

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp exploitatieplan Bronsgeest

d.d. 19 april 2022

1. Inleiding

Het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest heeft van 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022 ter inzage gelegen. Zowel op het gemeentehuis bij de gemeentebalie, de gemeentelijke website www.noordwijk.nl, als via www.ruimtelijkeplannen.nl heeft de mogelijkheid bestaan om het ontwerp exploitatieplan te raadplegen. Gedurende de periode van terinzagelegging van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze naar aanleiding van het ontwerp exploitatieplan in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben enkele instanties een zienswijze ingediend. In totaal zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. In hoofdstuk 2 van deze nota worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording van de kant van het college van burgemeester en wethouders. Elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het vast te stellen exploitatieplan. Indien er persoonsgegevens in de zienswijzen aanwezig zijn, zijn deze geanonimiseerd, omdat het in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren.

Ambtshalve wijzigingen

Ten slotte komen in hoofdstuk 3 de ambtshalve wijzigingen aan de orde.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van zes weken hebben twee instanties een zienswijze ingediend. In de tabel hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven (kolom 2) en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders (kolom 3). De beantwoording van de zienswijzen eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan (kolom 4).

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
<p>1. Goudenreg en B.V.</p>	<p>1. In hoofdstuk 1.4. bladzijde 5 van het exploitatieplan wordt de stelling gedaan: "Er is op dit moment vooral nog sprake van een "voorsortierend karakter". Goudenregen vraagt om opheldering hoe "voorsortierend karakter" wordt gedefinieerd en hoe dit voorsortierend karakter moet worden geïnterpreteerd in dit ontwerp exploitatieplan en eventueel voor een vervolg van het ontwerpexploitatieplan.</p> <p>2. In hoofdstuk 3, blz 8 van het ontwerpexploitatieplan wordt beschreven dat de gemeente niet voornemens is om over te gaan tot minnelijke verwerving en of eventuele onteigening van roerende zaken. Naar de mening van Goudenregen betekent dit dat de gemeente het bestemmingsplan wil realiseren met de Goudenregen, daar de gemeente niet beschikt over alle gronden binnen het exploitatieplangebied. Goudenregen is bereid om, op basis van haar</p>	<p>1. Zoals onder andere is opgenomen in paragraaf 1.3 van het ontwerp-exploitatieplan is sprake van een zogeheten bestemmingsplan met uitwerkingsplicht met een globaal karakter. Samenhangend met dit globale karakter van het bestemmingsplan geldt een bijpassend detailniveau van het met het bestemmingsplan samenhangende exploitatieplan. De mogelijkheid hiertoe wordt geboden in art. 6.13 lid 3 Wro. De term "voorsortierend" moet in dit verband zo worden opgevat dat hiermee vaststaat dat dit exploitatieplan een globaal karakter heeft en nadere uitwerkingen zullen volgen bij uitwerkingen van het bestemmingsplan en in samenhang daarmee herzieningen van het exploitatieplan. Een concreet voorbeeld betreft de reserveringen die voor enkele artikelen zijn gedaan welke artikelen voorsorteren op de mogelijkheid die onderwerpen nader in te vullen bij een herziening van het exploitatieplan. Voorsortierend duidt hiermee met name op die nadere uitwerkingen die nog zullen plaatsvinden.</p> <p>2. In hoofdstuk 3 van het ontwerp-exploitatieplan is onderstaande tekst opgenomen: <i>"Mogelijk zal de gemeente bij een herziening van het exploitatieplan naar aanleiding van een uitwerkingsplan gronden aanmerken als te verwerven eigendommen. Daarvan is nu geen sprake. Ook van een eventuele onteigening is geen sprake."</i></p>	<p>1. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p> <p>2. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>grondeigendom, de realisatie van het exploitatieplangebied ter hand te nemen. Vaststelling van het bestemmingsplan is naar de mening van Goudenregen echter niet vrijblijvend en kan niet berusten op de aanname dat Goudenregen te allen tijde tot overeenstemming komt met de gemeente of overgaat tot zelfrealisatie. Goudenregen vraagt zich af hoe de gemeente de bestemmingen in het bestemmingsplan realiseert als Goudenregen en de gemeente niet tot overeenstemming komen en Goudenregen niet tot realisatie overgaat.</p> <p>3. In hoofdstuk 4.2, blz 9 van het exploitatieplan wordt beschreven dat de gemeente als hoofddoelstelling heeft het bestemmingsplan te realiseren voor het einde van 2025. Goudenregen vraagt zich af hoe realistisch deze doelstelling is, gezien de gemeente niet over wil gaan tot minnelijke verwerving, onteigening en via uitwerkingsplannen het exploitatiegebied tot ontwikkeling wil brengen. Het is inmiddels 2022. Vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in februari 2022. Start van de werkzaamheden voor bouwrijp maken van het plangebied zal op zijn vroegst na vaststelling, waarschijnlijk pas onherroepelijk worden, van het bestemmingsplan aanvragen. Het is zeer opportuun om te veronderstellen dat het bestemmingsplan – en exploitatieplan zonder een ingesteld beroep of bezwaar onherroepelijk wordt, waardoor de “gang naar” de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State tot de mogelijkheid. Een beroepszaak bij de ABRvS duurt al snel 1 jaar, voor dat de uitspraak er is over de ingestelde beroepen.</p> <p>Voorts vergt een voorzien woonbouwaantal van 350 woningen, uit te werken in de opvolgende bestemmingsplannen (en eventueel exploitatieplannen), de nodige jaren aan voorbereiding en uitvoering in de jaren na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.</p>	<p>Bovenstaande middelen kunnen eventueel worden ingezet op het moment dat de situatie zich voordoet zoals in de laatste alinea van deze zienswijze is verwoord. Van een dergelijke situatie is op dit moment nog geen sprake en om die reden is daar op dit moment niet vanuit gegaan. Zoals het citaat reeds aanduidt kan dit bij een herziening van het exploitatieplan anders zijn.</p> <p>3. Het is correct dat is uitgegaan van realisatie van het plan eind 2025. Op basis van huidige inzichten is dit ambitieus maar haalbaar te noemen en nadrukkelijk ook de wens van de gemeente om hier op te sturen. De stelling in de zienswijze dat de gemeente niet wenst over te gaan tot minnelijke verwerving is daarbij overigens incorrect. De in het ontwerp-exploitatieplan opgenomen zinsnede dat de gemeente vooralsnog niet voornemens is gronden als “te verwerven” aan te merken doet hier niet aan af. Het is inderdaad correct dat eventuele ingediende beroepsgronden tegen het bestemmingsplan en/of exploitatieplan en/of uitwerkingsplannen impact hebben op de beoogde planning. Indien dit tot vertraging leidt dient bij een herziening van het exploitatieplan de beoogde einddatum mogelijk aangepast te worden. De stelling dat aan de hand van het hanteren van de einddatum van 2025 sprake is van een onzorgvuldig tot stand gekomen exploitatieplan voert hiermee te ver.</p>	<p>3. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>Tevens is tot op heden nog geen (anterieure) overeenkomst met Goudenregen gesloten als enige andere eigenaar in het exploitatiegebied. Goudenregen beraadt zich op haar positie in het exploitatiegebied, dient hiermee een zienswijze tegen het ontwerpexploitatieplan in en mogelijk ook en beroep tegen het exploitatieplan.</p> <p>Goudenregen vraagt zich dan ook af op welke wijze de gemeente verwacht het totale exploitatiegebied voor het einde van het jaar 2025 te realiseren. Goudenregen acht het voorziene eindjaar van realisatie van het exploitatiegebied en bestemmingsplan te opportuun en irreëel, waardoor het ontwerpexploitatieplan onzorgvuldig tot stand is gekomen. Goudenregen verzoekt de gemeente het ontwerpexploitatieplan aan te passen naar een reëel looptijd.</p> <p>4. In hoofdstuk 4.3. blz.9 van het ontwerpexploitatieplan wordt beschreven dat er nog geen stedenbouwkundigplan is vastgesteld. Wel zouden uitgeefbaar en openbaar gebied reeds bouwrijp mogen worden gemaakt. Goudenregen vraagt zich af op basis waarvan het uitgeefbaar en openbaar gebied bouwrijp gemaakt kan worden aangezien nog geen stedenbouwkundig plan of verkaveling is opgesteld.