
EXPLOITATIEPLAN BEDRIJVENTERREIN DE ESCH IV 2021

DEFINITIEF

augustus 2021



Inhoud

Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan	5
1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit	5
1.2 Functie van het exploitatiegebied	5
1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied	5
1.4 Voorgenomen ruimtegebruik	5
1.5 Citeertitel	5
1.6 leeswijzer	5
Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden	6
2.1 Bouwrijp maken	6
2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen	6
2.3 Inrichten van de openbare ruimte	6
Hoofdstuk 3: De eisen en regels van het exploitatieplan	8
Artikel 1 Begripsbepaling	8
Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering	8
Artikel 3 Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten	9
Artikel 4 Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten	10
Artikel 5 Verbodsbepaling	11
Artikel 6 Afwijken van dit exploitatieplan	11
Artikel 7 Slotbepaling	11
Hoofdstuk 4: Toelichting op de regels	12
Toelichting op artikel 1. Begripsbepaling	12
Toelichting op artikel 2. Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering	12
Toelichting op artikel 3. Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten	12
Toelichting op artikel 5. Verbodsbepaling	12
Toelichting op artikel 6. Afwijken van dit exploitatieplan	13
Toelichting op artikel 7. Slotbepaling	13
Hoofdstuk 5: De exploitatieopzet	14
5.1 Ruimtegebruik	14
5.2 Inbrengwaarden	14

5.3	Andere kosten in verband met de exploitatie.....	15
5.4	Percentage gerealiseerde kosten	21
5.5	Opbrengsten.....	21
5.6	Tijdvak en fasering.....	22
5.7	Parameters	22
5.8	Resultaat.....	22
5.9	Exploitatiebijdrage.....	22

Bijlagen

Bijlage 1: Programma van Eisen De Esch IV

Bijlage 2: Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Staphorst 2018

Bijlage 3: Exploitatieopzet Exploitatieplan De Esch IV 2021

Bijlage 4: Resultaat Plankostenscan Regeling Plankosten Exploitatieplan (min I&M)

Kaarten

Kaart 1: Exploitatiegebied

Kaart 2: Ruimtegebruik

Kaart 3: Eigendomssituatie

Kaart 4: Koppelingen

Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan

1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Esch IV van de gemeente Staphorst NL.IMRO.0180.6102019001-ON01.

1.2 Functie van het exploitatiegebied

Het genoemde bestemmingsplan maakt bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Dit exploitatieplan verzekert het kostenverhaal bij de uitvoering van het betreffende bestemmingsplan. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichtingen omtrent kostenverhaal (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro)). Daarnaast zijn aan de gronden in het exploitatiegebied eisen en regels gesteld met betrekking tot de uitvoering van het genoemde bestemmingsplan.

In dit exploitatieplan stelt de gemeenteraad locatie-eisen, regels met betrekking tot de uitvoering.

1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart Exploitatiegebied, die als kaart 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.4 Voorgenomen ruimtegebruik

De gemeente neemt het ruimtegebruik voor zoals aangegeven op de kaart 'Ruimtegebruik', die als kaart 2 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.5 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: exploitatieplan Bedrijventerrein De Esch IV 2021.

1.6 leeswijzer

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van de werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3 bevat de eisen en regels die op het exploitatiegebied van toepassing zijn. Een toelichting op de regels is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een samenvatting en toelichting gegeven op de exploitatieopzet.

Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

1. Het exploitatiegebied vrijmaken van alle obstakels, zoals bomen, afrasteringen enzovoorts;
2. Het dempen van bestaande watergangen en verwijderen van bestaande duikers;
3. Het aanleggen van bouwwegen;
4. Het exploitatiegebied vrijmaken van kabels en leidingen;
5. Het aanleggen van een rioolstelsel;
6. Het graven van de in de plannen opgenomen watergangen, het aanbrengen van nodige waterkeringen, beschoeiingen, schanskorven enzovoorts en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied zijn de eisen en randvoorwaarden van toepassing, zoals verwoord in het 'Programma van eisen De Esch IV' van de gemeente Staphorst. Dit document is als bijlage 1 opgenomen bij dit exploitatieplan. Voor een uitgebreide omschrijving, uitvoering en materiaalgebruik wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

1. Aanleg, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, telefoon, internet, elektra enzovoorts, inclusief de benodigde boven- en ondergrondse voorzieningen zoals trafohuisjes en verdeelkasten;
2. Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en plaatsen lichtmasten.

Op de werken en werkzaamheden voor nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied zijn de eisen en randvoorwaarden van toepassing, zoals verwoord in het 'Programma van eisen De Esch IV'. Dit document is als bijlage 1 opgenomen bij dit exploitatieplan. Voor een uitgebreide omschrijving, uitvoering en materiaalgebruik wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

1. Aanleg definitieve bestrating;
 - Verwijderen van bouwwegen;
 - Aanleg civiele kunstwerken;
 - Aanleg definitieve wegen, fiets- en voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het eventueel herstellen van wegen;
2. Inrichting van openbaar groen;
 - Aanbrengen paden van (half)verharding;

- Aanbrengen van bomen;
 - Aanbrengen plantvakken, gras enzovoorts;
3. Overige terreininrichting:
- Straatnamen, bebording, belijning enzovoorts;
 - Aanbrengen straatmeubilair;

Op de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied van het exploitatiegebied zijn de eisen en randvoorwaarden van toepassing, zoals verwoord in het 'Programma van eisen De Esch IV'. Dit document is als bijlage 1 opgenomen bij dit exploitatieplan. Voor een uitgebreide omschrijving, uitvoering en materiaalgebruik wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

Hoofdstuk 3: De eisen en regels van het exploitatieplan

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. aanbestedingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- b. bouwcoördinator: door het college van burgemeester en wethouders aangewezen verantwoordelijke voor de coördinatie van de werken en werkzaamheden
- c. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- d. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.
- e. plan van aanpak: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- f. aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.

Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering

2.1 Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

- 2.1.1 Op werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan is het 'Programma van eisen De Esch IV' van toepassing, dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.
- 2.1.2 Bij verdere uitwerking op bestekniveau kunnen burgemeester en wethouders in aanvulling op het gestelde in artikel 2.1.1. op detailniveau nadere eisen stellen.
- 2.1.3 Voor een efficiënte uitvoering van werken en werkzaamheden kunnen burgemeester en wethouders een bouwcoördinator aanwijzen.

2.2 Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.2.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.2.2 Bij die melding wordt een plan van aanpak gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden en de wijze waarop deze worden uitgevoerd;
 - c. indien burgemeester en wethouders een bouwcoördinator hebben aangewezen: schriftelijke goedkeuring van de bouwcoördinator op het plan van aanpak;

2.3 Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.3.1 Een plan van aanpak behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een plan van aanpak wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 2.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een plan van aanpak, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat daarbij de eisen en randvoorwaarden van het 'Programma

van eisen De Esch IV', dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht is genomen.

2.4 Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.4.1 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2.2.1 betrekking heeft zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.4.2 Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - een omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
 - revisiegegevens van de uitgevoerde werken en werkzaamheden;
 - indien burgemeester en wethouders een bouwcoördinator hebben aangewezen: goedkeuring door de bouwcoördinator op het verslag.

2.5 Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.5.1 Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 2.5.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2.1.

2.6 Uitzonderingsbepaling

De artikelen 2.2 tot en met 2.5 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant c.q. opdrachtgever optreedt.

Artikel 3 Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten

3.1 Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met:

- De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
- Het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten).
- Het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2018 van de gemeente Staphorst, opgenomen in bijlage 2.

3.2 Melding van voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

- 3.2.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen gunning van een of meerdere opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.2.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsprotocol gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - een omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden worden aanbesteed.

3.3 Instemming met voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

- 3.3.1 Een aanbestedingsprotocol behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsprotocol beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 3.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsprotocol, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen voorgenomen wijze van gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden in overeenstemming is met artikel 3.1.

3.4 Melding van gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.4.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.4.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden zijn gegund.

3.5 Instemming met gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.5.1 Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 3.5.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden is gegund in overeenstemming met artikel 3.1.

3.6 Uitzonderingsbepaling

De artikelen 3.2 tot en met 3.5 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant c.q. opdrachtgever optreedt.

Artikel 4 Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten

4.1 Koppelingen

Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, zijn de volgende koppelingen van toepassing:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Koppeling bouwrijp maken– K1' op de kaart Koppelingen is het verboden een bouwplan op te richten voordat de gronden integraal bouwrijp gemaakt zijn.

4.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 onder a indien:

- a. het gronden betreft waarvoor met een exploitant een overeenkomst is gesloten met betrekking tot het realiseren van de bestemming.
- b. Aan een ontheffing zoals bedoeld onder sub a. kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

4.3 Uitzonderingsbepaling

De artikelen 4.1 en 4.2 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant c.q. opdrachtgever optreedt.

Artikel 5 Verbodsbepaling

5.1 Handelen in strijd met deze eisen en regels

Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 en 3 gestelde eisen en regels.

5.2 Strafbaar feit

Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 6 Afwijken van dit exploitatieplan

6.1 Algemene weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met de regels van dit exploitatieplan kan slechts worden verleend, indien de vergunningverlening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen van het exploitatieplan.

Artikel 7 Slotbepaling

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: exploitatieplan De Esch IV 2021.

Hoofdstuk 4: Toelichting op de regels

Hieronder is een toelichting opgenomen op de eisen en regels uit dit exploitatieplan. Deze regels zelf zijn vastgelegd in hoofdstuk 3.

Toelichting op artikel 1. Begripsbepaling

Dit artikel bevat de belangrijkste begrippen die zijn opgenomen in het exploitatieplan

Toelichting op artikel 2. Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering

(artikel 6.13, lid 2, sub b en c Wro);

De gemeente Staphorst stelt eisen aan de inrichting van het openbaar gebied. In het 'Programma van eisen De Esch IV' is aangegeven op welke manier en volgens welke kwaliteits- en functionele eisen de openbare ruimte wordt ingericht, hoe bouwrijp wordt gemaakt, en welke nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd. Deze inrichtingseisen zijn in dit exploitatieplan als locatie-eis opgenomen in de regels van dit exploitatieplan. Bij verdere uitwerking op bestekniveau kunnen burgemeester en wethouders in aanvulling op de locatie-eisen op detailniveau nadere eisen stellen.

Toelichting op artikel 3. Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten

(artikel 6.13, lid 2, sub c Wro);

Alle werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten en leveringen voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, zoals bedoeld in dit exploitatieplan, dienen te worden aanbesteed overeenkomstig artikel 3 van dit exploitatieplan. Deze gemeente is verantwoordelijk voor het correct aanbesteden van overheidsdiensten. Met dit artikel worden de Europese, nationale en gemeentelijke regels met betrekking tot aanbesteden van werken en werkzaamheden (de aanbestedingsplicht) doorgelegd aan (zelf)ontwikkellende partijen in het gebied.

Toelichting op artikel 4. Koppelingen

(artikel 6.13, lid 1, sub c, onder 5° Wro);

In de regels is een koppeling opgenomen, hierdoor mogen geen bouwplannen worden opgericht tot het moment dat het gebied integraal bouwrijp is gemaakt. Op kaart 4: Koppelingen is het gebied aangeduid waarvoor deze koppeling geldt. Deze koppeling is opgenomen vanuit het oogpunt van (kosten-)efficiëntie, het vermijden van overlast door bouwverkeer. Onderdeel van het bouwrijp maken is het aanleggen van een centrale ontsluitingsweg in het exploitatiegebied. Pas na het aanleggen van deze ontsluiting kan gestart worden met het oprichten van bouwplannen. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van dit verbod mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Toelichting op artikel 5. Verbodsbepaling

In deze regels van het exploitatieplan zijn de strafbepalingen opgenomen. Overtreding van de regels behorende bij dit exploitatieplan is aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet economische delicten.

Toelichting op artikel 6. Afwijken van dit exploitatieplan

(artikel 6.13, lid 2, sub e Wro)

In dit artikel is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de verbodsbepaling van artikel 4, mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en de functie van de bouwvlakken of openbare ruimte, of indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven.

Toelichting op artikel 7. Slotbepaling

Dit artikel betreft de wijze van aanhaling van de regels van het exploitatieplan.

Hoofdstuk 5: De exploitatieopzet

De exploitatieopzet is opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan. Hieronder leest u een samenvatting en een toelichting op de exploitatieopzet van het exploitatieplan Bedrijventerrein De Esch IV.

5.1 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is bijna 18,5 hectare groot. Van het te ontwikkelen gebied is circa 12,9 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Het openbaar gebied beslaat circa 5,5 hectare.

In Tabel 1 Overzicht ruimtegebruik is een gedetailleerd overzicht weergegeven van het ruimtegebruik voor het totale exploitatiegebied.

