

# Taxatierapport Bronsgeest

**Raming van de inbrengwaarde exploitatieplan  
Gemeente Noordwijk**

22 maart 2022

## Contactpersoon

**P.W.E.M. VAN HASSEL RT /  
C.J.P. SWINKELS**  
Register-Taxateur / planeconoom

Arcadis Nederland B.V.  
Postbus 220  
3800 AE Amersfoort  
Nederland

---

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>1 Opdracht</b>	<b>8</b>
1.1 Opdrachtgever	8
1.2 Deskundigen	8
1.3 Onafhankelijkheid	8
1.4 Onderwerp taxatie	9
1.5 Aanleiding, doel van de taxatie	9
1.6 Inspectiedatum	9
1.7 Waardepeildatum	9
1.8 Gegevensbronnen	9
1.9 Reactie opdrachtgever	10
1.10 Plausibiliteitstoets	10
1.11 Verantwoording en aansprakelijkheden	10
1.11.1 NRVT conformiteit	10
1.11.2 Aansprakelijkheid	10
1.11.3 Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	11
1.11.4 Juistheid gegevensbronnen	11
1.11.5 Geldigheidsduur	11
1.11.6 Gebruik rapport	11
1.11.7 Algemene voorwaarden	11
<b>2 Uitgangspunten</b>	<b>12</b>
2.1 Algemene uitgangspunten	12
2.1.1 Titelonderzoek	12
2.1.2 Toestand van de opstallen	12
2.1.3 Toestand van bodem en grondwater	12
2.1.4 Bestemmingsplaninformatie	12
2.1.5 Publiekrechtelijke beperkingen	12
2.1.6 Publiekrechtelijke vereisten	12

2.1.7	Valuta en omzetbelasting	13
2.2	Bijzondere uitgangspunten	13
<b>3</b>	<b>Bronsgceest</b>	<b>14</b>
3.1	Aanleiding	14
3.2	Ligging en begrenzing	14
3.3	Kadastrale informatie	14
3.4	Publiekrechtelijke beperkingen	15
3.5	Privaatrechtelijke beperkingen	15
3.6	Gebruik gronden	15
3.7	Planologie	15
3.8	Milieuzaken	15
<b>4</b>	<b>Waardering</b>	<b>16</b>
4.1	Inbrengwaarde	16
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	16
4.3	Gebruikswaarde	17
4.4	Complex	17
4.5	Bijzondere (on-) geschiktheid	17
4.6	Bodem- en grondwaterverontreinigingen	17
4.7	Waarderingsgrondslag	17
4.8	Residuele benadering	18
4.9	Schattingsonzekerheid	18
<b>5</b>	<b>Marktanalyse</b>	<b>19</b>
5.1	Marktwaarde	19
5.1.1	Agrarische grond	19
5.1.2	Referenties bij vergelijkingsmethode	19
5.1.3	Opstallen	20
5.1.4	Openbare ruimte	20
5.1.5	Natuur	20
<b>6</b>	<b>Complexwaarde</b>	<b>21</b>
6.1	Algemeen	21
6.2	Exploitatiegebied	21
6.3	Programma	21
6.4	Toekomstig ruimtegebruik	22

6.5	Fasering	23
6.6	Parameters	23
6.7	Kosten grondexploitatie	23
6.7.1	Algemeen	23
6.7.2	Complexwaarde grond	23
6.7.3	Sloopkosten	23
6.7.4	Onderzoekskosten	23
6.7.5	Kosten bouw- en woonrijp maken	24
6.7.6	Bovenwijkse voorzieningen	24
6.7.7	Kosten milieu, archeologische voorzieningen	24
6.7.8	Plankosten	24
6.7.9	Planschade	24
6.7.10	Bovenplanse kosten	24
6.8	Opbrengsten grondexploitatie	24
6.8.1	Grondopbrengsten	24
6.8.2	Bijdragen/ subsidies	24
6.9	Complexwaarde berekening	24
<b>7</b>	<b>Taxatie</b>	<b>25</b>
7.1	Grondslagen	25
7.2	Back-testing	25
7.3	Inbrengwaarde per eigenaar	26
7.4	Aandachtspunten	26
<b>Bijlagen</b>		
<b>Bijlage 1 Bronsgeest plangebied</b>		<b>27</b>
<b>Bijlage 2 Verbeelding bestemmingsplan</b>		<b>28</b>
<b>Bijlage 3 Kadastrale kaart</b>		<b>29</b>
<b>Bijlage 4 Onderbouwing complexwaarde</b>		<b>30</b>
<b>Bijlage 5 Onderbouwing andere kosten grondexploitatie</b>		<b>31</b>
<b>Bijlage 6 Plausibiliteitsverklaring</b>		<b>35</b>



## Samenvatting

### Opdrachtgever

Naam:	Gemeente Noordwijk
Contactpersoon:	Mevrouw M. van Schie – Van der Putten
Adres:	Postbus 298
Postcode, plaats:	2200 AG Noordwijk

### Onderwerp taxatie

Vastgoedobject:	Gronden gelegen in het plangebied Bronsgeest
Locatie:	De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart plangebied welke als bijlage 1 is toegevoegd
Te taxeren belang:	Inbrengwaarde

### Waardepeildatum

De waardepeildatum is bepaald op 1 juli 2021.

### Aanleiding, doel van de taxatie

**Doel taxatie:** Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1o Wro inzake het plangebied Bronsgeest te Noordwijk aangaande het Exploitatieplan daarvoor.  
Taxatie-technisch benadert taxateur de opdracht als een hertaxatie omdat het de vorige volledige taxatie in de voorgaande 36 maanden is uitgevoerd door opdrachtnemer.

### Waardering

Eigenaar	oppervlakte	inbrengwaarde
Gemeente Noordwijk Zegge: achtmiljoen honderdenéénentachtigduizend zeventienhonderdzevenennegentig euro	55.050 m <sup>2</sup>	€ 8.181.797,-
Goudenregen Noordwijk BV Zegge: viermiljoen honderdvijftigduizend tweeënvijftig euro	27.923 m <sup>2</sup>	€ 4.150.052,-
<b>Totale inbrengwaarde Bronsgeest</b> Zegge: twaalfmiljoen driehonderdeenendertigduizend achthonderdnegevenveertig euro	<b>82.973 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 12.331.849,-</b>

# 1 Opdracht

## 1.1 Opdrachtgever

Naam:	Gemeente Noordwijk
Contactpersoon:	Mevrouw M. van Schie – Van der Putten
Adres:	Postbus 298
Postcode, plaats:	2200 AG Noordwijk

Hierna genoemd: opdrachtgever.

Op 31 augustus 2018 is door opdrachtgever aan Arcadis Nederland BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen een taxatierapport betreffende de schatting van de inbrengwaarde van het plangebied Bronsgeest. Op 20 maart 2019 heeft Arcadis het taxatierapport inzake de schatting van de inbrengwaarde per 1 januari 2019 vertrekt aan opdrachtgever

Op 28 juni 2021 is door opdrachtgever aan Arcadis Nederland BV schriftelijk opdracht verstrekt om het taxatierapport van 20 maart 2019 te actualiseren. In kader van ingebrachte zienswijze is opdracht verstrekt het taxatierapport aan te passen, waarbij de peildatum van 1 juli 2021 blijft gehandhaafd.

De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

Opdrachtgever heeft de taxateurs geen instructies gegeven aangaande deze opdracht, tenzij deze expliciet in dit rapport worden vermeld.

## 1.2 Deskundigen

Deskundigen:	De heer ing. P.W.E.M. van Hassel RT De heer ing. C.J.P. Swinkels
Bedrijfsnaam:	Arcadis Nederland BV
Adres:	Piet Mondriaanlaan 26
Postcode, plaats:	3812 GV Amersfoort

De heer ing. P.W.E.M. van Hassel RT is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder registratienummer RT285503781.

Taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaart over voldoende actuele, lokale en nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Taxateur verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder meer gewaarborgd door naleving van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT zoals vastgesteld op 10 oktober 2019.

De heer C.J.P Swinkels is planeconoom.

## 1.3 Onafhankelijkheid

Deskundigen verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.



Deskundigen verklaren dat zij in de afgelopen 2 jaar niet betrokken zijn geweest c.q. binnen afzienbare termijn worden betrokken bij de te waarderen onroerende zaken, in welke hoedanigheid dan ook, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

## 1.4 Onderwerp taxatie

Vastgoedobject:	Gronden gelegen in het plangebied Bronsgeest
Locatie:	De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart plangebied welke als bijlage 1 is toegevoegd
Te taxeren belang:	Inbrengwaarde

Hierna te noemen Vastgoedobject.

## 1.5 Aanleiding, doel van de taxatie

Aanleiding	<p>De gemeente Noordwijk is voornemens het plangebied aangeduid als Bronsgeest tot ontwikkeling te brengen.</p> <p>De bedoeling is binnen het globale bestemmingsplangebied maximaal 350 woningen te realiseren. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt een exploitatieplan in procedure gebracht omdat het kostenverhaal voor één eigenaar niet is veiliggesteld.</p> <p>Voor het exploitatieplan dient een raming van de inbrengwaarden van de gronden plaats te vinden. De inbrengwaarden worden als kosten beschouwd in verband met de exploitatie van de gronden.</p>
Doel taxatie:	<p>Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1o Wro inzake het plangebied Bronsgeest te Noordwijk aangaande het Exploitatieplan daarvoor.</p> <p>Taxatie-technisch benadert taxateur de opdracht als een hertaxatie omdat het de vorige volledige taxatie in de voorgaande 36 maanden is uitgevoerd door opdrachtnemer.</p>

## 1.6 Inspectiedatum

De inspectiedatum is de datum waarop de inspectie van het Vastgoedobject heeft plaatsgevonden.

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn enkel vanaf de openbare wegen bezichtigd en zo ook de omgeving van dit gebied. Deskundigen hebben dit in het belang van opdrachtgever verstandig geacht.

## 1.7 Waardepeildatum

De waardepeildatum is de datum waarnaar de waarde is bepaald

De waardepeildatum is bepaald op 1 juli 2021.

Tussen de waardepeildatum en de datum van ondertekening van dit taxatierapport hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die van substantiële invloed is op de waardering van het Vastgoedobject.

## 1.8 Gegevensbronnen

Deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende bronnen.

- a. Kadastrale uittreksels en kaarten
- b. Akten van levering
- c. Ruimtelijke plannen
- d. Bodemloket

De taxatie is enerzijds gebaseerd op beschikbare marktinformatie en anderzijds op ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. De door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is door de deskundigen zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd.

Deskundigen nemen geen verantwoordelijkheid voor de verstrekte gegevens indien blijkt dat deze informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Deskundigen hebben zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.

## 1.9 Reactie opdrachtgever

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld zijn de deskundigen van Arcadis tot uitvoering overgegaan.

Dit taxatierapport is op 4 maart 2022 in concept aan opdrachtgever toegezonden ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

Op 9 maart 2022 heeft opdrachtgever per mail gemeld dat er enkele tekstuele opmerking zijn welke geen invloed hebben op het getaxeerde.

## 1.10 Plausibiliteitstoets

Alvorens dit adviesrapport is uitgebracht zijn de werkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de adviesdienst, en een toets of de gehanteerde methodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in dit adviesrapport als bijlage 6 opgenomen plausibiliteitsverklaring.

## 1.11 Verantwoording en aansprakelijkheden

### 1.11.1 NRVt conformiteit

Onze taxateurs zijn geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en voeren hun werkzaamheden uit conform de reglementen.

Het NRVt is het centrale register van gekwalificeerde vastgoedtaxateurs. De geregistreerde taxateurs werken op basis van eenduidige beroeps- en gedragsregels die aansluiten bij de Nederlandse en internationale eisen.

### 1.11.2 Aansprakelijkheid

Arcadis Nederland BV zal slechts aansprakelijkheid aanvaarden ten opzichte van opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld en slechts ten aanzien van de door Arcadis vervaardigde originele exemplaren, afgedrukt op origineel papier en voorzien van paraaf van de taxateur(s).

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

### **1.11.3 Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid**

Arcadis verklaart in het verleden niet betrokken te zijn geweest bij een transactie die mogelijk ten grondslag ligt aan de schatting.