</p> <p>5. Volgens Goudenregen kan het niet anders dan dat er een stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt aan het ontwerp exploitatieplan en bestemmingsplan. Alles in het ontwerp exploitatieplan, taxatie, inbrengwaarden en andere bijlagen wijst daarop. Een bestemmingsplan is niet uitvoerbaar, al zeker niet in de onder punt 3, gestelde termijn, als geen (globaal) stedenbouwkundig plan aanwezig is. Dit stedenbouwkundig plan is echter nergens verbeeld of</p>	<p>4. Inderdaad is nog geen sprake van een stedenbouwkundig plan. In de regel is dit inderdaad wel een wenselijke ondergrond voor het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van het exploitatiegebied. Echter, bepaalde werkzaamheden zouden mogelijk nu al uitgevoerd kunnen worden zonder bekendheid met het stedenbouwkundig plan. De gemeente heeft die mogelijkheid niet willen beletten en om die reden deze zinsnede opgenomen.</p> <p>5. De stelling dat het niet anders kan dan dat er ten tijde van het inrichten van het ontwerp-exploitatieplan sprake zou moeten zijn van een stedenbouwkundig plan is onjuist. Dit is ook meerdere malen in het ontwerp-exploitatieplan omschreven. Mede om die reden is ook geen gedetailleerd bestemmingsplan met directe bouwtitels ingericht. Inderdaad is op verschillende plekken wel sprake van op het oog gedetailleerd</p>	<p>4. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p> <p>5. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>beschreven in het ontwerpexploitatieplan, maar er worden op diverse plaatsen in het ontwerpexploitatieplan gedetailleerde m2 en uitwerkingen van ramingen en kosten (opbrengsten en kosten) opgenomen.</p> <p>Goudenregen wil inzicht in de planologische opzet en stedenbouwkundig plan. Zonder dit (globale) stedenbouwkundig plan kan Goudenregen niet worden getoetst of de beschrijvingen, ramingen van opbrengsten en kosten redelijk, marktconform en zorgvuldig zijn opgesteld.</p> <p>6. In hoofdstuk 5.2. blz 12 van het ontwerpbestemmingsplan staat het volgende beschreven: "het uitgeefbaar gebied is gebaseerd op een aangenomen programma en bijbehorende kaveloppervlakte (zie paragraaf 5.4) Vervolgens is geanalyseerd tot welke percentage uitgeefbaar gebied dit leidt"</p> <p>Goudenregen kan in het ontwerpexploitatieplan niet herleiden hoe de kaveloppervlakte zijn bepaald en waar deze staan beschreven. Goudenregen zou graag inzicht krijgen in aangenomen kaveloppervlakte per woningtype en vraagt dit aan te passen in het vast te stellen exploitatieplan.</p> <p>7. In hoofdstuk 2.3. blz 7, onder het tiende opsommingsteken van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de realisatie van een zogenaamde "parkzone". Uit het</p>	<p>uitgewerkte berekeningen. Er is echter in het ontwerp-exploitatieplan telkens uitgebreid toegelicht hoe tot die aannamen is gekomen; het betreft reële aannamen en uitgangspunten passend binnen de kaders die op dit moment wel vastliggen. Het meest sprekende voorbeeld betreft de uitwerking van het aangenomen toekomstig ruimtegebruik. Op pagina 12 van het ontwerp-exploitatieplan is precies uitgeschreven hoe tot de concreet gepresenteerde m² in tabel 5.2 is gekomen. Vervolgens is onder andere met die m² verder gerekend in de ingerichte kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied. Dit alles heeft als doel gehad zo reëel mogelijke cijfers te presenteren. Op het oog lijkt hiermee mogelijk sprake van gedetailleerde ondergronden, maar in het ontwerp-exploitatieplan is toegelicht dat die er, voor wat betreft de stedenbouwkundige uitwerking, niet zijn.</p> <p>6. In het exploitatieplan is nu een tabel opgenomen waarin deze aangenomen kaveloppervlakten zijn weergegeven. Overigens is deze tabel op 20 september 2021 ook aan Goudenregen Noordwijk BV toegezonden met tevens de aankondiging van de toelichting op het exploitatieplan die op 11 oktober 2021 heeft plaatsgevonden. Nogmaals wordt hier benoemd dat dit aannamen zijn die, in samenhang met de stedenbouwkundige uitwerking, nader gedetailleerd zullen worden bij herzieningen van het exploitatieplan.</p> <p>7. Zoals reeds enkele malen opgemerkt en zoals ook in het ontwerp-exploitatieplan is benoemd, is sprake van een exploitatieplan met een globaal karakter in samenhang met het globale karakter</p>	<p>6. Tabel 5.4 in het exploitatieplan presenteert nu ook de aangenomen kaveloppervlakten per type woning.</p> <p>7. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>ontwerpexploitatieplan en bijbehorende bijlagen wordt niet duidelijk hoe deze parkzone verschilt van de onder het vijfde opsommingsteken genoemde "plantsoenen".</p> <p>Goudenregen vraagt opheldering waar de genoemde parkzone en plantsoenen ruimtelijk zijn voorzien. Daarnaast wenst Goudenregen inzicht in de verschillende kwaliteit van inrichting tussen de parkzone en plantsoenen, zodat Goudenregen de geraamde kosten kan beoordelen.</p> <p>8. In hoofdstuk 5.2, blz 13 van het ontwerpexploitatieplan staat in tabel 5.2 een aanname van het toekomstig ruimtegebruik. Na vergelijking en analyse van de m2 in tabel 5.2 lijken de m2 niet te corresponderen met de gegevens/genoemde oppervlakte in bijlage A5. Volgens tabel in bijlage A5 lijken de m2 welke zijn gebruikt voor de totstandkoming van de exploitatieopzet en bijhorende ramingen en tekeningen niet met elkaar te corresponderen. Na het</p>	<p>van het bestemmingsplan. Dit in lijn met art. 6.13 lid 3 Wro. Dát het uit te werken woongebied plantsoenen zal bevatten is op dit moment een reële aanname. Om die reden is dit ook opgenomen in de betreffende opsomming. Nu de nadere uitwerking nog moet plaatsvinden is voor deze plantsoenen niet concreet te duiden waar ze gerealiseerd zullen worden. In de kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken valt de realisatie ervan onder de noemer "groen" waarmee in meer algemene zin rekening is gehouden met de realisatie van groen in het exploitatiegebied, gedeelte uit te werken wonen. Zo vallen daar ook de andere elementen uit de opsomming onder waaronder de realisatie van de genoemde planten en struiken.</p> <p>In de betreffende opsomming is tevens de realisatie van een parkzone opgenomen. Realisatie hiervan volgt uit de kaders van het bestemmingsplan en hiermee is dan ook rekening gehouden. Op bijlage A-5 is deze zone ingetekend. Een toelichting is opgenomen op pagina 12 van het ontwerp-exploitatieplan (eerste bullit, eerste opsommingsteken). Deze parkzone kent, zo is de verwachting, een ander, meer hoogwaardig, karakter dan het overige groen in de wijk. Om die reden is hier in de kostenraming ook een ander kengetal aan gekoppeld, namelijk plus EUR 5/m².</p> <p>8. Dit is inderdaad correct. De m² voor de speelvoorzieningen zijn in tabel 5.2 uit het ontwerp-exploitatieplan onderdeel van de component "groen, overig" en daarin niet nader verbijzonderd. Overigens is tabel 5.2 integraal aangepast als gevolg van de gewijzigde exploitatiegebied grenzen (ambtshalve wijziging).</p>	<p>niet aangepast.</p> <p>8. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>optellen van de verschillende ontstaat er een verschil van 1.1013 m². Wel valt op dat het verschil zoals opgenomen in bovenstaande tabel exact overeen komt de de m² van de "speelvoorziening". Goudenregen kan zich voorstellen dat de speelvoorziening in de m² wordt gerealiseerd maar ziet dit graag bevestigd. Derhalve wil Goudenregen een nadere toelichting van hoe het ruimtegebruik (oppervlakte per categorie) zoals in tabel 5.2 van het ontwerpexploitatieplan tot stand is gekomen. Indien er daadwerkelijk discrepantie bestaat tussen kaartmateriaal en ramingen vraagt Goudenregen dit aan te passen in het vast te stellen exploitatieplan, bijbehorende ramingen en kaartmateriaal.</p> <p>9. In bijlage A6 (taxatierapport Bronsgeest), hoofdstuk 4.8, blz 17 behorende bij het ontwerpexploitatieplan wordt gesproken over "beoogde planologie", met een concreet uitgewerkt gedeelte en een ander uit te werken gedeelte waarvoor een proefverkaveling is opgesteld. Deze concrete uitwerking en proefverkaveling zou als grondslag zijn gebruikt om de complexwaarde van het gebied te bepalen.</p> <p>De planologische verkaveling voor zowel het uitgewerkte als nader uit te werken gedeelte ontbreken echter beide in zowel het taxatierapport als het ontwerpexploitatieplan. Hierdoor kan Goudenregen geen adequate beoordeling uitvoeren op de gehanteerde kosten- en opbrengstenposten, zoals deze in het ontwerpexploitatieplan zijn opgenomen.</p> <p>Hiermee is het ontwerpexploitatieplan dan ook onzorgvuldig tot stand gekomen, waarbij Goudenregen haar financiële belangen onvoldoende kan beoordelen.</p> <p>10. Zonder de informatie van het stedenbouwkundig plan /verkaveling met betrekking tot kavelgrootten,</p>	<p>9. Deze zin uit bijlage A-6 is abusievelijk opgenomen, is onjuist en is verwijderd. Het bestemmingsplan Bronsgeest voorziet in een nader uit te werken woonbestemming waarvan nog geen enkel deel op dit moment nader is uitgewerkt.</p> <p>10. Zoals reeds eerder gemeld is er nog geen sprake van een stedenbouwkundig plan en is, in lijn met</p>	<p>9. De betreffende zinsnede is uit bijlage A-6 verwijderd.