Functies	Oppervlakte	Aandeel
	m ²	%
Brutoplangebied	184.619 m ²	100%
Netto plangebied		
Uitgeefbaar*	129.363 m ²	70%
Verharding	13.671 m ²	7%
Groen	18.467 m ²	10%
Water	23.118 m ²	13%
Totaal	184.619 m ²	100%

* Doordat de gemeente de Oude Achthoeven inbrengt wordt dit 74% voor alle grondeigenaren

Tabel 1 Overzicht ruimtegebruik

5.2 Inbrengwaarden

De inbrengwaarden van de gronden van het plangebied zijn vastgesteld door een onafhankelijk en beëdigd taxateur. Voor het exploitatieplan is een taxatierapport opgesteld door Boertjes Makelaardij. Daarin is een inbrengwaarde van € 37,50 per m² plangebied bepaald. In Tabel 2 is de totale geraamde inbrengwaarde opgenomen.

Inbrengwaarden	Bedrag ex. BTW
Waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 6.923.213

Tabel 2 Raming van de inbrengwaarden

De inbrengwaarde van de gronden is bepaald met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro en artikel 6.2.3 Bro lid a tot en met d.

5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie

In deze paragraaf zijn de andere kosten in verband met de exploitatie opgenomen, zoals wettelijk bepaald in artikel 6.13 Wro, lid 1, onderdeel c, sub 2. Welke werken en werkzaamheden in deze kostenpost worden uitgevoerd is reeds omschreven in hoofdstuk 2.

Het gaat om de kosten ten aanzien van onderzoeken, slopen, ophogen en saneren, voorzieningen (bouw- en woonrijp maken van het gebied), overige kosten (zoals kosten voor bovenwijkse voorzieningen), plankosten, tijdelijk beheer, planschade en (historische) rentekosten. Bij de verschillende kosten is verwezen naar de betreffende onderdelen van de kostensoortenlijst (art. 6.2.4 Bro).

5.3.1 Onderzoeken (art. 6.2.4 lid a van het Bro)

Voor het exploitatieplan zijn diverse onderzoeken geraamd. Het gaat onder andere om verkeerskundig, milieu, stikstof, flora en fauna en archeologisch onderzoek. In Tabel 3 zijn de kosten voor de benodigde onderzoeken, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

Onderzoek (art. 6.2.4 Bro lid a.)		Bedrag ex. BTW
Onderzoekskosten	€	84.137
Totaal	€	84.137

Tabel 3 Raming kosten onderzoeken

5.3.2 Saneren, dempen oppervlaktewateren, verrichten grondwerken (art. 6.2.4 lid b van het Bro)

Voor het exploitatiegebied worden kosten geraamd voor bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken met inbegrip van egaliseren, ophogen en afgraven. In tabel 4 zijn de kosten voor saneren, dempen en grondwerken, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

Sanering (art. 6.2.4 Bro lid b.)		Bedrag ex. BTW
Bodemsanering en grond	€	404.259
Totaal	€	404.259

Tabel 4 Raming kostenpost saneringen en grondwerken

5.3.3 Aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied (art. 6.2.4 lid c van het Bro)

Onder de aanleg van voorzieningen worden de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied verstaan (nader toegelicht in artikel 6.2.5 van het Bro). De werken en werkzaamheden voor het exploitatieplan Bedrijventerrein De Esch IV die hieronder vallen zijn omschreven in hoofdstuk 2 van dit exploitatieplan. In Tabel 5 zijn de kosten voor de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

BRM / WRM (art. 6.2.4 Bro lid c.)		Bedrag ex. BTW
Kosten van de aanleg van voorzieningen	€	4.349.125
Totaal	€	4.349.125

Tabel 5 Raming kostenpost aanleg voorzieningen

5.3.4 Maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (art. 6.2.4 lid d van het Bro)

In het exploitatiegebied is rekening gehouden met kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied. Zie Tabel 6.

Maatregelen, plannen, etc. (art. 6.2.4 Bro lid d.)		Bedrag ex. BTW
Maatregelen, plannen, etc.	€	450.000
Totaal	€	450.000

Tabel 6 Raming kostenpost maatregelen, plannen, etc.

5.3.5 Overige kosten (art. 6.2.4 lid c en e van het Bro)

Ten behoeve van de exploitatie van Bedrijventerrein De Esch IV worden kosten gemaakt buiten het exploitatiegebied en kosten met nut voor meerdere exploitaties. Deze kosten worden (mede) ten behoeve van het exploitatiegebied gemaakt en het exploitatiegebied heeft daarvan (gedeeltelijk) profijt. In Tabel 7 zijn de kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied of die met een bovenwijks karakter, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

Overige kosten (art. 6.2.4 Bro lid c. & e.)		Bedrag ex. BTW
Ronde ri. De Slagen / Achthoevenweg	€	98.118
Ronde J.J. Gorterlaan / Oude Achthoevenweg	€	245.296
Groene wal	€	562.500
Totaal	€	905.914

Tabel 7 Raming kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied of met een bovenwijks karakter

Evenredigheid bovenwijkse kosten

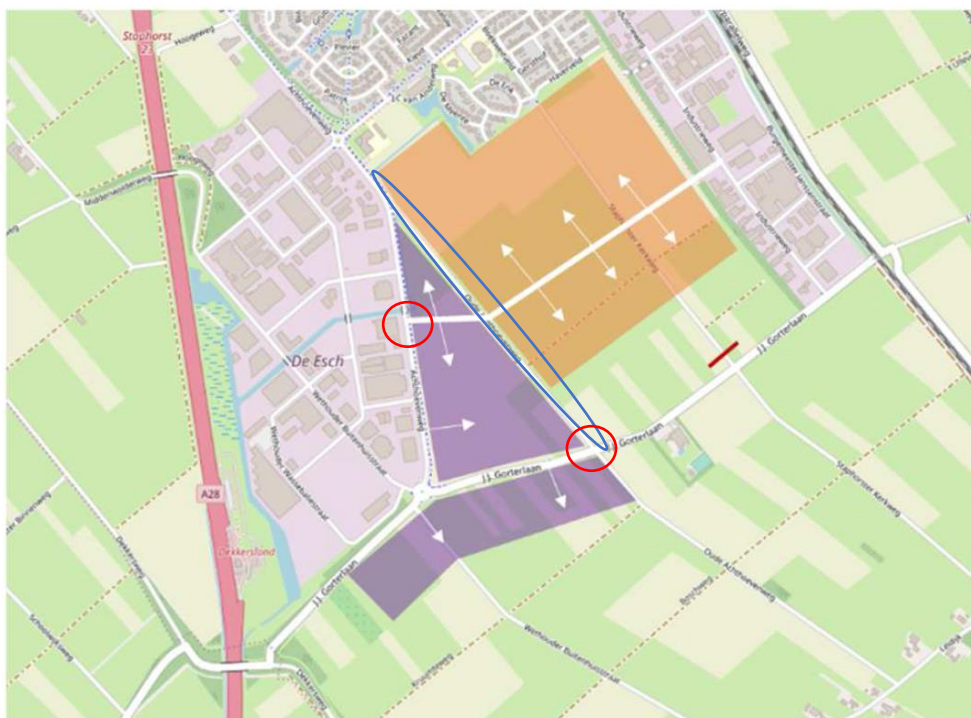
Kosten met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen buiten het exploitatiegebied, maar met nut voor het exploitatiegebied, dan wel kosten binnen het exploitatiegebied met nut voor meerdere exploitaties (bovenwijkse kosten) zijn naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet, conform artikel 6.13 lid 6 van de Wro. Het gaat om:

- De aanleg van twee de rotondes ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerreinen De Esch IV, De Esch V en de woningbouwlocatie De Slagen (locatie van de rotondes zijn in het rood omcirkeld, zie afbeelding 1);
- De aanleg van een groene wal ten noordoosten van het exploitatiegebied (locatie van de groene wal is in het blauw omcirkeld, zie afbeelding 1).

De kosten hebben een bovenwijks karakter. De kosten worden niet enkel ten behoeve van het exploitatiegebied gemaakt, maar hebben ook betrekking op één van de of beide naastgelegen toekomstige ontwikkelingen: bedrijventerrein De Esch V en de woningbouwlocatie De Slagen. Naast onderhavig exploitatiegebied worden tot de gehele ontwikkeling van het gebied de volgende gebieden gerekend (de kleuren verwijzen naar afbeelding 1):

- De Esch IV (paars, twee noordelijke vlakken);
- De Esch V (paars, zuidelijke vlak [situering is indicatief]);
- Woningbouwlocatie De Slagen (oranje [situering is indicatief]).

De kosten met een bovenwijks karakter worden (naar evenredigheid) aan al deze gebieden toegerekend. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de betreffende gebieden weergegeven.



Afbeelding 1 Globaal overzicht van ontwikkelingen (Goudappel; 2019)

Aanleg kruispunt richting De Slagen / Achthoevenweg

Het richting de woningbouwlocatie De Slagen / Achthoevenweg is in het huidige plan een voorrangskruispunt. Dit type kruispunt heeft zonder de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein De Esch IV voldoende capaciteit voor de ontsluiting. Bij een toename van de verkeersintensiteit heeft dit kruispunt mogelijk onvoldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling en dient een rotonde te worden aangelegd.

Profijt: het exploitatiegebied heeft profijt van de nieuwe rotonde

Het profijt van de nieuwe rotonde is in beginsel gemeentebreed. De bestaande bebouwing heeft per saldo echter geen profijt van de verkeerstoename, omdat in de huidige situatie (zonder de nieuwe ontwikkelingen) het kruispunt voldoet. De maatregel is dus in de toekomst noodzakelijk voor de borging van een goede ontsluiting van het bedrijventerrein. Het is een essentieel verkeerskruispunt. Het bedrijventerrein De Esch IV heeft daarom profijt aan een nieuwe rotonde.

Toerekenbaarheid: de rotonde is toerekenbaar aan het exploitatiegebied

Tussen de ontwikkeling van bedrijventerrein De Esch IV en de aanleg van de rotonde bestaat een direct causaal verband. De rotonde dient te worden aangelegd (mede) ten behoeve van het exploitatiegebied, zonder de ontwikkeling van bedrijventerrein De Esch IV zou de aanleg van een rotonde niet nodig zijn. De rotonde is daarom toerekenbaar aan het nieuwe bedrijventerrein De Esch IV.

Proportionaliteit: kosten van de voorziening vallen gedeeltelijk ten laste van het exploitatiegebied

De rotonde wordt aangelegd als gevolg van de ontwikkeling van het exploitatiegebied. De voorziening is echter ook van nut voor de andere ontwikkellocaties.

De toekomstige wijziging van het kruispunt richting De Slagen / Achthoevenweg is een bovenwijkse kostenpost, waarvan een deel aan bedrijventerrein De Esch IV toe te rekenen is. De kosten zijn toe te rekenen aan de ontwikkeling van bedrijventerrein De Esch IV en de woningbouwlocatie De Slagen. Deze kosten zijn conform artikel 6.13 lid 6 van de Wro evenredig toegedeeld. Het evenredigheidsbeginsel is gebaseerd op de totale groei van verkeersintensiteit op het kruispunt als gevolg van de twee (toekomstige) ontwikkellocaties. Hierbij is de volgende verdeling aangehouden:

Relatie rotonde met ontwikkelingen	Groei /etmaal verkeersintensiteit	Aandeel
De Esch IV	500	20,0%
Woningbouwlocatie De Slagen	2.000	80,0%
Totaal	2.500	100%

Tabel 8 Toedeling van de kosten op basis van extra verkeer door de ontwikkelingen (toepassing art. 6.13 lid 6 Wro)

Het exploitatiegebied De Esch IV heeft een aandeel van 20,0% van het totale extra verkeersintensiteit waarmee het kruispunt richting De Slagen / Achthoevenweg in de toekomst zal worden belast. Bij de kostenpost nieuwe rotonde is het aandeel van de kosten ten laste van bedrijventerrein De Esch IV evenredigheid toebedeeld op basis van de extra verkeersintensiteit. Zie onderstaande tabel.

Overige kosten	Bedrag ex. BTW
Aanleg van een nieuwe rotonde	€ 490.591
Totaal	€ 490.591
Profijt	ja
Proportionaliteit	20,0%
Toerekenbaarheid	ja
Totaal	€ 98.118

Tabel 9 Raming aanleg rotonde (met toepassing van art. 6.13 lid 6 Wro)

Aanleg kruispunt J.J. Gorterlaan / Oude Achthoevenweg

Het kruispunt J.J. Gorterlaan / Oude Achthoevenweg is momenteel een voorrangskruispunt. Dit type kruispunt is in de huidige situatie voldoende voor de ontsluiting van beide wegen. Bij een toename van de verkeersintensiteit heeft dit kruispunt mogelijk onvoldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling en dient een rotonde te worden aangelegd.

Profijt: het exploitatiegebied heeft profijt van de nieuwe rotonde

Het profijt van de nieuwe rotonde is in beginsel gemeentebreed. De bestaande bebouwing heeft per saldo echter geen profijt van de verkeertoe name, omdat in de huidige situatie (zonder de nieuwe ontwikkelingen) het kruispunt voldoet. De maatregel is dus in de toekomst noodzakelijk voor een goede ontsluiting van het bedrijventerrein, want het is een essentieel verkeerskruispunt. De Esch IV heeft daarom profijt aan een nieuwe rotonde.