### **1.11.4 Juistheid gegevensbronnen**

De schatting is enerzijds gebaseerd op beschikbare marktinformatie en een visuele inspectie van de onroerende zaak en anderzijds op ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. De door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is door Arcadis zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd.

Dit taxatierapport is vooraf in concept aan opdrachtgever toegezonden ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

Arcadis neemt geen verantwoordelijkheid voor de verstrekte gegevens indien blijkt dat deze informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

### **1.11.5 Geldigheidsduur**

Deze schatting heeft een geldigheidsduur van 6 maanden.

Te allen tijde geldt dat indien sprake is van ingrijpende economische, ruimtelijke of andersoortige wijziging van omstandigheden ter zake van het gewaardeerde, zulks ter beoordeling van de tekenende taxateur, de geldigheidsduur hierdoor is bekort tot vóór het moment dat bedoelde omstandigheden zich voordoen.

### **1.11.6 Gebruik rapport**

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en voor het doel waarvoor het is opgesteld. Afzonderlijke onderdelen van het rapport kunnen niet los van elkaar worden gebruikt. Niets uit dit taxatierapport mag worden gepubliceerd, vermenigvuldigd of opgeslagen in een (digitaal) bestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Arcadis Nederland BV.

Arcadis aanvaardt geen aansprakelijkheid indien van het voorgaande wordt afgeweken.

### **1.11.7 Algemene voorwaarden**

Op de dienstverlening van Arcadis zijn de Algemene Voorwaarden en Uitgangspunten – Arcadis Nederland BV 2011 van toepassing.

## 2 Uitgangspunten

### 2.1 Algemene uitgangspunten

Een algemeen uitgangspunt wordt vastgesteld indien het redelijk voor de deskundigen is om te accepteren dat iets waar is zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie.

#### 2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennisgenomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering.

Voor zover bij deskundigen bekend, zijn er verder geen andere lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers.

#### 2.1.2 Toestand van de opstallen

Binnen het exploitatiegebied lagen ten tijde van de inspectie geen opstallen.

#### 2.1.3 Toestand van bodem en grondwater

Deskundigen hebben van de gemeente informatie ontvangen dat er geen sprake is van verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied en asbestverontreiniging.

Deskundigen hebben beperkt onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

Ten tijde van de samenstelling van dit rapport waren bij de deskundigen geen gegevens bekend met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging.

Deskundigen hebben beperkt onderzoek gedaan naar mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van de onroerende zaak nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld.

Uitgangspunt in dit rapport is afwezigheid van waarde bepalende invloed daarvan.

#### 2.1.4 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen of via de site van ruimtelijke plannen.

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

#### 2.1.5 Publiekrechtelijke beperkingen

Deskundigen hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd.

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

#### 2.1.6 Publiekrechtelijke vereisten

De publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn door de deskundigen niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen is geen onderzoek verricht. Deskundigen veronderstellen dat de onroerende zaak voldoet aan alle van overheidswege gestelde eisen en bepalingen en dat deze, indien noodzakelijk, vernieuwd (kunnen) worden.

### **2.1.7 Valuta en omzetbelasting**

Alle bedragen zijn in euro's, aangeduid als €, exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

## **2.2 Bijzondere uitgangspunten**

Op basis van huidige inzichten en informatie van de gemeente zijn er geen bijzondere uitgangspunten waar rekening mee gehouden dient te worden.

## 3 Bronsgeest

### 3.1 Aanleiding

Ten oosten van de woonkern Noordwijk-Binnen ligt een agrarisch gebied dat ook wel bekend staat als de locatie 'Bronsgeest'. Het gebied is één van de locaties binnen Noordwijk die al voor langere tijd is aangemerkt als nieuwbouwlocatie. De bedoeling is om het gebied te transformeren tot een woongebied met maximaal 350 nieuwe woningen.

### 3.2 Ligging en begrenzing

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op bijlage 1. Op de verbeelding ontwerp bestemmingsplan Bronsgeest 2021 is het bestemmingsplan gebied aangegeven de verbeelding is als bijlage 2 toegevoegd aan het taxatierapport.

### 3.3 Kadastrale informatie

Kadastrale informatie per toestandsdatum september 2021

Perceel	Eigenaar	Kadastraal m <sup>2</sup>	Plangebied m <sup>2</sup>	Gebruik
NWK02 - M – 0841 ged.	Gemeente Noordwijk	2.333	2.055	Terrein (natuur)
NWK02 - M – 0843 ged.	Gemeente Noordwijk	4.522	4.100	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 0844 ged.	Gemeente Noordwijk	9.425	6.849	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 0846 ged.	Gemeente Noordwijk	8.410	4.145	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 2761 ged.	Gemeente Noordwijk	12.154	25	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 2763 ged.	Gemeente Noordwijk	33.761	13.094	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3159 ged.	Gemeente Noordwijk	3.371	3.143	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3160	Gemeente Noordwijk	1.467	1.467	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3161	Gemeente Noordwijk	1.448	1.448	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3162 ged.	Gemeente Noordwijk	11.010	9.025	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3289 ged.	Gemeente Noordwijk	10.720	8.203	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 3610 ged.	Gemeente Noordwijk	1.090	844	Water – wegen - berm
NWK02 - M – 3611 ged.	Goudenregen Noordwijk BV	29.951	27.923	Terrein (teelt-kweek)
NWK02 - M – 4006	Gemeente Noordwijk	90	90	Terrein (natuur)
NWK02 - M – 4007	Gemeente Noordwijk	562	562	Terrein (natuur)
Grootte plangebied kadastraal in m <sup>2</sup>			<b>82.973</b>	

De kadastrale grootte betreft de door het kadaster gemeten grootte van de gehele percelen. De omvang van de gedeeltelijke percelen is gemeten vanuit een geografisch informatiesysteem (GIS).

De kadastrale kaart is als bijlage 3 toegevoegd aan het taxatierapport

Eigenaar	oppervlakte
Gemeente Noordwijk	55.050 m <sup>2</sup>
Goudenregen Noordwijk BV	27.923 m <sup>2</sup>
Totale gemeten grootte plangebied	<b>82.973 m<sup>2</sup></b>

Bij de berekening van de inbrengwaarde is uitgegaan van de gemeten oppervlakte van het plangebied, totaal groot 82.973 m<sup>2</sup>.

### 3.4 Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie Kadaster

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Gegevens volledig bijgewerkt tot en met 1 juli 2021.

### 3.5 Privaatrechtelijke beperkingen

Perceel Noordwijk M 2761 is belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

Dit zakelijk recht is ingeschreven ten name van Gasunie Transport Services B.V. gevestigd te Groningen.

Er zijn geen privaatrechtelijke beperkingen bekend uit de akte tot vestiging.

### 3.6 Gebruik gronden

Uitgangspunt voor deze taxatie is dan ook dat alle gronden vrij van pacht, huur of gebruik zijn.

### 3.7 Planologie

Ter plaatse van het onderhavige plangebied gelden de volgende drie bestemmingsplannen:

1. Buitengebied;
2. Landelijk Gebied;
3. Boerenburg.

Deskundigen veronderstellen dat het gebruik niet in strijd is met de vigerende planologie.

### 3.8 Milieuzaken

Deskundigen hebben de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Eigenaar/gebruiker;
- Akte tot levering;
- Bodemloket;
- Gemeente;
- Kadaster.

Uit deze bronnen is niet gebleken dat er sprake is van verontreiniging van de onroerende zaak.

Deskundigen hebben tijdens opname van de onroerende zaak geen aanwijzingen aangetroffen die deed vermoeden dat er sprake zou kunnen zijn verontreiniging.

## 4 Waardering

### 4.1 Inbrengwaarde

Opdracht is het schatten van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in verband met artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per een nader te bepalen peildatum voor het exploitatieplan Bronsgeest.

Tot de inbrengwaarde, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

#### *Sub a. en b.*

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een ontheingingsbesluit is genomen of die op ontheingingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet.

#### *Sub c.*

In het kader van de taxatie is aangenomen dat de onroerende zaken vrij van huur, pacht en gebruik worden geleverd.

#### *Sub d.*

Deze kosten zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze door de gemeente apart geraamd en in de exploitatieopzet opgenomen zijn.

### 4.2 Werkelijke waarde versus ontheingingswaarde

#### Geen sprake van ontheinging

Indien er geen sprake is van ontheinging wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet (ow), welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde.

Op grond van de beginselen en jurisprudentie die betrekking hebben op de artikelen 40b tot en met 40f Ow, kan kort samengevat worden vastgesteld dat de werkelijke waarde betreft de hoogste waarde van de volgende twee:

- de gebruikswaarde ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten;
- de complexwaarde waarbij rekening wordt gehouden met de opbrengsten en kosten van het complex waarvan de betreffende onroerende zaken deel uitmaken.

#### Overige gevallen

Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een ontheingingsbesluit is genomen, of welke op ontheingingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de ow. Met het begrip schadeloosstelling ingevolge de ow, wordt bedoeld de schadeloosstelling zoals omschreven in artikel 40 ow, beter bekend onder de term 'volledige schadeloosstelling'.



## Werkelijke waarde

In het onderhavige rapport zullen de objecten worden gewaardeerd op basis van de werkelijke waarde. Onvoldoende zeker is dat gronden op onteigeningsbasis zullen worden verworven aangezien geen onteigeningsbesluit is genomen en evenmin een dergelijk besluit in voorbereiding is.

### 4.3 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet brengt met zich mee dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (gebruikswaarde) of aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (complexwaarde).

### 4.4 Complex

Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, als de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden.

Uit de begrenzing van het exploitatiegebied volgt dat de gronden daarbinnen als één geheel in exploitatie gebracht worden. Tevens hebben de gronden binnen het exploitatiegebied grotendeels dezelfde bestemming en voorzien in dezelfde functie.

Op basis van de functionele en ruimtelijke samenhang en de financiële samenhang doordat de gronden tezamen zijn opgenomen in het exploitatieplan is ondergetekende van oordeel dat er sprake is van één complex.

### 4.5 Bijzondere (on-) geschiktheid

Ondergetekenden hebben onderzoek verricht naar de bijzondere geschiktheid van gronden. Op basis van de bijzondere geschiktheid zou een redelijk handelend koper en verkoper een hogere waarde overeen kunnen komen dan de complexprijs.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen gronden binnen het exploitatiegebied liggen waarvoor een redelijk handelend en denkend koper bereid is een toeslag te betalen.

Naast de bijzondere geschiktheid is er ook gekeken of er gronden zijn die op basis van de fysieke eigenschappen minder geschikt zijn voor woningbouw.

Uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van dergelijke gronden.

### 4.6 Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft door deskundigen geen feitelijk onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater.

### 4.7 Waarderingsgrondslag

Bij de taxatie van de inbrengwaarde is beoordeeld op welke wijze de betreffende objecten gewaardeerd dienen te worden, zijnde op basis van de huidige gebruikswaarde of complexwaarde, de hoogste van deze twee.

Het betreft een uitleglocatie met een agrarische functie. De hoogste waarde van de onbebouwde objecten zal worden ontleend aan de waarde op basis van het toekomstige gebruik, zijnde de reeds vigerende (uit te werken) woonbestemming. Deze waarde ligt hoger dan de agrarische (gebruiks-)waarde als landbouwgrond.

De complexwaarde wordt gewaardeerd als ruwe bouwgrond. Van ruwe bouwgrond is sprake zodra een bestemmingsplan (binnenkort) de mogelijkheid biedt tot bouwplanontwikkeling. Bij ruwe bouwgrond moet veelal nog rekening gehouden worden met de kosten die aan de overheid betaald moeten worden voor het realiseren van de planontwikkeling. Dat gaat bijvoorbeeld om aanlegkosten infrastructuur en bovenwijkse voorzieningen, bijdragen parkeren, onrendabele plankosten etc.

## 4.8 Residuele benadering

In de Wro is de waarderingsgrondslag voor het vaststellen van de inbrengwaarde vastgelegd in artikel 6.13 lid 5 Wro. Er zijn meerdere methoden om op grond van deze waarderingsgrondslag een waardering uit te voeren.

De inbrengwaarde kan worden geraamd met toepassing van de complexbenadering op basis van vergelijking maar ook op basis van een residuele methode.