</p> <p>10. Naar aanleiding van deze opmerking is</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>ruimtegebruik, inrichting van het exploitatiegebied en het voorziene kwaliteitsniveau van deze inrichting is het voor Goudenregen onmogelijk om te toetsen of de ramingen, zoals in het ontwerpexploitatieplan en bijbehorende bijlagen voor inbrengwaarden, kosten en opbrengsten zijn opgenomen, zorgvuldig en marktconform zijn opgesteld.</p> <p>Het ontwerpexploitatieplan is hiermee onzorgvuldig tot stand gekomen op alle financiële onderdelen en Goudenregen vraagt het ontwerp bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat de ramingen van inbrengwaarden, kosten en opbrengsten wel te herleiden en te toetsen zijn op zorgvuldigheid en marktconformiteit.</p> <p>11. In hoofdstuk 1.4. blz 5 van het ontwerpexploitatieplan is "uitwerkingsplan (enkelvoud) en/of uitwerkingsplannen (meervoud) opgenomen. In bijlage A-9: In- en outputbladen plankostenscan, dd 23 september 2021 zijn 2 uitwerkingsplannen veronderstelt.</p> <p>Goudenregen wil graag eenduidigheid in hoeveel uitwerkingsplannen worden verwacht. De hoeveelheid uitwerkingsplannen heeft namelijk direct effect op de uitkomst van de bijbehorende regeling plankosten exploitatieplan, de verhaalbare plankosten in het</p>	<p>art. 6.13 lid 3 Wro, sprake van een exploitatieplan met een globaal karakter. Alle informatie en kaders die voorhanden zijn, zijn verwerkt in het exploitatieplan en de bijbehorende berekeningen. Op alle onderdelen is toegelicht hoe de aannamen tot stand zijn gekomen. Concreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De tabel met aangehouden kaveloppervlakten is toegevoegd aan het exploitatieplan. • De toelichtingen op het aangehouden toekomstig ruimtegebruik zijn opgenomen in paragraaf 5.2 van het exploitatieplan. • Onder paragraaf 4.3 van het exploitatieplan is toegelicht dat er nog geen concreet Programma van Eisen beschikbaar is. Het LIOR, een leidraad die voor alle ontwikkelingen in Noordwijk geldt, is wel toegevoegd. Met dit LIOR is onder andere rekening gehouden bij het inrichten van de kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken. <p>Daarmee kan niet gezegd worden dat het ontwerp exploitatieplan onzorgvuldig tot stand is gekomen.</p> <p>11. De tekst op pagina 5 van het ontwerp-exploitatieplan waarnaar verwezen wordt, is opgenomen omdat op moment van opstellen van het exploitatieplan nog niet bekend is hoeveel uitwerkingsplannen er zullen volgen. Ook hier is, ten behoeve van het invullen van de zogeheten plankostenscan, een realistische aanname gedaan; in dit geval van twee uitwerkingsplannen. Mocht dit in de toekomst anders blijken te zijn, dan wordt dit bij een herziening van het exploitatieplan aangepast.</p>	<p>het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p> <p>11. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>ontwerpexploitatieplan en de verschuldigde exploitatiebijdrage voor Goudenregen.</p> <p>12. Goudenregen wil graag toelichting over het prijsverschil van parkzone en plantsoenen, zoals geraamd in bijlage A7 "Kostenraming bouw- en woonrijp maken en bovenwijken". Het is Goudenregen onduidelijk waarom een verschil in raming tussen deze vergelijkbare groenvoorzieningen zou bestaan. De geraamde kosten voor parkzone en plantsoenen worden gezien als verhaalbare kosten en hebben daarmee direct effect op de hoogte van de verschuldigde exploitatiebijdrage voor Goudenregen.</p> <p>13. Goudenregen vraagt zich af hoe de exploitatieopzet tot stand is gekomen als er geen stedenbouwkundig plan ter grondslag ligt. Goudenregen wenst toelichting hoe de geraamde kosten en oppervakten, zoals deze zijn opgenomen in de exploitatieopzet en in bijlage A-7: Kostenraming bouw- en woonrijp maken en bovenwijken, tot stand is gekomen.</p> <p>14. In hoofdstuk 5.5.4. blz 16 van het ontwerpexploitatieplan wordt in tabel 5.7 een bovenwijkse investering genoemd, te weten: extra rijstrook van Berckelweg en aanpassing</p>	<p>12. Zie hiertoe de reactie op zienswijze 7.</p> <p>13. Op pagina 11 en 12 van het ontwerp-exploitatieplan is het aangehouden huidig en toekomstig ruimtegebruik uitgebreid toegelicht, met name zijn daar de uitgangspunten verwoord die zijn gehanteerd om te komen tot een aanname voor het toekomstig ruimtegebruik. Dit betreft paragraaf 5.2 van het exploitatieplan. Deze m² (zowel in de huidige als toekomstige situatie) zijn vervolgens input geweest voor de ingerichte kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken. Daarbij is in de betreffende raming nog een separate kolom opgenomen met nadere toelichting waar relevant. Tevens is in paragraaf 5.4 van het exploitatieplan toegelicht hoe tot het aangenomen woningbouwprogramma is gekomen. Nogmaals, het betreft allen zoveel mogelijk realistische aannamen passend binnen de vastgelegde kaders. Het is ons onduidelijk waar welke toelichting precies ontbreekt.</p> <p>14. Het betreft inderdaad dezelfde investering, maar wij begrijpen de onduidelijkheid. Concreet betreft het de realisatie van een extra rijstrook en aanpassing van fietsvoorzieningen. De</p>	<p>12. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p> <p>13. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p> <p>14. In bijlage A-7 Kostenraming bouw- en woonrijp maken is de eerdere</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>fietsvoorzieningen. Deze bovenwijkse investeringen is niet te herleiden uit de kostenraming in bijlage A-7. Wel staat in bijlage A7 eenzelfde bedrag opgenomen voor een investering als in tabel 5.7 is opgenomen voor de investering extra rijstrook van Berckelweg en aanpassing fietsvoorzieningen, zijnde € 675.000,--. Deze investering is in bijlage A-7 echter ten behoeve van investeringskosten rotonde.</p> <p>Goudenregen constateert dat of de raming en omschrijving in de bijlage A-7 of de raming en omschrijving in het ontwerpexploitatieplan onjuist is. Wordt er een rotonde voorzien of een extra rijstrook van Berckelweg en aanpassing van de huidige fietsvoorzieningen? Goudenregen trekt in twijfel of de geraamde kosten hierdoor met de vereiste zorgvuldigheid zijn opgesteld en vraagt het vast te stellen exploitatieplan op dit onderdeel aan te passen en de geraamde kosten nader toe te lichten.</p> <p>15. Goudenregen trekt de proportionaliteit toerekening van 100% ten behoeve van de verwachte voet/fietsgangersbrug, zoals genoemd op pagina 17 van het ontwerpexploitatieplan, in twijfel. Alle bewoners van gemeente Noordwijk profiteren van de voetgangersbrug. De bereikbaarheid van de park-en ecologische zones wordt immers voor alle inwoners van Noordwijk, en daarmee niet alleen voor het exploitatieplan Bronsgeest verbeterd.</p> <p>Gelet op de uitspraak van de Raad van State, uitspraak 2013037553/1/R6, d.d. 16 oktober 2013, onder punt 19 t/m 19.2 (aangehecht in bijlage 2 van deze zienswijze), behoren in de onderbouwing en toelichting proportionaliteit, behorende bij een binnenplanse en bovenal bij toe te rekenen bovenwijkse investering alle profiterende gebieden te worden betrokken.</p>	<p>kostenraming en omschrijving in het exploitatieplan zijn met elkaar in lijn gebracht.</p> <p>15. In tabel 5.8 van het ontwerp-exploitatieplan is per investering de toelichting op toepassing van de zogeheten PPT-criteria opgenomen. Daarin is ook opgenomen dat er geen andere gebiedsontwikkelingen zijn die profijt ondervinden van de genoemde voet-fietsgangersbrug. De stelling in de zienswijze dat deze toets niet zou zijn uitgevoerd mist daarmee grondslag. De voet-fietsgangersbrug betreft een lokale ontsluiting om plangebied Bronsgeest te kunnen ontsluiten. De ecologische zone mag niet betreden worden en de brug voert er dus slechts doorheen. De stelling van Goudenregen dat realisatie van deze brug profijt voor andere gebiedsontwikkelingen oplevert nu bewoners van die gebieden via deze brug ook Bronsgeest in kunnen, voert te ver.</p>	<p>terminologie op dit punt aangepast naar "Extra rijstrook van Berckelweg en aanpassen fietsvoorzieningen".</p> <p>15. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>In het ontwerpexploitatieplan is deze onderbouwing en toelichting niet opgenomen, waardoor het ontwerpexploitatieplan onzorgvuldig tot stand is gekomen. Goudenregen vraagt het vast te stellen exploitatieplan op dit onderdeel aan te passen en de criteria profijt en proportionaliteit nader te motiveren te onderzoeken.</p> <p>16. In hoofdstuk 5.58, blz 19 van het ontwerpexploitatieplan is een gerealiseerde rente kostenpost van € 23.155,-- opgenomen. Goudenregen wenst een nadere toelichting hoe deze rente is berekend en op welke wijze deze gerealiseerde rente tot stand is gekomen.