Toerekenbaarheid: de rotonde is toerekenbaar aan het exploitatiegebied

Tussen de ontwikkeling van De Esch IV en de aanleg van de rotonde bestaat een direct causaal verband. De rotonde dient te worden aangelegd (mede) ten behoeve van het exploitatiegebied, zonder de

ontwikkeling van De Esch IV zou de rotonde niet nodig zijn. De rotonde is daarom toerekenbaar aan de ontwikkeling van de Esch IV.

Proportionaliteit: kosten van de voorziening vallen gedeeltelijk ten laste van het exploitatiegebied

In het kader van de proportionaliteit wordt de rotonde aangelegd als gevolg van het exploitatiegebied. De voorziening is echter ook van nut voor de een andere ontwikkellocatie.

De toekomstige wijziging van het kruispunt J.J. Gorterlaan/ Oude Achthoevenweg is een bovenwijkse kostenpost, waarvan een deel aan bedrijventerrein De Esch IV toe te rekenen is. De kosten zijn toe te rekenen aan de ontwikkeling van bedrijventerrein De Esch IV en bedrijventerrein De Esch V. Deze kosten zijn conform artikel 6.13 lid 6 van de Wro evenredig toegedeeld. Het evenredigheidsbeginsel is gebaseerd op de totale groei van verkeersintensiteit op het kruispunt als gevolg van de drie (toekomstige) ontwikkellocaties. Hierbij is de volgende verdeling aangehouden:

Relatie rotonde met ontwikkelingen	Groei /etmaal verkeersintensiteit	Aandeel
De Esch IV	800	50,0%
De Esch V	800	50,0%
Totaal	1.600	100%

Tabel 10 Toedeling van de kosten op basis van extra verkeer door de ontwikkelingen (toepassing art. 6.13 lid 6 Wro)

Het exploitatiegebied bedrijventerrein De Esch IV heeft een aandeel van 50,0% van het totale extra verkeerintensiteit waarmee het kruispunt J.J. Gorterlaan/ Oude Achthoevenweg in de toekomst zal worden belast. Bij de kostenpost nieuwe rotonde is het aandeel van de kosten ten laste van bedrijventerrein De Esch IV evenredigheid toebedeeld op basis van de extra verkeersintensiteit. Zie onderstaande tabel.

Overige kosten	Bedrag ex. BTW
Aanleg van een nieuwe rotonde	€ 490.591
Totaal	€ 490.591
Profijt	ja
Proportionaliteit	50,0%
Toerekenbaarheid	ja
Totaal	€ 245.296

Tabel 11 Raming aanleg rotonde (met toepassing van art. 6.13 lid 6 Wro)

Groene wal

De kosten van de groene wal komen ten laste van de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Esch IV. Zonder de ingreep is de ontwikkeling vanuit het bestemmingsplan niet mogelijk, want de groene wal ondervangt de milieu hinder van het bedrijventerrein.

Profijt: het exploitatiegebied heeft profijt van de groene wal

Het profijt van de groen wal is in principe voor de leefbaarheid van de gemeente, met in het bijzonder de woningbouwlocatie De Slagen. Echter zonder de ontwikkeling van bedrijventerrein De Esch IV is de groen wal niet benodigd. De groene wal is nodig om een barrière te vormen tussen bedrijventerreinen De Esch

IV en de woningbouwlocatie De Slagen en essentieel voor het exploitatiegebied bedrijventerrein De Esch IV.

Toerekenbaarheid: de voorziening is toerekenbaar aan het exploitatiegebied

Er is een direct causaal verband tussen de aanleg van de groene wal en het exploitatiegebied van bedrijventerrein De Esch IV. Zonder de ontwikkeling van het bedrijventerrein zou er geen maatregel nodig zijn om een scheiding te maken met de woningbouwlocatie De Slagen. De maatregel is daarom toerekenbaar aan de ontwikkeling van de bedrijventerrein Esch IV.

Proportionaliteit: kosten van de voorziening vallen geheel ten laste van het exploitatiegebied

In het kader van de proportionaliteit wordt de groene wal aangelegd als gevolg van het exploitatiegebied. De voorziening is ook van nut voor de woningbouwlocatie De Slagen, echter is de woningbouw bij De Slagen al eerder gepland. De woningbouwlocatie De Slagen zou ontwikkeld worden ongeacht de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Esch IV. De kosten zijn daarom geheel aan de exploitatie van bedrijventerrein De Esch toegerekend.

Overige kosten		Bedrag ex. BTW
Aanleg van de groene wal	€	562.500
Totaal	€	562.500
Profijt		ja
Proportionaliteit		100,0%
Toerekenbaarheid		ja
Totaal	€	562.500

Tabel 12 Raming aanleg groene wal (met toepassing van art. 6.13 lid 6 Wro)

5.3.6 Toekomstige bouwlocaties (art. 6.2.4 lid f van het Bro)

In de exploitatieopzet is geen rekening gehouden met kosten voor exploitatie van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

5.3.7 Plankosten (art. 6.2.4 lid g t/m j van het Bro)

Voor de bepaling van de omvang van de plankosten is (op grond van art. 6.2.6 van het Bro) een inschatting gemaakt middels de plankostenscan van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M). Deze scan maakt onderdeel uit van de 'Regeling plankosten exploitatieplannen 2017' van het ministerie van Infrastructuur en Milieu¹. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. De uitkomsten van de plankostenscan zijn opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan. In Tabel 13 zijn de kosten met betrekking tot de plankosten opgenomen.

Plankosten (art. 6.2.4 Bro lid g. t/m j.)		Bedrag ex. BTW
Plankostenscan	€	1.618.807
Totaal	€	1.618.807

¹ Op basis van de regeling worden de te hanteren tarieven jaarlijks geïndexeerd met de geldende salarisschalen van de cao voor gemeentebambtenaren, voor dit exploitatieplan is de plankostenscan versie 2018 gehanteerd.

Tabel 13 Raming van de plankosten

5.3.8 Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 lid k van het Bro)

In de exploitatieopzet is geen rekening gehouden met kosten voor tijdelijk beheer, omdat dit niet van toepassing is.

5.3.9 Planschade (art. 6.2.4 lid l van het Bro)

In de exploitatieopzet zijn kosten geraamd voor planschade. In Tabel 14 zijn de kosten voor planschade weergegeven.

Planschade (art. 6.2.4 Bro lid l.)		Bedrag ex. BTW
Planschade	€	100.000
Totaal	€	100.000

Tabel 14 Raming van de planschade

5.3.10 Niet-terugvorderbare btw en rente (art. 6.2.4 lid m en n van het Bro)

In de exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met niet-terugvorderbare btw en/of overige belastingen die ten laste van de exploitatie vallen. Wel zijn er in de exploitatieopzet rentekosten opgenomen. In Tabel 15 zijn de toerekenbare rentekosten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

BTW en rente (art. 6.2.4 Bro m. + n.)		Bedrag ex. BTW
Niet-terugvorderbare btw en overige belastingen		-
Rente	€	446.418
Totaal	€	446.418

Tabel 15 Raming kostenpost btw en rente

5.4 Percentage gerealiseerde kosten

In de exploitatieopzet is conform artikel 6.2.8 van het Bro vermeld welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is. De totale kosten bedragen circa € 14,9 mln. (prijsspeil 1-1-2021). Per 1-1-2021 is 51,3% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk circa € 7,7 mln. Zie Tabel 16.

Percentage gerealiseerde kosten		Bedrag ex. BTW
Boekwaarde kosten	€	7.650.103
Totale begrote kosten	€	7.260.055
Aandeel gerealiseerde kosten		51,3%

Tabel 16 Overzicht gerealiseerde kosten

5.5 Opbrengsten

Voor de exploitatie van bedrijventerrein De Esch IV is gebruik gemaakt van een vaste vierkante meterprijs voor het gehele uitgeefbare gebied. De waarde van de bedrijfskavels zijn bepaald op € 125 per m² uitgeefbaar terrein. De opbrengsten zijn in de exploitatieopzet opgenomen. In Tabel 17 is een overzicht opgenomen van de totale opbrengsten voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied De Esch IV. De genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Opbrengsten		Bedrag ex. BTW	
	m2	€ / m2	
Uitgeefbaar terrein	129.363	€ 125	€ 16.170.375
Totaal		€	16.170.375

Tabel 17 Raming van de opbrengsten op basis van een gemiddelde grondprijs per m²

5.6 Tijdvak en fasering

Voor realistische weergave van kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet is een tijdvak aangehouden van 4 jaar. In de exploitatieopzet zijn alle (kosten en) opbrengsten gefaseerd.

In de exploitatieopzet worden de gronden ingebracht op prijspeildatum 1-1-2021. De inbrengwaarden zijn wel kosten, maar worden in mindering gebracht op de verhaalbare exploitatiebijdrage. Daarom is het faseren van deze kosten niet benodigd.

5.7 Parameters

De gemeente hanteert prijspeildatum 1-1-2021. Voor de rente van de kasstromen is 2,50% per jaar gehanteerd. In de exploitatieopzet is een kostenstijging (inflatie) voor de lange termijn van 2,00% gehanteerd. Voor de opbrengsten is een stijging van 2,00% op jaarbasis aangehouden.

5.8 Resultaat

Het saldo van de exploitatieopzet is circa € 1,18 miljoen positief (netto contant). De kosten zijn per kostenpost opgenomen in de exploitatieopzet (zie bijlage 3). De totale kosten zijn geraamd op circa € 14,8 miljoen (nominaal). De opbrengsten zijn per eigenaar en per deelgebied inzichtelijk gemaakt in de exploitatieopzet (zie bijlage 3). De totale opbrengsten zijn geraamd op circa € 16,2 miljoen (nominaal).

In de onderstaande tabellen is het resultaat van de exploitatieopzet inzichtelijk gemaakt. De vermelde bedragen zijn nominaal (Resultaat Nominaal, boven) en netto contant (Resultaat NCW, onder) op prijspeildatum.

Resultaat		Nominaal bedrag ex. BTW	
Kosten		€	14.835.455
Opbrengsten		€	16.170.375
Resultaat nominaal		€	1.334.920
Resultaat op netto contante waarde		€	1.184.505

Tabel 18 Resultaat exploitatieopzet nominaal

Resultaat		NCW bedrag ex. BTW	
Kosten		€	14.805.128
Opbrengsten		€	15.989.633
Resultaat op netto contante waarde		€	1.184.505

Tabel 19 Resultaat exploitatieopzet netto contante waarde

5.9 Exploitatiebijdrage

De totale kosten van de exploitatie worden verhaald op de aanvragers van omgevingsvergunningen voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro). De totale kosten bedragen circa € 14,8 miljoen (circa € 14,8 miljoen netto contant). De gemeente mag echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (de 'macroaftopping', zie artikel 6.16 van de Wro). In dit exploitatieplan zijn de totale opbrengsten hoger dan de totale kosten. De gemeente mag dus maximaal circa € 14,8 miljoen

(circa € 14,8 miljoen netto contant) aan kosten verhalen. De macroaftopping is in Tabel 20 inzichtelijk gemaakt.

Macro-aftopping		Bedrag ex. BTW
Kosten	€	14.805.128
Bijdrage en subsidies	€	-
Netto te verhalen kosten	€	14.805.128
Opbrengsten	€	15.989.633
Maximaal te verhalen		€ 14.805.128

Tabel 20 Macroaftopping; bedragen netto contant (NCW)

Aan verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro) stelt het college van burgemeester en wethouders het voorschrift dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage verschuldigd is aan de gemeente. Dit, tenzij de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is. Bij de omgevingsvergunning stelt het college een termijn waarbinnen de betreffende exploitatiebijdrage dient te worden betaald (conform artikel 6.17 van de Wro).

Berekening van de exploitatiebijdrage

Op basis van de basiseenheid en de gewichtsfactor is per categorie een gewogen eenheid vastgesteld. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt berekend door het totale verhaalbare bedrag te delen door het aantal gewogen eenheden.

De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden zoals is toegedeeld in dit exploitatieplan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Als het aantal gewogen eenheden in de vergunningaanvraag hoger is dan in dit exploitatieplan is toegedeeld, wordt het in de aanvraag opgenomen aantal gewogen eenheden gehanteerd voor de berekening van de verschuldigde bijdrage.

Op deze bijdrage wordt de inbrengwaarden van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, alsmede de kosten die in verband met de exploitatie die de aanvragen zelf heeft gemaakt, in mindering gebracht. De in mindering te brengen zelfgemaakte kosten kunnen echter niet hoger zijn dan de raming van die kosten, zoals opgenomen in dit exploitatieplan.