De raming van de inbrengwaarde voor een exploitatieplan wordt bij voorkeur uitgevoerd zo kort mogelijk voor de vaststelling van het exploitatieplan en bestemmingsplan. Op die manier worden de meest actuele gegevens gebruikt door de deskundigen en is er zoveel als mogelijk (op basis van de bestemmingsplanvorm) duidelijkheid over de planinvulling.

De vergelijkingsmethode, mits verantwoord toegepast, biedt de beste waarborg voor marktconformiteit en heeft daarom de voorkeur.

Voor een vergelijking dient getoetst te worden in hoeverre grondtransacties ten aanzien van de beoogde ontwikkeling overeenstemmen met het exploitatiegebied waarvoor de inbrengwaarde moet worden bepaald.

Als een vastgoedobject (of het toekomstige ontwikkelprogramma) echter te uniek of onbepaald is en er onvoldoende vergelijkbare grondtransacties zijn geweest, kan de waarde moeilijk op basis van directe vergelijking worden geraamd.

Indien er onvoldoende grondtransacties zijn die in de basis overeenstemmen met de beoogde ontwikkeling, rest de deskundigen om op basis van de residuele methode de inbrengwaarde te ramen.

De deskundigen dienen bij het ramen van de inbrengwaarde conform de residuele grondwaarde methode een zelfstandig oordeel te vormen over de te hanteren parameters, na te streven rendement, kosten en opbrengsten. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de door de gemeente aangeleverde gegevens over de kosten en opbrengsten. Bij voorkeur zijn deze gegevens niet door de gemeente zelf maar door externe partijen opgesteld om zo een (extra) waarborg van onafhankelijkheid te hebben. De deskundigen kunnen om moverende redenen afwijken van de door de gemeente aangeleverde gegevens. Hier geldt dan wel een (extra) motiveringsplicht voor de deskundigen.

De op deze wijze geraamde inbrengwaarde is specifiek voor het exploitatiegebied Bronsgeest en geeft een betrouwbaar beeld gestoeld op de (potentiële) ontwikkelingsmogelijkheden.

## 4.9 Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de marktwaarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden;
- Gebrekkige informatievoorziening;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Op basis van alle beschikbare, verstrekte en bestudeerde informatie is de schattingsonzekerheid beperkt tot de algemene taxatie onnauwkeurigheid.

## 5 Marktanalyse

### 5.1 Marktwaarde

Op basis van vergelijkingstransacties en algemeen aanvaarde normen zijn de volgende marktwaarden getaxeerd.

#### 5.1.1 Agrarische grond

Deskundigen hebben marktonderzoek gepleegd naar de transacties van agrarische gronden in Noordwijk. Transacties binnen het plangebied zijn buiten beschouwing gelaten omdat verondersteld wordt dat deze tot stand gekomen zijn op basis van de toekomstige niet-agrarische bestemming.

nr.	akte hyp4	datum	kadastraal	grootte	€ / m <sup>2</sup>	opmerking
1	76531/136	02-10-2019	NWK D 2782	27.305 m <sup>2</sup>	€ 14,50	bloembollenland
2	78033/71	08-05-2020	NWK D 123	31.370 m <sup>2</sup>	€ 25,50	verkoop inclusief woning
3	80742/114	03-03-2021	NWK D 2071	6.665 m <sup>2</sup>	€ 15,00	bloembollenland
4	81618/117	01-07-2021	NWK D 2804	3.450 m <sup>2</sup>	€ 14,50	bosgrond bij woning
5	81670/84	06-07-2021	NWK E 5615	10.580 m <sup>2</sup>	€ 16,73	bloembollenland

Tabel 1 Transacties agrarisch

Van de 5 onderzochte transacties zijn de nummers 1, 3 en 5 aan te merken als transacties van bloembollenland met voortgezet gebruik. De verkochte oppervlakte zijn relatief klein voor bloembollenland.

Op basis van deze transacties en de algemene kennis van de agrarische grondmarkt in deze regio, concluderen deskundigen dat de gebruikswaarde van agrarische grond met voortgezet gebruik ligt tussen € 14,50 tot € 16,75 per m<sup>2</sup>.

De marktwaarde van agrarische grond in dit gebied ligt hoger dan de gemiddelde agrarische grondprijs omdat deze grond specifiek geschikt is voor bloembollenteelt.

Voor de taxatie van agrarische grond gelegen in het plangebied, uitgaande van voortgezet agrarisch gebruik als bloembollenland gaan de deskundigen uit van een gemiddelde gebruikswaarde van € 16,50 per m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Referenties bij vergelijkingsmethode

N r .	akte	datum	kadastraal	grootte	koopsom	€ / m <sup>2</sup>	opmerkingen
1	72336/33	29-12-2017	Noordwijk H 11-602-710 Noordwijk I 442	43.087 m <sup>2</sup> 113.692 m <sup>2</sup>	€ 16.181.832	€ 103,21	ruwe bouwgrond Offem Zuid
2	78847/131	24-08-2020	Noordwijker hout D 2228 - 2379	3.747 m <sup>2</sup> 2.785 m <sup>2</sup>	€ 300.000	€ 45,93	bloembollenland met warme ligging

Tabel 2 Referentie transacties

Uit marktonderzoek van de regio Noordwijk zijn in de periode 2016 – 2021 een zeer beperkt aantal transacties gevonden van percelen waarbij het voor de taxateur aannemelijk is dat deze percelen voor woningbouw bestemd gaan worden.

Transactie 1 betreft de verkoop van een gedeelte van het landgoed Offem voor het woningbouwplan Offem Zuid.

Gezien de marktontwikkeling voor de woningbouw over de periode 2018 – 2021 met een prijsstijging van circa 30% en het feit dat Offem-Zuid niet zo intensief bebouwd is dan Bronsgeest (28 versus 42 woningen per hectare) is deze transactie slecht zeer beperkt vergelijkbaar.

Transactie 2 betreft de verkoop van een perceel bloembollenland gelegen aan De Vlashoven in Noordwijkerhout. Het perceel ligt ingeklemd tussen woningen, de Provinciale weg en de N 443. Gezien de ligging zou het in de toekomst een woningbouwlocatie kunnen worden.

Deze transactie is niet goed vergelijkbaar met de te taxeren gronden.

### **5.1.3 Opstallen**

Binnen het exploitatiegebied liggen geen opstallen.

### **5.1.4 Openbare ruimte**

De marktwaarde van de wegen, waterlopen en het landschappelijk plantsoen in het plangebied is door de deskundigen bepaald een bedrag van € 1,00 de massa.

Dit bedrag is een algemeen aanvaarde norm voor gronden die in gebruik zijn als openbare ruimte.

### **5.1.5 Natuur**

De marktwaarde van de gronden die in gebruik zijn als natuurterrein is door de deskundigen bepaald op een bedrag van € 1,50 per m<sup>2</sup>.

Dit bedrag is een algemeen aanvaarde norm voor gronden die in gebruik zijn en blijven als natuurterrein.

## 6 Complexwaarde

### 6.1 Algemeen

Een eigenaar van de grond zal altijd de hoogste waarde voor zijn grond willen ontvangen. Als de herontwikkelingswaarde (complexwaarde) van gronden op basis van het nieuwe programma hoger is dan de huidige waarde op basis van het huidige bestemmingsplan, zal de eigenaar altijd opteren voor de complexwaarde.

In het totale plangebied zijn een 2-tal ontwikkelvelden benoemd. Er is geen voorgeschreven fasering van de ontwikkelvelden benoemd. De ontwikkelvelden worden als één complex beschouwd.

De complexwaarde is bepaald op basis van een opgesteld grond- en vastgoedexploitatie. De complexwaarde (inbrengwaarde van de grond) is het resultaat van een sluitende grondexploitatie.

De door de gemeente aangeleverde kosten en opbrengsten ten behoeve van de grondexploitatie zijn door de deskundigen getoetst op marktconformiteit en waar nodig aangepast. Hierbij is rekening gehouden met de planfase waarin het project zich bevindt.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en de onderbouwing van de complexwaarde nader toegelicht en wordt ter nadere onderbouwing verwezen naar bijlage 4.

### 6.2 Exploitatiegebied

Op de als Bijlage 1 opgenomen kaart zijn de in exploitatie te nemen plandelen opgenomen. Het exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplan gebied. De kaart voorgenomen grondgebruik bestemmingsplan is als bijlage 2 toegevoegd aan het taxatierapport

### 6.3 Programma

Er wordt uitgegaan van de realisatie van 350 woningen. Dit is een dichtheid van circa 42 woningen per hectare. In de woonagenda is de locatie als bovenregionale taakstelling opgenomen. Onderstaand het type woningen wat gerealiseerd gaat worden. Daarnaast is er een marktscan uitgevoerd.

Woonprogramma	aantallen
EGW sociaal	11
EGW midden huur	18
EGW midden duur	43
Rijwoning	40
2 <sup>1</sup> kap woning	32
Vrijstaande woning	18
MGW sociaal type 1 klein	61
MGW sociaal extra klein	5
MGW sociaal type 2 regulier	33
MGW midden huur	35
MGW midden duur	44
MGW duur	10

Totaal	350
--------	-----

Tabel 3 Programma wonen

## 6.4 Toekomstig ruimtegebruik

Er is nog geen inrichtingsschets beschikbaar ter bepaling van het beoogde ruimtegebruik. Het ruimtegebruik is normatief bepaald en vormt de basis voor het opstellen van de grondexploitatie.

Totaal exploitatiegebied	grootte	percentage
Uitgeefbaar	33.769 m <sup>2</sup>	40,7 %
Verharding	21.587 m <sup>2</sup>	26,0 %
Groen	10.897 m <sup>2</sup>	13,1 %
Parkzone	8.676 m <sup>2</sup>	10,5 %
Water	8.044 m <sup>2</sup>	9,7 %
Totaal	<b>82.973 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Tabel 4 Toekomstig ruimtegebruik

## 6.5 Fasering

Op basis van huidige inzichten is aangenomen dat de gronden voor woningbouw in 3 jaar (2023, 2024 en 2025) worden verkocht. Op basis hiervan zijn de kosten bouw- en woonrijp maken gefaseerd.

## 6.6 Parameters

Naar huidige inzichten houden we in de totale grondexploitatie rekening met een rendement van 5% op de grondexploitatie. De meeste grond is in eigendom van de gemeente waardoor het risico van de ontwikkeling zich beperkt tot één andere eigenaar. De gemeente kan zelf de regie voeren over de exploitatie, vandaar dat we een marktconform rendement voor vergoeding van rente en winst & risico van 5% acceptabel achten.

Voor de kostenstijging gaan we over de looptijd van de exploitatie uit van een gemiddeld percentage van 2,5%. Ook voor de grondopbrengst stijging gaan we uit van 2,5% per jaar

## 6.7 Kosten grondexploitatie

### 6.7.1 Algemeen

De overige kosten grondexploitatie zijn aangeleverd door de gemeente en door ons globaal getoetst. De onderbouwingen zijn opgenomen onder bijlage 5.

### 6.7.2 Complexwaarde grond

De complexwaarde van de grond is de waarde van de grond bij een sluitende grondexploitatie. Deskundigen hebben de complexwaarde per 1 juli 2021 geschat.

Bij geen enkel kadastraal perceel is de huidige waarde hoger dan de complexwaarde. Het totale complex wordt dus gewaardeerd tegen de complexwaarde.

Daarnaast is rekening gehouden met 0,5% bijkomende verwervingskosten.

### 6.7.3 Sloopkosten

Er zijn in het exploitatiegebied geen opstallen aanwezig.

### 6.7.4 Onderzoekskosten

Er is een specificatie beschikbaar van de gemaakte onderzoekskosten en een inschatting gemaakt van de nog te maken onderzoekskosten. Deze bedragen zijn overgenomen.

### 6.7.5 Kosten bouw- en woonrijp maken

Door een civieltechnisch bureau is op basis van normatief ruimtegebruik en kentallen een raming gemaakt van de kosten bouw- en woonrijpmaken. Het totaalbedrag hebben we opgenomen als raming. Daarnaast zijn er in het verleden al kosten gemaakt welke als boekwaarde zijn meegenomen

### 6.7.6 Bovenwijkse voorzieningen

Er zijn een 3-tal bovenwijkse voorzieningen en op basis van de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) worden de kosten toegerekend aan de exploitatie. De voetfietsbrug en het dempen van een watergang zijn voor 100% toerekenbaar aan de exploitatie en het realiseren van een extra rijstrook Van Berckelweg en de aanpassing van fietsvoorzieningen zijn op basis van het verkeersmodel van de gemeente voor 7,5% toerekenbaar aan de exploitatie.

### 6.7.7 Kosten milieu, archeologische voorzieningen

Er moet nog nader archeologisch onderzoek plaatsvinden, dus op dit moment is nog niet duidelijk of er nog kosten van maatregelen opgenomen dienen te worden.

### 6.7.8 Plankosten

De plankosten zijn bepaald op basis van de ministeriele regeling van 30 januari 2017 inhoudende regels met betrekking de hoogte en begrenzing van de plankosten in het kader van publiekrechtelijk kostenverhaal middels een exploitatieplan. De onderbouwing van de plankosten is opgenomen onder bijlage 5.

### 6.7.9 Planschade

Er is een planschade risicoanalyse uitgevoerd de geraamde kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie.

### 6.7.10 Bovenplanse kosten

Als bovenplanse kosten is de bollencompensatie opgenomen. Dit is ook zo in de intergemeentelijke structuurvisie zo benoemd. De bijdrage per m2 voor derden is geïndexeerd naar prijspeil heden en de bijdrage van de gemeente wordt niet geïndexeerd.

## 6.8 Opbrengsten grondexploitatie

### 6.8.1 Grondopbrengsten

De grondopbrengsten voor de beoogde woningbouw zijn residueel berekend. Door op de VON-prijs of beleggingswaarde van de woningen de bouw- en overige kosten in mindering te brengen resteert het bedrag van maximaal voor de grond betaald kan worden. De overige kosten bestaan uit bijkomende bouwkosten, algemene kosten en Winst & Risico.

### 6.8.2 Bijdragen/ subsidies

In het kader van de realisatie van de locaties zijn naar huidige inzichten geen subsidies beschikbaar.

## 6.9 Complexwaarde berekening

De complexwaarde voor Bronsgeest ter grootte van bruto 82.973 m<sup>2</sup> is op basis van bovenvermelde gegevens en uitgangspunten begroot op afgerond € 12.331.849,-.

Per m<sup>2</sup> plangebied komt dit overeen met een gemiddelde complexwaarde van afgerond € 149, =.



## 7 Taxatie

### 7.1 Grondslagen

Voor de taxatie van de inbrengwaarde dient er een afweging gemaakt te worden tussen de marktwaarde bij voortgezet gebruik en complexwaarde.

De marktwaarde bij voortgezet gebruik is als volgt getaxeerd

Gebruik	Marktwaarde
Agrarische gronden	€ 16,50 per m <sup>2</sup>
Natuur	€ 1,50 per m <sup>2</sup>
Wegen, water, plantsoen	€ 1,00 de massa

De complexwaarde is begroot op afgerond € 149, = per m<sup>2</sup>.

Aangezien er alleen onbebouwde percelen in het plangebied liggen en de complexwaarde per m<sup>2</sup> hoger is dan de marktwaarde bij voortgezet gebruik, zijn alle gronden gelegen in het plangebied getaxeerd tegen complexwaarde.

### 7.2 Back-testing

Deskundigen hebben op 30 september 2021 de inbrengwaarde van het exploitatieplan geraamd en vastgelegd in het rapport met kenmerk D10039142:45. Dit rapport is door de gemeente Noordwijk gepubliceerd op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder de planidentificatienummer NL.IMRO.0575.EPBronsgest-ON01.

De belangrijkste verschillen tussen de voorgaande raming en deze nieuwe raming zijn de volgende.

1. Vanwege een correctie van de begrenzing van het plangebied en aanpassingen in het openbare gebied zijn de volgende correcties opgetreden.

betreft	was	wordt	verschil
plangebied	83.026 m <sup>2</sup>	82.973 m <sup>2</sup>	- 53 m <sup>2</sup>
groen	10.564 m <sup>2</sup>	10.897 m <sup>2</sup>	+ 333 m <sup>2</sup>
parkzone	9.062 m <sup>2</sup>	8.676 m <sup>2</sup>	- 386 m <sup>2</sup>
water nieuw	8.044 m <sup>2</sup>	4.744 m <sup>2</sup>	- 3.300 m <sup>2</sup>
water bestaand	0 m <sup>2</sup>	3.300 m <sup>2</sup>	+ 3.300 m <sup>2</sup>
totale mutatie	27.670 m <sup>2</sup>	27.617 m <sup>2</sup>	- 53 m <sup>2</sup>

2. De kosten bouw- en woonrijp maken zijn gedaald met € 72.000 van € 7.458.900,- naar € 7.386.900,-.

Reden was dat in de calculatie van september 2021 de historische kosten van het bouw en woonrijp maken niet opgenomen waren in de berekening van de fasering terwijl dat wel had moeten. Per saldo dalen daardoor de contant gemaakte kosten met € 72.000, -.

3. Uit de nadere marktanalyse van agrarische gronden met voortgezet gebruik volgt een daling van de marktwaarde van € 17,50 naar € 16,50 per m<sup>2</sup> op de prijspeildatum 1 juli 2021. Aangezien deze waarde aanzienlijk lager ligt dan de complexwaarde heeft dit geen gevolg voor de hoogte van de geraamde inbrengwaarde.

### 7.3 Inbrengwaarde per eigenaar

In het plangebied zijn twee eigenaren te onderscheiden, gemeente Noordwijk en Goudenregen Noordwijk BV.

Goudenregen Noordwijk BV is eigenaar van het gedeeltelijk in te brengen perceel M 3611 ter grootte van 27.923 m<sup>2</sup>. Het resterende exploitatiegebied is geheel in eigendom van de gemeente Noordwijk.

De inbrengwaarde exclusief btw en kosten koper per eigenaar is afgerond als volgt.

Eigenaar	oppervlakte	inbrengwaarde
Gemeente Noordwijk Zegge: achtmiljoen honderdeenentachtigduizend zeventienhonderdzevenennegentig euro	55.050 m <sup>2</sup>	€ 8.181.797,-
Goudenregen Noordwijk BV Zegge: viermiljoen honderdvijftigduizend tweeënvijftig euro	27.923 m <sup>2</sup>	€ 4.150.052,-
Totale inbrengwaarde Bronsgeest Zegge: twaalfmiljoen driehonderdeenendertigduizend achthonderdneegenveertig euro	<b>82.973 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 12.331.849,-</b>

### 7.4 Aandachtspunten

Op basis van de beschikbare informatie hebben we onderstaande aandachtspunten:

- Als we kijken naar de doelgroep voor de appartementen en parkeren dient ondergronds te geschieden kan er sprake zijn van een onrendabele top parkeren.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en in enkelvoud opgemaakt en getekend te 's-Hertogenbosch op 14 maart 2022.

De deskundigen,



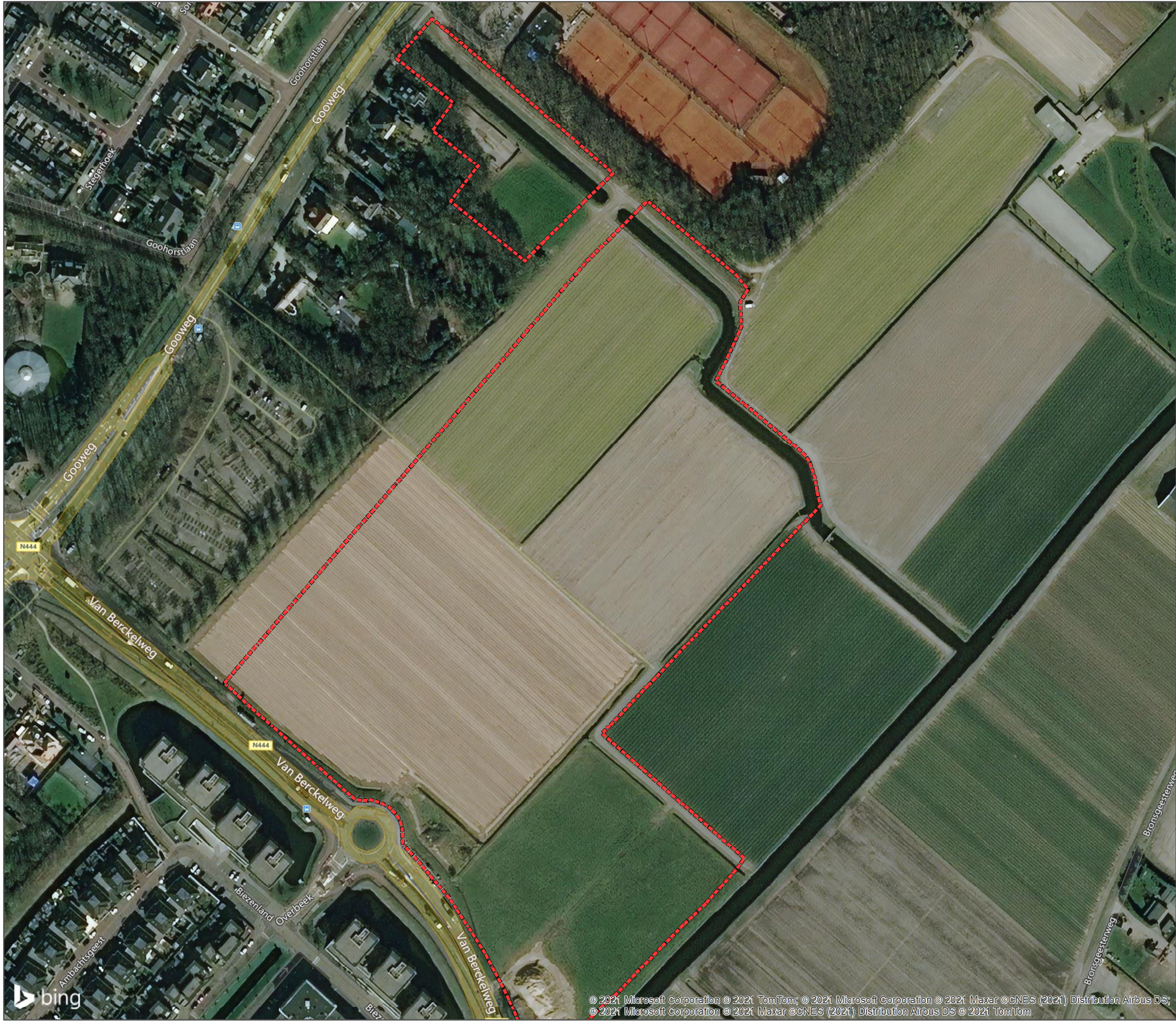
Ing. P.W.E.M. van Hassel RT



C.J.P. Swinkels

Bijlage 1 Bronsgeest plangebied

**Brongseest**  
**Exploitatiegebied**



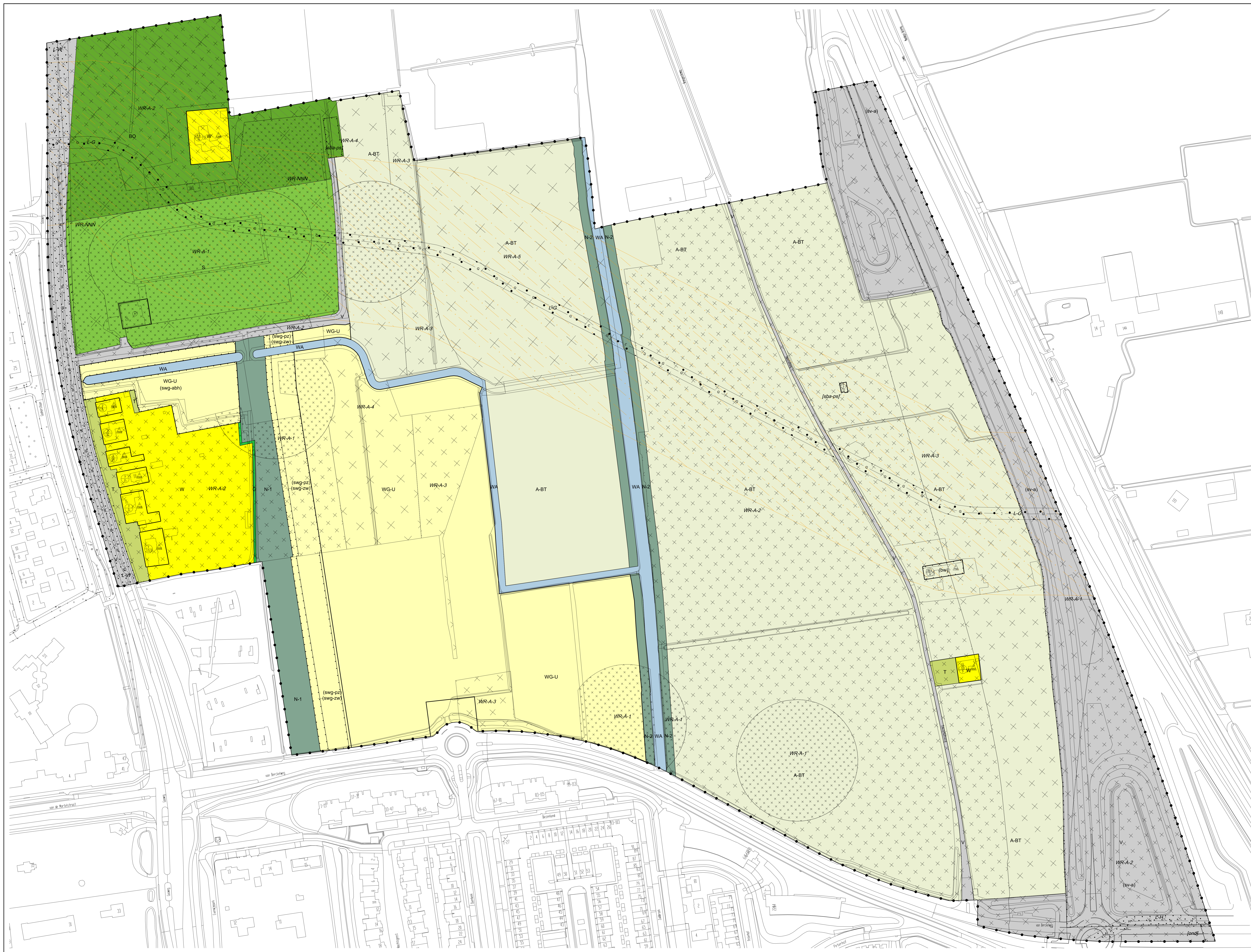
opdrachtgever: ....



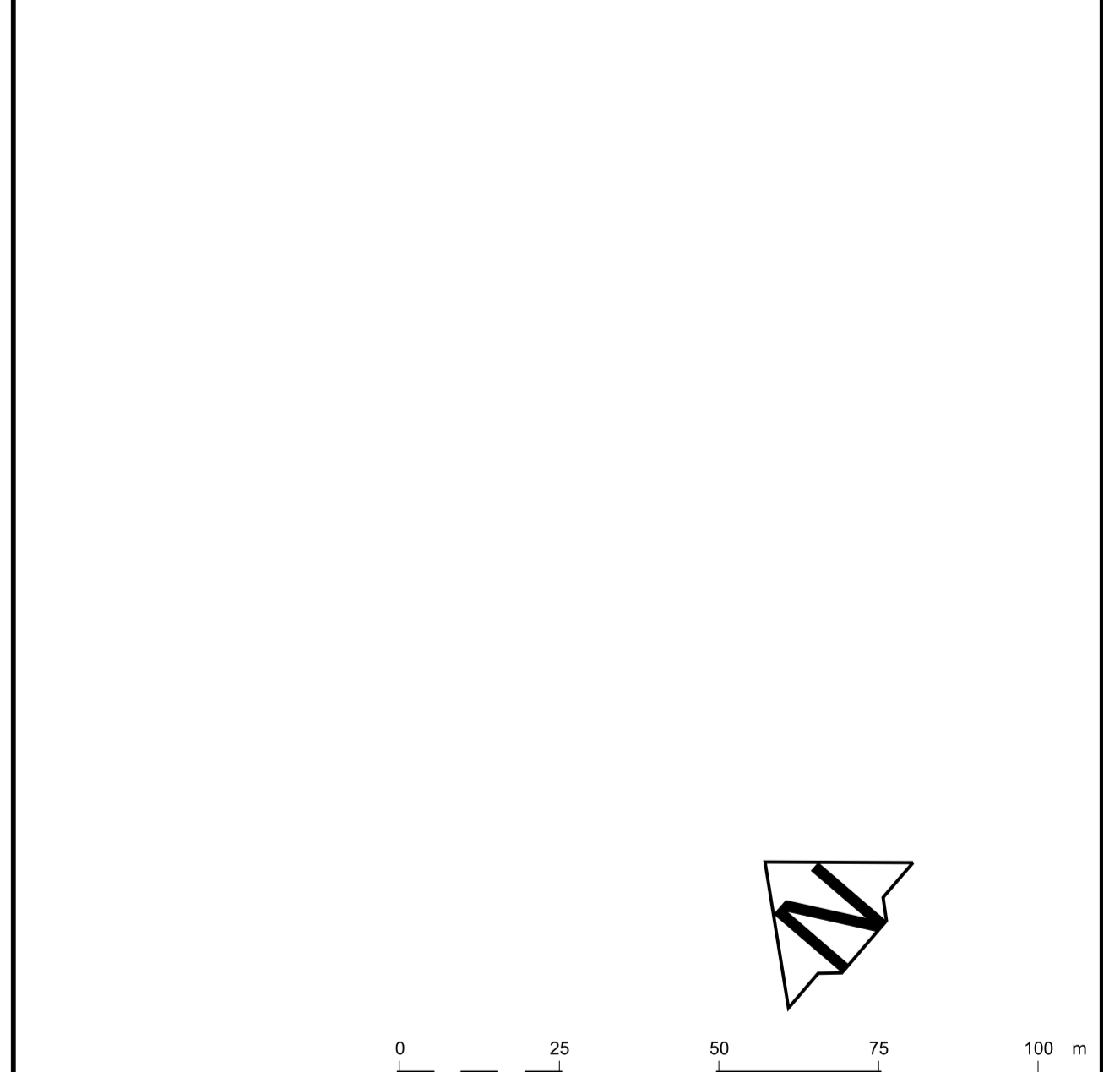
datum: 14-9-2021 N <projectnummer>  
schaal (A3): 1:2.000



Bijlage 2 Verbeelding bestemmingsplan



- Plangebied**  
 Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- A-BT Agrarisch - Bollenteelt
  - BO Bos
  - G Groen
  - N-1 Natuur - 1
  - N-2 Natuur - 2
  - S Sport
  - T Tuin
  - V Verkeer
  - WA Water
  - W Wonen
- Uit te werken bestemmingen**
- WG-U Woongebied - Uit te werken
- Dubbelbestemmingen**
- L-G L-G Leiding - Gas
  - L-H Leiding - Hoogspanning
  - L-W Leiding - Water
  - WR-A-1 Waarde - Archeologie - 1
  - WR-A-2 Waarde - Archeologie - 2
  - WR-A-3 Waarde - Archeologie - 3
  - WR-A-4 Waarde - Archeologie - 4
  - WR-A-5 Waarde - Archeologie - 5
  - WR-NW Waarde - Natuur Natuurnetwerk Nederland
- Gebiedsaanduidingen**
- overige zone - landgoed
  - veiligheidszone - invloedgebied
- Functionaanduidingen**
- (bw) bedrijfswoning
  - (sv-a) specifieke vorm van verkeer - autoweg
  - (swg-abh) specifieke vorm van woongebied - afwijkende bouwhoogtes
  - (swg-p2) specifieke vorm van woongebied - parkzone
  - (swg-zw) specifieke vorm van woongebied - zoekgebied watergang
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- (onof) onderdoorgang
  - (sba-ps) specifieke bouwaanduiding - paardenstal
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
  - maximum bouwhoogte (m)
  - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
  - maximum volume (m3)
- Figuren**
- hartlijn leiding - gas
  - hartlijn leiding - hoogspanning
  - hartlijn leiding - water
- Verklaringen**
- topografische gegevens en bestaande ondergrond (dd 05-01-2018)

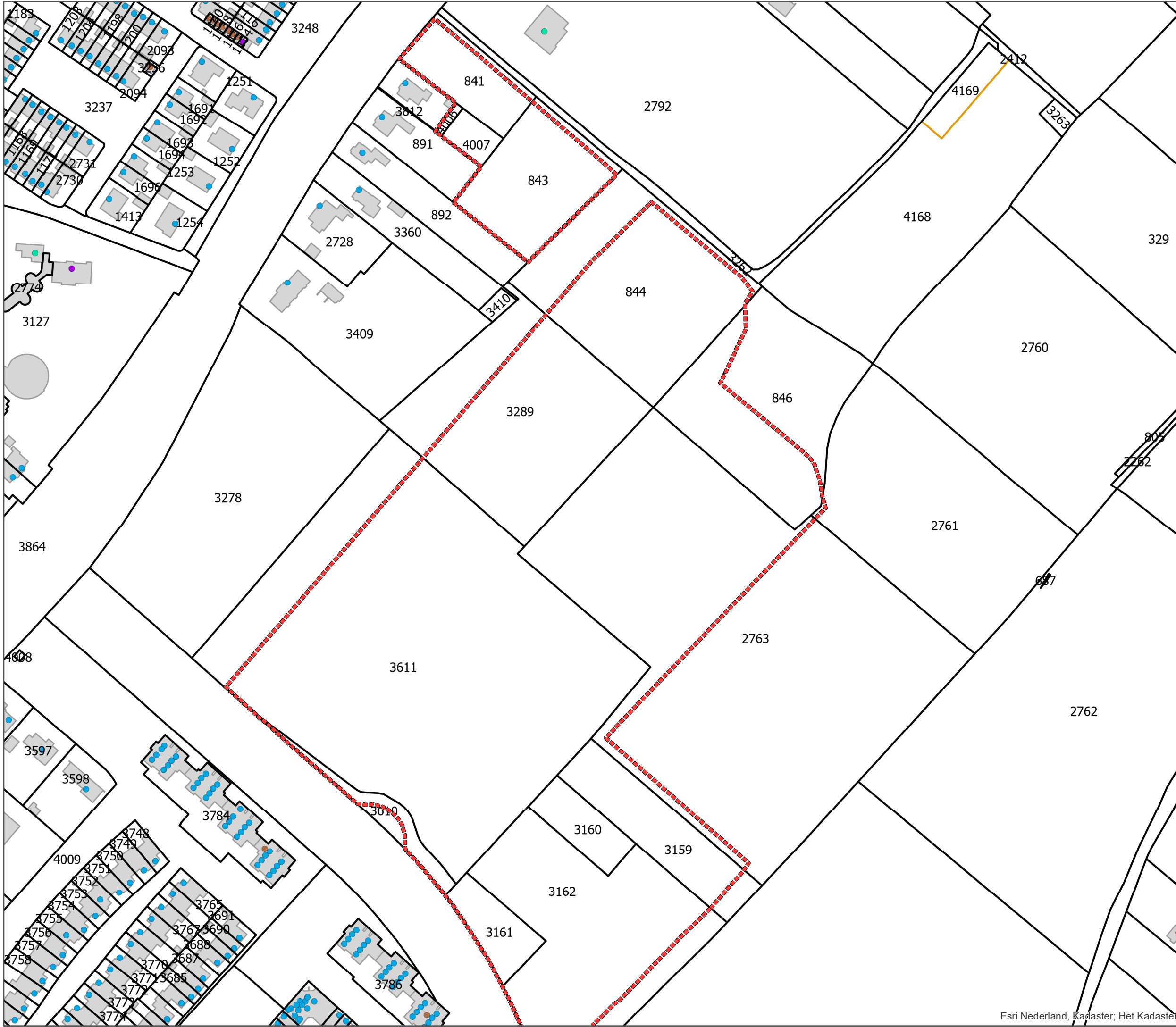


Planinformatie		Informatie	
Datum	26-01-2021	Periode	Concept
Datum	05-05-2021	Voorbereid	Voorbereid
Datum	18-07-2022	Ontwerp	Ontwerp
Datum		Verkeersplan	
Datum		Dinamisch plan	
Datum		Geocoördinaten	
Maakt door	Van Riezen & Partners	Maakt door	Van Riezen & Partners
Schaal	1:1000	Papierformaat	1250 x 850 mm (A0 extendid)
Plancode	NL.IMRO.0575.BPBronsgest2021.VA01	Plancode	NL.IMRO.0575.BPBronsgest2021.VA01

**Bestemmingsplan Bronsgest 2021**



Bijlage 3 Kadastrale kaart



opdrachtgever: ....



datum: 14-9-2021 N <projectnummer>  
schaal (A3): 1:2.000





Bijlage 4 Onderbouwing complexwaarde

# BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGEEST

Exploitatieplan



opdrachtgever: Gemeente Noordwijk  
 projectnummer:  
 prijspeil: 1 januari 2021

variant:

versie: 1 mrt 2022  
 opgesteld door: Kees Swinkels  
 gecontroleerd door: Erik van Hassel

## RUIMTEGEBRUIK

<b>Totaal plangebied</b>	<b>100,0%</b>	<b>82.973 m<sup>2</sup></b>
Te handhaven	0,0%	0 m <sup>2</sup>
<b>Exploitatiegebied</b>	<b>100,0%</b>	<b>82.973 m<sup>2</sup></b>
Uitgeefbaar	40,7%	33.769 m <sup>2</sup>
Verharding	26,0%	21.587 m <sup>2</sup>
Groen	13,1%	10.897 m <sup>2</sup>
Parkzone	10,5%	8.676 m <sup>2</sup>
Water te graven	5,7%	4.744 m <sup>2</sup>
Water bestaand	4,0%	3.300 m <sup>2</sup>

## OVERZICHT KOSTEN

<b>A</b>	<b>Complexwaarde grond</b>	€ 12.393.500	€ 149,37
<b>B</b>	<b>Sloopkosten</b>	€ -	€ -
<b>C</b>	<b>Onderzoekskosten</b>	€ 309.700	€ 3,73
<b>D</b>	<b>Kosten bouw- en woonrijpmaken</b>	€ 7.386.900	€ 89,03
<b>I</b>	<b>Bovenwijkse voorzieningen</b>	€ 168.400	€ 2,03
<b>J</b>	<b>Bovenplafse kosten</b>	€ 2.290.100	€ 27,60
<b>K</b>	<b>Plankostenscan</b>	€ 1.223.700	€ 14,75
<b>L</b>	<b>Raming van planschade</b>	€ 266.000	€ 3,21
<b>N</b>	<b>Kostenstijging</b>	€ 750.800	€ 9,05
<b>TOTALE KOSTEN</b>		€ 24.789.100	€ 298,76

## OVERZICHT OPBRENGSTEN

<b>A</b>	<b>Woongebied</b>	€ 25.081.200	€ 302,28	742,73
<b>B</b>	<b>Overige uitgeefbaar</b>	€ -		
<b>C</b>	<b>Bijdrage / Subsidies</b>	€ -		
<b>D</b>	<b>Opbrengstenstijging</b>	€ 2.269.600	€ 27,35	
<b>TOTALE OPBRENGSTEN</b>		€ 27.350.800	€ 329,63	

## OPBRENGSTEN -/- KOSTEN

<b>A</b>	<b>Rentekosten</b>	€ 2.561.700-	€ 30,87-
<b>SALDO OP: 31 december 2025</b>		€ -	
<b>NCW OP: 1 januari 2021</b>		€ -	

**BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGEEST**
*Exploitatieplan*

 opdrachtgever: Gemeente Noordwijk  
 projectnummer:  
 prijspeil: 1 januari 2021

variant:

 versie: 1 mrt 2022  
 opgesteld door: Kees Swinkels  
 gecontroleerd door: Erik van Hassel

KOSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs		subtotaal	totaal
<b>A</b>	<b>Complexwaarde grond</b>						€ 12.393.509
01	Inbreng complexwaarde	82.973	m <sup>2</sup>	€ 148,62	€	12.331.849	
04	Bijkomende kosten	0,5%		€ 12.331.849	€	61.659	
<b>B</b>	<b>Sloopkosten</b>						€ -
01	Reeds gemaakte kosten	1	post	€ -	€	-	
02	Nog te maken kosten	1	post	€ -	€	-	
<b>C</b>	<b>Onderzoekskosten</b>						€ 309.734
01	Reeds gemaakte kosten	1	post	€ 40.139,00	€	40.139	
02	Nog te realiseren onderzoekskosten	1	post	€ 269.595,00	€	269.595	
<b>D</b>	<b>Kosten bouw- en woonrijpmaken</b>						€ 7.386.929
01	Reeds gemaakte kosten	1	post	€ 123.822,00	€	123.822	
02	Raming nog te maken kosten Buro Waterpas	1	post	€ 7.263.107,00	€	7.263.107	
<b>I</b>	<b>Bovenwijkse voorzieningen</b>						€ 168.375
01	extra rijstrook Van Berckelweg en aanpassing fietsvoorzieningen	7,5%		€ 675.000,00	€	50.625	
02	Voet-/fietsgangsbrug	100%		€ 112.500,00	€	112.500	
03	Dempenwatergang	100%		€ 5.250,00	€	5.250	
<b>J</b>	<b>Bovenplanse kosten</b>						€ 2.290.068
01	Bijdrage bollencompensatie gemeente	55.050	m <sup>2</sup>	€ 20,00	€	1.101.000	
02	Bijdrage bollencompensatie Noordwijk BV	27.923	m <sup>2</sup>	€ 42,58	€	1.189.068	
<b>K</b>	<b>Plankostenplan</b>						€ 1.223.744
01	Verwerving	1	post	€ 6.897	€	6.897	
02	Stedenbouw	1	post	€ 221.430	€	221.430	
03	Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 59.372	€	59.372	
04	Civiele en cultuur techniek	1	post	€ 646.825	€	646.825	
05	Landmeten/vastgoedinformatie	1	post	€ 16.241	€	16.241	
06	Communicatie	1	post	€ -	€	-	
07	Management	1	post	€ 189.358	€	189.358	
08	Planeconomie	1	post	€ 83.621	€	83.621	
<b>L</b>	<b>Raming van planschade</b>						€ 266.000
01	Planschade	1	post	€ 266.000,00	€	266.000	+ P.M.
<b>N</b>	<b>Kostenstijging</b>						€ 750.829
01	Kostenstijging	1	post	€ 750.828,64	€	750.829	

# BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGEEST

Exploitatieplan



opdrachtgever: Gemeente Noordwijk  
 projectnummer:  
 prijspeil: 1 januari 2021

variant:

versie: 1 mrt 2022  
 opgesteld door: Kees Swinkels  
 gecontroleerd door: Erik van Hassel

OPBRENGSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
<b>A</b>	<b>Woongebied</b>	<b>350</b>				<b>€ 25.081.192</b>
01	EGW sociaal	11	stuks	€ 26.053	€ 286.579	
02	EGW midden huur	18	stuks	€ 68.488	€ 1.232.777	
03	EGW midden duur	43	stuks	€ 92.744	€ 3.987.977	
04	Rijwoning	40	stuks	€ 113.640	€ 4.545.616	
05	2^1 kap	32	stuks	€ 144.677	€ 4.629.653	
06	Vrijstaande woning	18	stuks	€ 261.762	€ 4.711.713	
07	MGW sociaal type 1 klein	61	stuks	€ 11.538	€ 703.846	
08	MGW sociaal extra klein	5	stuks	€ 11.538	€ 57.692	
09	MGW sociaal type 2 regulier	33	stuks	€ 16.154	€ 533.077	
10	MGW midden huur	35	stuks	€ 34.980	€ 1.224.296	
11	MGW midden duur	44	stuks	€ 55.916	€ 2.460.320	
12	MGW duur	10	stuks	€ 70.765	€ 707.646	
07			stuks		€ -	
<b>B</b>	<b>Overige uitgeefbaar</b>					<b>€ -</b>
01	Overige uitgeefbaar					
<b>C</b>	<b>Bijdrage / Subsidies</b>					<b>€ -</b>
01	Bijdrage / Subsidies					
<b>D</b>	<b>Opbrengstenstijging</b>					<b>€ 2.269.604</b>
01	Opbrengstenstijging	1	post	€ 2.269.603,60	€ 2.269.603,60	

# BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGEEST

Exploitatieplan

onderdeel: fasering  
opdrachtgever: Gemeente Noordwijk

versie: 1 mrt 2022  
projectnummer:

## FASERING

KOSTEN	TOTAAL	boekwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>A</b> Complexwaarde grond	100,0%		100,0%												
<b>B</b> Sloopkosten	100,0%	100%													
<b>C</b> Onderzoekskosten	100,0%	13,0%	43,5%	43,5%											
<b>D</b> Kosten bouw- en woonrijpmaken	100,0%	1,7%	0,0%	6,9%	32,8%	32,8%	25,8%								
<b>I</b> Bovenwijkse voorzieningen	100,0%				3%	48%	48%								
<b>J</b> Bovenplanse kosten	100,0%			100,0%											
<b>K</b> Plankostenscan	100,0%		100,0%												
<b>L</b> Raming van planschade	100,0%					100,0%									

OPBRENGSTEN	TOTAAL	boekwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>A</b> <b>Woongebied</b>															
01 EGW sociaal	100,0%				33%	33%	33%								
02 EGW midden huur	100,0%				33%	33%	33%								
03 EGW midden duur	100,0%				33%	33%	33%								
04 Rijwoning	100,0%				33%	33%	33%								
05 2^1 kap	100,0%				33%	33%	33%								
06 Vrijstaande woning	100,0%				33%	33%	33%								
07 MGW sociaal type 1 klein	100,0%				33%	33%	33%								
08 MGW sociaal extra klein	100,0%				33%	33%	33%								
09 MGW sociaal type 2 regulier	100,0%				33%	33%	33%								
10 MGW midden huur	100,0%				33%	33%	33%								
11 MGW midden duur	100,0%				33%	33%	33%								
12 MGW duur	100,0%				33%	33%	33%								
<b>B</b> Overige uitgeefbaar															
<b>C</b> Bijdrage / Subsidies	0,0%														

**BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGEEST**

Exploitatieplan

onderdeel: renteberekening  
opdrachtgever: Gemeente Noordwijk



versie: 1 mrt 2022  
projectnummer:

versie: 1 mrt 2022  
projectnummer:

**UITGANGSPUNTEN RENTEBEREKENING**

Startdatum: 2021 Bestemmingsplan: 2022 Rente kosten BP: 5,0% Rente contante waarde: 5,0%  
Einddatum: 2025 Rente opbrengsten: 5,0% Kostenstijging: 2,5%

**FINANCIERINGSBEREKENING**

KOSTEN	TOTAAL	Boekwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>A Complexwaarde grond</b>	€ 12.393.500		€ 12.393.500												
<b>B Sloopkosten</b>															
<b>C Onderzoekskosten</b>	€ 309.700	€ 40.135	€ 134.783	€ 134.783											
<b>D Kosten bouw- en woonrijpmaken</b>	€ 7.386.901	€ 123.822		€ 512.325	€ 2.421.026	€ 2.421.026	€ 1.908.702								
<b>I Bovenwijkse voorzieningen</b>	€ 168.401				€ 5.251	€ 81.575	€ 81.575								
<b>J Bovenplase kosten</b>	€ 2.290.100			€ 2.290.100											
<b>K Plankosten</b>	€ 1.223.700		€ 1.223.700												
<b>L Raming van planschade</b>	€ 266.000					€ 266.000									
<b>NETTO KOSTEN</b>	€ 24.038.302	€ 163.957	€ 13.751.983	€ 2.937.208	€ 2.426.277	€ 2.768.602	€ 1.990.277								
<b>N Kostenstijging</b>															
01 Sloopkosten	€ 6.760		€ 1.674	€ 5.086											
02 Onderzoekskosten	€ 616.359			€ 19.332	€ 154.163	€ 218.543	€ 224.321								
03 Kosten bouw- en woonrijpmaken	€ 17.285				€ 334	€ 7.364	€ 9.587								
04 Bovenwijkse voorzieningen	€ 86.413			€ 86.413											
05 Bovenplase kosten	€ 24.011					€ 24.011									
06 Raming van planschade															
<b>TOTALE KOSTEN</b>	€ 24.789.131	€ 163.957	€ 13.753.657	€ 3.048.039	€ 2.580.775	€ 3.018.520	€ 2.224.185								
<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>
<b>A Woongebied</b>															
01 EGW sociaal	€ 286.579				€ 95.526	€ 95.526	€ 95.526								
02 EGW midden huur	€ 1.232.777				€ 410.926	€ 410.926	€ 410.926								
03 EGW midden duur	€ 3.987.977				€ 1.329.326	€ 1.329.326	€ 1.329.326								
04 Rijwoning	€ 4.545.616				€ 1.515.205	€ 1.515.205	€ 1.515.205								
05 2*1 kap	€ 4.629.653				€ 1.543.218	€ 1.543.218	€ 1.543.218								
06 Vrijstaande woning	€ 4.711.713				€ 1.570.571	€ 1.570.571	€ 1.570.571								
07 MGW sociaal type 1 klein	€ 703.846				€ 234.615	€ 234.615	€ 234.615								
08 MGW sociaal extra klein	€ 57.692				€ 19.231	€ 19.231	€ 19.231								
09 MGW sociaal type 2 regulier	€ 533.077				€ 177.692	€ 177.692	€ 177.692								
10 MGW midden huur	€ 1.224.296				€ 408.099	€ 408.099	€ 408.099								
11 MGW midden duur	€ 2.460.320				€ 820.107	€ 820.107	€ 820.107								
12 MGW duur	€ 707.646				€ 235.882	€ 235.882	€ 235.882								
<b>B Overige uitgeefbaar</b>															
<b>C Bijdrage / Subsidies</b>															
<b>NETTO OPBRENGSTEN</b>	€ 25.081.192				€ 8.360.397	€ 8.360.397	€ 8.360.397								
<b>D Opbrengstenstijging</b>															
01 Woongebied	€ 2.269.604				€ 532.363	€ 754.682	€ 982.559								
02 Overige uitgeefbaar															
03 Bijdrage / Subsidies															
<b>TOTALE OPBRENGSTEN</b>	€ 27.350.796				€ 8.892.760	€ 9.115.079	€ 9.342.956								
<b>JAARSALDO (exclusief rente)</b>	€ 2.561.664	€ 163.957	€ 13.753.657	€ 3.048.039	€ 6.311.985	€ 6.096.560	€ 7.118.772								
<b>A Rentekosten</b>	€ 2.561.666	€ 23.155	€ 353.197	€ 790.899	€ 748.846	€ 476.074	€ 169.495								
<b>JAARSALDO (inclusief rente)</b>	€ 1-	€ 187.112	€ 14.106.854	€ 3.838.938	€ 5.563.140	€ 5.620.485	€ 6.949.277								
<b>FINANCIERINGSBEHOEFTE</b>		€ 187.112	€ 14.293.966	€ 18.132.903	€ 12.569.764	€ 6.949.278	€ 1-								
<b>NCW OP: 1 januari 2021</b>	€ 1-														
<b>OPBRENGSTENSTIJGING</b>	<b>TOTAAL</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>
<b>A Opbrengstenstijging</b>			2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
<b>B LIJN OM MEE TE REKENEN</b>			101,2%	103,8%	106,4%	109,0%	111,8%	114,5%	117,4%	120,3%	123,4%	126,4%	129,6%	132,8%	136,2%
<b>C Opbrengstenstijging</b>			102,5%	105,1%	107,7%	110,4%	113,1%	116,0%	118,9%	121,8%	124,9%	128,0%	131,2%	134,5%	137,9%

**UITGANGSPUNTEN**

**Algemeen**

- project
- deelgebied
- opdrachtgever
- projectnummer
- prijspeil
- variant
- versie
- opgesteld door
- gecontroleerd door

BEREKENING COMPLEXWAARDE BRONGEEST
Exploitatieplan
Gemeente Noordwijk
1 januari 2021
1-Mar-2022
Kees Swinkels
Erik van Hassel

**Data**

- startdatum
- bestemmingsplan
- einddatum

2021
2022
2025

**PERCENTAGES RENTE EN INFLATIE**

**Rente**

- kosten (samengesteld)
- opbrengsten
- contante waarde

5,0%
5,0%
5,0%

**Inflatie**

- kostengstijging
- opbrengstenstijging

2,5%
2,5%

**ALGEMEEN**

**Omzetbelasting**

- btw

21,0%
-------

Bijlage 5 Onderbouwing andere kosten grondexploitatie

Onderbouwing gerealiseerde kosten																																																																																																			
<b>FASE 1</b>	<p>Gemeenteraad heeft besloten in de maanden april, mei en juni 2009 de kosten voor de realisatie van de watergang in Bronsgeest te brengen. Bij dit besluit is voorts uitgenomen op een toekomstige ontwikkeling van Bronsgeest met 600 woningen en een raming toe te voegen wateroppervlak van 10.860 m<sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak. Met de realisatie van de watergang wordt een substantieel deel van ca 3.390 m<sup>2</sup> gerealiseerd conform de tekening OW/CVB/GN-OW-11-471 gedateerd 17-01-2012. Het HHR heeft bij brief van 08.08.2011 met kenmerk V52310 bevestigd dat de watergang ook daadwerkelijk wordt aangemerkt als compensatie (te weten 3.300 m<sup>2</sup>) voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied Bronsgeest.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>datum</th> <th>omschrijving werkzaamheden / besluit</th> <th>bedrag in EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Watergang Bronsgeest - Bronsgeest (fase 1)</b></td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>21-05-2009</td> <td>10-860 m<sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak</td> <td>€ 1.000,00</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>HHR - aanvraag</td> <td>€ 627,45</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage vergoeding watergang</td> <td>€ 48.711,14</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage watergang</td> <td>€ 42.912,02</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage</td> <td>€ 841,84</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>20-08-2011</td> <td>10-860 m<sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak</td> <td>€ 3.390,00</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>HHR - aanvraag</td> <td>€ 627,45</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage vergoeding watergang</td> <td>€ 48.711,14</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage watergang</td> <td>€ 42.912,02</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage</td> <td>€ 841,84</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>20-08-2011</td> <td>10-860 m<sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak</td> <td>€ 3.390,00</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>HHR - aanvraag</td> <td>€ 627,45</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage vergoeding watergang</td> <td>€ 48.711,14</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage watergang</td> <td>€ 42.912,02</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage</td> <td>€ 841,84</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>20-08-2011</td> <td>10-860 m<sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak</td> <td>€ 3.390,00</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>HHR - aanvraag</td> <td>€ 627,45</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage vergoeding watergang</td> <td>€ 48.711,14</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage watergang</td> <td>€ 42.912,02</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>17-01-2012</td> <td>aanvrage</td> <td>€ 841,84</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>20-08-2011</td> <td>10-860 m<sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak</td> <td>€ 3.390,00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">subtotaal</td> <td>€ 148.708,00</td> </tr> </tbody> </table>	jaar	datum	omschrijving werkzaamheden / besluit	bedrag in EUR	<b>Watergang Bronsgeest - Bronsgeest (fase 1)</b>				2009	21-05-2009	10-860 m <sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak	€ 1.000,00	2009	17-01-2012	HHR - aanvraag	€ 627,45	2009	17-01-2012	aanvrage vergoeding watergang	€ 48.711,14	2009	17-01-2012	aanvrage watergang	€ 42.912,02	2009	17-01-2012	aanvrage	€ 841,84	2009	20-08-2011	10-860 m <sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak	€ 3.390,00	2009	17-01-2012	HHR - aanvraag	€ 627,45	2009	17-01-2012	aanvrage vergoeding watergang	€ 48.711,14	2009	17-01-2012	aanvrage watergang	€ 42.912,02	2009	17-01-2012	aanvrage	€ 841,84	2009	20-08-2011	10-860 m <sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak	€ 3.390,00	2009	17-01-2012	HHR - aanvraag	€ 627,45	2009	17-01-2012	aanvrage vergoeding watergang	€ 48.711,14	2009	17-01-2012	aanvrage watergang	€ 42.912,02	2009	17-01-2012	aanvrage	€ 841,84	2009	20-08-2011	10-860 m <sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak	€ 3.390,00	2009	17-01-2012	HHR - aanvraag	€ 627,45	2009	17-01-2012	aanvrage vergoeding watergang	€ 48.711,14	2009	17-01-2012	aanvrage watergang	€ 42.912,02	2009	17-01-2012	aanvrage	€ 841,84	2009	20-08-2011	10-860 m <sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak	€ 3.390,00	subtotaal			€ 148.708,00	<p>Uitvoeringskosten:</p> <p>€ 1.000,00</p> <p>€ 627,45</p> <p>€ 48.711,14</p> <p>€ 42.912,02</p> <p>€ 841,84</p> <hr/> <p>€ 94.092,45</p>	<p>Onderzoekskosten:</p> <p>€ 12.247,20</p> <hr/> <p>€ 13.281,00</p>
jaar	datum	omschrijving werkzaamheden / besluit	bedrag in EUR																																																																																																
<b>Watergang Bronsgeest - Bronsgeest (fase 1)</b>																																																																																																			
2009	21-05-2009	10-860 m <sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak	€ 1.000,00																																																																																																
2009	17-01-2012	HHR - aanvraag	€ 627,45																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage vergoeding watergang	€ 48.711,14																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage watergang	€ 42.912,02																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage	€ 841,84																																																																																																
2009	20-08-2011	10-860 m <sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak	€ 3.390,00																																																																																																
2009	17-01-2012	HHR - aanvraag	€ 627,45																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage vergoeding watergang	€ 48.711,14																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage watergang	€ 42.912,02																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage	€ 841,84																																																																																																
2009	20-08-2011	10-860 m <sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak	€ 3.390,00																																																																																																
2009	17-01-2012	HHR - aanvraag	€ 627,45																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage vergoeding watergang	€ 48.711,14																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage watergang	€ 42.912,02																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage	€ 841,84																																																																																																
2009	20-08-2011	10-860 m <sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak	€ 3.390,00																																																																																																
2009	17-01-2012	HHR - aanvraag	€ 627,45																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage vergoeding watergang	€ 48.711,14																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage watergang	€ 42.912,02																																																																																																
2009	17-01-2012	aanvrage	€ 841,84																																																																																																
2009	20-08-2011	10-860 m <sup>2</sup> als compensatie voor toename verhard oppervlak	€ 3.390,00																																																																																																
subtotaal			€ 148.708,00																																																																																																
<b>Totaal gemaakte kosten bouwrijp maken</b>																																																																																																			
			€ 123.822,38																																																																																																
<b>Onderzoek:</b>																																																																																																			
			€ 13.281,00																																																																																																



Opsteller	Waterpas Civiel Adviesbureau			Prijspeil:	23-7-2021
Opdrachtgever	Gemeente Noordwijk			Print datum:	11-2-2022
Project	Bronsggeest			Status:	<b>wijziging A</b>
Onderdeel	Bouwrijpmaken + Woonrijp maken			Projectnr.:	9832
				Niveau raming:	exploitatieplan
Onderdeel	Hoeveelheid	Eenheid	prijs/ eenheid		Toelichting
<b>Grondwerk</b>					
Opruimen terrein/egaliseren	82973	m2	€ 1,50	€ 124.460	
Aankoop en aanbrengen zand t.b.v. ophogen	20600	m3	€ 22,00	€ 453.200	0,4 m maaveldophoging + 0,10 m zetting verharding + groen
Zand t.b.v. overhoogte	5400	m3	€ 22,00	€ 118.800	0,50 m overhoogte t.p.v. verharding gerekend met het halve oppervlak i.v.m. voorbelasten in 2 fases
Graven t.b.v. nieuw water	6200	m3	€ 2,00	€ 12.400	33752 m2 uitgeefbaar --> 80% verh --> 27002 m2
vervoeren grond	6200	m3	€ 2,00	€ 12.400	21587 m2 verharding totaal 48589 m2 verhard --> 15 compensatie = 7288 m2 compensatie te dempen water: 773 m2 --> totaal = 8061 m2 reeds gegraven watercomp. 3300 m2 --> te graven 4761 te verleggen watergang 1800 m2 --> nog 2961 m2 in het plan bestaand maaveld +0,70 waterpeil -0,64 waterdiepte 0,60
<b>Subtotaal</b>					€ 721.260
<b>Bouwrijp maken</b>					
Gerealiseerde kosten	0		€ 0,00	€ 0	
Bouwinrit	1	st	€ 20.000,00	€ 20.000	
Bouwwegen	10370	m2	€ 20,00	€ 207.400	t.p.v. toekomstige wegen, gemiddeld 5,50 m breed
Riolering	1885	m	€ 270,00	€ 508.950	Offem: per 118 m : 1,5 straat 3 stroken woonblokken+1P-hofje: Bronsggeest, lange deel: 280 m lang , oftewel x2,5 = ca. 4 straten 7 woonblokken en 3 parkeerhofjes Lange deel ca. 140 m breed Bronsggeest, korte deel: 100 m lang = 1,5 straat 3 stroken woonblokken en 1 parkeerhofje Korte deel ca. 120 m breed
Gemaal	1	st	€ 65.100,00	€ 65.100	Hoofdontsluiting: 265 m Lange deel, wegen: 7x140=980 Lange deel, P-hofjes: 3x120 m = 360 m Korte deel, wegen: 1,5x120 m = 180 m Korte deel, P-hofjes: 1x100=100 m
Persleiding, incl graven sleuf	500	m2	€ 28,54	€ 14.270	
<b>Subtotaal</b>					€ 815.720
<b>Woonrijp maken</b>					
Gerealiseerde kosten	0			€ 0	
Woonstraat incl. parkeren en trottoir	20292	m2	€ 80,00	€ 1.623.360	
Huisaansluitingen riolering HWA+DWA	350	st	€ 330,00	€ 115.500	
Fietspad	1295	m2	€ 75,00	€ 97.125	Ca. 370 m (fietspad naar tunnel + fietspad naar Gooweg)
Groen	10897	m2	€ 22,00	€ 239.734	3300 m2 extra groen i.v.m. reeds gecompenseerd water, excl. parkzone en -4761 m2 te graven water in plan
Bomen in groen	120	st	€ 375,00	€ 44.816	Offem: 50 op 34736 m2
Bomen in verharding	88	st	€ 600,00	€ 53.062	Offem: 37 op 34736 m2
Extra kwaliteit groen	0,33	st	€ 500.000,00	€ 165.000	1/3e van eerdere raming
Brandkranen	17	st	€ 1.238,00	€ 21.046	inschatting d.m.v. cirkels
Lichtmasten	113	st	€ 1.800,00	€ 203.558	Offem fase 1+2, 68 stuks op ca. 34736
Speelplek groot	1	st	€ 100.000,00	€ 100.000	
Vuilcontainer (glas papier)	3	st	€ 8.000,00	€ 24.000	
Beschoeiing	1700		€ 135,00	€ 229.500	rondom + 2 watergangen in de vorm van een kruis door het midden
Parkzone	8676	m2	€ 27,00	€ 234.252	strook langs ecologische zone
<b>Subtotaal</b>					€ 3.150.954
<b>Kunstwerken</b>					
Gerealiseerde kosten	0			€ 0	
Brug auto midden	1	st	€ 150.000,00	€ 150.000	(calamiteitenroute)
Brug auto groot	1	st	€ 250.000,00	€ 250.000	
Duikers, niet doorvaarbaar	2	st	€ 50.000,00	€ 100.000	
<b>Subtotaal</b>					€ 500.000
<b>Totaal</b>					<b>€ 5.187.934</b>
Nader te detailleren	10	%		€ 518.793	
Eenm/bouwplaj/uitv	8	%		€ 415.035	
AK/WR	12	%		€ 622.552	
Onvoorzien	10	%		€ 518.793	
<b>TOTALE INVESTERINGSKOSTEN</b> excl. btw					<b>€ 7.263.107</b>

## Bovenwijkse voorzieningen

Buiten exploitatiegebied					
					773 m2 wateroppervlak diepte 0,50 m boven water 0,40 m
Dempen watergang	700 m3		€ 5,00	€ 3.500	
<i>Nader te detailleren</i>	10 %			€ 350	
<i>Eenm/bouwpla/uitv</i>	8 %			€ 280	
<i>AK/WR</i>	12 %			€ 420	
<i>Onvoorzien</i>	10 %			€ 350	
<i>VAT kosten</i>	10 %			€ 350	
<b>Totale investeringskosten dempen watergang</b>					<b>€ 5.250</b>
Voet-/fietsbrug	1 st		€ 75.000,00	€ 75.000	
<i>Nader te detailleren</i>	10 %			€ 7.500	
<i>Eenm/bouwpla/uitv</i>	8 %			€ 6.000	
<i>AK/WR</i>	12 %			€ 9.000	
<i>Onvoorzien</i>	10 %			€ 7.500	
<i>VAT kosten</i>	10 %			€ 7.500	
<b>Totale investeringskosten dempen Voet-/fietsbrug</b>					<b>€ 112.500</b>
Extra rijstrook van Berckelweg en aanpassen fietsvoorzieningen	1 st		€ 450.000,00	€ 450.000	Incl. aan-afvoerstroken Van Berckelweg N.a.v. referenties
<i>Nader te detailleren</i>	10 %			€ 45.000	
<i>Eenm/bouwpla/uitv</i>	8 %			€ 36.000	
<i>AK/WR</i>	12 %			€ 54.000	
<i>Onvoorzien</i>	10 %			€ 45.000	
<i>VAT kosten</i>	10 %			€ 45.000	
<b>Totale investeringskosten Extra rijstrook van Berckelweg en aanpassen fietsvoorzieningen</b>					<b>€ 675.000</b>

<b>Onderzoeken bestemmingsplan Bronsgeest</b>				
<b>Onderzoeksbureau</b>	<b>Onderzoeken gefactureerd</b>	<b>gemaakte kosten t/m 31-12-2020</b>	<b>kostenraming per 1-1-2021</b>	<b>factuurdatum</b>
	Ecologisch onderzoek 2016	0,00		
ADC	Archeologie	13.281,00		7-11-2011
Goudappel & Coffeng	Verkeersonderzoek bestemmingsplan Bronsgeest	6.600,00		23.6.2020
Els & Linde	Ecologisch onderzoek bestemmingsplan Bronsgeest	800,00		08.10.2020
Goudappel & Coffeng	Herberekening verkeersonderzoek bestemmingsplan Bronsgeest	3.800,00		10.12.2020
Cauberg Huygen	Onderzoek Stikstofdepositie		1.450,00	24.03.2021
IDDS	Bodemonderzoek Bronsgeest		4.530,00	29.03.2021
Els & Linde	Update ecologisch onderzoek bestemmingsplan Bronsgeest		800,00	04.05.2021
Cauberg Huygen	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai		2.000,00	12.07.2021
Adromi	Extra werkzaamheden gewasbeschermingsmiddelen ozk		195,00	13.07.2021
<b>Subtotaal</b>		<b>24.481,00</b>	<b>8.975,00</b>	<b>33.456,00</b>
<b>Onderzoeksbureau</b>	<b>Onderzoeken geboekt buiten Bronsgeest, wel van toepassing op Bronsgeest</b>	<b>gemaakte kosten t/m 31-12-2020</b>	<b>kostenraming per 1-1-2021</b>	<b>offertedatum</b>
IDDS	Bodemonderzoek 2016	1.360,00		08.09.2016
IDDS	Milieuhygienisch vooronderzoek en verkennend Bodemonderzoek	12.868,33		24.08.2018
AVIV	Externe veiligheid	1.430,00		24.04.2020
Els & Linde	afdoend onderzoek naar vleermuizen en steenmarter		2.400,00	25.05.2021
Adromi	onderzoek naar gewasbeschermingsmiddelen		2.340,00	29.03.2021
<b>Subtotaal</b>		<b>15.658,33</b>	<b>4.740,00</b>	<b>20.398,33</b>
<b>Onderzoeksbureau</b>	<b>Nog te verrichten onderzoeken</b>	<b>gemaakte kosten t/m 31-12-2020</b>	<b>kostenraming per 1-1-2021</b>	<b>Offertedatum</b>
	Archeologisch proefsleuvenonderzoek		150.000,00	
	Directievoering (archeologie)		12.000,00	
WPS	Bodembeheernota deel B plangebied Bronsgeest		42.000,00	29.07.2021
	Aanvullend verkeersonderzoek Goudappel		5.000,00	
	Cultureel historisch effectrapportage		5.000,00	
	Vormvrije MER beoordeling		10.000,00	
	Nader akoestisch onderzoek		3.000,00	
SAOZ	Planschade risicoanalyse		2.880,00	26.08.2021
	Klimaat stresstest		5.000,00	
	Watertoets		5.000,00	
	Waterplan en bemalingsadvies		6.000,00	
	Civielmechanisch onderzoek		10.000,00	
<b>Subtotaal</b>		<b>0,00</b>	<b>255.880,00</b>	<b>255.880,00</b>
		<b>gemaakte kosten t/m 31-12-2020</b>	<b>kostenraming per 1-1-2021</b>	<b>totaal</b>
<b>Totaal</b>		<b>40.139,33</b>	<b>269.595,00</b>	<b>309.734,33</b>

Regeling plankosten exploitatieplan 2018			
Resultaat			
Datum	14-2-2022	Complexiteit	98%
Gemeente	Noordwijk	<input type="button" value="print"/>	
Projectnaam	Bronsgseest		
Projectnummer	nvt		
Datum prijspeil	1-1-2018		
Looptijd project in jaren	7		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
<b>Verwerving</b>	<b>57</b>	<b>€ 6.897</b>	<b>1%</b>
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	57	€ 6.897	1%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen W et voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
<b>Stedenbouw</b>	<b>1.830</b>	<b>€ 221.430</b>	<b>18%</b>
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.680	1%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	350	€ 42.350	3%
2.5 Stedenbouwkundig plan	875	€ 105.875	9%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	525	€ 63.525	5%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>491</b>	<b>€ 59.372</b>	<b>5%</b>
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectu	274	€ 33.195	3%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	216	€ 26.178	2%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>5.929</b>	<b>€ 646.825</b>	<b>53%</b>
4.1 Planontwikkeling	722	€ 87.421	7%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	5.206	€ 559.405	46%
<b>Landmeten/vastgoed informatie</b>	<b>173</b>	<b>€ 16.241</b>	<b>1%</b>
5.1 Kaartmateriaal	173	€ 16.241	1%
<b>Communicatie</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>0%</b>
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
<b>Management</b>	<b>1.382</b>	<b>€ 189.358</b>	<b>15%</b>
7.1 Projectmanagement	1.382	€ 189.358	15%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
<b>Planeconomie</b>	<b>691</b>	<b>€ 83.621</b>	<b>7%</b>
8.1 Planeconomie	691	€ 83.621	7%
<b>totaal</b>	<b>10.553</b>	<b>€ 1.223.744</b>	<b>100%</b>

## Bijlage 6 Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

De heer ing. F.J. Minnema RT,

verbonden aan Arcadis Nederland B.V.,

gevestigd te Hoorn,

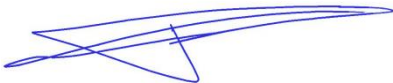
ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT 727494909

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 22 maart 2022, met nummer D10053155 van het vastgoedobject Bronsgeest gelegen te Noordwijk, getaxeerd door de heer ing. P.W.E.M. van Hassel RT, verbonden aan Arcadis Nederland B.V. gevestigd te Amersfoort, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne *en* externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 12.331.849,00 in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: Hoorn 22 maart 2022

Naam controlerend taxateur: De heer ing. F.J. Minnema RT



Handtekening: .....

*\*doorhalen of weglaten hetgeen niet van toepassing is.*

## Colofon

TAXATIERAPPORT BRONGEEST  
RAMING VAN DE INBRENGWAARDE EXPLOITATIEPLAN

**KLANT**

Gemeente Noordwijk

**AUTEUR**

Ing. P.W.E.M. van Hassel RT

**PROJECTNUMMER**

30126548

**ONZE REFERENTIE**

D10053155:9

**DATUM**

22 maart 2022

**STATUS**

Definitief

**GECONTROLEERD DOOR**

Ing. P.W.E.M. van Hassel RT  
Register-Taxateur

**VRIJGEGEVEN DOOR**

C.J.P. Swinkels  
planeconoom