</p> <p>17. In hoofdstuk 5.7, blz 20 van het ontwerpbestemmingsplan zijn in tabel 5.15 verschillende parameters ten behoeve van de exploitatieopzet opgenomen. Deze gehanteerde parameters missen iedere onderbouwing en Goudenregen vraagt zich dus af waar de gehanteerde parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging op zijn gebaseerd.</p> <p>18. In hoofdstuk 8, blz 28 t/m 30 is de exploitatieopzet middels verschillende tabellen gepresenteerd. Een exploitatieopzet heeft, zeker gezien de looptijd van</p>	<p>16. Dit betreft rentelasten over de in paragraaf 5.5.3 genoemde gerealiseerde kosten van EUR 123.822 en bijbehorende onderzoekskosten. De exacte berekening is toegevoegd aan het exploitatieplan in paragraaf 5.5.8.</p> <p>17. De gehanteerde renteparameter is gelijk aan de parameter die daartoe in de eigen gemeentelijke grondexploitatie wordt gehanteerd en betreft het werkelijke rentepercentage voor de gemeente op basis van een omslagpercentage van het totaal aan gemeentelijke financieringen. De parameters voor kosten- en opbrengstenstijgingen zijn altijd minder hard te onderbouwen, en daarom is het gebruikelijk om ook hiervoor aannamen te doen. De gehanteerde parameters van 2,5% zijn gebaseerd op toekomstige marktverwachtingen met betrekking tot de stijging van kosten en opbrengsten. Daarbij is gebruik gemaakt van eigen deskundigheid met betrekking tot die markt en van informatie van bronnen als de BDB-index en de outlook van Metafoor.</p> <p>18. De aangehouden fasering van de kosten en het programma is als bijlage A-12 toegevoegd aan het exploitatieplan.</p>	<p>16. De exacte berekening is toegevoegd aan paragraaf 5.5.8.</p> <p>17. Nadere toelichtingen op de gehanteerde parameters zijn opgenomen in paragraaf 5.7.1.</p> <p>18. De fasering is toegevoegd als bijlage A-12 en in de</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>realisatie van het bestemmingsplan van 2022 t/m 2025 is voorzien een fasering van de geraamde kosten en opbrengsten in zich. Dit elementaire onderdeel van de exploitatieopzet ontbreekt volledig. Goudenregen stelt dat er nu geen inzicht is in de exploitatieopzet en een zorgvuldige c.q. reëel fasering van kosten en opbrengsten. Daarnaast kan zonder deze fasering van kosten- en opbrengsten niet worden getoetst of de exploitatieopzet zorgvuldig en marktconform tot stand is gekomen. Goudenregen vraagt het exploitatieplan hierop aan te passen en de fasering van kosten en opbrengsten op te nemen.</p> <p>19. In bijlage A-7 worden de kosten voor de bouwwegen expliciet geraamd op basis van 10.370 m2. Dit geldt tevens de raming van woonstraten (inclusief parkeren en trottoir) en fietspaden. De exactheid waarmee deze kostenraming is opgesteld is strijdig met de omstandigheid dat een (uitgewerkt) stedenbouwkundig plan ontbreekt. Een stedenbouwkundig plan is niet aanwezig volgens verschillende passages in het ontwerpexploitatieplan. Goudenregen vraagt zich dan ook hoe bijlage A-7 tot stand is gekomen, waar oppervlakten op gebaseerd zijn en of de kostenraming zorgvuldig en marktconform tot stand is gekomen.</p> <p>Tevens staat in deze bijlage een kostenpost Extra kwaliteit groen opgenomen. Goudenregen kan niet verklaren en achterhalen waar deze kostenraming toe dient en op basis waarvan extra kwaliteit groen noodzakelijk is.</p> <p>Al met al zet Goudenregen zijn vraagtekens bij de totstandkoming van deze kostenraming en het ontwerpexploitatieplan. Er is geen stedenbouwkundig plan om de raming van deze kosten (zo gedetailleerd) op te baseren en toch is tot op de vierkante meter nauwkeurig een kostenraming tot stand gekomen.</p>	<p>19. De stelling dat de exactheid van de gepresenteerde getallen in de kostenraming strijdig zou zijn met het feit dat er nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan is, kunnen wij niet volgen. Om tot een zo goed mogelijke inschatting van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken te komen, zijn reële aannamen gedaan voor het toekomstig ruimtegebruik. Op onderdelen zijn vervolgens nadere, onderbouwde, aannamen in de kostenraming gedaan op basis van referenties en algemeen bekende normen. Waar van toepassing zijn die toegelicht in de laatste twee kolommen van de kostenraming. Hoe tot deze aannamen is gekomen is daarmee telkens uitgebreid toegelicht en wij zien niet hoe dit strijdig is met het feit dat er nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan is. De post extra kwaliteit groen is aangehouden vanwege de wens een groene wijk en een groene entree met een robuuste bosrand ter hoogte van het toekomstige woongebied te realiseren. Ruimte, groen, samenhang en geborgenheid met respect voor het landschap zijn belangrijke waarden bij de toekomstige inrichting van Bronsgeest. Op dit moment is er echter nog geen</p>	<p>tekst van het exploitatieplan zijn verwijzende teksten opgenomen.</p> <p>19. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>Daarnaast kan door het ontbreken van het stedenbouwkundig plan en een beschrijving van het voorziene kwaliteitsniveau door Goudenregen niet worden getoetst of de kostenramingen marktconform zijn en zorgvuldig tot stand gekomen.</p> <p>Goudenregen stelt dan ook dat de (civiele) kostenramingen in het ontwerpexploitatieplan onzorgvuldig en niet marktconform tot stand is gekomen.</p> <p>20. In bijlage A-7 zijn Rolconainers (3 per woning) opgenomen in de kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken. Deze kostenpost vormt geen onderdeel van de verhaalbare kostensoorten op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) De investeringen voor deze kosten dienen gedekt te worde uit de gemeentelijke afvalstoffenheffing.</p> <p>Goudenregen verzoekt om dit onderdeel uit de kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken te schrappen en dit in het vast te stellen exploitatieplan aan te passen.</p> <p>21. Goudenregen merkt op dat er afspraken zijn gemaakt tussen de GOM en de gemeente Noordwijk (bijlage A8 van het ontwerpexploitatieplan) waarbij het volgende is afgesproken tussen de GOM en de gemeente Noordwijk: GOM 50% van de totale, noodzakelijke door de gemeente Noordwijk als grondeigenaar te financieren bollencompensatiekosten ten gevolge van het uitvoeren van de woningbouwplannen in Bronsgeest conform de Integrale Structuurvisie voor haar rekening neme, door hiervoor financiering te vinden in haar Meerjarenprogramma”.</p> <p>Goudenregen interpreteert deze afspraak, en zo blijkt</p>	<p>uitgewerkt Programma van Eisen en om die reden is gerekend met een algemeen opslagpercentage. Verder is als ondergrond van de raming rekening gehouden met de voorwaarden als opgenomen in de LIOR (bijlage A-11). Wij zien niet op welk onderdeel de kostenraming daarmee onzorgvuldig tot stand zou zijn gekomen mede in het licht van het globale karakter van het exploitatieplan.</p> <p>20. De rolcontainers en de bijbehorende geraamde investering ervoor zijn uit de kostenraming verwijderd.</p> <p>21. De fictie heeft betrekking op de gedachte dat de gemeente de (hele) exploitatie voert en dat om die reden verschillen in bijvoorbeeld inbrengwaarden verevend worden en ook, vanwege het draagkrachtbeginsel, gronden met een hogere uitgiftewaarde voor een hoger bedrag bijdragen aan het kostenverhaal dan gronden met een lagere uitgiftewaarde, zodat ook de minder renderende uitgeefbare delen haalbaar worden gemaakt door alles in één exploitatiegebied intern te verevenen. Echter, voor de hoogte van de te ramen kosten zal moeten worden uitgegaan van marktconforme prijzen en van werkelijke prijzen</p>	<p>20. In bijlage A-7 zijn de kosten die geraamd waren voor rolcontainers verwijderd.</p> <p>21. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>ook uit het ontwerpexploitatieplan, dat de gemeente Noordwijk een bollengrondcompensatietarief van € 20,--/m² (50% van de vigerende bijdrage) dient te betalen om de 1e klas bollengrond in het plangebied Bronsgeest, dat in gemeentelijk eigendom is, te compenseren. Dit is vanuit het gelijkheidsbeginsel opmerkelijk en onevenwichtig te noemen omdat voor de gronden in eigendom van Goudenregen een bollengrondcompensatietarief van € 40,--/m² is opgenomen.</p> <p>Aanvullen aan het voorgaande voelt Goudenregen zich gesterkt dat de raming van deze bovenplanse fondsbijdrage niet conform artikel 6.13 lid 4 van de Wro in het ontwerpexploitatieplan is opgenomen.</p> <p>Op basis van dit artikel, en de inmiddels vaste jurisprudentie over de exploitatieopzet van exploitatieplannen, moet het exploitatieplan immers uitgaan van de fictie dat de gemeente de partij is, die het exploitatieplan in zijn geheel in exploitatie zal brengen. De ramingen van de kosten en opbrengsten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan, dienen dan ook vanuit deze wettelijke voorgeschreven fictieve situatie te zijn geraamd. Dit betekent dat de gemeente alle kosten en opbrengsten dient te ramen als war zij de enige exploitant van de gronden in het exploitatiegebied.