In tabel 21 is een voorbeeldberekening opgenomen van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

Onderwerp	Waarde		Toelichting
Te verhalen kosten	€ 14.805.128	A	
Uitgeefbaar terrein	129.363 m ²	B	
Bijdrage per m2 uitgeefbaar (NCW)	€ 114,4	C = A / B	
Inbrengwaarde complexwaarde	€ 37,5	D	
<i>Verhouding</i>			
Uitgeefbaar	74,4%	E	uitgeefbaar is 74,4%
Openbaar gebied	25,6%	F	74,4% is € 37,5 dus is 100% € 50
Inbrengwaarde totaal per m2 uitgeefbaar	€ 50,4	G	
Bijdrage per m2 uitgeefbaar	€ 64,0 H = C - G		

Tabel 21 berekening exploitatiebijdrage

1. Inleiding

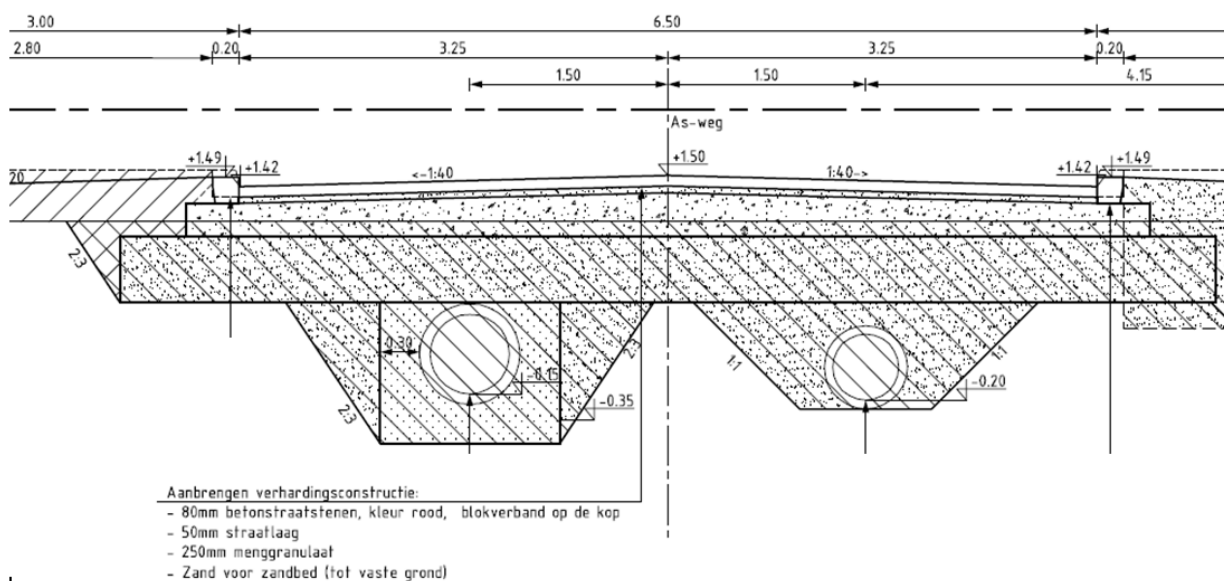
Door team Ontwikkeling van de gemeente Staphorst is gevraagd de hoofdlijnen en kaders aan te geven die de gemeente stelt bij de realisatie van infrastructuur in het bestemmingsplan De Esch IV. Daarbij geldt als uitgangspunt het (concept) bestemmingsplan zoals dat is aangeleverd door Kuiper Compagnons (09-12-2019) en de (concept) wegenstructuurtekening.

De hieronder genoemde uitgangspunten dienen als leidraad bij het opstellen van een exploitatie-opzet, het rioleringsplan, de civiele en cultuurtechnische uitwerking en verdere planontwikkeling. Wel moet duidelijk zijn dat de onderstaande beschreven uitgangspunten hoofdlijnen betreffen. Bij de verdere uitwerking op besteksniveau worden op detailniveau aanvullende eisen gesteld.

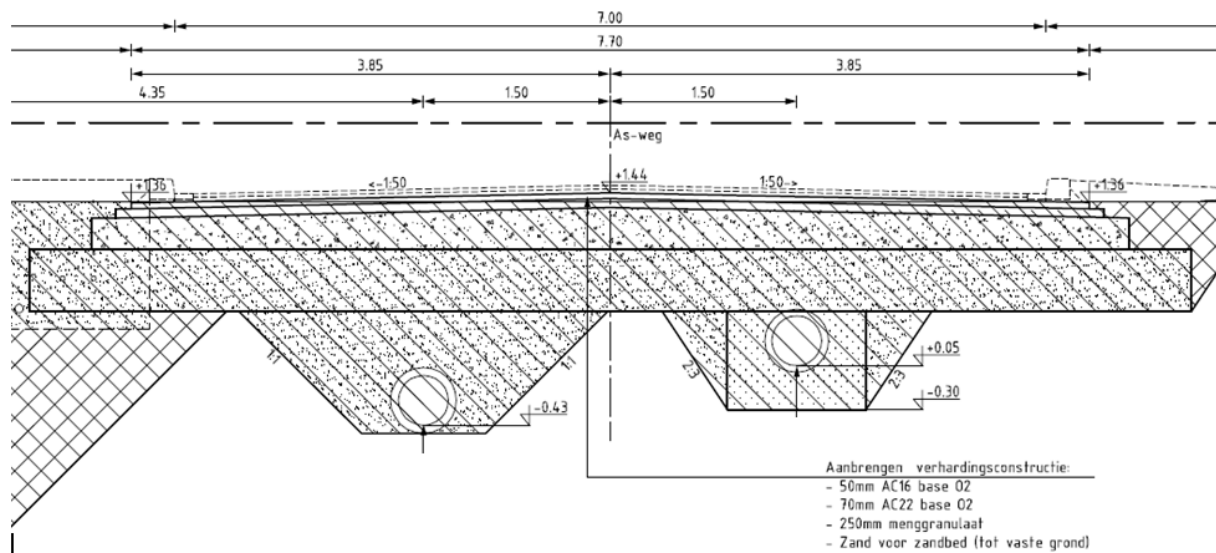
2. Uitgangspunten

2.1. Grondwerk

1. Voor het afzetten van gronden kan gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaarten van de gemeente Staphorst. Deze informatie is beschikbaar op de gemeentelijke website. De bodemkwaliteit van het plangebied moet door middel van AP-04 onderzoek vastgesteld worden (inclusief onderzoek naar PFAS en GenX).
2. Ter plaatse van de rijbaan met elementenverharding
 - de bestaande grondlagen ontgraven tot aan de vaste zandlaag.
 - ter verbetering van de stabiliteit het cunet opnieuw opbouwen met zand voor zandbed.
 - aanbrengen 250mm menggranulaat 0/31.5
 - aanbrengen straatlaag 50mm
 - aanbrengen betonstraatstenen
 - zie onderstaand profiel ter verduidelijking



3. Ter plaatse van rijbaan met asfaltverharding:
 - de bestaande grondlagen ontgraven tot aan de vaste zandlaag.
 - ter verbetering van de stabiliteit het cunet opnieuw opbouwen met zand voor zandbed.
 - aanbrengen 250mm menggranulaat 0/31.5
 - aanbrengen asfaltverharding
 - zie onderstaand profiel ter verduidelijking



4. Plantvakken voor groenvoorzieningen moeten zijn voorzien van schoon (puinvrij) en voldoende vruchtbare teelaarde met een diepte van minimaal 60 cm.

2.2. Riolering / water

1. Bij de riolering kiezen voor een gescheiden rioolstelsel (RWA en DWA).
2. Het regenwater (RWA) van de daken en de bestrating infiltreren in de bodem en/of op het oppervlaktewater (in overleg met het waterschap), binnen de grenzen van het plangebied.
3. Het vuilwater (DWA) aansluiten onder vrijval op het bestaande stelsel van De Esch 1,2,3.
4. Het rioleringsplan + tekeningen (maatvoering in N.A.P.) ter controle voorleggen aan de gemeente Staphorst en het waterschap Drents Overijsselse Delta, die het plan goed moeten keuren.
5. Na aanleg van de riolering dient er een opleveringsinspectie te worden uitgevoerd d.m.v. een rijdende videocamera conform de NEN 3399, waarbij de beelden in kleur op usb-stick worden gezet. De inspectiegegevens dienen conform het GWSW RIBX formaat aangeleverd te worden.
6. Tijdens bouwrijpfase al een duiker onder de Oude Achthoeveweg aanleggen. De watergang ook verder doortrekken richting De Slagen, ca 10m.
7. T.b.v. brandweer geboorde water/brandputten meenemen.
8. Vormgeving watergangen / wadi's in overleg met het waterschap WDOD.

2.3. Verhardingen

1. De ontsluitingsweg vanaf rotonde richting De Slagen en de Oude Achthoevenweg uitvoeren in asfalt. Minimale rijbaanbreedte is 7,00m tussen de trottoirbanden.
2. Overige wegen uitvoeren in elementenverharding. Minimale rijbaanbreedte is 6,50m tussen de trottoirbanden.
3. Bochten minimaal uitvoeren met een straal van $R=15m$
4. Eventuele voetpaden hebben een breedte van minimaal 1,50m.
5. Aansluiting op Achthoevenweg uitvoeren als rotonde en meenemen in exploitatie.
6. Aansluiting op Aansluitingen op Achthoevenweg (ter hoogte van weth. Bronstraat) en Gorterlaan uitvoeren als voorrangskruispunt en meenemen in exploitatie.

2.4. Verlichting

Uitgegaan moet worden van een lichtpunthoogte van 6 meter. Hierbij behoren de lichtmasten op een afstand van 20 – 25 meter van elkaar te worden geplaatst.

Bij het ontwerp bomenplan rekening houden met openbare verlichting.

2.5. Algemeen

- Nutsvoorzieningen moeten aan één zijde van de weg in de gemeenteberm worden aangelegd (hiervoor het standaard dwarsprofiel, zoals in de gemeente Staphorst wordt toegepast, hanteren).
- Inmeten en verwerken revisiegegevens riolering. Betreft: alle rioolgegevens van de nieuw aangebrachte riolering. Deze na afloop van de werkzaamheden digitaal inmeten en verwerken op een situatietekening. Inmeten: inspectieputten met de bok's, onstopspingsputten van de huisaansluitingen, locatie uitleggers etc. Bij de revisiegegevens tevens de gebruikte materialen (type en aard en diameters buizen) vermelden en ook de strenglijsten aanleveren conform het door de gemeente aan te leveren model. Gegevens digitaal in dwg-formaat verstrekken (AutoCad-bestand).
- In de bouwrijp fase moet een verharding in de rijbaan zijn aangelegd. Semi-verhardingen worden niet toegestaan. Daarnaast zorg dragen voor voldoende kolken om de afwatering in het plangebied te waarborgen.
- Bij de invulling van het groen ook denken aan de nevenfuncties zoals het verhogen van de biodiversiteit, klimaatadaptatie, ontmoeten en recreatie.

3. Toe te passen materialen

3.1. Riolering

- DWA-riool:
 - gresbuizen van het fabrikaat Steinzeug Keramo, type Kerabase met K/S dichtingssysteem met inlaten diameter 125 mm en 160 mm; minimaal toe te passen diameter 250 mm;
 - inspectieputten gres fabrikaat Steinzeg Keram, type Keraport, met vlakke bodem en stroomprofiel; minimaal toe te passen diameter 1000 mm
- RWA-riool:
 - infiltratie-transport rioolbuizen van beton fabrikaat Kijlstra, type Bleu Tube-IT met inlaten diameter 125 mm en 160 mm;
 - inspectieputten van beton, met zandvang van 0.20 m¹, minimaal toe te passen diameter 800 mm (of 800 x 800mm)
- Putranden:
 - fabrikaat TBS:
 - Toepassen TBS type RB 3223 VR-VEPRO hoogte 240 mm;
 - inspectieputten DWA-riool voorzien van putrand met opschrift VW; bijbehorend deksel met opschrift VUILWATER.

- inspectieputten RWA / infiltratie-riool voorzien van putrand met opschrift RW; bijbehorend deksel met opschrift REGENWATER.
- Kolken:
 - fabrikaat TBS:
 - trottoirkolken TRK-4717, rooster tr-011w
 - straatkolken STR-9737, rooster st-102w
- DWA - rioolaansluiting
 - uitleggers / standpijpen woningen pvc 3-lagen buis SN8, kleur bruin;
 - beëindigen met TEGRA polyesterput diameter 600mm, voorzien van doorlopend stroomprofiel en putrand van TBS type RB 3223 VR-VEPRO hoogte 240 mm;
- RWA / Infiltratie - rioolaansluiting
 - uitleggers/standpijpen woningen pvc 3-lagen buis SN8, kleur grijs;
 - beëindigen met TEGRA polyesterput diameter 600mm, voorzien van 20cm zandvang en putrand van TBS type RB 3223 VR-VEPRO hoogte 240 mm;

3.2. Verhardingen

- Opsluitingen:
 - Langs rijbaan toepassen trottoirbanden 180/200 x 250 mm kleur grijs (in cementspecie op fundering, voorzien van steunrug van beton). "recht op plaatsen"
 - Naast het voetpad een opsluitband 60x200 mm toepassen, kleur grijs.
- Rijbaan elementenverharding:
 - Betonstraatstenen standaard keiformaat dik 80mm in keperverband. Kleur Brussels Bruin Kleurvast nr 1709, leverancier Van den Bosch Beton of gelijkwaardig
 - Bouwrijpsituatie: bss in keperverband met bisschopsmutsen ("niet op de kop")
 - Woonrijpsituatie: herstraten bss in keperverband met bisschopsmutsen
- Rijbaan asfaltverharding:
 - Bouwrijpsituatie: onderlaag AC 22 Base 02 dik 70mm, tussenlaag AC 16 Base 02 dik 50mm.
 - Woonrijpsituatie: trottoirbanden 180/200 x 160 mm stellen op asfalt dmv hechtmortel. Langs trottoirband gootegel 300x150x60mm. profileerlaag/uitvullaag AC 11 Bind dik 30mm, deklaag SMA-NL 8B dik 30mm.
- Voetpad:
 - Tegels met formaat 300x300x45 toepassen. Ter plaatse van inritten dik 70 mm, kleur grijs.

3.3. Verlichting

- Conische lichtmasten, leverancier Nedal, type K040PT01.6T025 (top 60)
Leverancier NEDAL conform onderstaande omschrijving

Artikelnummer	Omschrijving
K060UE02.6E.000	Conisch uithouder, lph 6 meter uithouder enkel 750-5° Voet 120mm / opschuif 60 Geëxpandeerde binnenbuis met C-Rail Incl. volledig HDPE Geïsoleerd grondstuk
693.00070.000	Grondvleugelset

- Armatuur: leverancier Lebaa-Lighting, Type Lebaa-solar met extra controller en voorzien van eigen bewegingssensor en lichtsensor (let op: dure armatuur, dit wordt terugverdiend op stroomkosten)
- Voorbeeld: we kunnen armaturen instellen als er geen detectie is brandt armatuur
- Gemeente legt eigen OV net aan met 1 stroompunt van Enexis. Als de Solar armaturen niet geheel op zonne energie kunnen branden kunnen ze bijladen via het stroompunt Enexis.
DUS GEEN OV NET VAN ENEXIS!!

3.4. Groen

- Openbaar groen algemeen:
Er dient sprake te zijn van een duidelijke groenstructuur: dat wil zeggen een zodanige situering en inrichting van het groen dat deze de ruimtelijke opbouw en de herkenbaarheid van het bedrijventerrein ondersteunt en dat er sprake is van een eenheid in zichzelf.
Bij bomenrijen wordt gedacht aan bomen van de 2e en 3e grootte (zie ook uitgangspunten ontwerp 3^e bomenbeleidsplan 2017-2020). Uitgangspunt is een doelmatige inrichting, zodat een efficiënte wijze van beheer mogelijk is, denk aan afstemming bomen – openbare verlichting.
- Het openbaar groen dient geconcentreerd te worden. Van belang is dat plantvakken een minimale omvang hebben (breedte minimaal 3 meter), op elkaar aansluiten en dat het aandeel randen en kanten zo laag mogelijk is. Maar ook dat er een relatie is met soortgelijke beplantingen in de directe omgeving.
- Geen bomenrijen aanplanten van dezelfde soort. Meer variatie aanbrengen in de rijen bomen. Dit om verspreiding van ziekten en plagen terug te dringen.
- Terughoudend zijn met het aanplanten van Quercus soorten (eiken). Dit in verband met de verspreiding van de eikenprocessierups.
- Zo veel mogelijk ziekte resistente bomen aanplanten (o.a. Fraxinus (es), Ulmus (iep) en Aesculus (kastanje))
- **Technische eisen:**
Bomen kwaliteitseisen zoals gesteld in HS5 Leveren (laan)bomen van het Handboek Bomen, Norminstituut Bomen. Een samenvatting hiervan is weergegeven op de bomenposter.
 - maat: 12-14, met kluit
 - 2 of 3x verplant; NAKB gekeurd
 - voorzien van 2 boompalen en – band
 - per boom minimaal 20 m³ teelaarde, bomengrond en/of bomenzand (onder trottoirs), vrij van onkruiden (zoals kweek, melle, 7-blad)
 - in eerste groeiseizoen na aanplant: 20x water gevenBosplantsoen
 - maat: 80-120, in dip, opgekweekt volgens voor de soort gebruikelijke methode
 - gemiddelde plantafstand: 1,00 meter
 - minimale oppervlakte vak: 100 m²
 - minimale breedte vak: 3 rijenHeesters
 - in voor de soort gebruikelijke kweekwijze, maten en plantafstanden (b.v. botanische rozen: A-kwal., 40-60, eigen wortel, plantafstand 0,60 x 0,60 m, of Potentilla fruticosa: 30-40 in pot, plantafstand 0,60 x 0,60 m)
 - minimale oppervlakte vak: 50 m²
 - minimale breedte vak: 3 rijen

Bloemenweide/bloemenberm

- mengsel: goedgekeurd en zonder schadelijke planten zoals Jacobs Kruiskruid
- geschikt voor bloemrijke bermen
- geen grassen meezaaien in mengsels
- mengsel afgestemd op het te verwachten gebruik
- minimale hoeveelheid mengsel: 100 gram per 100m² bij vochthoudende voedselrijke grond, of 200 gram per 100m² bij droge schrale grond
- minimale oppervlakte vak 50m²

Gazon

- mengsel: speelgazon (Engels raaigras, veldbeemdgras en roodzwenkgras)
- volgens Rassenlijst voor de aanleg van grasvelden
- mengsel afgestemd op het te verwachten gebruik
- minimale hoeveelheid graszaad: 150 kg. per ha.
- minimale oppervlakte vak 50 m²
- minimale doorrijbreedte maaimachine: 2,00 m

Algemeen

- Het plant- en zaaiwerk moet plaatsvinden in het daarvoor geschikte seizoen. Het plantseizoen is vanaf 1 november tot 1 april het volgende jaar.
- Onderhoud en inboet openbaar groen: In het eerste jaar na aanplant is het onderhoud van het openbaar groen een verantwoordelijkheid van de aannemer. Hieronder wordt gerekend het watergeven van bomen, het verwijderen van onkruid/zwerfvuil e.d., het maaien van gazons en het inboeten van in het eerste groeiseizoen doodgegaan plantmateriaal. In het tweede jaar na aanplant kan het openbaar groen, na toetsing aan het programma van eisen en goedkeuring, worden overgedragen aan de gemeente Staphorst.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2018 gemeente Staphorst



Voorwoord

Rechtmatig, doelmatig en integer inkopen en aanbesteden is van groot belang voor de Gemeente Staphorst. Een professioneel inkoop- en aanbestedingsbeleid helpt de Gemeente om dit te realiseren. Een goed inkoop- en aanbestedingsbeleid draagt niet alleen bij aan mogelijke besparingen, maar leidt tevens tot een verbetering van de kwaliteit van opdrachten en een verdere professionalisering van de aanbestedingspraktijk.

Professionalisering van de aanbestedingspraktijk is niet alleen een kwestie van (het naleven van) nationale en Europese aanbestedingswetgeving, maar ook van goed aanvullend beleid. In 2010 heeft de VNG hierover een convenant gesloten met de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) en de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het doel van het aanvullende beleid is om richting te geven aan de aanbestedingspraktijk, een verdere professionalisering te ondersteunen en meer uniformiteit tussen gemeenten te bevorderen. Hiervoor heeft het VNG het 'VNG model inkoop- en aanbestedingsbeleid' ontwikkeld. Het VNG model inkoop en aanbestedingsbeleid heeft als de basis gediend voor het opstellen van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Bij het opstellen van dit beleid is samengewerkt met de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland en zijn ondernemersverenigingen uit de drie genoemde gemeenten geconsulteerd. Dit heeft geleid tot een uniform inkoop- en aanbestedingsbeleid voor de genoemde gemeenten hetgeen bijdraagt aan een verlaging van de administratieve lasten voor het bedrijfsleven en de landelijke doelstelling om de 'lappendeken' aan lokale regelgeving terug te dringen.

Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid is niet alleen bedoeld voor intern gebruik, maar is ook opgesteld om derden op de hoogte te brengen van de doelstellingen en uitgangspunten die de Gemeente hanteert bij inkoop- en aanbestedingsprocedures.

Naast dit door de gemeenteraad vastgestelde richtinggevende inkoop- en aanbestedingsbeleid (wat gaan we doen en waarom) hanteert de Gemeente een door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld inkoop- en aanbestedingsprotocol. Dit protocol geeft antwoord op inrichtingsvraagstukken (hoe gaan we dit beleid in de praktijk toepassen)

De Gemeente kiest er voor om onderscheid te maken tussen een beleidsnotitie en een protocol omdat:

- dit goed aansluit op de huidige taakverdeling tussen gemeenteraad en college waarbij de gemeenteraad algemene beleidskaders vaststelt die door het college worden uitgewerkt in interne regels;
- het de leesbaarheid en de praktische toepasbaarheid vergroot.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
Inleiding	4
1: Definities	5
2: Gemeentelijke doelstellingen	6
3: Juridische uitgangspunten	8
3.1: Algemeen juridisch kader	8
3.2: Uniforme procedures, voorwaarden en documenten	9
3.3: Algemene beginselen bij Inkopen en Aanbesteden	10
3.4: Grensoverschrijdend belang	11
3.5: Mandaat en volmacht	11
3.6: Afwijkingsbevoegdheid	12
4: Ethische en ideële uitgangspunten	13
4.1: Integriteit	13
4.2: Maatschappelijk verantwoord inkopen	13
4.3: Innovatie	14
5: Economische uitgangspunten	16
5.1: Product- en marktanalyse	16
5.2: Onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers	16
5.3: Lokale en regionale economie en MKB	16
5.4: Samenwerkingsverbanden	17
5.5: Bepalen van de inkoopprocedure	17
5.6: Raming en financiële budget	18
5.7: Eerlijke mededinging en commerciële belangen	18
6: Organisatorische uitgangspunten	19
6.1: Inkoopproces	19
6.2: Inkoop in de organisatie	20
6.3: Verantwoordelijken	20

Inleiding

De Gemeente Staphorst spant zich continu in voor een verdere professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk.

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid worden inkoop- en aanbestedingsprocessen inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen inkoop- en aanbestedingsprocessen in de Gemeente plaatsvinden. De Gemeente leeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien inkoop- en aanbestedingsprocessen plaats vinden in een dynamische omgeving, dient de Gemeente continu bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in deze processen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit beleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente.

Daarnaast gaat de Gemeente bij het Inkopen van Werken, Leveringen of Diensten uit van:

1. Juridische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de relevante regelgeving?
(zie verder hoofdstuk 3)
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de maatschappij en het milieu in inkoop- en aanbestedingsprocessen? (zie verder hoofdstuk 4)
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de markt en Ondernemers?
(zie verder hoofdstuk 5)
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe is inkoop en aanbesteden bij de gemeente georganiseerd?
(zie verder hoofdstuk 6)

Dit beleid is niet van toepassing op:

- a) opdrachten voor het verwerven van grond, bestaande gebouwen of andere onroerende zaken;
- b) financiële transacties;
- c) opdrachten die geplaatst worden via door de gemeenteraad aangewezen aankoopcentrales / bedrijfsuitvoeringsorganisaties (bijv. de regionale inkoop van jeugdzorg via de regionale bedrijfsuitvoeringsorganisatie).

1: Definities

In dit inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Aanbesteden	Een vorm van marktbenadering waarbij de Gemeenten, na concurrentiestelling, een opdracht gunt aan de partij die het beste aan de vraag van de Gemeente kan voldoen.
Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.
Gemeente	De Gemeente Staphorst, zetelend Binnenweg 26 te Staphorst.
Gids Proportionaliteit	De Aanbestedingswet beschouwt het proportionaliteitsbeginsel als een van de dragende beginselen van aanbestedingsrecht. Dit proportionaliteitsbeginsel is nader uitgewerkt in de Gids Proportionaliteit.
Inkoop	Alle handelingen waar een factuur van een derde tegenover staat en het afsluiten van concessieovereenkomsten voor werken of diensten
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.
Lokale ondernemer	Een ondernemer die een vestiging (niet zijnde een postbusadres) heeft binnen de gemeentegrens.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de geldende Europese aanbestedingsrichtlijn.
Ondernemer	Een 'aannemer', een 'leverancier' of een 'dienstverlener' als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet
Regionale ondernemer	Een ondernemer die een vestiging (niet zijnde een postbusadres) heeft in één van de aangrenzende gemeenten.
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.

2: Gemeentelijke doelstellingen

De Gemeente wil met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

- a. **Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.**

De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke kosten staat centraal.

- b. **Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.**

Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met Inkoop en Aanbesteden. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de Contractant en in wederzijds respect tussen de Gemeente en de Contractant. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de Ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoop- of aanbestedingsproces.

- c. **Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijskwaliteit verhouding.**

Bij het Inkopen en Aanbesteden van Werken, Leveringen en Diensten kan de Gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten speelt een belangrijke rol.

- d. **Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatie- niveau van de Gemeente**

Inkopen en Aanbesteden moet ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen bij Inkopen en Aanbesteden zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

- e. **De Gemeente stelt een administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor Ondernemers voorop.**

Zowel de Gemeente als Ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoop- of aanbestedingsproces. De Gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoop- of aanbestedingsproces uit te voeren. Concreet kan de Gemeente hiertoe digitaal Inkopen en aanbesteden. De Gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme 'eigen verklaring'.

- f. **Aandacht voor het MKB in het algemeen en het plaatselijke en regionale bedrijfsleven in het bijzonder**

De Gemeente stelt zich tot doel om inkoop- en aanbestedingsprocessen zodanig vorm te geven dat MKB-bedrijven in het algemeen en Lokale en Regionale Ondernemers in het

bijzonder in de gelegenheid gesteld worden mee te dingen naar opdrachten van de Gemeente zonder dat dit leidt tot enigerlei vorm van ongelijke behandeling van Ondernemers tijdens aanbestedingsprocedures.

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3: Juridische uitgangspunten

3.1: Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.

Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving zullen door de Gemeente restrictief worden uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold. De voor het Inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

Aanbestedingswet: Sinds april 2013 is er een nationale aanbestedingswet van kracht die geldt voor alle aanbestedingen door (semi-)publieke instellingen in Nederland, de Aanbestedingswet. Met deze nationale wet geeft Nederland invulling aan de Europese richtlijnen voor aanbesteden. De Aanbestedingswet bevat zowel regels voor aanbestedingen boven de Europese drempelbedragen, als daaronder en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen. De Aanbestedingswet is in 2016 gewijzigd.

Gids Proportionaliteit: Het proportionaliteitsbeginsel is een van de belangrijke uitgangspunten van de Aanbestedingswet. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de keuzes die de Gemeente maakt en de eisen en voorwaarden bij een aanbesteding in redelijke verhouding staan tot de aard en omvang van de aan te besteden opdracht. Deze beginselen zijn nader uitgewerkt in de Gids Proportionaliteit. Aanbestedende diensten zijn wettelijk verplicht om de voorschriften uit de Gids Proportionaliteit na te leven.

Europese wet- en regelgeving: wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. De 'Aanbestedingsrichtlijnen' vormen momenteel de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.

Burgerlijk Wetboek: het wettelijke kader voor overeenkomsten.

Gemeentewet: het wettelijke kader voor gemeenten.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG): het wettelijke kader m.b.t. privacy.

De Gemeente zal bij het uitvoeren van inkoop- en aanbestedingsprocedures geen privacy gevoelige informatie beschikbaar stellen tenzij dit voor de uitvoering van de opdracht of een rechtmatig verloop van de procedure noodzakelijk is (bijvoorbeeld om een ongeoorloofde kennisvoorsprong van de huidige leverancier ten opzichte van andere inschrijvers te voorkomen).

Als het verstrekken van privacygevoelige informatie tijdens een inkoop- of aanbestedingsprocedure of in de uitvoeringsfase noodzakelijk is zal de Gemeente de volgende maatregelen nemen om de privacy rechten van burgers te borgen:

1. Documenten met privacygevoelige informatie worden niet online beschikbaar gesteld;
2. Indien het voor het goede verloop van een inkoop- of aanbestedingsprocedure noodzakelijk is om (documenten met) privacygevoelige informatie beschikbaar te stellen zal dit pas gebeuren nadat de Ondernemer een verwerkersovereenkomst heeft getekend;

3. Indien het tijdens de uitvoering van een overeenkomst voor de goede uitvoering van de overeenkomst noodzakelijk is om (documenten met) privacygevoelige informatie aan de Opdrachtnemer te verstrekken zal dit niet eerder gebeuren dan nadat de Opdrachtnemer een verwerkersovereenkomst heeft getekend.

Wet openbaarheid van bestuur (Wob): De Aanbestedingswet kent een openbaarheidsregeling die boven de algemene openbaarheidsregeling van de Wob gaat. Noemenswaardig in dit verband zijn de volgende artikelen uit de Aanbestedingswet:

- Artikel 2.57 waarin o.a. is bepaald dat aanbestedende diensten informatie niet bekend zal maken:
 - als deze informatie door een ondernemer als vertrouwelijk is verstrekt;
 - als die informatie kan worden gebruikt om de mededinging te vervalsen.
- Artikel 2.138 waarin is bepaald dat informatie betreffende de gunning van een opdracht niet bekend zal worden gemaakt als openbaarmaking van die gegevens:
 - in strijd zou zijn met enig wettelijk voorschrift;
 - in strijd zou zijn met het openbaar belang;
 - de rechtmatige commerciële belangen van Ondernemers zou kunnen schaden;
 - afbreuk zou kunnen doen aan de eerlijke mededinging tussen Ondernemers.

3.2: Uniforme procedures, voorwaarden en documenten

De Gemeente streeft er naar om uniforme procedures, voorwaarden en documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en niet steeds met verschillende procedures, voorwaarden en/of documenten worden geconfronteerd.

A) Uniforme procedures

Op het moment van vaststelling van dit beleid zijn er standaard procedures voor:

- het Europees aanbesteden van Werken, Leveringen of Diensten (vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Aanbestedingswet);
- het aanbesteden van Werken (vastgelegd in het Aanbestedingsreglement Werken).

De Gemeente zal deze procedures toepassen. Indien gedurende de looptijd van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid meer standaard procedures (bijv. voor het aanbesteden van leveringen of diensten) vastgesteld worden zal de Gemeente ook deze procedures toepassen.

B) Uniforme voorwaarden

Voor zover beschikbaar zal de Gemeente bij het plaatsen van opdrachten gebruik maken van paritair opgestelde algemene voorwaarden¹. Voor het inkopen van Leveringen of Diensten waarvoor geen paritair opgestelde voorwaarden beschikbaar zijn hanteert de Gemeente in principe:

1. door de VNG opgestelde model inkoopvoorwaarden (zoals de GIBIT voor IT-opdrachten) of
2. eigen algemene inkoopvoorwaarden, gebaseerd op VNG-model voorwaarden.

Niet op alle markten is het mogelijk om toepassing van inkoopvoorwaarden af te dwingen. In bepaalde gevallen (bijvoorbeeld als de gemeente zaken doet met een monopolist) zal de gemeente er niet onderuit kunnen om de leveringsvoorwaarden van leveranciers te accepteren.

C) Uniforme klachtenregeling

Onderdeel van het flankerende beleid bij de Aanbestedingswet is een advies Klachtafhandeling bij aanbesteden. Een goede klachtenregeling biedt Ondernemers en de Gemeente een laagdrempelig instrument voor het oplossen van geschillen met betrekking tot aanbestedingsprocedures.

De Gemeente geeft invulling aan dit flankerende beleid door het inrichten van een lokaal (digitaal) klachtenmeldpunt en het opstellen van een klachtenprocedure conform de landelijke standaard voor klachtafhandeling voor aanbestedende diensten en Ondernemers. Op de website van de Gemeente zal informatie geplaatst worden over:

1. wanneer en waarover een klacht ingediend kan worden;
2. hoe een klacht ingediend moet worden;
3. op welke wijze de klacht afgehandeld zal worden.

In aanbestedingsdocumenten zal hiernaar verwezen worden.

D) Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Het UEA is het standaardformulier dat in Nederland wordt toegepast op aanbestedingen zowel boven als onder de Europese aanbestedingsdrempel die plaats vinden op grond van de Aanbestedingswet. Het UEA is een Eigen verklaring over de uitsluitingsgronden, financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. Het gebruik van het UEA verlaagt de transactie-/inschrijfkosten voor ondernemers.

3.3: Algemene beginselen bij Inkopen en Aanbesteden

A) Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De Gemeente neemt bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten boven de Europese drempelwaarden en bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten onder de Europese drempelwaarden met een duidelijk grensoverschrijdend belang de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

Gelijke behandeling: Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.

¹ Een voorbeeld van paritair opgestelde voorwaarden zijn de Uniforme administratieve voorwaarden (UAV en UAV-GC) voor het aanbesteden van werken.

Non-discriminatie: Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.

Transparantie: De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.

Proportionaliteit (evenredigheid): De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.

Wederzijdse erkenning: Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.

B) Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De Gemeente neemt bij haar Inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4: Grensoverschrijdend belang

Voorafgaand aan inkoop- of aanbestedingsproces vindt een objectieve toets plaats of sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. Bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang past de Gemeente de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht toe. Overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten waarbij buiten Nederland gevestigde Ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse.

Of een overheidsopdracht of een concessieovereenkomst een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht en de plaats waar de opdracht moet worden uitgevoerd.

Voor overheidsopdrachten of concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang, zal de Gemeente een passende mate van openbaarheid in acht nemen. Dit vloeit voort uit het transparantiebeginsel. Een aankondiging van de te verstrekken opdracht zal de Gemeente op haar website plaatsen en/of in andere gebruikelijke (digitale) platforms, zoals TenderNed of Aanbestedingskalender.

3.5: Mandaat en volmacht

Inkopen en Aanbesteden vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat en volmacht regeling van de Gemeente. De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en privaatrechtelijke vertegenwoordiging.

3.6: Afwijkingsbevoegdheid

Conform voorschrift 3.4A van de Gids Proportionaliteit zal de Gemeente per opdracht bepalen welke procedure geschikt en proportioneel is. Dit betekent dat specifieke omstandigheden van een opdracht van invloed kunnen zijn op de keuze van de aanbestedingsprocedure. Op basis van deze omstandigheden kan beargumenteerd worden afgeweken van de standaard procedure. Keuzes voor alternatieve procedures dienen vooraf en schriftelijk onderbouwd en juridisch getoetst te worden.

Afwijkingen van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn slechts mogelijk en toegestaan voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is en op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.

4: Ethische en ideële uitgangspunten

4.1: Integriteit

Integriteit omvat een groot aantal verschillende aspecten, zoals fraude, lekken van informatie, corruptie of omkoping, collusie, belangenverstrengeling, misbruik van bevoegdheden en oneigenlijk gebruik van dienstmiddelen. Bij integriteit staat centraal dat betrokkenen zich niet laten leiden door oneigenlijke belangen. Hij of zij handelt in het belang van de Gemeente en laat zich daarvan niet afleiden door eigen belang of door specifieke groepsbelangen.

Integriteit geldt bij elke vorm van inkoop en aanbesteden. Overheidsopdrachten zijn kwetsbaar voor verspilling, fraude en corruptie. Dit wordt veroorzaakt door de complexiteit van deze activiteit, de omvang van de financiële stromen die ermee gepaard gaan en de nauwe interactie tussen de aanbestedende dienst en de inschrijver. Het gaat niet alleen om het handelen van de Gemeente zelf, ook de integriteit van de aanbieders is relevant. Vaak is er sprake van een combinatie van integriteitsschendingen aan beide zijden.

Uitgangspunten zijn:

De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.

De Gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

De Gemeente contracteert enkel integere Ondernemers.

De Gemeente wil enkel zaken doen met integere Ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van Ondernemers is bij Inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden of het hanteren van de 'Gedragsverklaring Aanbesteden'.

4.2: Maatschappelijk verantwoord inkopen

Maatschappelijk verantwoord inkopen (MVI) betekent dat er bij het inkopen en aanbesteden van Werken, Leveringen en Diensten in alle fasen van het inkoopproces rekening wordt gehouden met de sociale, ecologische en economische dimensies van duurzaamheid. MVI is voor de Gemeente een belangrijk instrument dat kan bijdragen duurzaamheidsambities te realiseren. Deze ambities kunnen onder andere betrekking hebben op het verminderen van CO₂-emissies, de transitie naar een circulaire economie, het voorkomen van schendingen van mensenrechten in de (internationale) productieketen en social return. MVI kan ook bijdragen aan het behalen van lokale beleidsdoelen zoals het stimuleren van bepaalde bedrijfstakken en het bevorderen van werkgelegenheid voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt.

De Gemeente onderkent het belang van MVI en heeft in 2017 het Manifest Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) ondertekend. Belangrijke thema's binnen MVI zijn:

- a. Duurzaam inkopen;
- b. Social Return.

a Duurzaam inkopen

De Gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De Gemeente streeft er naar om waar redelijkerwijs mogelijk (d.w.z. tegen acceptabele kosten) duurzaam in te kopen. Duurzaam Inkopen is het meenemen van sociale en milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het volgende:

- Bij de product- en marktanalyse inventariseert de Gemeente welke Werken, Leveringen of Diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.
- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.
- De Gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (Digitaal aanbesteden, digitale facturatie, etc.).
- De Gemeente zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van de Gemeente en haar werkwijze.

b Social Return on investment (SROI)

De Gemeente streeft ernaar om mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt (bijv. langdurig werklozen en mensen met een beperking) aan werk te helpen. Het toepassen van SROI bij inkoop- en aanbestedingstrajecten kan hieraan bijdragen. SROI is het maken van afspraken met opdrachtnemers over het inzetten van mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt bij het uitvoeren van opdrachten van de Gemeente.

De Gemeente zal in ieder geval SROI toepassen bij Europese aanbestedingen van diensten en bij aanbestedingen van werken met een geraamde opdrachtwaarde van € 200.000 of meer tenzij dit gezien de aard van de opdracht redelijkerwijs niet mogelijk is.

De Gemeente streeft hierbij naar een regionale wijze waarop SROI wordt toegepast. Dit om te voorkomen dat Ondernemers geconfronteerd worden met een 'lappendeken' van lokale regelingen. Een voorbeeld van zo'n regionale aanpak is de regionaal uitgewerkte 'bouwblokkenmethode'. De kern van deze methode is dat de opdrachtnemer een keuze kan maken uit een aantal 'bouwblokken' om de Social Return verplichting in te vullen. Een 'bouwblok' staat bijvoorbeeld voor het in dienst nemen van iemand met een bijstands- of werkloosheidsuitkering of iemand met een arbeidsbeperking, het bieden van een leerwerkplek, of een andere maatschappelijke invulling. Aan elk 'bouwblok' is een bepaalde waarde toegekend. De opdrachtnemer kan met deze aanpak de keuze maken die het beste bij zijn bedrijf past. Dit verhoogt de kans op een succesvolle invulling van Social Return.

4.3: Innovatie

De Gemeente moedigt – daar waar mogelijk – innovatiegericht Inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht Inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de Gemeente ruimte aan de Ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand 'product'.

Daarnaast volgt de Gemeente actief de ontwikkelingen op het gebied van inkopen en aanbesteden om zo mogelijk nieuwe inkoop-/aanbestedingsmethodieken toe te passen zoals:

- gunnen op waarde;
- prestatie inkoop;
- functioneel specificeren (geen product maar een oplossing inkopen);
- best value procurement (BVP);
- dynamisch aankoopstelsel (DAS);
- total cost of ownership (TCO);
- digitaal aanbesteden.

Deze laatste met name om de administratieve lasten voor ondernemers bij het indienen van een offerte/inschrijving te verlichten.

5: Economische uitgangspunten

5.1: Product- en marktanalyse

- a Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.**

De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product' en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsultatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2: Onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers

- a De Gemeente acht een te grote afhankelijkheid van Ondernemers niet wenselijk.**

De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers (Contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De Gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkoop waaronder de keuze van Ondernemer(s) en Contractant(en), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

5.3: Lokale en regionale economie en MKB

- a De Gemeente heeft oog voor de lokale en regionale economie, zonder dat dit tot ongeoorloofde vorm van discriminatie van Ondernemers leidt.**

In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse Offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, zal bij de selectie van (de) leverancier(s) die uitgenodigd worden om een offerte/inschrijving in te dienen rekening te houden met primair de lokale en secundair de regionale economie / Ondernemers. Ongeoorloofde discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de Gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. 'Local sourcing' kan bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop.

- b De Gemeente heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB).**

Uitgangspunt is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het algemeen en het lokale en regionale MKB in het bijzonder in het oog. Dit zal de Gemeente doen door:

- opdrachten die middels een enkelvoudige uitnodiging geplaatst worden zoveel mogelijk bij een lokale ondernemer te plaatsen;
- bij meervoudig onderhandse aanbesteding (voor zover mogelijk) te zorgen voor een royale vertegenwoordiging van lokale en regionale ondernemers op de shortlist;
- gebruik te maken van percelen in aanbestedingen;
- opdrachten niet samen te voegen als dit ten koste gaat van de kansen van het (plaatselijke) MKB;
- het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming;
- het verminderen van de administratieve lasten;
- het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

5.4: Samenwerkingsverbanden

De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten.

5.5: Bepalen van de inkoopprocedure

Conform voorschrift 3.4A van de Gids Proportionaliteit beziet de Gemeente per opdracht welke aanbestedingsprocedure geschikt en proportioneel is, daarbij slaat de Gemeente in ieder geval acht op de volgende aspecten:

- omvang van de opdracht;
- transactiekosten voor de aanbestedende dienst en inschrijvers;
- aantal potentiële inschrijvers;
- gewenste eindresultaat;
- complexiteit van de opdracht;
- type van de opdracht en het karakter van de markt.

Aanvullend op het bepaalde in voorschrift 3.4A van de Gids Proportionaliteit zal de Gemeente bij het bepalen van de procedure letten op het de positie van het MKB in het algemeen en de positie van Lokale Ondernemers in het bijzonder.

In het inkoop- en aanbestedingsprotocol zal per categorie (werken, leveringen en diensten) aangegeven worden welke procedure(s) bij een bepaalde opdrachtwaarde zijn toegestaan en op welke wijze het uitnodigingsbeleid bij enkelvoudige uitnodigingen en meervoudig onderhandse aanbestedingen wordt vormgegeven. Bij dit laatste zal – net als bij het bepalen van de procedure – gelet worden op de positie van het MKB in het algemeen en de positie van Lokale en Regionale Ondernemers in het bijzonder (zie ook paragraaf 5.3)

De meest voorkomende aanbestedingsprocedures zijn:

Enkelvoudige uitnodiging (ook wel enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag genoemd)

De Gemeente vraagt minimaal aan één Ondernemer een Offerte.

Meervoudig onderhandse aanbesteding (ook wel meervoudig onderhandse Offerteaanvraag genoemd)

De Gemeente vraagt ten minste aan drie Ondernemers en ten hoogste aan vijf Ondernemers een Offerte.

Nationaal aanbesteden

Onder de (Europese) drempelbedragen kan de Gemeente nationaal aanbesteden. De Gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging plaatsen.

Europees aanbesteden

Boven de Europese drempelbedragen zal de Gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit in een bepaald geval niet nodig is op grond van de geldende wet- en regelgeving.

5.6: Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdrachtwaarde. De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De Gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

5.7: Eerlijke mededinging en commerciële belangen

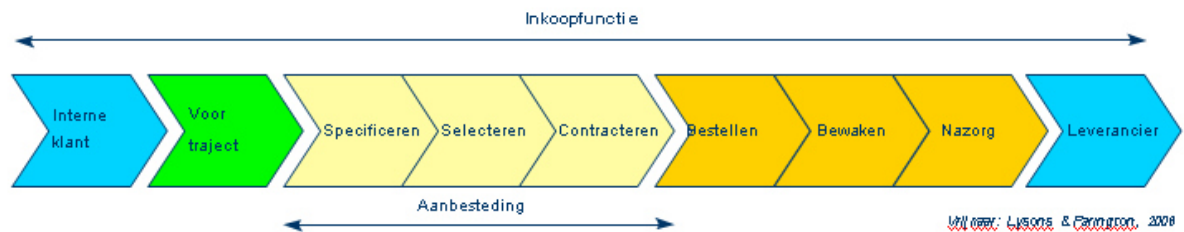
De Gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken Ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De Gemeente wenst geen Ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

De gemeente zal passende maatregelen nemen om fraude, bevoordeling, corruptie en belangenconflicten voorafgaand en tijdens een aanbestedingsprocedure doeltreffend te voorkomen, te onderkennen en op te lossen, teneinde vervalsing van de mededinging te vermijden, de transparantie van de procedure te waarborgen en gelijke behandeling van Ondernemers te verzekeren.

6: Organisatorische uitgangspunten

6.1: Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen, startend vanaf het voortraject.



stap	fase inkoop-proces	toelichting
1	Voortraject	- Bepalen van inkoopbehoefte - Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse) - Raming en bepalen van het financiële budget - Markt- en productanalyse - Keuze toe te passen procedure inclusief vastlegging van wettelijk geëiste motivaties
2	Specificeren	- Opstellen van eisen en wensen - Omschrijven van de opdracht
3	Selecteren	- Eventuele voorselectie geïnteresseerde Ondernemers - Bekendmaking opdracht via verzenden van de Offerteaanvraag, de website of een digitaal aanbestedingsplatform zoals TenderNed of de Aanbestedingskalender - Offertes evalueren - Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving) - Bekendmaken resultaat aanbesteden / gunningsbeslissing - Bezwaartermijn - Definitieve gunning aan winnende Ondernemer
4	Contracteren	- Tekenen (raam) overeenkomst met (winnende) Contractant - Registreren getekende overeenkomst
5	Bestellen	- Uitvoeren van de opdracht - Eventueel met het doen van bestellingen

6	Bewaken	• Bewaken termijnen • Controleren nakoming afgesproken prestaties
7	Nazorg	• Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd • Evalueren overeenkomst met Contractant

6.2: Inkoop in de organisatie

De Gemeente kent een centraal gecoördineerde decentrale inkoop. In dit model worden de voordelen van centrale- en decentrale inkoop gecombineerd. De vakafdeling levert de materiedeskundigheid en wordt bij het uitvoeren van een inkoop- of aanbestedingsprocedure (gevraagd en ongevraagd) geadviseerd door een inkoop- en aanbestedingsadviseur om tot rechtmatige en doelmatige procedures te komen.

6.3: Verantwoordelijken

Het college van Burgemeester en Wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid en nadere uitwerking van dit beleid in een inkoop- en aanbestedingsprotocol.

Concreet wordt dit inkoop- en aanbestedingsbeleid uitgevoerd door de ambtelijke organisatie met inachtneming van de vigerende mandaat en volmacht regeling van de Gemeente.

Financieel resultaat	
Post	Totaal
	Startwaarde
Kosten	
Verwerving	€ 6.923.213
Onderzoekskosten (Art. 6.2.4.a. Bro)	€ 84.137
Bodemsanering & grondwerken (Art. 6.2.4.b. Bro)	€ 404.259
Kosten van de aanleg van voorzieningen (Art. 6.2.4.c. Bro)	€ 4.349.125
Maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (Art. 6.2.4.d. Bro)	€ 450.000
Overige kosten (Art. 6.2.4. c. & e. Bro)	€ 905.914
Kosten voor toekomstige locaties (Art. 6.2.4.f. Bro)	€ -
Plankosten totaal (Art. 6.2.4.g.h.i.j. Bro)	€ 1.618.807
Tijdelijk beheer (Art. 6.2.4.k. Bro)	€ -
Planschade (Art. 6.2.4.l. Bro)	€ 100.000
Niet terugvorderbare BTW (Art. 6.2.4.m. Bro)	€ -
Rente boekwaarde (Art.6.2.4.n. Bro)	€ -
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2021)	€ 14.835.455
Opbrengsten	
Woningen sociaal	€ -
Woningen vrije sector	€ -
Niet-wonen	€ 16.170.375
Parkeren	€ -
Overige grondopbrengsten	€ -
Bijdragen en subsidies (Art. 6.2.7.b. Bro)	€ -
Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling (Art. 6.2.7.c. Bro)	€ -
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2021)	€ 16.170.375
Saldo startwaarde (pp 1-1-2021)	€ 1.334.920
Rente en index	
Rentekosten	€ 443.789
Resultaat grondexploitatie	
Saldo boekwaarde	€ 7.635.354-
Saldo eindwaarde (per 31-12-2024)	€ 1.307.472
Saldo NCW (per 1-1-2021)	€ 1.184.505

Kasstroom					
Jaar>	2021	2022	2023	2024	
Kosten_geindexeerd	€ 855.287-	€ 2.849.260-	€ 2.713.002-	€ 1.121.598-	
Opbrengsten_geindexeerd	€ -	€ 6.663.162	€ 6.796.425	€ 3.466.177	
Rente	€ 201.509	€ 169.924	€ 75.477	€ 3.121-	
Cumulatieve_kasstroom	€ 8.692.150-	€ 5.048.173-	€ 1.040.227-	€ 1.307.472	

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	2-8-2021	Complexiteit		105%
Gemeente	...	print		
Projectnaam	...			
Projectnummer	...			
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	5			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	300	€ 36.288	2%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	60	€ 7.248	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	240	€ 29.040	2%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	959	€ 116.084	7%	
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.470	1%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	323	€ 39.132	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	566	€ 68.482	4%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%	
Ruimtelijke Ordening	893	€ 107.993	7%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	584	€ 70.709	4%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	308	€ 37.283	2%	
Civiele en cultuur techniek	9.720	€ 971.104	60%	
4.1 Planontwikkeling	551	€ 66.695	4%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	9.169	€ 904.409	56%	
Landmeten/vastgoed informatie	231	€ 21.750	1%	
5.1 Kaartmateriaal	231	€ 21.750	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	1.851	€ 253.598	16%	
7.1 Projectmanagement	1.851	€ 253.598	16%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	926	€ 111.990	7%	
8.1 Planeconomie	926	€ 111.990	7%	
totaal	14.880	€ 1.618.807	100%	



Legenda

 Plangrens

Exploitatieplangrens

Date Exported: 22-6-2020 15:21

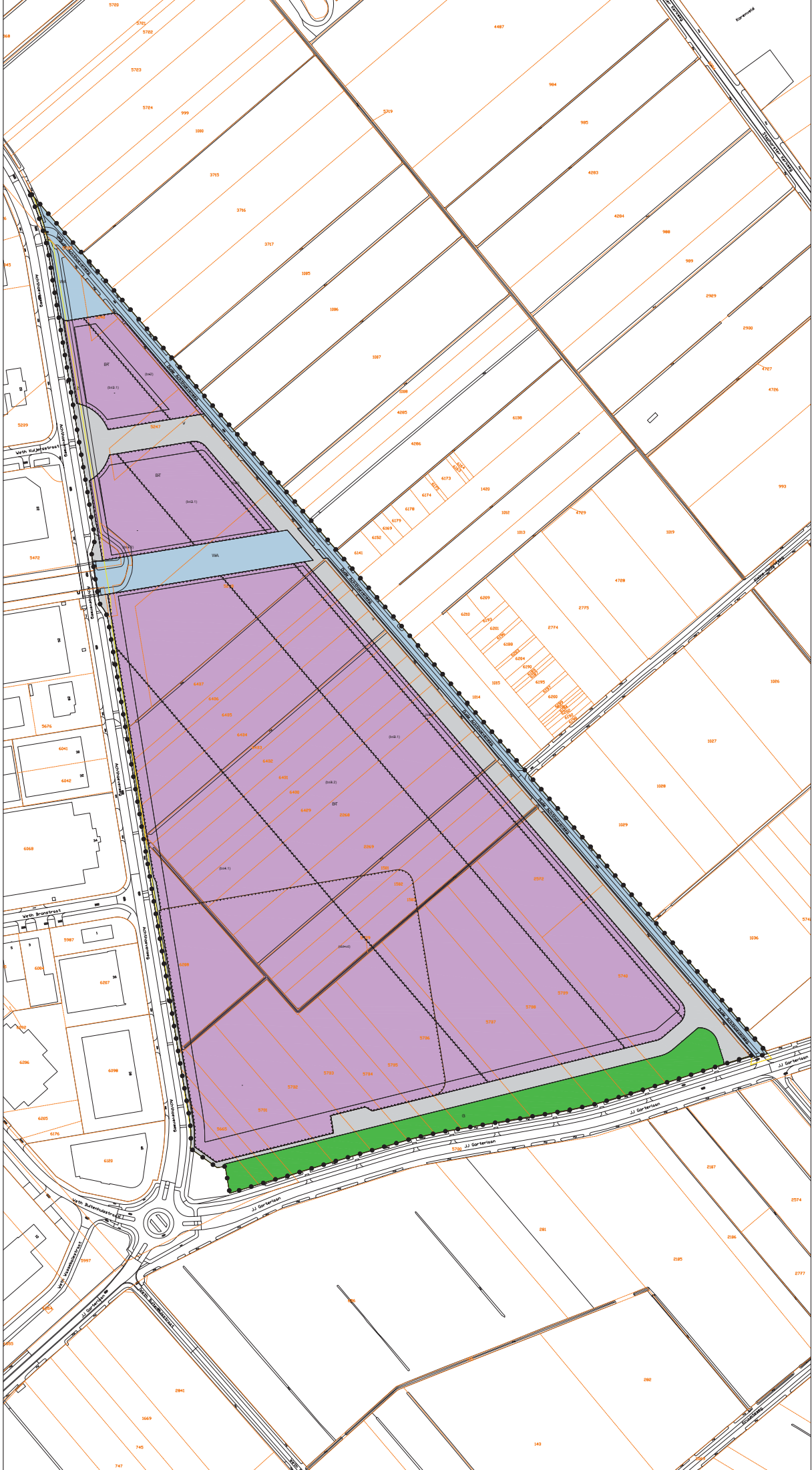
Folder: J:\619\103\32\3 Projectresultaat\Exploitatieplan\Gis\Ruimtegebruikskaat\

Versie: 03

 Meters



Esri Nederland, Community Map



- Plangebied**
Plangebiedsgrens
- Enkelbestemmingen**
Bedrijventerrein
Groen
Verkeer
Water
- Functieaanduidingen**
bedrijf tot en met categorie 2
bedrijf tot en met categorie 3.1
bedrijf tot en met categorie 3.2
bedrijf tot en met categorie 4.1
specifieke vorm van bedrijventerrein - volumineuze detailhandel
- Bouwnielsen**
bouwniel

VERKLARINGEN
bestaande bebouwing, kadastrale en topografische gegevens
BGT 2018 & juli 2021

Vastgesteld

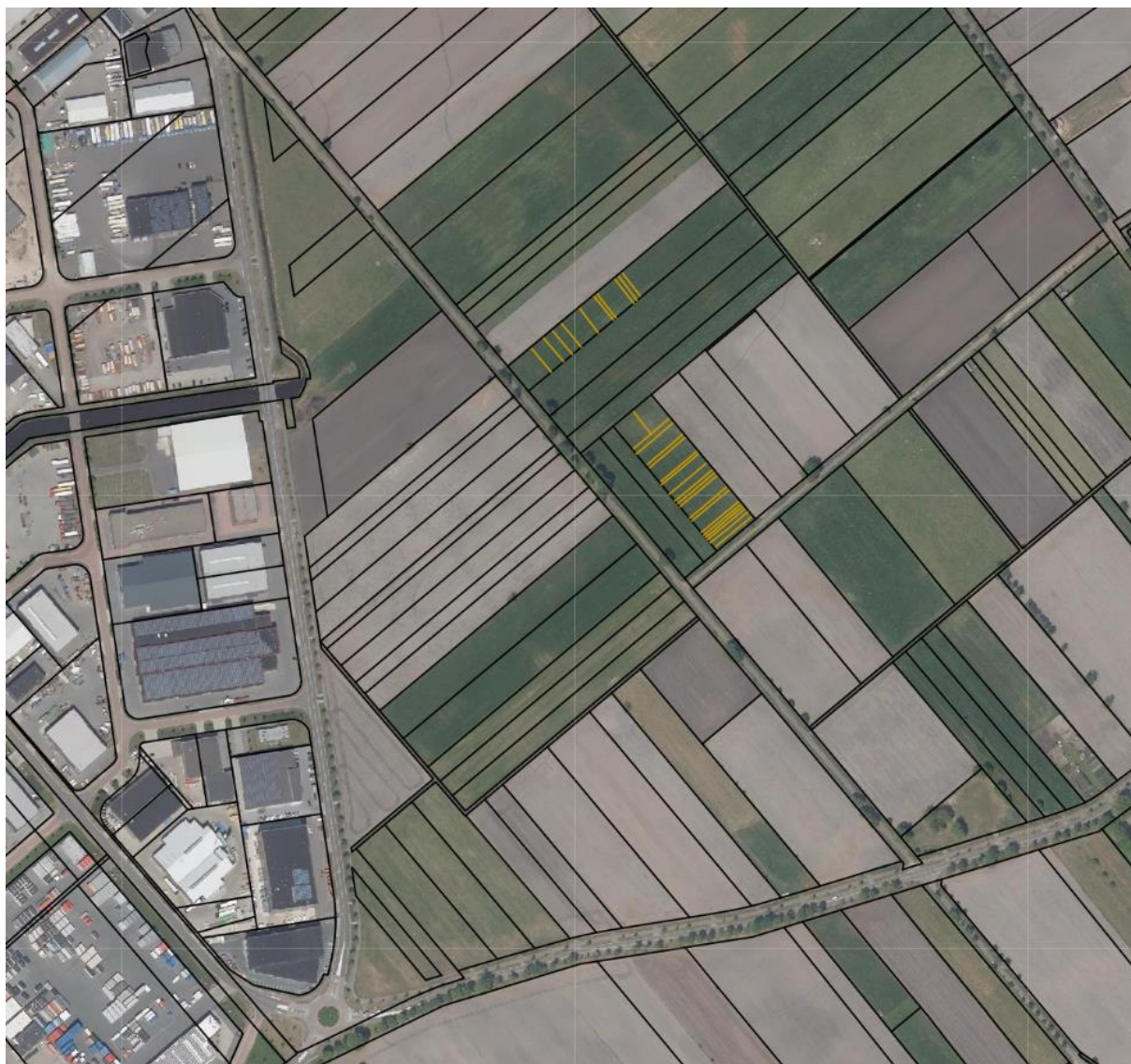
Gemeente Staphorst
Bestemmingsplan
Bedrijventerrein De Esch IV

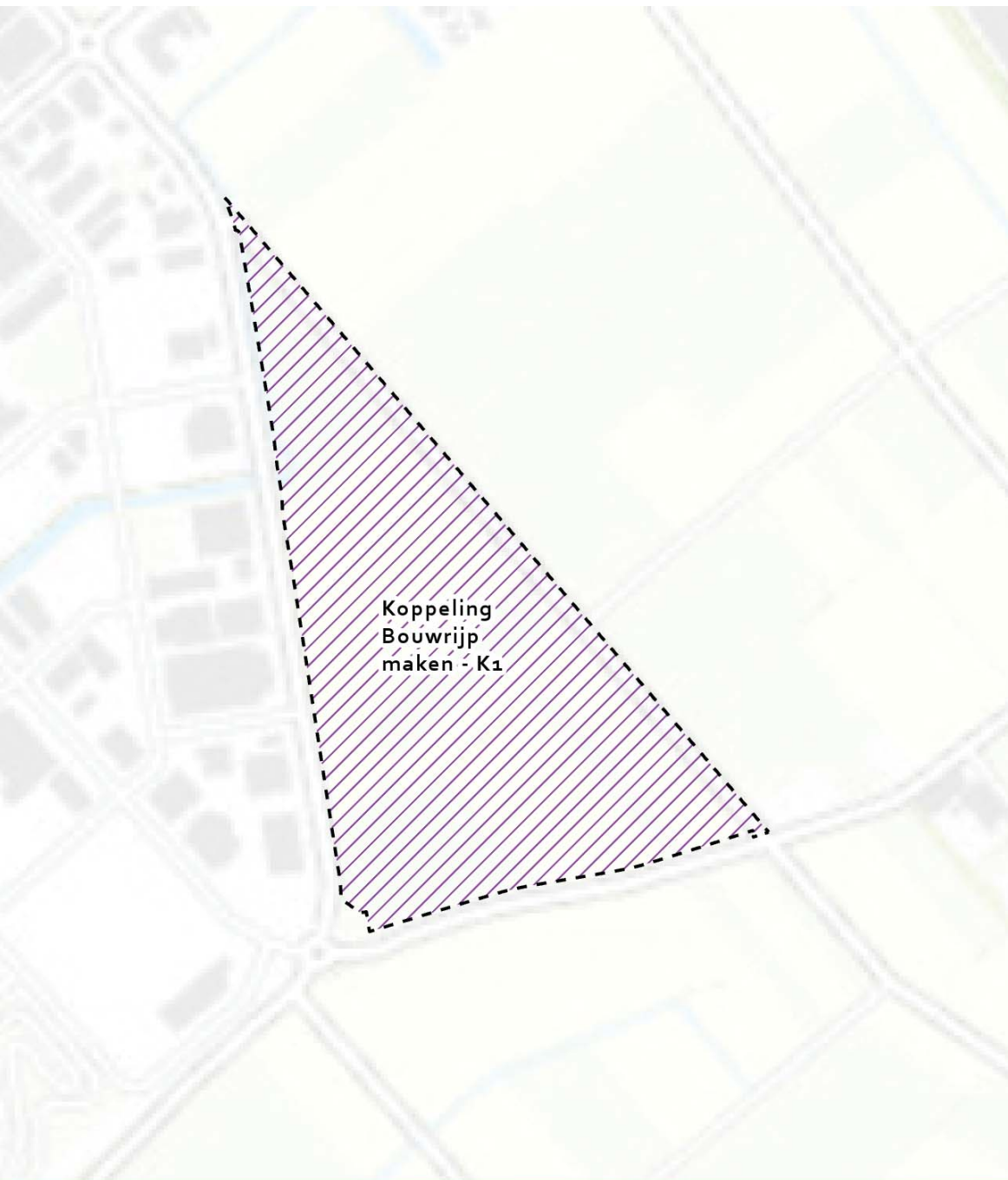
ICN	NUMERO 0180-010010001-1001	FORMAAT	A0
WERKVOER	619-103-30	PROJECTION	WGS 1984
SCHAL	1:1000	GEOMETRIE	2D
DATAUM	20 juli 2021	BLAD	1
DETERMINANT	A. Kalkbarg		

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ontwikkeling, Bestuur, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape
Postadres: Postbus 1000 7800 AA Staphorst
Telefoon: 0521 433 00 00
E-mail: kuipercompagnons.nl
Internet: www.kuipercompagnons.nl



Eigendomssituatie





Legenda

-  Plangrens
-  Koppeling Bouwrijp maken - K1

Koppeling
Bouwrijp
maken - K1

Koppelingen

Date Exported: 23-6-2020 13:46

Folder: J:\619\103\32\3 Projectresultaat\Exploitatieplan\Gis\Ruimtegebruikskaat\

Versie: 03

 Meters
0 50 100 200



Esri Nederland, Community Map