</p> <p>Goudenregen vraagt daarom het bollengrondcompensatietarief in de exploitatieopzet van het exploitatieplan (en de taxatie inbrengwaarden) voor alle gronden te ramen op € 20,--.</p> <p>22. Goudenregen vraagt zich daarnaast af waarom deze verhaalbare kostenpost toerekenbaar is aan het exploitatieplangebied c.q aan Goudenregen. Zo stelt Goudenregen dat het doel van de ISG is om 1e klas</p>	<p>voor zover die bekend zijn. Ten aanzien van de bollengrondcompensatie is die werkelijkheid dat de gemeente voor EUR 20/m² wordt aangeslagen en andere eigenaren voor EUR 40/m² (inclusief index). Dit vanwege de genoemde afspraken. Overigens wijzen wij erop dat deze door de gemeente gemaakte meer gunstige afspraken ook hun weerslag hebben op de berekende bijdrage voor Goudenregen Noordwijk BV aangezien in deze fictie alle kosten over het gehele exploitatiegebied en de daarin opgenomen eigendommen verdeeld worden.</p> <p>22. In het exploitatieplan is opgenomen dat de bijdrage is opgenomen op grond van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016. Er is in het exploitatieplan duidelijk</p>	<p>22. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>bollengrond, waar een ontwikkeling op plaatsvindt, te compenseren. Nergens in het bestemmingsplan of exploitatieplan is geborgd dat deze compensatie ook daadwerkelijk plaatsvindt, na eventuele afdracht c.q. betaling van het bollengrondcompensatietarief. Daarnaast geeft Goudenregen aan dat het doel van de ISG is om 1e klas bollengrond te compenseren en dat deze compensatie ook op een andere manier dan het leveren van een financiële bijdrage tot stand kan komen. Goudenregen heeft verschillende grondposities en grondeigendommen, welke geschikt zijn om de bedoelde bollengrondcompensatie te realiseren. Goudenregen vraagt zich dan ook af waarom een andere manier van compensatie niet tot de mogelijkheden behoort. Het doel is immers niet om financiële geldstromen te realiseren, maar om 1e klas bollengrond te behouden, beschermen en/of te compenseren. Goudenregen stelt daarmee dat zij zelf kan voorzien in de benodigde compensatie van 1e klas bollengrond en geen financiële bijdrage aan de gemeente (indirect aan de GOM) is verschuldigd. Als Goudenregen dan toch een financiële afdracht verschuldigd is (en deze kosten als verhaalbare kosten moet accepteren), is het voor Goudenregen van belang dat zijn financiële afdracht ook op de omschreven en juist manier wordt ingezet. De financiële afdracht verdwijnt nu naar de GOM, die haar investeringen en inzet van de financiële afdrachten niet concreet en helder inzichtelijk maakt. Kortom, aanvullend aan haar eerdere zienswijze onder punt 21, als Goudenregen een financiële bovenplanse bijdrage dient te leveren en niet zelf in de compensatie mag voorzien, dan is het voor Goudenregen van belang dat deze financiële middelen ingezet worden waar ze voor bedoeld zijn en niet worden ongezet om een ontwikkelingsmaatschappij in leven te houden. Goudenregen vraagt de gemeente hierin te voorzien in de benodigde publieke documenten.</p>	<p>omschreven waar precies voor afgedragen wordt, namelijk bollengrondcompensatie. Hier zal dan ook verantwoording over plaatsvinden bij herzieningen van het exploitatieplan. Indien bij een eindafrekening mocht blijken dat geen compensatie heeft plaatsgevonden wordt dit betrokken in de eindafrekening en vindt daarmee eventueel een teruggave plaats. De gemeenten Noordwijk, Lisse, Katwijk, Teylingen en Hillegom zijn aandeelhouders van de GOM en controleren via die route de uitvoerende werkzaamheden van de GOM en de besteding van bijdragen. De GOM legt hierover verantwoording af. Overigens is het, zoals in de zienswijze opgenomen, niet alleen Goudenregen Noordwijk BV waarvoor deze afdracht geldt, deze geldt net zo goed voor de gemeente als privaatrechtelijk eigenaar waarmee voor de gemeente eenzelfde belang als Goudenregen Noordwijk BV geldt. Tot slot is op dit moment niet te beoordelen of en welke eigendommen van Goudenregen Noordwijk BV eventueel ingezet kunnen worden als compensatiegrond. Mogelijk dat dit tot afspraken kan leiden tussen de GOM en Goudenregen Noordwijk BV. Daar is op dit moment echter nog niet op voor te sorteren. En het is overigens niet relevant voor het exploitatieplan. Want dat handelt over de berekening van de exploitatiebijdrage en niet over de plek van de compensatie.</p>	<p>aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>23. In hoofdstuk 4.7, blz 16 van bijlage A6 Taxatie inbrengwaarde dd 30 september 2021 behorende bij het ontwerpexploitatieplan, hierna de noemen Taxatie Bronsgeest wordt de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde beschreven. Hierin wordt beschreven dat de inbrengwaarde wordt bepaald op basis van de huidige gebruikswaarde of de complexwaarde. De inbrengwaarde wordt vervolgens gelijkgesteld aan de hoogste van deze twee waarderingsmethoden. De complexwaarde wordt gewaardeerd als ruwe bouwgrond, echter wordt de waardering volledig gebaseerd op basis van een residuele methode (hoofdstuk 4.8). In het taxatierapport Bronsgeest wordt geen enkele vergelijking gemaakt tussen de berekende residuele waarde en referentietransacties van ruwe bouwgrond in de markt.</p> <p>In hoofdstuk 4.8 en 4.9, blz 17 van het taxatierapport Bronsgeest wordt beschreven dat hiervoor onvoldoende markt informatie beschikbaar zou zijn. Zo zouden onvoldoende "zuivere" referentietransacties van omvangrijke oppervlakte in de regio ter beschikking zijn om middels de vergelijkingsmethode uitspraak te kunnen doen over de waarde van de gronden in het exploitatiegebied. Dit wordt door Goudenregen in twijfel getrokken.</p> <p>In het taxatierapport ontbreekt iedere toelichting en onderbouwing waarom er "onvoldoende" zuivere referentietransacties aanwezig zijn. Goudenregen vraagt de gemeente door de taxateur te laten beoordelen en te onderbouwen waarom er geen referentietransacties geschikt zijn of niet zuiver zouden zijn. Het gevolg of conclusie van een beoordeling van de gevonden referentietransacties kan vervolgens zijn dat deze niet worden meegenomen in de uiteindelijke waardering van de onroerende zaak, maar dat is dan wel gemotiveerd en onderbouwd opgenomen in het taxatierapport Bronsgeest</p>	<p>23. De taxateur heeft kadastraal onderzoek gedaan en heeft geen transacties gevonden in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de prijspeildatum waarbij de marktwaarde van agrarische percelen hoger ligt dan de residueel bepaalde waarde. Het resultaat van dat onderzoek is vermeld in het taxatierapport van september 2021. Voor de volledigheid heeft de taxateur het taxatierapport aangevuld met de resultaten van het eerder uitgevoerde onderzoek waarbij de conclusie onveranderd blijft.</p>	<p>23. In de taxatierapportage is een paragraaf toegevoegd (5.1.2) waarin wordt ingegaan op de referentietransacties.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>Op dit moment is volgens Goudenregen het taxatierapport op dit onderdeel onvolledig en onzorgvuldig tot stand gekomen.</p> <p>24. Goudenregen vraagt zich af waarom niet haar volledige grondeigendom, kadestraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie M, perceelnummer 3611, in het exploitatieplangebied wordt circa 2.028 m² van dit eigendom niet meegenomen. Goudenregen blijft hierdoor achter met een deel van haar eigendom, dat onbruikbaar is geworden en bedoeld is voor een ecologische zone.</p> <p>Uit het bijbehorende bestemmingsplan blijkt dat dit deel van het eigendom wordt bestemd als Natuur1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natuur in de vorm van een ecologische verbindingzone - Groenvoorzieningen - Bruggen met bijbehorende fiets- en voetpaden - Water. <p>Er vanuit gaande dat deze ecologische zone noodzakelijk is voor het realiseren van de uit te werken woonbestemming, behoren deze gronden tot het complex van de taxatie van de inbrengwaarde. Volgens Goudenregen is dit deel van haar eigendom ruimtelijk en functioneel onderdeel van het complex voor waardering, omdat zonder deze ecologische zone de realisatie van het bestemmingsplan en exploitatieplan niet mogelijk is.</p> <p>Goudenregen verzoekt de gemeente de taxatie inbrengwaarde hierop aan te passen</p> <p>25. In hoofdstuk 4.8, blz 17 behorende bij het ontwerpexploitatieplan wordt gesproken over een</p>	<p>24. Op pagina 5 van het ontwerp-exploitatieplan is toegelicht waarom de ecologische zone geen onderdeel vormt van het aangehouden exploitatiegebied. Het betreft Provinciaal beleid dat losstaat van de ontwikkeling van het woongebied. Ook zonder de ontwikkeling van het woongebied is er de wens deze ecologische zone te realiseren als onderdeel van een groter geheel. Realisatie van deze zone is daarmee ook niet toerekenbaar aan de ontwikkeling van het woongedeelte. Opname ervan zou leiden tot het onrecht opnemen van de bijbehorende inrichtingskosten. Om bovengenoemde redenen is deze zone geen onderdeel van het exploitatiegebied en daarmee is er ook geen rekening mee gehouden in de taxatie voor de inbrengwaarden.</p> <p>25. Zie hiertoe de reactie op zienswijze 9</p>	<p>24. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p> <p>25. Zie hiertoe de reactie bij zienswijze 9.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>beoogde planologie met een concreet uitgewerkt gedeelte en een nader uit te werken gedeelte waarvoor een proefverkaveling is opgesteld. Deze concrete uitwerking en proefverkaveling zou als grondslag zijn gebruikt om de complexwaarde van het gebied te bepalen.</p> <p>De planologische verkaveling voor zowel het uitgewerkte als nader uit te werken gedeelte ontbreken echter beide in het taxatierapport Bronsgeest. Hierdoor kan Goudenregen geen adequate beoordeling uitvoeren op de gehanteerde kosten- en opbrengstenposten, zoals deze in het taxatierapport Bronsgeest zijn opgenomen.</p> <p>Hiermee is het taxatierapport Bronsgeest dan ook onzorgvuldig tot stand gekomen, waarbij Goudenregen haar financiële belangen onvoldoende kan beoordelen.</p> <p>26. In hoofdstuk 6.4 op blz 20 van het taxatierapport Bronsgeest wordt gesproken over een totaal toekomstig ruimtegebruik van 260.080 m², dit terwijl de optelsom uit zou komen op 83.026 m². Dit is derhalve een onjuiste weergave en dient te worden aangepast in het taxatierapport van Bronsgeest.</p> <p>27. In bijlage 4 Onderbouwing complexwaarde, blz 3 an 6 van het taxatierapport Bronsgeest en in hoofdstuk 5.6.1. blz 19 van ontwerpexploitatieplan wordt een raming gegeven van de verwachte opbrengsten per categorie. De opbrengstenramingen worden echter</p>	<p>26. Hier is inderdaad sprake van een foutieve optelling. De optelling had inderdaad 83.026 m² moeten zijn. Dit is gecorrigeerd waarbij nu is uitgegaan van het nieuwe exploitatiegebied met een optelling van 82.973 m².</p> <p>27. De aannamen die zijn gedaan om tot de residuele grondwaarden te komen zijn toegevoegd aan het exploitatieplan.</p>	<p>26. In bijlage A-6 is de betreffende tabel aangepast waarbij ook direct is aangesloten bij het aangepaste oppervlak van het exploitatiegebied (zie ambtshalve wijzigingen).</p> <p>27. In paragraaf 5.6.1 van het exploitatieplan is de integrale residuele</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>niet verder toegelicht middels bijvoorbeeld markt cijfers en/of residuele grondwaardeberekening.</p> <p>Goudenregen stelt dat geraamde grondopbrengsten per woning en in totaal onzorgvuldig tot stand zijn gekomen en niet getoetst kunnen worden of deze ramingen marktconform zijn.</p> <p>28. In bijlage 4 Onderbouwing complexwaarde blz 4 en 5 van 6, van het taxatierapport Bronsgeest wordt een fasering weergegeven van de kosten-en opbrengsten ten behoeve van de ontwikkeling van het exploitatieplangebied. In deze overzichten is opgenomen dat reeds 10% van de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken zijnde 745.890,-- in het jaar 2021 zijn gemaakt.</p> <p>Goudenregen betwijfelt ten zeerste dat deze kosten reeds in 2021 zijn gemaakt, omdat het bijhorende bestemmingsplan immers nog niet eens onherroepelijk is, laat staan vastgesteld. Daarnaast zijn volgens Goudenregen in het exploitatieplangebied ook geen werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken geweest.</p> <p>Goudenregen stelt dan ook dat deze fasering van kosten voor bouw- en woonrijp maken onjuist is en het taxatierapport Bronsgeest onzorgvuldig tot stand is gekomen.</p> <p>29. In bijlage 4 Onderbouwing complexwaarde, blz 5 van 6, van het taxatierapport Bronsgeest wordt gerekend met een opbrengstenstijging van 2,5%. Deze parameter voor opbrengstenstijging correspondeert niet met de eerder in hoofdstuk 6.6 van het taxatierapport Bronsgeest genoemde 2.0% per jaar.</p> <p>Het is Goudenregen onduidelijk welke parameter voor opbrengstenstijging in het taxatierapport Bronsgeest</p>	<p>28. Dit is inderdaad een niet-realistische aanname. Dit is gecorrigeerd.</p> <p>29. Dit is inderdaad niet in lijn met elkaar. De parameter waarmee is gerekend is 2,5%. Dit is gecorrigeerd in de definitieve rapportage.</p>	<p>berekening opgenomen.</p> <p>28. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn anders gefaseerd. Dit is aangepast en zichtbaar in de toegevoegde bijlage A-12 bij het exploitatieplan alsook in bijlage 4 van de taxatie inbrengwaarde.</p> <p>29. In paragraaf 6.6 van bijlage A-6 is nu het juiste percentage opgenomen.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>is gehanteerd en stelt dat het taxatierapport (ook) hierom onzorgvuldig tot stand is gekomen.</p> <p>30. In hoofdstuk 5.5.1., blz 14 van het ontwerpexploitatieplan en in het taxatierapport Bronsgeest is de getaxeerde inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied opgenomen.</p> <p>De heer ing. P.W.E.M. van Hassel is weliswaar register-taxateur, echter maakt deze deel uit van de Kamer Bedrijfmatig Vastgoed en maakt deze geen deel uit van de Kamer Grootzakelijk. Hierdoor voldoet de heer van Hasselt niet aan de vereisten om deze taxatie inbrengwaarde te kunnen en mogen uitvoeren.</p> <p>Goudenregen constateert derhalve, ten meerdere malen, dat het taxatierapport Bronsgeest, welke ten grondslag ligt aan de geraamde inbrengwaarden in het ontwerpexploitatieplan onzorgvuldig tot stand is gekomen.</p> <p>31. In hoofdstuk 1.5, blz 6 van het ontwerpexploitatieplan wordt verwezen naar de concrete begrenzing van het exploitatieplan, welke is opgenomen in bijlage kaart A-1: Kaart exploitatiegebied. De kaart geeft een visuele weergave van (huidige) ruimtegebruik, met bijbehorende vierkante meters. Op de kaart en legenda ontbreekt echter de grensaanduiding van het exploitatiegebied (alsmede de grensaanduiding van het bestemmingsplan). Tevens heeft het document als bestandsnaam Kaart exploitatiegebied (bijlage A-1). Dit correspondeert niet met de titel van de plankaart, deze betreft Bestaand Ruimtegebruik.</p> <p>Goudenregen stelt dat de kaart in bijlage A1 onzorgvuldig tot stand is gekomen en hierdoor tot onduidelijkheden kan leiden tijdens de uitwerking van het exploitatieplan. Goudenregen vraagt dit aan te passen in het vast te stellen exploitatieplan om zo in</p>	<p>30. De raming van de inbrengwaarden van gronden in een exploitatieopzet dient gebaseerd te zijn op een taxatie door een onafhankelijk deskundige. Dat is gebeurd. Dhr van Hassel is aantoonbaar deskundig. De exacte kamer is daarbij niet relevant (Wro noch Bro stellen eisen omtrent kamers) en aan de hand van dat gegeven kan dan ook niet gesproken worden van een onzorgvuldig tot stand gekomen taxatie</p> <p>31. De bestandsnaam en legendatitel correspondeerden inderdaad niet met elkaar. Dit is met elkaar in lijn gebracht (Kaart exploitatiegebied en huidig ruimtegebruik). Tevens is de grens van het exploitatiegebied als legenda-onderdeel opgenomen. Om te stellen dat hiermee de kaart onzorgvuldig tot stand zou zijn gekomen voert te ver.</p>	<p>30. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p> <p>31. De legendatitel van bijlage A-1 is aangepast. Tevens is als legendaonderdeel de grens van het exploitatiegebied opgenomen.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>de toekomst verwarring en discussie over begrenzingen en kaartmateriaal te voorkomen.</p> <p>32. In hoofdstuk 1.6, blz 6 van het ontwerpexploitatieplan, wordt beschreven dat aan het einde van de exploitatie een afrekening van het exploitatieplan plaats zal vinden en dat deze binnen 3 maanden na uitvoering werken, werkzaamheden en maatregelen, welke zijn voorzien in het exploitatieplan door burgemeester en wethouders wordt vastgesteld.</p> <p>Goudenregen wijst het college en de raad erop dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht dat tevens een eindafrekening op verzoek van de particulier moet worden vastgesteld, indien 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten zijn gerealiseerd. De wettelijke grondslag hiervoor is gelegen in artikel 6.20 lid 4 Wro. Goudenregen vraagt dit aan te passen in vast te stellen exploitatieplan en volledig te zijn in de wettelijke bepalingen omtrent de eindafrekening.</p> <p>33. Bijlage A-2 Eigendommenkaart geeft volgens de titel van de kaart het bestaande ruimtegebruik weer. Dit correspondeert niet met de gegevens in de legenda en de informatie, die zichtbaar is op de kaart.</p> <p>Goudenregen ziet de Bijlage A-2 graag gewijzigd in het vast te stellen exploitatieplan om verwarring in de toekomst te voorkomen.</p> <p>34. In het kaartmateriaal uit Bijlage A-1 en bijlage A-2 blijkt niet duidelijk waar de bestemmingsplangrens en</p>	<p>32. Het betreft hier een bevoegdheid van de betreffende particulier waarna de gemeenteraad, indien van de betreffende bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, verplicht is de gevraagde eindafrekening in te richten. De verplichting ontstaat pas na het gebruikmaken van de bevoegdheid. Om die reden was dit niet benoemd. Niettemin is deze mogelijkheid tekstueel toegevoegd.</p> <p>33. Dit is inderdaad onjuist. De legendatitel is aangepast naar "Eigendommenkaart".</p> <p>34. Zowel op bijlage A-1 als A-2 is de grens van het exploitatiegebied als legenda-onderdeel toegevoegd. Beide kaarten focussen zich op het</p>	<p>32. Deze mogelijkheid is tekstueel benoemd en toegevoegd aan paragraaf 1.6.</p> <p>33. De legendatitel van bijlage A-2 is aangepast naar "Eigendommenkaart".</p> <p>34. Zie de eerder toegelichte</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>de exploitatieplangrens lopen. Deze ontbreken naar de mening van Goudenregen.</p> <p>Goudenregen vraagt om deze grensaanduidingen te verduidelijken en het kaartmateriaal inclusief legenda, etc. hier zorgvuldig op aan te passen om verwarring in de toekomst te voorkomen.</p> <p>35. In bijlage A-5 zijn zowel de exploitatieplangrens als bestemmingsplangrens niet opgenomen. Hierdoor is volgens Goudenregen niet duidelijk wat wel en wat niet binnen het exploitatieplangebied is opgenomen. Tevens vraagt Goudenregen zich af of de titel Contouren plan vs bestemmingsplan wel juist is. Het (volledige) bestemmingsplan is immers niet zichtbaar op de kaart.</p> <p>Goudenregen vraagt om deze grensaanduidingen op te nemen op de kaart/bijlage en de titel te wijzigen naar een titel die behoort bij hetgeen op de kaart/bijlage te zien is.</p> <p>36. In bijlage A-9: in- en outputbladen plankostenscan, staat onder F -Ruimtelijke ordening procedures, onder punt 18 dat het exploitatieplan voor 17,56% deel uit maakt van een groter ruimtelijk besluit. Goudenregen is ermee bekend dat het exploitatieplangebied onderdeel uit maakt van een groter bestemmingsplangebied. Een onderbouwing van het voorgenoemde percentage/aandeel ontbreekt echter in het ontwerpexploitatieplan. Goudenregen vraagt zich af hoe de berekening van dit percentage van 17,56% tot stand is gekomen en ziet een</p>	<p>exploitatiegebied. De informatie uit het kaartmateriaal is vooral daartoe van belang. Die informatie is niet nodig voor het volledige bestemmingsplangebied en om die reden is dit volledige bestemmingsplangebied dan ook niet opgenomen als onderdeel van beide kaarten. Wel is als bijlage A-4 dit bestemmingsplangebied opgenomen. Hiermee ontstaat voldoende duidelijkheid in het verschil tussen het bestemmingsplan- en exploitatiegebied.</p> <p>35. Bijlage A-5 focust zich op het exploitatiegebied en de ruimtelijke elementen/voorwaarden die daarbinnen van toepassing zijn en waarmee rekening is gehouden bij de aannamen voor het toekomstig ruimtegebruik. Net als bij de beantwoording van voorgaande zienswijze is benoemd is daarin het bestemmingsplangebied bewust niet weergegeven, maar als separate bijlage toegevoegd. Voor de duidelijkheid is aan deze kaart als legenda-onderdeel tevens de exploitatiegrens toegevoegd. Tevens is de legendatitel van de betreffende bijlage aangepast naar "Ruimtelijke kaders toekomstige situatie" in lijn met de bestandsnaam.</p> <p>36. Dit betreft de verhouding tussen het oppervlak van het aangehouden exploitatiegebied en het oppervlak van het bestemmingsplangebied (was 83.026/472.749 en is nu 82.973/472.749). Dit is tevens toegevoegd in bijlage A-9 bij de betreffende vraag uit de plankostenscan.</p> <p>Zoals reeds enkele malen benoemd is sprake van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht en kent het exploitatieplan een bijbehorend detailniveau. Diverse uitwerkingen en</p>	<p>wijzigingen in het kaartmateriaal.</p> <p>35. De legendatitel van bijlage A-5 is aangepast naar "Ruimtelijke kaders toekomstige situatie". Tevens is als legenda-onderdeel de grens van het exploitatiegebied toegevoegd.</p> <p>36. In bijlage A-9 is de onderbouwing opgenomen bij de betreffende vraag over de verhouding tussen het oppervlak van het exploitatiegebied en het</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>antwoord c.q. onderbouwing hiervan graag tegemoet.</p> <p>In bijlage A-9 is voorts onder G – Civiele en cultuurtechniek, punt 19 opgenomen dat de verwachte bodemgesteldheid als "normaal" wordt bestempeld. In het exploitatieplangebied liggen hoofdzakelijk zandgronden cq 1e klas bollengrond. Goudenregen vraagt zich dan ook af wat de onderbouwing is van de gekozen "normale" in plaats van een "goede" bodemgesteldheid. Goudenregen verzoekt de gemeente bijlage A-9 hierop te corrigeren naar goede bodemgesteldheid.</p> <p>Tevens vraagt Goudereen zich af waarom in bijlage A-9 een Europese aanbestedingstraject ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het gebied als noodzakelijk wordt geacht. Dit is de "zwaarste" vorm van aanbesteden, terwijl (volgens het ontwerpexploitatieplan althans) nog niet bekend is hoe, waar, wanneer en door wie het bouw- en woonrijp maken plaatsvindt.</p> <p>Goudenregen verzoekt de gemeente bijlage A-9 aan te passen, zodanig dat dit onderdeel van bijlage A-9 passend is bij de overige uitgangspunten/omstandigheden van het ontwerpexploitatieplan en exploitatieplangebied.</p> <p>37. Goudenregen stelt dat het niet noodzakelijk is dat het in het ontwerpexploitatieplan in hoofdstuk 7, blz 25 t/m 27 artikelen als "gereserveerd" worden opgenomen, die pas nader worden uitgewerkt wanneer een uitwerkingsplan wordt opgesteld.</p> <p>Goudenregen stelt dat het ontwerpexploitatieplan hierdoor onleesbaar en verwarrend wordt. In dit stadium zijn deze artikelen ook overbodig. Bij vaststelling van een uitwerkingsplan dient het vigerende exploitatieplan immers structureel te</p>	<p>onderzoeken moeten nog plaatsvinden zo ook met betrekking tot de bodem. Om daar niet op vooruit te lopen is vooralsnog een normale bodemgesteldheid aangehouden. Mocht er bij een herziening op basis van betere informatie reden zijn dit aan te passen naar "goed" dan wordt dit gecorrigeerd.</p> <p>De verwachting is dat op dit moment gerekend moet worden met de noodzaak tot het doen van een Europese aanbesteding gezien de hoogte van de ingerichte kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken. Om die reden is hier rekening mee gehouden bij het invullen van de zogeheten plankostenplan.</p> <p>37. Dit is gedaan om er op te duiden dat mogelijk bij een herziening van het exploitatieplan artikelen voor de betreffende onderwerpen worden opgenomen. Er is sprake van een informatieve functie. De stelling van Goudenregen dat het exploitatieplan hierdoor verwarrend en onleesbaar wordt voert te ver. Ten behoeve van de informerende functie zijn de reserveringen behouden.</p>	<p>bestemmingsplangebied.</p> <p>37. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
	<p>worden herzien, voordat een uitwerkingsplan in werking kan treden.</p> <p>Goudenregen verzoekt de gemeente deze "gereserveerde" artikelen uit het ontwerpexploitatieplan te verwijderen en deze artikelen, indien van toepassing en aan de orde, eerst bij een volgende herziening van het exploitatieplan op te nemen.</p>		
<p>2. Stichting PIN</p>	<p>1. Stichting PIN maakt bezwaar tegen het ontwerp-exploitatieplan Bronsgeest, vanwege het feit dat dit preludeert op de bestemmingsplanwijziging zoals voorgesteld in het ontwerp bestemmingsplan Bronsgeest. Reclamant is van mening dat er geen sprake mag en kan zijn van voorbereidende handelingen met betrekking tot de bebouwing van Bronsgeest, zolang er niet besloten is over de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Bronsgeest.</p>	<p>1. Art. 6.12 lid 1 Wro bepaalt dat gemeenteraden een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het vaststellen van (ontwerp)-bestemmingsplan Bronsgeest 2021 leidt tot het vaststellen van dergelijke voorgenomen bouwplannen, namelijk de realisatie van maximaal 350 woningen in het bestemmingsplangebied. Art. 6.12 lid 2 Wro bepaalt onder meer dat de gemeenteraad kan besluiten af te zien van het vaststellen van een dergelijk exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Daar is bij bestemmingsplan Bronsgeest 2021 geen sprake van waarmee, conform art. 6.12 lid 1 Wro, de gemeenteraad verplicht is bij het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 tevens een exploitatieplan vast te stellen. Dit exploitatieplan doorloopt dezelfde route als het bestemmingsplan waarmee het exploitatieplan is gekoppeld namelijk het eerst publiceren van een ontwerp-exploitatieplan Bronsgeest. Dit (ontwerp)-exploitatieplan Bronsgeest preludeert daarmee nergens op. Het</p>	<p>1. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp exploitatieplan niet aangepast.</p>

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
		inrichten ervan is gebaseerd op een wettelijke verplichting.	

3. Ambtshalve wijzigingen

Voorgestelde aanpassingen voor het exploitatieplan Bronsgeest 2021 welke ambtshalve worden aangebracht, worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit zijn wijzigingen die niet voortkomen uit een zienswijze, echter die in de loop van de procedure door het college in het ontwerp exploitatieplan zijn verwerkt. Deze wijzigingen houden verband met veranderd of nieuw beleid, nieuwe onderzoeken, verleende vergunningen of omissies in het ontwerp. Daarnaast worden ondergeschikte redactionele aanpassingen en verwijzingen doorgevoerd en worden wijzigingen in de regels en planverbeelding, voor zover noodzakelijk, ook doorgevoerd in de toelichting.

3.1. Grenzen exploitatiegebied

De grenzen van het aangehouden exploitatiegebied zijn licht verschoven als gevolg van onderstaande twee oorzaken:

- Achter de woningen aan de Gooweg is in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan een groenstrook opgenomen waarmee de ecologische zone langs dit gedeelte eveneens is verschoven. De grens van het exploitatiegebied loopt langs deze ecologische zone en is daarmee ook opgeschoven.
- Abusievelijk was de grens van het exploitatiegebied in het ontwerp-exploitatieplan aan de zuidoost kant van het exploitatiegebied niet exact op de grens tussen de "N-2" en "WG-U" bestemmingen getrokken. Dit is gecorrigeerd.

Bovenstaande grensaanpassingen hebben tot een gewijzigd oppervlak voor het exploitatiegebied geleid. Van 83.026 m² naar 82.973 m². Deze wijziging heeft vervolgens effect op alle tabellen en berekeningen waarin dit oppervlak (mede) bepalend is alsmede op het bijbehorende kaartmateriaal. Dit betreft aanpassingen op onderstaande onderdelen.

Kaartmateriaal

- Bijlage A-1 Kaart exploitatiegebied
- Bijlage A-2 Eigendommenkaart
- Bijlage A-4 Verbeelding bestemmingsplan Bronsgeest 2021
- Bijlage A-5 Kaart ruimtelijke kaders toekomstige situatie

Tabellen met oppervlakten

- Tabel 3.1 Eigendomssituatie Bronsgeest
- Tabel 5.1 Huidig ruimtegebruik exploitatiegebied
- Tabel 5.2 Aannee toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied
- Tabel 5.3 Eigendomssituatie en uitgeefbaar gebied per eigenaar

Kosten

- Tabel 5.6 Inbrengwaarden
- Kosten bouw- en woonrijp maken (paragraaf 5.5.3)
- Tabel 5.10 Bovenplanse kosten
- Tabel 5.11 Resultaat plankostenscan

Verdeling opbrengsten

- Tabel 5.15 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar nominaal
- Tabellen 5.20 en 5.21 Exploitatiebijdrage per exploitant

3.2. Actuele doelgroepenverordening

Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad de "Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2022" vastgesteld. In art. 1 van het ontwerp-exploitatieplan werd verwezen naar de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2019". In het exploitatieplan is nu verwezen naar de meest actuele verordening.

3.3. Opname boekwaarde bouw- en woonrijp maken in taxatie

In het taxatierapport waar de opgenomen inbrengwaarde op is gebaseerd en welke onderdeel is van het ontwerp-exploitatieplan (Taxatierapport Bronsgeest, Arcadis, 30 september 2021, D10039142:45) is in bijlage 4 de onderbouwing van de complexwaarde opgenomen. In de eerste tabel van die bijlage zijn de totaal geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken zichtbaar van EUR 7.458.900. In de eennalaatste tabel van deze bijlage is vervolgens te constateren dat een bedrag van EUR 7.335.078 is gefaseerd. Abusievelijk zijn de reeds gerealiseerde kosten niet in deze berekening opgenomen. Dit is gecorrigeerd (inclusief verwerking van de gecorrigeerde kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken).