

DEEL A

BIJLAGE 1

Legenda

-  Grens exploitatiegebied
-  Grens bestemmingsplan
-  Zoekzone ongelijkvloerse verbinding langzaam verkeer



BIJLAGE 2



DEEL B

BIJLAGE 1

Deskundigenadvies inbrengwaarde

De Kronkels Bunschoten

Opdrachtgever

BRO Boxtel

Kenmerk

1371.163-D1d1/fs/ab

Deskundigen

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

S. (Sebastiaan) Nonnekens

Datum

23 februari 2022

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde De Kronkels Bunschoten
Opdrachtgever	: BRO Boxtel
Kenmerk	: 1371.163-D1d1
Deskundigen	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : S. Nonnekens BBE
Datum	: 23 februari 2022
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied	6
1.8.	Type advies	7
1.9.	Te waardenen belang	7
1.10.	Waarderingsgrondslag	7
1.11.	Stukken	7
1.12.	Opname	7
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	8
1.15.	Reactie van opdrachtgever	8
1.16.	Versies	8
1.17.	Aansprakelijkheid	8
1.18.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	8
1.19.	Publicatie	8
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.21.	Algemene voorwaarden	9
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	Omschrijving plangebied	12
3.1.	Omschrijving per eigenaar	12
3.2.	Ligging van het plangebied	12
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	12
4.	Waardering	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Wettelijk kader	14
4.3.	Complex	14
4.4.	Overwegingen bij de waardering	15
4.5.	Gebruikte methode	15
4.6.	Referentietransacties ruwe bouwgrond bedrijventerrein omgeving Bunschoten	17
4.7.	Residuele grondwaarde	18
4.8.	Finale waardering	18
4.9.	Back-testing	19
4.10.	Onzekerheden waardering	19
4.11.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	19
4.12.	Finale waardering	20
5.	Plausibiliteitsverklaring	21

6. Bijlagen22

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	BRO Boxtel (namens de gemeente Bunschoten)
Contactpersoon	De heer drs. N.J.J.M. van Hooijdonk
Adres	Boscheweg 107
Postcode	5282 WV
Plaats	BOXTEL
Telefoon	0411 850 400
E-mail	nico.van.hooijdonk@bro.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
	S. Nonnekens BBE, vastgoedadviseur / taxateur

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 16 juli 2021 heeft opdrachtgever per schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht op basis van de op 16 april 2021 verstrekte offerte. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Kronkels-Zuid.

1.7. Exploitatieplangebied

De begrenzing van het exploitatiegebied is hieronder in rood weergegeven. Dit heeft betrekking op de 1^e fase van het plan.



Uitsnede exploitatieplangebied

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV 2020

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waardenen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op bagviewer.kadaster.nl
- d. concept exploitatieplan;
- e. door opdrachtgever verstrekte vergunningen.

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 27 oktober 2021 bezocht en opgenomen.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **23 februari 2022**. De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 29 oktober 2021 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Hierop is mondeling gereageerd. Vervolgens zijn er nog diverse wijzigingen in het EP doorgevoerd. Bij het definitief maken is uitgegaan van de meest recente gegevens uit het EP, derhalve is de peildatum aangepast aan de datum waarop deze gegevens zijn verkregen.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: ja

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: Op basis van nieuwe referenties (en het verschuiven van de peildatum) wijzigingen in de verhaalbare kosten is de inbrengwaarde naar boven bijgesteld.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	wel
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5 \text{ m}^2$	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte $< 1,5 \text{ m}^1$	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ²	niet	wel

In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

² Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

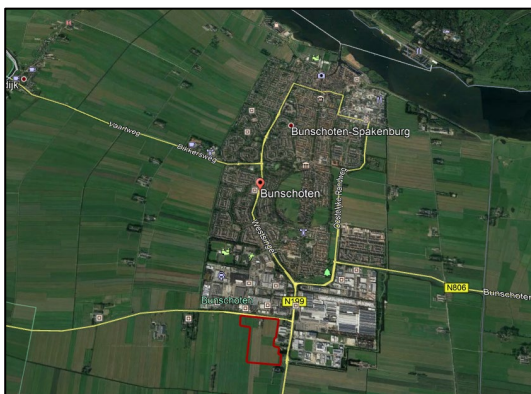
3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen ten zuiden van de Bisschopsweg en ten westen van de Amersfoortseweg te Bunschoten.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



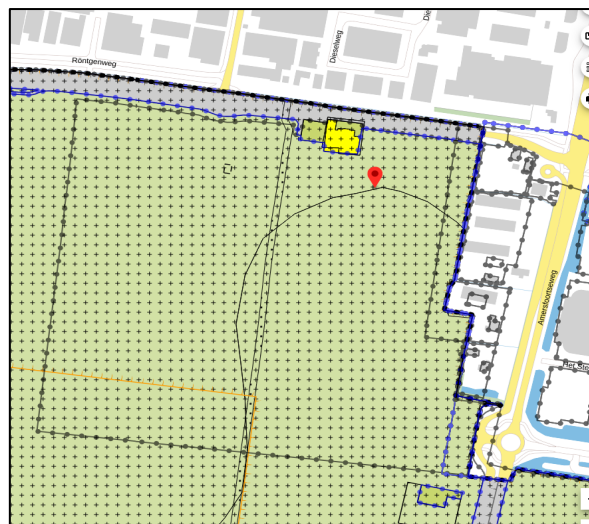
Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Bunschoten, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 20 april 2017.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch met waarden” met deels de dubbelbestemming “waarde archeologie 5” en deels “waarde archeologie 4”. Het gehele plangebied valt tevens binnen de gebiedsaanduidingen “geluidszone industrie” en “Overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied”.



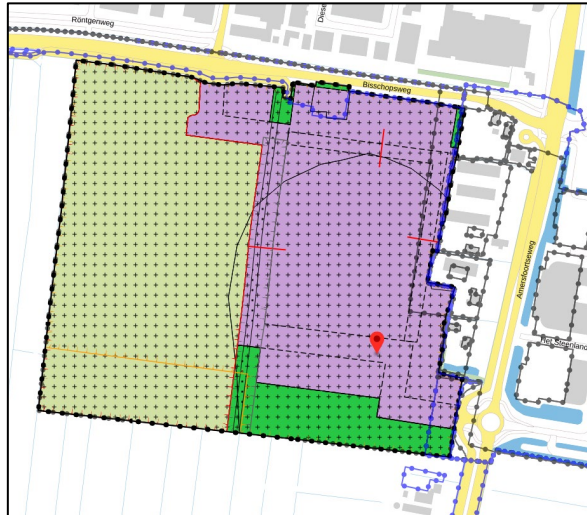
Fragment verbeelding

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0313.Buitengebied1600-030).

Voorontwerpbestemmingsplan

Op 11 augustus 2021 heeft de gemeente Bunschoten een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit voorontwerpbestemmingsplan heeft de onroerende zaak de bestemming "bedrijventerrein". Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorie 3.2 mogelijk. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m¹. Een deel van het perceel is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - ontsluiting – 1".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het voorontwerp- bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2100-0101).



Fragment verbeelding

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn voorsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

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

4.3. Complex

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

Indien naar de ontwikkeling van de Kronkels-Zuid wordt gekeken kan worden geconcludeerd dat er een ruimtelijke en functionele samenhang is tussen de verschillende delen. Aangezien het westelijke deel is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid kan dit deel niet in het exploitatieplan worden opgenomen. De te taxeren gronden zijn echter rechtstreeks bestemd en zijn allen gelegen in het exploitatiegebied. De omslag van de kosten en baten vinden dan ook plaats over dit exploitatiegebied. De deskundigen zijn dan ook van oordeel dat dit exploitatiegebied gezien dient te worden als één complex.

4.4. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse³ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
- Het gebied kan zowel in het noorden alsmede in het oosten ontsloten worden via een provinciale weg. Hierdoor is het goed ontsloten. - In de omgeving zijn reeds bedrijventerreinen gelegen. - Gunstige ligging ten opzichte van Amersfoort en Hilversum. - Huidige bedrijventerreinen zijn uitgegeven.	Aan de oostzijde wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd. Hierdoor ontstaan er geen danwel zeer beperkt zichtlocaties.
Opportunities	Threats
- Doordat de gemeente elders bedrijventerreinen wilt herstructureren, zal de vraag naar uitgifbare gronden toenemen. - Er is sprake van een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein op De Kronkels-Zuid. Bij de gemeente zijn aanvragen van ondernemingen bekend die sommen tot meer dan 12 ha. (exclusief transformatie De Zuidwenk). De verwachte regionale ruimtevraag (in ha) is in 2030 naar verwachting groter dan het huidige harde planaanbod (in ha).	- Het bedrijventerrein is in eerste instantie bedoeld voor de lokale opvangfunctie en niet voor het verzorgingsgebied regio Amersfoort. Dit is van invloed op het aantal gegadigden. - Bij het schrijven van onderhavig rapport lijkt het erop dat de Nederlandse economie aan het herstellen is van de gevolgen van de wereldwijde covid-pandemie. Het is echter onzeker of er in de toekomst weer strengere maatregelen nodig zijn en wat daarvan de effecten zijn.

4.5. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat de te taxeren locatie een ontwikkelingslocatie betreft. Deze laat zich het beste waarderen op basis van de comparatieve methode. De residuele waardebepalingsmethode geeft een goed zicht op de potentie van de locatie.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare grond) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepaling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in ruwe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van het bestemmingsplan, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

Aan de residuele waardebepalingsmethode kleven echter wel nadelen. Deze is namelijk zeer gevoelig en dient dan ook terughoudend te worden toegepast. Dat de residuele waardebepalingsmethode terughoudend dient te worden toegepast blijkt o.a. uit de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag d.d. 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730). Hierin heeft het Hof aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum.

Vandaar dat de deskundigen bij de waardering de voorkeur hebben gegeven aan de comparatieve methode.

4.6. Referentietransacties ruwe bouwgrond bedrijventerrein omgeving Bunschoten

Taxateurs hebben de navolgende referentietransacties ruwe bouwgrond bedrijventerrein in de omgeving Bunschoten gevonden.

#	Datum transactie	Locatie	Kadastraal	Metrage	Prijs per m ²
1.	12-01-2017	Harselaar-Driehoek, Barneveld	Voorthuizen, G 5450	0.96.01 ha	€ 40,00 ⁴
2.	06-07-2017	De Klomp, Ede	Ede, M 1519 en 1560	5.03.35 ha	€ 39,27
3.	24-01-2018	De Klomp, Ede	Ede, M 1519 en 1560	5.03.35 ha	€ 55,00
4.	13-07-2017	Wieken-Vinkenhoef, Amersfoort	Amersfoort, R 1272, 1273, 1276 en 1277	1.76.58 ha	€ 30,00
5.	3-2-2022	Vinkenhoef, Amersfoort	Amersfoort, R, 58,59,631,1058,1061,1064,1066	4.93.44 ha	€ 53,50

1. Harselaar-Driehoek, Barneveld

Deze referentietransactie betreft een perceel ruwe bouwgrond met een oppervlakte van 9.601 m² gelegen binnen de ontwikkeling Harselaar-Oost, Harselaar-Driehoek en Harselaar-Zuid Fase 1a. Deze referentietransactie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Harselaar-Driehoek" van de gemeente Barneveld en bestemd tot "Bedrijventerrein" en "Verkeer". Het bestemmingsplan is vastgesteld op 1 maart 2011. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 27 december 2012. De onroerende zaak is op 12 januari 2017 verkocht voor € 336.035,00. De Hoge Raad heeft op 14 juni 2019 een uitspraak gedaan waarin door deskundigen een waarde is vastgesteld van € 40,00 per m², zie HR, 14-06-2019, nr. 18/02232.

2./3. De Klomp, Ede

Deze referentietransactie betreft een perceel cultuurgrond met een oppervlakte van 50.335 m² gelegen binnen de ontwikkeling De Klomp. Deze referentietransactie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Klomp" van de gemeente Ede en bestemd tot "Bedrijventerrein". Het bestemmingsplan is vastgesteld op 23 maart 2017. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 13 juni 2018. De onroerende zaak is op 6 juli 2017 verkocht voor € 1.976.480,00 (k.k.) oftewel € 39,27 per m². Vervolgens heeft de kopende partij het op 24 januari 2018 doorverkocht voor € 2.768.425,00 (exclusief btw) oftewel € 55,00 per m². Deskundigen kunnen een waardestijging van circa 40% niet als marktconform beoordelen in een periode van 6 maanden tijd. Zeker wanneer gekeken wordt naar andere referentietransacties van ruwe bouwgrond bedrijventerreinen ligt de referentie van € 55,00 per m² fors hoger. Aangenomen kan worden dat aan deze prijsstijging andere factoren ten grondslag liggen. Hierom laten deskundigen deze referentie buiten beschouwing.

4. Wieken-Vinkenhoef, Amersfoort

Deze referentietransactie betreft een perceel cultuurgrond met een oppervlakte van 2.930 m² gelegen in het noordelijke gedeelte van bedrijventerrein Wieken-Vinkenhoef. De referentietransactie is gelegen binnen het bestemmingsplan "bedrijventerreinen e.o. en snelwegen" van de gemeente Amersfoort en bestemd tot "Verkeer". Het bestemmingsplan is vastgesteld op 9 december 2014.

⁴ Op basis van een uitspraak van de Hoge Raad.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 20 januari 2015. De onroerende zaak is op 13 juli 2017 verkocht voor € 529.740,00 (k.k.) oftewel € 30,00 per m². De Staat heeft deze grond verworven ter ontsluiting van onder andere het zuidelijke gedeelte van bedrijventerrein Wieken-Vinkenhoef en Vathorst in Amersfoort.

5. Vinkenhoef, Amersfoort

De laatste transactie betreft een recente transactie in Amersfoort. Deze gronden zijn gelegen in hetzelfde complex als de gronden die onder 4 zijn genoemd. De gemeente heeft de gronden gekocht na een langlopende procedure. De gronden zijn de laatste fase van het plangebied. Doordat de uitwerking niet passend was binnen het oude bestemmingsplan, is enkel voor dit deel een nieuw bestemmingsplan vastgesteld met exploitatieplan. Hierbij bleek het lastig te zijn om alle kosten uit het gehele complex te verhalen. De residuele grondwaarde van de gronden in het exploitatiegebied was dan ook aanzienlijk hoger dan de referenties uit het plangebied. Ondanks deze zeer gunstige exploitatie zijn partijen een prijs overeengekomen van € 53,50 per m².

Op basis van het voorgaande is een bandbreedte in de omgeving van Bunschoten zichtbaar tussen de € 30,00 en 53,00 per m².

4.7. Residuele grondwaarde

Uit het exploitatieplan volgt dat het bruto plangebied een oppervlakte heeft van 13.13.67 ha (GIS-meting). De totale opbrengsten zijn op basis van het uitgifteprijsadvies van Gloudemans geraamd op afgerond € 20.700.000,00. De totale kosten zijn (exclusief inbrengwaarde) geraamd op afgerond € 11.900.000,00. Hiertoe behoren tevens de kosten voor bouw- en woonrijp maken van circa € 9.385.000,00, hetgeen neerkomt op een bedrag van afgerond € 71,00 per m². Dit bedrag is relatief hoog, hetgeen mede wordt veroorzaakt doordat er specifieke werkzaamheden zijn voor de langzame verkeersontsluiting. . Indien de grondexploitatie wordt doorgerekend met een marktconforme disconteringsvoet 6% resulteert dit in een residuele waarde van afgerond € 40,91 zonder rekening te houden met de extensieve verwervingen. Indien rekening wordt gehouden met de extensieve verwervingen ligt deze waarde nog lager.

4.8. Finale waardering

Indien naar de referenties van ruwe bouwgrond van bedrijventerreinen wordt gekeken blijken deze in de orde van grootte van € 30,00 tot € 53,50 per m² te liggen. Hierbij wordt echter opgemerkt dat deze referenties grotendeels gedateerd zijn. Landelijk is er echter sprake van een prijsstijging. Dat laat de laatste referentie in Amersfoort ook zien. Deze laatste referentie betreft echter een exploitatie die een stuk gunstiger is, waardoor deze niet geheel vergelijkbaar is. Bij het ramen van de marktwaarde hebben de deskundigen rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden, de prijsstijgingen die hebben plaatsgevonden sinds het plaatsvinden van de oudere referenties, alsmede het feit dat uit de grondexploitatie blijkt dat de ruimte beperkt is. Dit laatste is voor de taxateurs aanleiding om iet bij de top van de markt aan te sluiten. Nu het huidige marktsentiment zeer gunstig is, blijkt uit de praktijk dat er meerdere partijen in de markt zijn die prijzen betalen die hoger liggen dan de uitkomst van de residuele berekening. Dit heeft echter wel een prijsopdrijvend effect tot gevolg. Derhalve hebben de taxateurs zich voornamelijk gebaseerd op de referenties en komen zij rekening houdende met het marktsentiment op een waarde van afgerond € 50,00 per m².

4.9. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft geen back-testing plaatsgevonden.

4.10. Onzekerheden waardering

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

- Onzekere marktomstandigheden. Op de peildatum is er sprake van een COVID-19 pandemie. Een crisis met een dergelijk grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Door deze buitengewone marktomstandigheden is er een aanzienlijke onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak⁵ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁶. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁷.

Voor het onderhavige object wordt door de deskundigen opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van het feit dat de bebouwde objecten niet van binnen zijn opgenomen groter is dan de voornoemde 10%. Voor de onbebouwde gronden valt deze binnen 10%.

4.11. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

⁵ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁶ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

⁷ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incurant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incurante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

4.12. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

Naam	Oppervlakte	Bedrag
De erven van heer Aalbert van Twillert	15.430	€ 772.000,00
Gemeente Bunschoten	4.905	€ 835.000,00
A Veldhuizen Bv	34.299	€ 2.440.000,00
De heer Dirk Wouter Greveling	584	€ 575.000,00
LISETTE VASTGOED B.V.	29.087	€ 1.455.000,00
Boetech Holding BV	13.036	€ 652.000,00
De heer Peter Marcel Beukers	30.590	€ 1.530.000,00
Mevrouw Woutertje Grietje Poort	3.436	€ 172.000,00
Totaal	131.367	€ 8.431.000,00

€ 8.431.000,00 (zegge: acht miljoen vierhonderd éénendertigduizend euro)

Nuland, 23 februari 2022

De deskundigen,

F.C.L.G. Schavemaker

S. Nonnekens

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: **“toetsend deskundige”**,

Verklaart:

- Toetsend deskundige heeft onderhavig advies beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend deskundige heeft het advies d.d. 23 februari 2022 beoordeeld.
- Toetsend deskundige heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend deskundige heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het advies bekeken.
- Toetsend deskundige geeft geen garantie op de compleetheid van het advies en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend deskundige van mening dat de waarde in het advies plausibel is.

Aldus door toetsend deskundige,



T.A. te Winkel

6. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar:

De erven van de heer Aalbert van Twillert
Bisschopsweg 1
3752 LK BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Bunschoten	N	148	21.93.15 ha	1.54.30 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een agrarisch perceel met een verouderd houten schuurtje erop.



1.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een zakelijk recht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Gasunie Transport Services B.V.

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De vigerende bestemming is uitgewerkt in de hoofdrapportage. De onroerende zaak heeft een agrarische bestemming.

1.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is uitgewerkt in de hoofdrapportage. De gemeente is voornemens om de bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de bestaande bedrijventerreinen en leent zich dan ook prima voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Objectbeoordeling

Zowel voor agrarisch gebruik alsmede voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein wordt de onroerende zaak als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er voldoende vraag is naar bedrijventerreinen. Ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein betreft geen huurmarkt. Wel is de grond op basis van het huidige gebruik prima te verpachten.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt als goed bestempeld. Ondanks dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen van oudsher veelal vanuit de overheid werd gedaan zijn er op meerdere locaties ontwikkelaars actief die graag grondposities in een dergelijke ontwikkeling willen hebben. Nu uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat er voldoende vraag is, zijn de risico's bij de uitvoering van het plan beperkt.

1.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexwaarde. Op basis van de in de hoofdrapportage opgenomen analyse is deze bepaald op € 50,00 per m², voor 15.430 m² uitmakende een bedrag van € 771.500,00, afgerond € 772.000,00.

2.1. Eigenaar:

Gemeente Bunschoten
Stadsspui 1
3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Bunschoten	N	149	0.08.80 ha	0.08.80 ha
Bunschoten	N	152	0.40.25 ha	0.40.25 ha
Totaal				0.49.05 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een schuurtje (volgens de BAGviewer uit 1999) en een woning plaatselijk bekend als Bisschopsweg 5 te Bunschoten. Deze woning is volgens de BAGviewer in 1910 gebouwd en heeft een oppervlakte van 170 m².

Op basis van de opname lijkt het aannemelijk dat de oorspronkelijke woning uit 1910 later is voorzien van meerdere aanbouwen. Deze zijn aan de zij en achterkant gesitueerd. Deze aanbouwen zijn in dezelfde stijl uitgevoerd als de oorspronkelijke bebouwing, waardoor het een geheel vormt en de uitstraling heeft van een grote vrijstaande karakteristieke woning.



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

2.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

2.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

2.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft thans een woonbestemming.

2.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak krijgt grotendeels de bestemming bedrijventerrein en deels de bestemming groen.

2.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Door de ligging aan de provinciale weg, de bedrijven aan de overzijde van de straat wordt de locatie voor de huidige woonfunctie als matig bestempeld. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is de locatie echter wel geschikt.

Objectbeoordeling

Op basis van de gevelopname lijkt het object in goede staat van onderhoud te verkeren. De steile dakconstructie zal wel een beperking van het gebruik van de verdieping tot gevolg hebben. Op basis van de gevelopname wordt het object echter als goed beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de huidige overspannen woningmarkt is de woning goed te verhuren. Gelet op het bouwjaar van de woning en het type woning ligt verhuur echter niet rechtstreeks voor de hand. Dit omdat gelet op het bouwjaar relatief veel onderhoud.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige woningmarkt wordt de mate van verkoopbaarheid als goed beoordeeld. Wel wordt opgemerkt dat uit de referentiestransacties (zie volgende paragraaf) blijkt dat deze woningen respectievelijk 106, 452 en 1052 dagen te koop hebben gestaan. Hiermee staan deze woningen veel langer te koop dan landelijk gemiddeld. Aangezien de te taxeren woning door de ligging aan de provinciale weg tegenover een bedrijventerrein ook minder courant is, zou dit ook voor deze woning gelden.

2.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden met de volgende referenties:

Foto	Adres	Datum	Transactieprijs	Kenmerken
	Molenstraat 12 Bunschoten	29-6- 2020	600.000	127 m ² gbo op een perceel van 1.000 m ² , te moderniseren. Bouwjaar 1915
	Dorpsstraat 62 Bunschoten	1-12- 2019	705.000	366 m ² go op een perceel van 1.105 m ² . Had nog een detailhandelsbestemming
	Veenestraat 20 Bunschoten	2-12- 2020	915.000	189 m ² gbo op een perceel van 1.230 m ² , bouwjaar 1911, deels te moderniseren

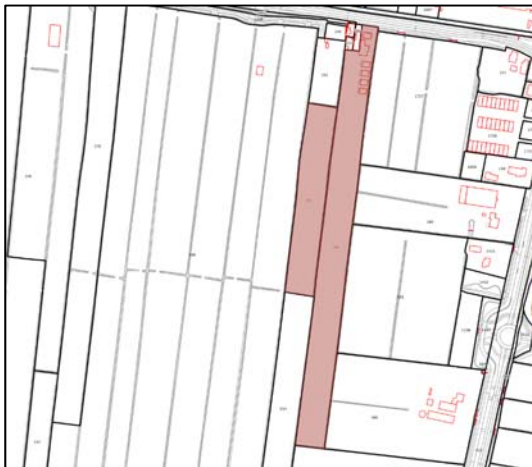
Indien naar de referenties wordt gekeken blijkt dat deze allen gunstig zijn gelegen in de kern, terwijl de te taxeren onroerende zaak buiten de bebouwde kom is gelegen, tegen een relatief drukke weg aan, met deels zicht op een bedrijventerrein. Hierdoor is de te taxeren onroerende zaak minder gunstig gelegen. De te taxeren onroerende zaak heeft echter wel weer een groter perceel. Op basis van de gevelopname lijkt de staat van onderhoud van de te taxeren onroerende zaak wel beter te zijn dan de 1^e referentie. De 2^e referentie had een detailhandelsbestemming. Volgens de tekst van de verkopende makelaar zou een woonbestemming wel tot de mogelijkheden behoren. Op basis van bovenstaande referenties en de waardedruk door de ligging wordt de inbrengwaarde van de woning op circa 1.700 m² geraamd op € 675.000,00. De overige grond is geraamd op de complexwaarde van € 50,00 per m² (geen onderdeel van de economische eenheid), voor 3.205 m² uitmakende een bedrag van € 160.250,00. De totale inbrengwaarde bedraagt derhalve € 835.250,00, afgerond € 835.000,00.

3.1. Eigenaar:

A Veldhuizen Bv
Nijverheidsweg 5
3751 LP BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Bunschoten	N	153	1.17.10 ha	Nb
Bunschoten	N	154	1.71.25 ha	Nb
Bunschoten	N	155	2.52.10 ha	Nb
Totaal				3.42.99 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een onderkelderde woning uit 1985 met een oppervlakte van 219 m² go, een achterliggende schuur met een bebouwde oppervlakte van 232 m². Deze schuur is in verschillende delen opgetrokken en is volgens de BAGviewer gebouwd in 1960. Achter op het erf staan een viertal tijdelijke woningen voor het huisvesten van arbeidsmigranten uit 2016 met een oppervlakte van 82 m² per stuk.



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

3.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Met betrekking tot de 4 woningen voor het huisvesten van arbeidsmigranten, plaatselijk bekend als Bisschopsweg 3a, 3b, 3c en 3d wordt opgemerkt dat op 22 januari 2021 de huidige vergunning voor een periode van maximaal 2 jaar is verlengd. Deze vergunning loopt dan ook tot uiterlijk tot 21 januari 2023. Na afloop van de vergunning dient het terrein in de oorspronkelijke staat te worden hersteld.

3.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft een woonbestemming.

3.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft een toebedachte bestemming bedrijventerrein en voor een klein deel groen.

3.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Door de ligging aan de provinciale weg, de bedrijven aan de overzijde van de straat wordt de locatie voor de huidige woonfunctie als matig bestempeld. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is de locatie echter wel geschikt.

Objectbeoordeling

Op basis van de gevelopname lijkt het object in goede staat van onderhoud te verkeren. De uitstraling van de woning is beperkt (voornamelijk functioneel). Doordat de woning onderkelderd is, zal deze wel groter zijn dan op het eerste gezicht lijkt. De voormalige agrarische bedrijfsopstallen aan de achterzijde zijn echter sterk verwaarloosd, waardoor potentiële kopers (als burgerwoning) zullen afhaken.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de huidige overspannen woningmarkt is de woning goed te verhuren.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige woningmarkt wordt de mate van verkoopbaarheid als goed beoordeeld. Wel wordt opgemerkt dat uit de referentiestransacties (zie volgende paragraaf) blijkt dat deze woningen respectievelijk 106, 452 en 1052 dagen te koop hebben gestaan. Hiermee staan deze woningen veel langer te koop dan landelijk gemiddeld. Aangezien de te taxeren woning door de ligging aan de provinciale weg tegenover een bedrijventerrein ook minder courant is, zou dit ook voor deze woning gelden.

3.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden met de volgende referenties:

Foto	Adres	Datum	Transactieprijs	Kenmerken
	Molenstraat 12 Bunschoten	29-6- 2020	600.000	127 m ² gbo op een perceel van 1.000 m ² , te moderniseren. Bouwjaar 1915
	Dorpsstraat 62 Bunschoten	1-12- 2019	705.000	366 m ² go op een perceel van 1.105 m ² . Had nog een detailhandelsbestemming
	Veenestraat 20 Bunschoten	2-12- 2020	915.000	189 m ² gbo op een perceel van 1.230 m ² , bouwjaar 1911, deels te moderniseren.

Uit het onderzoek zijn geen woningen gevonden met een vergelijkbaar bouwjaar. Rekening houdende met de oppervlakte van de woning, maar tevens het nadeel dat het is gelegen ten opzichte van de provinciale weg, is de inbrengwaarde van de woning op circa 3.478 m² geraamd op € 900.000,00.

Met betrekking tot de tijdelijke units voor arbeidsmigranten is rekening gehouden dat gelet op de nog te volgen planologische procedure en werkzaamheden het niet aannemelijk is dat de werkzaamheden op dit perceel zullen starten voordat de vergunning is afgelopen. Derhalve is bij de raming rekening gehouden dat deze dan reeds zijn geamoveerd. Derhalve is aan deze units geen waarde toegekend.

De overige grond, groot $34.299 \text{ m}^2 - 3.493 \text{ m}^2 = 30.806 \text{ m}^2$ is gewaardeerd op basis van de complexwaarde van € 50,00 per m² in totaal uitmakende een bedrag van € 1.540.300,00. De totale inbrengwaarde bedraagt derhalve € 2.440.300,00, afgerond € 2.440.000,00.

4.1. Eigenaar:

De heer Dirk Wouter Greveling
Bisschopsweg 4
3752 LK BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Mevrouw Helena Dirkje Hoogerbrug
Bisschopsweg 4
3752 LK BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Bunschoten	N	150	0.02.07 ha	0.02.07 ha
Bunschoten	N	151	0.03.77 ha	0.03.77 ha
Totaal				0.05.84 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een vrijstaande woning, bouwjaar 1920, met een woonoppervlakte van 272 m². Aan de straatzijde is aan de woning een garage aangebouwd, waarachter de woning is gesitueerd. Hierdoor heb je vanuit de woning geen zicht op de bedrijvigheid. Wel is de woning ingeklemd tussen twee andere woningen, waardoor de situering niet mooi is.



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

4.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

4.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft een woonbestemming.

4.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft een toebedachte bedrijfsbestemming en een klein deel groen.

4.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Door de ligging aan de provinciale weg, de bedrijven aan de overzijde van de straat wordt de locatie voor de huidige woonfunctie als matig bestempeld. Ondanks het een vrijstaande woning betreft, ligt deze wel "klem" tussen de naastgelegen woningen en zijn de voormalige agrarische opstallen van de burens tot tegen de zijgevel gebouwd.

Objectbeoordeling

Op basis van de gevelopname lijkt het object - voor zover vanaf de straat valt te beoordelen - in goede staat van onderhoud te verkeren. De tuin is gelegen aan de zijkant van de woning. Aan de andere zijde zijn de voormalige agrarische opstallen van de burens tot tegen de gevel aangebouwd. Hierdoor is de situering van de woning slecht.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de huidige overspannen woningmarkt is de woning goed te verhuren.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige woningmarkt wordt de mate van verkoopbaarheid als goed beoordeeld. Wel wordt opgemerkt dat uit de referentiestransacties (zie volgende paragraaf) blijkt dat deze woningen respectievelijk 106, 452 en 1052 dagen te koop hebben gestaan. Hiermee staan deze woningen veel langer te koop dan landelijk gemiddeld. Aangezien de te taxeren woning door de ligging aan de provinciale weg tegenover een bedrijventerrein ook minder courant is, zou dit ook voor deze woning gelden.

4.9. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is rekening gehouden met de volgende referenties:

Foto	Adres	Datum	Transactieprijs	Kenmerken
	Molenstraat 12 Bunschoten	29-6- 2020	600.000	127 m ² gbo op een perceel van 1.000 m ² , te moderniseren. Bouwjaar 1915
	Dorpsstraat 62 Bunschoten	1-12- 2019	705.000	366 m ² go op een perceel van 1.105 m ² . Had nog een detailhandelsbestemming
	Veenestraat 20 Bunschoten	2-12- 2020	915.000	189 m ² gbo op een perceel van 1.230 m ² , bouwjaar 1911, deels te moderniseren.

Uit het onderzoek zijn geen woningen gevonden met een vergelijkbaar bouwjaar. Rekening houdende met de oppervlakte van de woning, maar tevens het nadeel dat het is gelegen ten opzichte van de provinciale weg, is de inbrengwaarde van de woning op circa 584 m² geraamd op € 575.000,00.

5.1. Eigenaar:

LISETTE VASTGOED B.V.
Horster-Engweg 5
3853 ME ERMELO

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Bunschoten	N	1727	2.90.95 ha	2.90.87 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een weiland gelegen in het plangebied.

5.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Stedin Netten B.V.
- b. LISETTE VASTGOED B.V.

5.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

5.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft een agrarische bestemming.

5.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft een toebedachte bedrijfsbestemming.

5.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de bestaande bedrijventerreinen.

Objectbeoordeling

Het perceel is mooi van vorm en gunstig gelegen. Het object wordt zowel voor het huidige gebruik alsmede voor het toekomstige gebruik als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

In de huidige staat kan het perceel prima worden verpacht voor agrarische doeleinden.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt als goed bestempeld. Ondanks dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen van oudsher veelal vanuit de overheid werd gedaan zijn er op meerdere locaties ontwikkelaars actief die graag grondposities in een dergelijke ontwikkeling willen hebben. Nu uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat er voldoende vraag is, zijn de risico's bij de uitvoering van het plan beperkt.

5.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexwaarde. Op basis van de in de hoofdrapportage opgenomen analyse is deze bepaald op € 50,00 per m², voor 2.90.87 m² uitmakende een bedrag van € 1.454.350,00, afgerond € 1.455.000,00.

6.1. Eigenaar:

Boetech Holding BV
Schapendrift 35
1261 HM BLARICUM

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Bunschoten	N	160	1.90.00 ha	1.30.36 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

6.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak heeft betrekking op een agrarisch perceel aan de achterzijde van bestaande bebouwing.

6.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

6.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

6.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft een agrarische bestemming.

6.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is bedrijfsdoeleinden.

6.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de bestaande bedrijventerreinen.

Objectbeoordeling

Het perceel is mooi van vorm en gunstig gelegen. Het object wordt zowel voor het huidige gebruik alsmede voor het toekomstige gebruik als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

In de huidige staat kan het perceel prima worden verpacht voor agrarische doeleinden.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt als goed bestempeld. Ondanks dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen van oudsher veelal vanuit de overheid werd gedaan zijn er op meerdere locaties ontwikkelaars actief die graag grondposities in een dergelijke ontwikkeling willen hebben. Nu uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat er voldoende vraag is, zijn de risico's bij de uitvoering van het plan beperkt.

6.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexwaarde. Op basis van de in de hoofdrapportage opgenomen analyse is deze bepaald op € 50,00 per m², voor 13.036 m² uitmakende een bedrag van € 651.800,00, afgerond € 652.000,00.

7.1. Eigenaar:

De heer Peter Marcel Beukers
Kuyperstraat 47
3752 BC BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Bunschoten	N	161	3.05.90 ha	3.05.90 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

7.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een agrarisch perceel gelegen in het plangebied.

7.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

7.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

7.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft een agrarische bestemming.

7.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming betreft een bedrijfsbestemming.

7.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de bestaande bedrijventerreinen.

Objectbeoordeling

Het perceel is mooi van vorm en gunstig gelegen. Het object wordt zowel voor het huidige gebruik alsmede voor het toekomstige gebruik als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

In de huidige staat kan het perceel prima worden verpacht voor agrarische doeleinden.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt als goed bestempeld. Ondanks dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen van oudsher veelal vanuit de overheid werd gedaan zijn er op meerdere locaties ontwikkelaars actief die graag grondposities in een dergelijke ontwikkeling willen hebben. Nu uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat er voldoende vraag is, zijn de risico's bij de uitvoering van het plan beperkt.

7.9. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexwaarde. Op basis van de in de hoofdrapportage opgenomen analyse is deze bepaald op € 50,00 per m², voor 30.590 m² uitmakende een bedrag van € 1.529.500,00, afgerond € 1.530.000,00.

8.1. Eigenaar:

Mevrouw Woutertje Grietje Poort
Havenstraat 27
3752 AA BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Bunschoten	N	1139	0.34.36 ha	0.34.36 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

8.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een agrarisch perceel gelegen in het plangebied.

8.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

8.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

8.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft een agrarische bestemming.

8.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming betreft een bedrijfsbestemming.

8.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de bestaande bedrijventerreinen.

Objectbeoordeling

Het perceel is mooi van vorm en gunstig gelegen. Het object wordt zowel voor het huidige gebruik alsmede voor het toekomstige gebruik als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

In de huidige staat kan het perceel prima worden verpacht voor agrarische doeleinden.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt als goed bestempeld. Ondanks dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen van oudsher veelal vanuit de overheid werd gedaan zijn er op meerdere locaties ontwikkelaars actief die graag grondposities in een dergelijke ontwikkeling willen hebben. Nu uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat er voldoende vraag is, zijn de risico's bij de uitvoering van het plan beperkt.

8.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexwaarde. Op basis van de in de hoofdrapportage opgenomen analyse is deze bepaald op € 50,00 per m², voor 3.436 m² uitmakende een bedrag van € 171.800,00, afgerond € 172.000,00.

BIJLAGE 2

Exploitatieopzet

1371.160-EP1d1

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Printdatum:	19 april 2022
Modelversie:	2001

Samenvatting exploitatieopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Datum start exploitatie	1 januari 2022
Datum contante waarde	1 januari 2022
Datum einde exploitatie	31 december 2031
Prijspeil	1 januari 2022
Looptijd exploitatie	10.0
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	1,50%
Renteverlies	1,00%
Rentewinst	1,00%
Rente contant	1,00%
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Berekening					
Wro	Bro		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 8.676.000	€ 3.803	€ 8.679.803
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 6.281.000	€ -	€ 6.281.000
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 2.150.000	€ -	€ 2.150.000
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 170.000	€ -	€ 170.000
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 75.000	€ 3.803	€ 78.803
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 11.982.361	€ 955.111	€ 12.937.472
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 160.000	€ 1.988	€ 161.988
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 75.000	€ 3.803	€ 78.803
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 7.350.000	€ 724.872	€ 8.074.873
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 2.080.000	€ 205.134	€ 2.285.134
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 997.642	€ -	€ 997.642
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 224.765	€ -	€ 224.765
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 926.659	€ -	€ 926.659
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 25.000	€ 3.356	€ 28.356
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 135.000	€ 15.958	€ 150.958
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 8.295	€ -	€ 8.295
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 724.685
		TOTAAL KOSTEN	€ 20.658.361	€ 958.914	€ 22.341.960
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 20.692.710	€ 1.736.074	€ 22.428.784
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 20.692.710	€ 1.736.074	€ 22.428.784
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 20.692.710	€ 1.736.074	€ 22.428.784
			Resultaat op einddatum	€	86.824
			Resultaat op startdatum	€	78.600
			Resultaat op contante waarde	€	78.600

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	131.367	m2	
22,1%	Eigenaar A	29.087	m2	Bunschoten, N. 1727
11,7%	Eigenaar B	15.430	m2	Bunschoten, N. 148 ged.
3,7%	Eigenaar C	4.905	m2	Bunschoten, N. 149 + N. 152
23,5%	Eigenaar D	30.806	m2	Bunschoten, N. 153 + N. 154 ged. + N. 155 ged.
2,7%	Eigenaar D2	3.493	m2	Bunschoten, N. 155 ged.
23,3%	Eigenaar E	30.590	m2	Bunschoten, N. 161
2,6%	Eigenaar F	3.436	m2	Bunschoten, N. 1139
9,9%	Eigenaar G	13.036	m2	Bunschoten, N. 160 ged.
0,4%	Eigenaar H	584	m2	Bunschoten, N. 150 + N. 151
B	Te handhaven elementen	-	m2	
	Bebouwing / groen		m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	131.367	m2	
57%	Uitgeefbaar gebied	74.988	m2	
0,0%	Rijwoningen sociale sector (huur)	-	m2	
0,0%	Rijwoningen sociale sector (koop)	-	m2	
0,0%	Appartementen sociale sector (huur)	-	m2	
0,0%	Appartementen sociale sector (koop)	-	m2	
0,0%	Patiowoningen sociale sector	-	m2	
0,0%	Seniorenwoningen	-	m2	
0,0%	Rijwoningen vrije sector	-	m2	
0,0%	Hoekwoningen	-	m2	
0,0%	Tussenwoningen 3*1 kap	-	m2	
0,0%	Geschakelde woningen	-	m2	
0,0%	2*1 kapwoningen	-	m2	
0,0%	Patiowoningen vrije sector	-	m2	
0,0%	Bungalows	-	m2	
0,0%	Vrijstaande woningen	-	m2	
0,0%	Particulier opdrachtgeverschap	-	m2	
20,8%	Bedrijven zichtlocatie	27.363	m2	
36,3%	Bedrijven binnenterrein	47.625	m2	
0,0%	Kantoren	-	m2	
0,0%	Gronden	-	m2	
0,0%	Gronduitgifte overig	-	m2	
43%	Openbaar gebied	56.379	m2	
14,8%	Verharding	19.388	m2	
28,2%	Groen en water	36.991	m2	

Opbrengstenraming	
Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Berekening							Exploitatieplan			
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie					€ 20.692.710			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied					€ 20.692.710			
		Bedrijven zichtlocatie	€ 295,00	27.363	m2	€ 8.072.085		1.11	27.363,00	30.461
		Bedrijven binnenterrein	€ 265,00	47.625	m2	€ 12.620.625		1.00	47.625,00	47.625
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden					€ -			
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties					€ -			
			TOTAAL OPBRENGSTENRAMING		74.988	m2		€ 20.692.710		

Kostenraming

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro	Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde gronden				
		Waarde van de gronden				
		* Inbrengwaarde gronden				
		€ 1.455.000,00	1	post	€ 1.455.000	€ 8.676.000
		€ 772.000,00	1	post	€ 772.000	€ 6.281.000
		€ 160.000,00	1	post	€ 160.000	
		€ 1.540.000,00	1	post	€ 1.540.000	
		€ 1.530.000,00	1	post	€ 1.530.000	
		€ 172.000,00	1	post	€ 172.000	
		€ 652.000,00	1	post	€ 652.000	
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen				
		* Inbrengwaarde opstallen die in verband met de exploitatie moeten worden gesloopt				
		€ 675.000,00	1	post	€ 675.000	€ 2.150.000
		€ 900.000,00	1	post	€ 900.000	
	6.2.3.c	€ 575.000,00	1	post	€ 575.000	
		€ -	1	post	€ -	
	6.2.3.d	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.				
		2%	van subtotale 6.2.3.a, 6.2.3.b			€ 170.000
		€ -	1	post	€ -	
6.13.1.c.2	6.2.4.a	€ 1.380,00	1	post	€ 1.380	
		Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen				
		* Opstallen				
		€ 75.000,00	1	st	€ 75.000	€ 75.000
	6.2.4.b	Andere kosten i.v.m. de exploitatie				
		Kosten onderzoeken				
		€ 25.000,00	1	post	€ 25.000	€ 11.982.361
		€ 135.000,00	1	post	€ 135.000	€ 160.000
		€ -	1	post	€ -	
	6.2.4.c	Kosten bodemsanering en grondwerken				
		* Bodemsanering				
		€ 75.000,00	1	post	€ 75.000	€ 75.000
		€ -	1	post	€ -	PM
	6.2.4.d	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied				
		€ 1.421.958,88	1	post	€ 1.421.959	€ 7.350.000
		€ 1.334.057,85	1	post	€ 1.334.058	
		€ 1.532.002,66	1	post	€ 1.532.003	
		€ 1.013.642,36	1	post	€ 1.013.642	
		€ 430.175,53	1	post	€ 430.176	
		€ 583.187,50	1	post	€ 583.188	
		€ 346.218,80	1	post	€ 346.219	
		€ 687.631,62	1	post	€ 687.632	
		€ 1.125,00	1	post	€ 1.125	
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied				
						€ -

Kostenraming

Opdrachtgever:	BRO-Borstel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Berekening							
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ 2.080.000
		* Aanleg voorzieningen	€ 2.077.225,00	1	post	€ 2.077.225	
		* Afronding	€ 2.775,00	1	post	€ 2.775	
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties					€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht					€ 997.642
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 957.646,00	1	post	€ 957.646	
		* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 39.996,00	1	post	€ 39.996	
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 224.765
		* Stedenbouw	€ 125.524,00	1	post	€ 125.524	
		* Ruimtelijke ordening	€ 99.241,00	1	post	€ 99.241	
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 926.659
		* Verwerving	€ 261.379,00	1	post	€ 261.379	
		* Projectmanagement	€ 462.528,00	1	post	€ 462.528	
		* Planeconomie	€ 202.752,00	1	post	€ 202.752	
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer					€ 25.000
		* Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto)	€ 25.000,00	1	post	€ 25.000	
	6.2.4.l	Planschadekosten					€ 135.000
		* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 135.000,00	1	post	€ 135.000	
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)					€ 8.295
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten	€ 8.295,00	1	post	€ 8.295	
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 20.658.361

Fasering in %

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Fasering		Totaal	Verschil	Controle	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
Kosten																
6.2.3.a	Waarde van de gronden	100%		100%		100%										
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	100%		100%		100%										
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	100%		100%		100%										
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	100%		100%			50%	50%								
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	100%		100%		100%										
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	100%		100%			50%	50%								
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	100%	0%	100%		4%	10%	30%	30%	5%	5%	4%	4%	4%	4%	4%
6.2.4.d	Kosten van maatregelen															
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	100%	0%	100%		4%	10%	30%	30%	5%	5%	4%	4%	4%	4%	4%
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties															
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%		100%	100%											
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%		100%	100%											
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities															
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	100%		100%	100%											
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	100%	0%	100%		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
6.2.4.l	Planschadekosten	100%		100%				20%	20%	20%	20%	20%				
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen															
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	100%		100%	100%											
Opbrengsten																
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied															
	- Bedrijven zichtlocatie	100%		100%					15%	25%	25%	25%	10%			
	- Bedrijven binnenterrein	100%		100%					15%	25%	25%	25%	10%			
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden															
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties															

Fasering

Opdrachtgever: BRO-Boxtel
 Project: De Kronkels-Zuid
 Dossier: 1371.160
 Datum: 12-apr-22
 Versie: 1371.160-EP1d1
 Status: Definitief

Fasering														
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 6.281.000		€ 6.281.000		€ 6.281.000									
6.2.3.b Waarde van de opstallen	€ 2.150.000		€ 2.150.000		€ 2.150.000									
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 170.000		€ 170.000		€ 170.000									
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 75.000		€ 75.000			€ 37.500	€ 37.500							
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 160.000		€ 160.000		€ 160.000									
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 75.000		€ 75.000		€ 37.500	€ 37.500								
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 7.350.000	€ -0	€ 7.350.000		€ 294.000	€ 735.000	€ 2.205.000	€ 2.205.000	€ 367.500	€ 367.500	€ 294.000	€ 294.000	€ 294.000	€ 294.000
6.2.4.d Kosten van maatregelen														
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 2.080.000		€ 2.080.000		€ 83.200	€ 208.000	€ 624.000	€ 624.000	€ 104.000	€ 104.000	€ 83.200	€ 83.200	€ 83.200	€ 83.200
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties														
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 997.642		€ 997.642	€ 997.642										
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 224.765		€ 224.765	€ 224.765										
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities														
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 926.659		€ 926.659	€ 926.659										
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 25.000		€ 25.000		€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
6.2.4.l Planschadekosten	€ 135.000		€ 135.000				€ 27.000	€ 27.000	€ 27.000	€ 27.000	€ 27.000			
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen														
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	€ 8.295		€ 8.295	€ 8.295										
Kosten per jaar	€ 20.658.361	€ 0-	€ 20.658.361	€ 2.157.361	€ 9.140.700	€ 1.020.500	€ 2.933.500	€ 2.858.500	€ 501.000	€ 501.000	€ 406.700	€ 379.700	€ 379.700	€ 379.700
Opbrengsten														
Opbrengsten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 20.692.710		€ 20.692.710					€ 3.103.907	€ 5.173.178	€ 5.173.178	€ 5.173.178	€ 2.069.271		
- Bedrijven zichtlocatie	€ 8.072.085		€ 8.072.085					€ 1.210.813	€ 2.018.021	€ 2.018.021	€ 2.018.021	€ 807.209		
- Bedrijven binnenterrein	€ 12.620.625		€ 12.620.625					€ 1.893.094	€ 3.155.156	€ 3.155.156	€ 3.155.156	€ 1.262.063		
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden														
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties														
Opbrengsten per jaar	€ 20.692.710		€ 20.692.710	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.103.907	€ 5.173.178	€ 5.173.178	€ 5.173.178	€ 2.069.271	€ -	€ -
Programma														
Programma	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied														
- Bedrijven zichtlocatie	€ 8.072.085		€ 8.072.085					€ 1.210.813	€ 2.018.021	€ 2.018.021	€ 2.018.021	€ 807.209		
- Bedrijven binnenterrein	€ 12.620.625		€ 12.620.625					€ 1.893.094	€ 3.155.156	€ 3.155.156	€ 3.155.156	€ 1.262.063		
Programma per jaar	€ 20.692.710		€ 20.692.710	0	0	0	0	3.103.907	5.173.178	5.173.178	5.173.178	2.069.271	0	0

Inflatie

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Indexering / inflatie																
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033
Inflatie over hele periode gelijk (formules berekening staan reeds goed!)				0,0	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2022	0,00%													
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2022	0,00%													
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2022	0,00%													
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 3.803	1-1-2022	2,50%			€ 1.415	€ 2.388									
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 1.988	1-1-2022	2,50%		€ 1.988											
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 3.803	1-1-2022	2,50%			€ 1.415	€ 2.388									
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 724.872	1-1-2022	2,50%		€ 3.652	€ 27.734	€ 140.407	€ 199.042	€ 43.191	€ 53.458	€ 51.185	€ 59.815	€ 68.660	€ 77.727		
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2022	2,50%													
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 205.134	1-1-2022	2,50%		€ 1.034	€ 7.849	€ 39.734	€ 56.328	€ 12.223	€ 15.128	€ 14.485	€ 16.927	€ 19.430	€ 21.996		
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2022	2,50%													
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2022	0,00%													
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2022	0,00%													
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2022	0,00%													
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2022	0,00%													
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 3.356	1-1-2022	2,50%		€ 31	€ 94	€ 159	€ 226	€ 294	€ 364	€ 435	€ 509	€ 584	€ 661		
6.2.4.l Planschadekosten	€ 15.958	1-1-2022	2,50%				€ 1.719	€ 2.437	€ 3.173	€ 3.928	€ 4.701					
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2022	0,00%													
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2022	0,00%													
Totaal kostenstijging per jaar	€ 958.914			€ -	€ 6.705	€ 38.507	€ 186.796	€ 258.033	€ 58.880	€ 72.877	€ 70.807	€ 77.251	€ 88.675	€ 100.384	€ -	€ -
Opbrengstenstijging																
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 1.736.074							€ 166.033	€ 358.471	€ 441.446	€ 525.665	€ 244.459				
- Bedrijven zichtlocatie	€ 677.231	1-1-2022	1,50%					€ 64.769	€ 139.837	€ 172.205	€ 205.058	€ 95.362				
- Bedrijven binnenterrein	€ 1.058.843	1-1-2022	1,50%					€ 101.265	€ 218.634	€ 269.241	€ 320.607	€ 149.097				
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2022	0,00%													
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2022	0,00%													
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 1.736.074			€ -	€ -	€ -	€ -	€ 166.033	€ 358.471	€ 441.446	€ 525.665	€ 244.459	€ -	€ -	€ -	€ -

Kasstroomoverzicht	
Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2022
Datum einde exploitatie	31 december 2031
Looptijd (jaren)	10,00
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	1,50%
Rente contant	1,00%

Kasstroomoverzicht	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
Boekwaarde per ...														
Kosten nominaal	€ 20.658.361	€ -	€ 20.658.361	€ 2.157.361	€ 9.140.700	€ 1.020.500	€ 2.933.500	€ 2.858.500	€ 501.000	€ 501.000	€ 406.700	€ 379.700	€ 379.700	€ 379.700
Kostenstijging	€ 958.914	€ -	€ 958.914	€ -	€ 6.705	€ 38.507	€ 186.796	€ 258.033	€ 58.880	€ 72.877	€ 70.807	€ 77.251	€ 88.675	€ 100.384
Kosten incl. inflatie	€ 21.617.275	€ -	€ 21.617.275	€ 2.157.361	€ 9.147.405	€ 1.059.007	€ 3.120.296	€ 3.116.533	€ 559.880	€ 573.877	€ 477.507	€ 456.951	€ 468.375	€ 480.084
Opbrengsten	€ 20.692.710	€ -	€ 20.692.710	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.103.907	€ 5.173.178	€ 5.173.178	€ 5.173.178	€ 2.069.271	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 1.736.074	€ -	€ 1.736.074	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 166.033	€ 358.471	€ 441.446	€ 525.665	€ 244.459	€ -	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 22.428.784	€ -	€ 22.428.784	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.269.940	€ 5.531.648	€ 5.614.623	€ 5.698.843	€ 2.313.730	€ -	€ -
Saldo lopende jaar				€ 2.157.361-	€ 9.147.405-	€ 1.059.007-	€ 3.120.296-	€ 153.407	€ 4.971.768	€ 5.040.746	€ 5.221.336	€ 1.856.779	€ 468.375-	€ 480.084-
Saldo vorige jaar				€ -	€ 2.168.121-	€ 11.428.681-	€ 12.612.565-	€ 15.890.189-	€ 15.894.150-	€ 11.031.606-	€ 6.050.768-	€ 837.727-	€ 1.029.243	€ 566.477
Saldo op datum				€ 2.157.361-	€ 11.315.526-	€ 12.487.688-	€ 15.732.860-	€ 15.736.782-	€ 10.922.382-	€ 5.990.860-	€ 829.432-	€ 1.019.052	€ 560.868	€ 86.393
Rente per...				1-7-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032
Renteparameter (lasten)				1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Renteparameter (baten)				1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Rentesaldo	€ 724.685-			€ 10.760-	€ 56.437-	€ 62.283-	€ 78.469-	€ 78.488-	€ 54.476-	€ 29.880-	€ 4.137-	€ 5.083	€ 2.797	€ 431
Saldo lopende jaar				€ 2.168.121-	€ 11.371.962-	€ 12.549.971-	€ 15.811.329-	€ 15.815.270-	€ 10.976.858-	€ 6.020.739-	€ 833.569-	€ 1.024.135	€ 563.666	€ 86.824

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2022
Datum einde exploitatie	31 december 2031
Looptijd (jaren)	10,00
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	1,50%
Renteparameter kosten	1,00%
Renteparameter opbrengsten	1,00%
Renteparameter contant	1,00%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN												
	Totaal	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
Inflatie		0,0	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Kosten nominaal	€ 20.658.361	€ 2.157.361	€ 9.140.700	€ 1.020.500	€ 2.933.500	€ 2.858.500	€ 501.000	€ 501.000	€ 406.700	€ 379.700	€ 379.700	€ 379.700
Kostenstijging	€ 958.914	€ -	€ 6.705	€ 38.507	€ 186.796	€ 258.033	€ 58.880	€ 72.877	€ 70.807	€ 77.251	€ 88.675	€ 100.384
Kosten op eindwaarde	€ 21.617.275	€ 2.157.361	€ 9.147.405	€ 1.059.007	€ 3.120.296	€ 3.116.533	€ 559.880	€ 573.877	€ 477.507	€ 456.951	€ 468.375	€ 480.084
Kosten contant	€ 19.569.837											
Opbrengsten	€ 20.692.710	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.103.907	€ 5.173.178	€ 5.173.178	€ 5.173.178	€ 2.069.271	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 1.736.074	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 166.033	€ 358.471	€ 441.446	€ 525.665	€ 244.459	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 22.428.784	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.269.940	€ 5.531.648	€ 5.614.623	€ 5.698.843	€ 2.313.730	€ -	€ -
Opbrengsten contant	€ 20.304.486											

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 19.569.837
Totaal contante rentelasten	€ 656.048
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 20.225.885
Totaal contante opbrengsten	€ 20.304.486
Totaal contante rentebaten	€ -
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 20.304.486
Maximaal te verhalen kosten	€ 20.225.885

Exploitatieplan, samenvatting

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Gegevens eigenaren obv gewogen eenheden per kadastraal perceel	Verhaalbare kosten		Inbrengwaarde				Zelfverrichte werkzaamheden	Exploitatiebijdrage																
	contant		totaal		uitgeefbaar deel			openbaar deel		Bruto exploitatiebijdrage		Netto exploitatiebijdrage		Exploitatiebijdrage bij aankoop O.R.										
Eigenaar A	€	6.048.844	29,91%	€	1.455.000	100,00%	€	1.115.648	76,68%	€	339.352	23,32%	€	-	€	6.048.844	29,91%	€	4.933.196	32,78%	€	4.593.844	38,95%	
Eigenaar B	€	1.041.790	5,15%	€	772.000	100,00%	€	180.767	23,42%	€	591.233	76,58%	€	-	€	1.041.790	5,15%	€	861.023	5,72%	€	269.790	2,29%	
Eigenaar C	€	847.744	4,19%	€	835.000	100,00%	€	520.577	62,34%	€	314.423	37,66%	€	-	€	847.744	4,19%	€	327.167	2,17%	€	12.744	0,11%	
Eigenaar D	€	5.257.235	25,99%	€	1.540.000	100,00%	€	991.657	64,39%	€	548.343	35,61%	€	-	€	5.257.235	25,99%	€	4.265.578	28,34%	€	3.717.235	31,52%	
Eigenaar D2	€	782.553	3,87%	€	900.000	100,00%	€	717.063	79,67%	€	182.937	20,33%	€	-	€	782.553	3,87%	€	65.491	0,44%	€	117.447	-1,00%	
Eigenaar E	€	3.146.175	15,56%	€	1.530.000	100,00%	€	574.088	37,52%	€	955.912	62,48%	€	-	€	3.146.175	15,56%	€	2.572.087	17,09%	€	1.616.175	13,70%	
Eigenaar F	€	-	0,00%	€	172.000	100,00%	€	-	0,00%	€	172.000	100,00%	€	-	€	-	0,00%	€	-	0,00%	€	172.000	-1,46%	
Eigenaar G	€	2.953.624	14,60%	€	652.000	100,00%	€	570.325	87,47%	€	81.675	12,53%	€	-	€	2.953.624	14,60%	€	2.383.299	15,84%	€	2.301.624	19,51%	
Eigenaar H	€	147.921	0,73%	€	575.000	100,00%	€	505.094	87,84%	€	69.906	12,16%	€	-	€	147.921	0,73%	€	357.173-	-2,37%	€	427.079-	-3,62%	
Totaal	€	20.225.885	100%	€	8.431.000	100%	€	5.175.219	57%	€	3.255.781	43%	€	-	€	20.225.885	100%	€	15.050.667	100%	€	11.794.885	100%	
Verschil	€	-		€	-																			
Controle	€	20.225.885		€	8.431.000														€	15.050.667		€	11.794.885	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden		
		nominaal	contant	
Bruto oppervlakte		131.367 m2		
te handhaven		- m2		
Netto oppervlakte	100%	131.367 m2	78.086	80.197
Uitgeefbaar	57%	74.988 m2		
Rijwoningen sociale sector (huur)		- m2	-	-
Rijwoningen sociale sector (koop)		- m2	-	-
Appartementen sociale sector (huur)		- m2	-	-
Appartementen sociale sector (koop)		- m2	-	-
Patiowoningen sociale sector		- m2	-	-
Seniorenwoningen		- m2	-	-
Rijwoningen vrije sector		- m2	-	-
Hoekwoningen		- m2	-	-
Tussenwoningen 3^1 kap		- m2	-	-
Geschakelde woningen		- m2	-	-
2^1 kapwoningen		- m2	-	-
Patiowoningen vrije sector		- m2	-	-
Bungalows		- m2	-	-
Vrijstaande woningen		- m2	-	-
Particulier opdrachtgeverschap		- m2	-	-
Bedrijven zichtlocatie		27.363 m2	30.461	31.284
Bedrijven binnenterrein		47.625 m2	47.625	48.913
Kantoren		- m2	-	-
Gronden		- m2	-	-
Gronduitgifte overig		- m2	-	-
Openbaar	43%	56.379 m2		
Controle		- m2		
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid		
Totaal contant te verhalen kosten	€	20.225.885		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	20.304.486		
Maximaal te verhalen kosten	€	20.225.885		252,20

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Eigenaar A		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	29.087 m2		
te handhaven			
Netto oppervlakte	100% 29.087 m2		23.984
Uitgeefbaar	76,68% 22.303 m2		
Bedrijven zichtlocatie	9.272 m2		10.601
Bedrijven binnenterrein	13.031 m2		13.383
Openbaar	23,32% 6.784 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 1.455.000		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 1.455.000		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 20.304.486		
Maximaal te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal gewogen eenheden	contant 80.197		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 252,20		
Gewogen eenheden eigendom	contant 23.984		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 6.048.844		
Zelf te bebouwen deel	76,68% € 1.115.648 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 4.933.196		
Aankoopsom openbare ruimte	23,32% € 339.352 -		
Saldo gemeente	€ 4.593.844		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Eigenaar B		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	15.430 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 15.430 m2		4.131
Uitgeefbaar	23,42% 3.613 m2		
Bedrijven zichtlocatie	3.613 m2		4.131
Bedrijven binnenterrein	- m2		-
Openbaar	76,58% 11.817 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 772.000		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 772.000		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 20.304.486		
Maximaal te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal gewogen eenheden	contant 80.197		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 252,20		
Gewogen eenheden eigendom	contant 4.131		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 1.041.790		
Zelf te bebouwen deel	23,42% € 180.767 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 861.023		
Aankoopsom openbare ruimte	76,58% € 591.233 -		
Saldo gemeente	€ 269.790		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Eigenaar C		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	4.905 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 4.905 m2		3.361
Uitgeefbaar	62,34% 3.058 m2		
Bedrijven zichtlocatie	1.898 m2		2.170
Bedrijven binnenterrein	1.160 m2		1.191
Openbaar	37,66% 1.847 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 835.000		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 835.000		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 20.304.486		
Maximaal te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal gewogen eenheden	contant 80.197		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 252,20		
Gewogen eenheden eigendom	contant 3.361		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 847.744		
Zelf te bebouwen deel	62,34% € 520.577 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 327.167		
Aankoopsom openbare ruimte	37,66% € 314.423 -		
Saldo gemeente	€ 12.744		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Eigenaar D		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	30.806 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 30.806 m2		20.845
Uitgeefbaar	64,39% 19.837 m2		
Bedrijven zichtlocatie	4.059 m2		4.641
Bedrijven binnenterrein	15.778 m2		16.205
Openbaar	35,61% 10.969 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 1.540.000		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 1.540.000		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 20.304.486		
Maximaal te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal gewogen eenheden	contant 80.197		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 252,20		
Gewogen eenheden eigendom	contant 20.845		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 5.257.235		
Zelf te bebouwen deel	64,39% € 991.657 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 4.265.578		
Aankoopsom openbare ruimte	35,61% € 548.343 -		
Saldo gemeente	€ 3.717.235		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Eigenaar D2		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		3.493 m2	contant
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte		3.493 m2	3.103
Uitgeefbaar		79,67%	
Bedrijven zichtlocatie		2.104 m2	2.406
Bedrijven binnenterrein		679 m2	697
Openbaar		20,33%	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 900.000	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 900.000	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 20.225.885	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 20.304.486	
Maximaal te verhalen kosten		€ 20.225.885	
Totaal gewogen eenheden		contant 80.197	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 252,20	
Gewogen eenheden eigendom		contant 3.103	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 782.553	
Zelf te bebouwen deel		79,67% € 717.063	-
Zelfverrichte werkzaamheden		-	-
Netto exploitatiebijdrage		€ 65.491	
Aankoopsom openbare ruimte		20,33% € 182.937	-
Saldo gemeente		€ 117.447-	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Eigenaar E		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		30.590 m2	12.475
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte		100% 30.590 m2	
Uitgeefbaar		37,52% 11.478 m2	
		Bedrijven zichtlocatie 5.904 m2	
		Bedrijven binnenterrein 5.574 m2	6.750
Openbaar		62,48% 19.112 m2	5.725
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 1.530.000	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 1.530.000	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 20.225.885	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 20.304.486	
Maximaal te verhalen kosten		€ 20.225.885	
Totaal gewogen eenheden		contant 80.197	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 252,20	
Gewogen eenheden eigendom		contant 12.475	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 3.146.175	
Zelf te bebouwen deel		37,52% € 574.088 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 2.572.087	
Aankoopsom openbare ruimte		62,48% € 955.912 -	
Saldo gemeente		€ 1.616.175	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Eigenaar F		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	3.436 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 3.436 m2		-
Uitgeefbaar	0,00% - m2		
Bedrijven zichtlocatie	- m2		-
Bedrijven binnenterrein	- m2		-
Openbaar	100,00% 3.436 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 172.000		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 172.000		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 20.304.486		
Maximaal te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal gewogen eenheden	contant 80.197		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 252,20		
Gewogen eenheden eigendom	contant -		
Bruto exploitatiebijdrage	€ -		
Zelf te bebouwen deel	0,00% € - -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ -		
Aankoopsom openbare ruimte	100,00% € 172.000 -		
Saldo gemeente	€ 172.000-		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Eigenaar G		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	13.036 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 13.036 m2		11.711
Uitgeefbaar	87,47% 11.403 m2		
Bedrijven zichtlocatie	- m2		-
Bedrijven binnenterrein	11.403 m2		11.711
Openbaar	12,53% 1.633 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 652.000		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 652.000		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 20.304.486		
Maximaal te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal gewogen eenheden	contant 80.197		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 252,20		
Gewogen eenheden eigendom	contant 11.711		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 2.953.624		
Zelf te bebouwen deel	87,47% € 570.325 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 2.383.299		
Aankoopsom openbare ruimte	12,53% € 81.675 -		
Saldo gemeente	€ 2.301.624		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	BRO-Boxtel
Project:	De Kronkels-Zuid
Dossier:	1371.160
Datum:	12-apr-22
Versie:	1371.160-EP1d1
Status:	Definitief

Eigenaar H		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	584 m2		
te handhaven	m2		
Netto oppervlakte	100% 584 m2		587
Uitgeefbaar	87,84% 513 m2		
Bedrijven zichtlocatie	513 m2		587
Bedrijven binnenterrein	m2		-
Openbaar	12,16% 71 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 575.000		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 575.000		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 20.304.486		
Maximaal te verhalen kosten	€ 20.225.885		
Totaal gewogen eenheden	contant 80.197		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 252,20		
Gewogen eenheden eigendom	contant 587		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 147.921		
Zelf te bebouwen deel	87,84% € 505.094 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 357.173-		
Aankoopsom openbare ruimte	12,16% € 69.906 -		
Saldo gemeente	€ 427.079-		

BIJLAGE 3

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Vragenlijst

Datum	2-3-2022	
Gemeente	Bunschoten	
Projectnaam	De Kronkels-Zuid	
Projectnummer	1.371.160	
Datum prijspeil	1-1-2022	
Looptijd project in jaren	10	print
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☐ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☒ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a	aantal onbebouwde percelen	12	totaal
b	aantal bebouwde percelen	6	stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	12	totaal
b	waarvan percelen met woningen	6	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	3	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	3	stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a	voor hoeveel onroerende zaken ?	4	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	3	stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen		aantal
bedrijvigheid	74.988	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

74.988	m2 uitgeefbaar	57%
56.379	m2 openbaar	43%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?

- ☒ Programma van eisen [info](#)
- ☐ Masterplan [info](#)
- ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
- ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
- ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☒ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ☐ ja ☒ nee

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☒ ja ☐ nee

info	17	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?	☒ ja	☐ nee	
info	18	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?	☒ ja	☐ nee	
		zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?			95,00 % van het totale ruimtelijke besluit
G Civiele en cultuurtechniek					
info	19	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?	☒ slecht	☐ normaal	☐ goed
info	Slopen				
	20	Is sprake van sloop van onroerende zaken ?	☒ ja	☐ nee	
	a	Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?			3.500 m3
	b	Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:			
		Meerdere antwoorden zijn mogelijk	☒ (agrarisch)		2 %
			☒ overige onroerende zaken		98 %
	21	Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?	ga door naar vraag 22		
	a	Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?	☐ ja	☒ n	
info	22	Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?			
		Meerdere antwoorden zijn mogelijk	☐ Openbaar	%	☐ Design&construct
			☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key
			☒ Meervoudig onderhands	100 %	☐ Europees
Ophogen/voorbellen					
	23	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	☒ ja	☐ nee	
	a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	☐ integraal	☒ partieel	
	b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?			1,00 deelplan/fase
	c	Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?			0,50 jaar
	d	Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?			1,00 m1
Bouw-en woonrijpmaken					
	24	Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?	☒ ja	☐ nee	
info	25	Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?			
		Meerdere antwoorden zijn mogelijk	☐ Openbaar	100 %	☐ Design&construct
			☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key
			☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees
	26	Is er sprake van bodemsanering ?	☒ Ja	☐ Nee	
	a	Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?			5,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Producten/activiteitenlijst

Datum 2-3-2022
 Gemeente Bunschoten
 Projectnaam De Kronkels-Zuid
 Projectnummer 1371160
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 10

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

Vererving

☒ 1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☒ 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtondbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☒ 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☒ 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

☒ 2.1	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ 2.2	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☐ 2.3	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ 2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ 2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Producten/activiteitenlijst

Datum 2-3-2022
 Gemeente Bunschoten
 Projectnaam De Kronkels-Zuid
 Projectnummer 1371160
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 10

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

Ruimtelijke ordening	
☒ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☒ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie
Civiele en cultuur techniek	
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbellen uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie	
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week
Communicatie	
☒ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management	
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
☐ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie	
☒ 8.1	8.1 Planeconomie uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Resultaat

Datum	2-3-2022	Complexiteit		104%
Gemeente	Bunschoten	print		
Projectnaam	De Kronkels-Zuid			
Projectnummer	1371160			
Datum prijspeil	1-1-2021			
Looptijd project in jaren	10			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	1.297	€ 256.003	12%	€ 261.379
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	119	€ 15.219	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	528	€ 67.584	3%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	590	€ 165.520	8%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.680	0%	
Stedenbouw	960	€ 122.942	6%	€ 125.524
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.960	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	187	€ 23.996	1%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	328	€ 41.993	2%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	375	€ 47.992	2%	
Ruimtelijke Ordening	759	€ 97.200	5%	€ 99.241
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectu	481	€ 61.560	3%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	278	€ 35.640	2%	
Civiele en cultuur techniek	8.203	€ 937.949	45%	€ 957.646
4.1 Planontwikkeling	1.310	€ 167.683	8%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	6.893	€ 770.266	37%	
Landmeten/vastgoed informatie	388	€ 39.173	2%	€ 39.996
5.1 Kaartmateriaal	388	€ 39.173	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	3.103	€ 453.014	22%	€ 462.528
7.1 Projectmanagement	3.103	€ 453.014	22%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	1.551	€ 198.582	9%	€ 202.752
8.1 Planeconomie	1.551	€ 198.582	9%	
totaal	16.262	€ 2.104.864	100%	€ 2.149.066

+ 2,1%
Prijspeil
2022

BIJLAGE 4

Taxatierapport

Uitgifteprijsen De Kronkels-Zuid

Opdrachtgever

BRO Boxtel

Kenmerk

1371.163-T1d/fs/ab

Taxateurs

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

S. (Sebastiaan) Nonnekens

Datum

23 februari 2022

Status

Definitief



Titel : Taxatierapport | Uitgifteprijsen De Kronkels-Zuid

Opdrachtgever : BRO Boxtel

Kenmerk : 1371.163-T1d

Taxateurs : ir. F.C.L.G. Schavemaker RT
: S. Nonnekens BBE

Datum : 23 februari 2022

Status : Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	4
2.	Opdracht	5
2.1.	Opdrachtgever	5
2.2.	Opdrachtnemer	5
2.3.	Taxateurs	5
2.4.	Opdrachtverstrekking	5
2.5.	Onafhankelijkheid	6
2.6.	Doel van de taxatie	6
2.7.	Type taxatie	6
2.8.	Te waarden belang	6
2.9.	Taxatiebasis	6
2.10.	Stukken	6
2.11.	Opname	7
2.12.	Mate van inspectie	7
2.13.	Peildatum	7
2.14.	Reactie van opdrachtgever	7
2.15.	Versies	7
2.16.	Aansprakelijkheid	7
2.17.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	7
2.18.	Publicatie	8
2.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
2.20.	Algemene voorwaarden	8
3.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
3.1.	Algemene uitgangspunten	9
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	9
4.	Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak	11
4.1.	Ligging	11
4.2.	Toestand van bodem en grondwater	11
4.3.	Zakelijke rechten	12
4.4.	Publiekrechtelijke beperkingen	12
4.5.	Bestemming van de onroerende zaak	12
4.6.	Beoordeling en onderbouwing courantheid	13
5.	Waardering	15
5.1.	Inleiding	15
5.2.	Overwegingen bij de waardering	15
5.3.	Gebruikte methode	15
5.4.	Differentiatie	16
5.5.	Referentietransacties	16
5.6.	Back-testing	17
5.7.	Onzekerheden taxatie	18
5.8.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	18
5.9.	Finale waardering	19
6.	Plausibiliteitsverklaring	20

1. Samenvatting

Dit advies heeft betrekking op de uitgifteprijs voor de bedrijfskavels in plangebied De Kronkels Zuid. Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de uitgifteprijs van de onroerende zaak geschat op:

€ 265,00 per m² excl. btw voor reguliere bouwkavels (zegge: tweehonderdvijfenzestig euro)

€ 295,00 per m² excl. btw voor zichtlocaties (zegge: tweehonderdvijfennegentig euro)

Voor de bijzondere uitgangspunten die zijn gehanteerd bij deze waardering wordt verwezen naar § 3.2. Voor de invloed van de bijzondere uitgangspunten op de waardering wordt verwezen naar § 5.8.

2. Opdracht

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	BRO Boxtel
Contactpersoon	De heer drs. N.J.J.M. van Hooijdonk
Adres	Boscheweg 107
Postcode	5282 WV
Plaats	BOXTEL
Telefoon	0411 850 400
E-mail	nico.van.hooijdonk@bro.nl

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

2.3. Taxateurs

Taxateurs	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
	S. Nonnekens BBE, vastgoedadviseur / taxateur

De taxateurs verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 16 juni 2021 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht op basis van de eerder door opdrachtnemer verstrekte offerte. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

2.5. Onafhankelijkheid

- a. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

2.6. Doel van de taxatie

De opdrachtgever heeft verzocht om de marktconforme uitgifteprijs te taxeren van de bedrijfskavels in plangebied De Kronkels Zuid.

2.7. Type taxatie

Als onderdeel van de werkzaamheden heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

2.8. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

2.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **marktwaaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standards (EVS), 2016, Nederlandse vertaling, te weten:

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

2.10. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. akte(n) van levering voor zoverre genoemd in het rapport
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in § 4.5 van dit rapport
- c. informatie over bodem en grondwater op www.bodemloket.nl

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt 2020

2.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 27 oktober 2021 bezocht en opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van de opdrachtgever en zonder vertegenwoordiger van de gemeente.

2.12. Mate van inspectie

Conform de taxatieopdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De taxateurs hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De taxateurs merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd.

2.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum **27 oktober 2021.**

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.14. Reactie van opdrachtgever

Op 29 oktober 2021 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Naar aanleiding van dit rapport heeft een bespreking plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze bespreking heeft de gemeente nog een aantal transacties aangereikt die niet via Realworks waren op te vragen. Deze reacties zijn verwerkt in een conceptrapport van 25 november 2022. Dit rapport is op 23 februari 2022 ongewijzigd definitief gemaakt.

2.15. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: ja, voor de zichtlocaties

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: NA het uitbrengen van het conceptrapport hebben de taxateurs beschikking gekregen over meer referentietransacties, op basis waarvan een bijstelling van de taxatie nodig was.

2.16. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

2.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

2.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien.

2.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben taxateurs www.bodemloket.nl geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 1.1.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn niet gemeten conform de NEN 2580. Dit omdat de uitgifteprijs per m² is bepaald.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de taxatieopdracht is rekening gehouden met de volgende bijzondere uitgangspunten:

De uitgifteprijs wordt beschouwd als de marktwaarde bij kavelgewijze verkoop in bouw- en woonrijpe staat, waarbij geen afzonderlijk kostenverhaal plaatsvindt.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVt dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- b) Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c) De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d) Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van de praktijkhandreiking gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a) wordt opgemerkt dat de verkoop pas plaatsvindt nadat de bestemming onherroepelijk is geworden. Ondanks het feit dat de bestemming per peildatum nog niet is vastgesteld, zijn taxateurs van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.

Met betrekking tot sub b) zien taxateurs op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken,

Aan de onder sub c) genoemde voorwaarde wordt in deze paragraaf voldaan.

Met betrekking tot sub d) wordt verwezen naar § 5.8. Met betrekking tot sub d) wordt opgemerkt dat de opdrachtgever de onroerende zaak alleen zal vervreemden indien de bijzondere uitgangspunten zijn vervuld. De opdrachtgever is ermee bekend dat de bijzondere uitgangspunten een waardeverhogend effect hebben. Gelet op vorenstaande heeft het toevoegen van de waarde zonder bijzondere uitgangspunten geen meerwaarde.

4. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

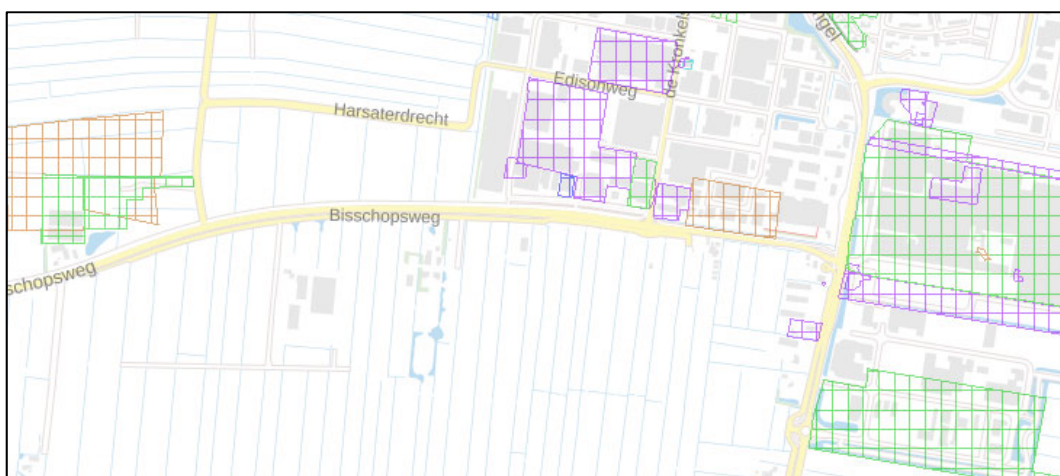
4.1. Ligging



De uitgifteprijs heeft betrekking op de bouw kavels in plangebied De Kronkels Zuid. Dit plangebied is gelegen ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein De Kronkels. Aan de noordzijde is het bedrijventerrein gelegen aan de Bisschopsweg. Aan de zuidzijde is het grotendeels gelegen achter de bebouwing van de Amersfoortseweg.

4.2. Toestand van bodem en grondwater

Taxateurs hebben beperkt onderzoek gedaan naar de situatie van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onroerende zaak middels de informatie die beschikbaar is via www.bodemloket.nl. Hieruit zijn geen onderzoeken voor de locatie naar voren gekomen. Aangezien de uitvraag betrekking heeft op de uitgifteprijs van bouwrijpe kavels, is voor de taxatie aangenomen dat de kavels geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.



Uit onderzoek is geen informatie over de toestand van bodem en grondwater naar voren gekomen. Geadviseerd wordt alvorens tot aankoop te besluiten een onderzoek in te stellen naar de toestand van de bodem en/of het grondwater.

4.3. Zakelijke rechten

Aangenomen is dat er bij de levering geen zakelijke rechten op de onroerende zaak zijn gevestigd die een belemmering vormen voor het voorgenomen gebruik.

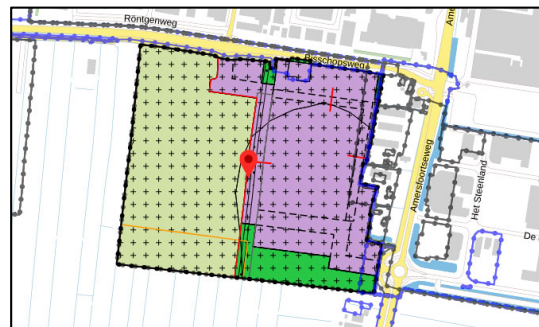
4.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Aangenomen is dat er geen publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak zijn gevestigd die een belemmering vormen van het voorgenomen gebruik.

4.5. Bestemming van de onroerende zaak

Voorontwerp bestemmingsplan

In het kader van de taxatie is als uitgangspunt gehanteerd dat de bouwmogelijkheden bij uitgifte van de gronden gelijk zijn aan de bouwmogelijkheden zoals zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan De Kronkels-Zuid is op 11 augustus 2021 ter inzage gelegd.



Fragment verbeelding

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "bedrijventerrein". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven tot categorie 3.2. Het bebouwingspercentage bedraagt minimaal 60% en maximaal 90%. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m¹, met uitzondering voor koeltorens en condensors. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 20 m¹. De bebouwing moet minimaal 13 m¹ achter de voorste perceelsgrens worden gesitueerd. Het bebouwingspercentage dient tussen de 60-90% te liggen.

Naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp is voor de zuidzijde van de 1^e fase de maximale bouwhoogte van 20 m¹ komen te vervallen en bedraagt de maximale bouwhoogte 15 m¹. Tevens is aangegeven dat er per 600 m² bvo 1 parkeerplaats in een parkeerkoffer beschikbaar zal zijn (verdisconteerd in de grondprijs) en dat de optie detailhandel verdwijnt uit het BP.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2100-0101).

4.6. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het bedrijventerrein is gunstig gelegen ten opzichte van de A1, tussen Amersfoort en Hilversum in de directe omgeving van het bestaande bedrijventerrein De Kronkels. De locatie wordt dan ook als gunstig beoordeeld.

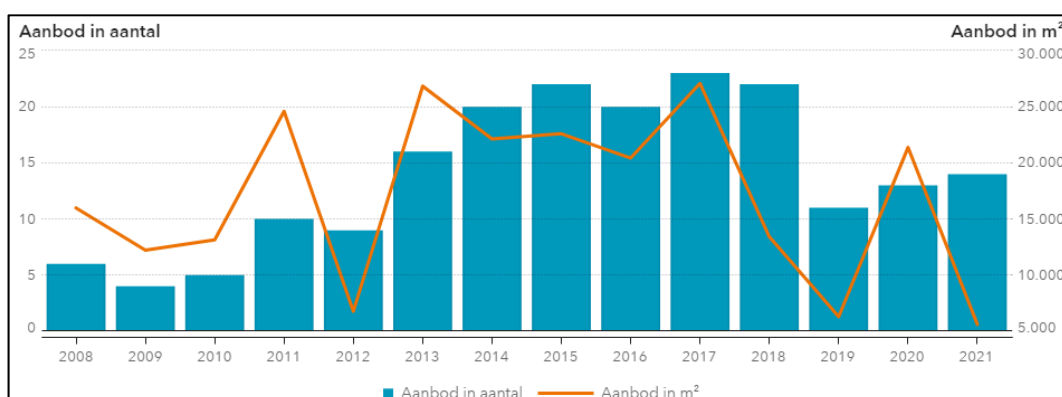
Objectbeoordeling

Binnen het plan zijn kavels van diverse afmetingen beschikbaar. Deze zijn zowel gelegen aan doorgaande wegen zoals de Bisschopsweg, alsmede aan interne ontsluiting. Er is dan ook sprake van zowel zichtlocaties alsmede niet zichtlocaties. In combinatie met de bestemming die bedrijven tot categorie 3.2 toelaat worden de bedrijfskavels als courant beoordeeld.

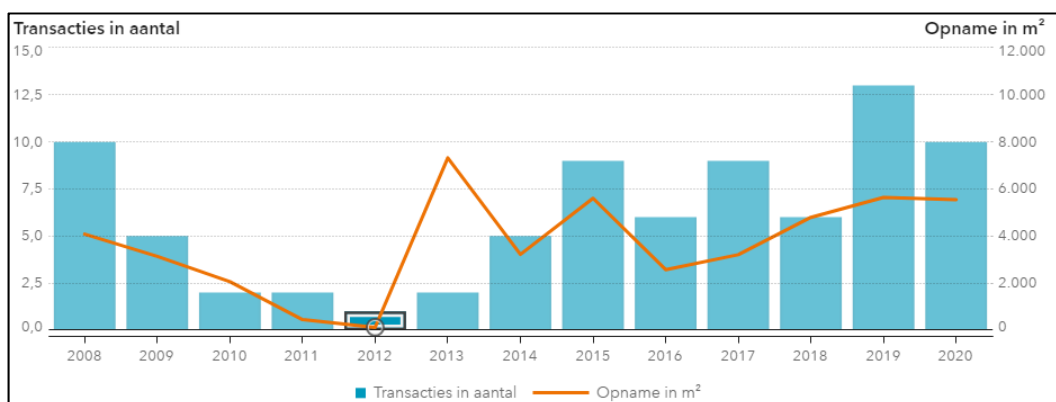
Mate van verkoopbaarheid

De verwachte toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in Bunschoten is reeds in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. Hieruit volgt dat er de komende jaren voldoende lokale vraag is.

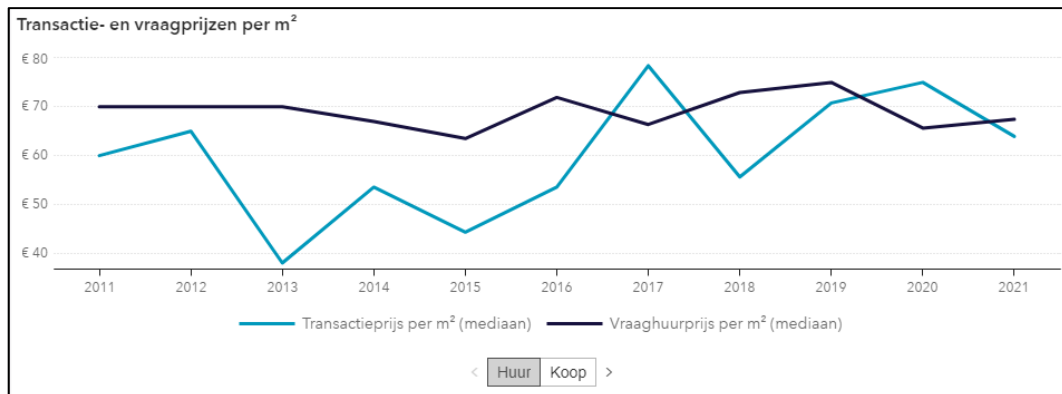
Naast de voornoemde toelichting is tevens gekeken naar de business marktanalyse van de NVM. Deze is hierna opgenomen.



Indien naar het aanbod wordt gekeken blijkt dat het aanbod in aantal en m² fors is gedaald.



De opname is in aantal transacties en aantal m² de afgelopen jaren toegenomen.



De transactieprijs is sinds 2020 gedaald na een langere periode van stijging. Deze daling kan mede het gevolg zijn van de corona-pandemie.

Op basis van bovenstaande cijfers blijkt dat het aantal transacties is toegenomen en het aanbod lijkt te zijn “opgedroogd”. Deze cijfers bevestigen dan ook hetgeen in de toelichting op het (voorontwerp) bestemmingsplan is opgenomen. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed bestempeld. Hierbij wordt aanvullend opgemerkt dat uit de toelichting op het (voorontwerp) bestemmingsplan blijkt dat het bedrijventerrein voornamelijk is gericht op de plaatselijke vraag, waarbij tevens rekening is gehouden met de transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Gelet op de locatie en de goede bereikbaarheid dient echter rekening gehouden te worden dat de locatie ook geschikt is voor regionale bedrijven. Hiermee is de feitelijke doelgroep nog groter.

5. Waardering

5.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de uitgifteprijs van de Kronkels-Zuid.

5.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een swot-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Gunstige ligging ten opzichte van de A1 alsmede de provinciale wegen. • Flexibiliteit aan de grootte van bouwkavels. • Ligging ten opzichte van bestaande bedrijventerreinen.	• Beperkte hoeveelheid zichtlocaties. • Doordat er enkel bedrijven tot categorie 3.2 mogen komen, vallen er een aantal bedrijven af. Voordeel is wel dat bedrijven tot categorie 3.2 doorgaans een hoogwaardigere uitstraling hebben.
Opportunities	Threats
• Door de gunstige locatie kan deze naast locatie bedrijven ook geschikt zijn voor regionale bedrijven. • Beperkt aanbod van bouwkavels in de directe omgeving.	• Er is sprake van versnipperd eigendom. Het ligt derhalve voor de hand dat de eigendommen nog verworven moeten worden zodat ze in eigendom zijn van één partij. De verwervingen zijn doorgaans een tijdrovend proces. • Economische ontwikkelingen kunnen de vraag naar bedrijfsruimten tijdelijk doen verminderen.

5.3. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactieprizen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. Deze methode is naar oordeel van de taxateurs het meest geschikt voor de uitgifteprijs. Dit omdat de residuele methode naar oordeel van taxateurs minder geschikt is voor bedrijfsgebouwen. Iedere onderneming zal immers de invulling aanpassen aan zijn eigen bedrijfsvoering. Het percentage bebouwing, de verhouding bedrijfshal/kantoor en het afwerkingsniveau verschilt dan ook per onderneming. Het standaardiseren van deze gegevens om tot een residuele grondwaarde te komen geeft dan ook een schijnnaauwkeurigheid.

5.4. Differentiatie

Zoals in § 4.6 reeds is weergegeven zijn er in het plangebied zowel zichtlocaties als niet zichtlocaties te onderscheiden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het begrip zichtlocatie niet is gedefinieerd. Een zichtlocatie langs een snelweg, of drukke provinciale weg valt niet te vergelijken met een zichtlocatie langs een reguliere ontsluitingsweg of een rustige provinciale weg. In onderhavig geval kan de Bisschopsweg (N414) worden gekwalificeerd als een rustige provinciale weg. Dit houdt in dat de hoeveelheid traffic op deze locatie minder is dan op andere zichtlocaties. Wel heeft een dergelijke locatie als voordeel dat deze meer uitstraling heeft dan een locatie midden op het bedrijventerrein. Voor bedrijven met een groter bedrijfskantoor, waarvoor de representativiteit van belang is, zijn dit dan ook de meest geschikte locaties. Bij de waardering van de uitgifteprijs heeft dan ook een differentiatie plaatsgevonden naar de locatie. Bij deze differentiatie is tevens rekening gehouden dat er slechts een beperkt deel van het plangebied kan worden aangeduid als zichtlocatie. Hierdoor zijn deze locaties schaars. Anderzijds worden deze zichtlocaties aan de “achterzijde” ontsloten, zodat bezoek altijd langs het gehele bedrijf moet. Voor een hoogwaardige uitstraling dient dan ook het gehele bedrijf hoogwaardig worden gebouwd niet alleen de zichtzijde. Hierdoor zijn de bouwkosten ook hoger.

Voor het zuidelijke deel is aangenomen dat het groen dat in het bestemmingsplan is opgenomen wordt gerealiseerd met laag groen, zodat hier ook een zichtlocatie is. Hiervoor geldt eveneens dat deze via de achterzijde wordt ontsloten.

Voor alle locaties geldt dat er per 600 m² bvo 1 parkeerplaats in een parkeercoffer beschikbaar wordt gesteld. Hierdoor kan het uitgeefbaar terrein efficiënter worden benut en hoeven minder parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierdoor kan ook makkelijker een bebouwingspercentage van 90% worden behaald.

Naar oordeel van de taxateurs geeft de beperking van de bouwhoogte in het zuidelijke deel waar geen koeltorens en condensoren tot 20 m¹ worden gebouwd geen aanleiding tot een differentiatie in de prijs.

5.5. Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreisen. Hierbij is gekeken in een ruime straal om Bunschoten. Dit omdat de laatste transacties in Bunschoten op basis van het gemeentelijke uitgiftebeleid hebben plaatsgevonden. Naar oordeel van de taxateurs geeft het alleen maar aan dat kopers bereid zijn om voor die prijzen de gronden te kopen, maar kan de marktwaarde hoger liggen. Om dit te onderzoeken is dan ook in een ruime straal gezocht.

Plaats	Adres	Oppervlakte	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Datum	Opmerkingen
Nijkerk	Smitspool	10782	€ 3.556.740	€ 330	22-10-2021	zichtlocatie
Nijkerk	Sluiswachter	2905	€ 856.090	€ 295	4-6-2021	zichtlocatie
Bunschoten	Amersfoortseweg	4547	€ 1.381.826	€ 304	27-12-2019	zichtlocatie
Veenendaal	Bastion ong.	3.615	€ 1.029.135	€ 285	23-4-2019	zichtlocatie
gemiddeld				€ 303		
Plaats	Adres	Oppervlakte	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Datum	Opmerkingen
Amersfoort	Magnesiumweg	3012	€ 950.000,00	€ 315	18-12-2020	cat 3.2
Amersfoort	De Zonnecel ong.	2.575	€ 643.750	€ 250	1-10-2020	cat 4.1
Barneveld	Koningsbergenweg ong.	2.844	€ 765.036	€ 269	22-6-2020	cat 3.1
Amersfoort	Rostockweg 1 t/m 21	2.457	€ 687.960	€ 280	7-5-2020	cat 3.2
Bunschoten	Amersfoortseweg	5.550	€ 1.341.890	€ 242	11-2-2020	cat 4.2
Gemiddeld				€ 271		

Uit bovenstaande referenties blijkt dat voor echte zichtlocaties bedragen zijn betaald van € 285,00 tot € 330,00 per m². De gemiddelde transactieprijs bedraagt € 303,00. Met betrekking tot de referentie aan de Amersfoortseweg wordt door taxateurs opgemerkt dat deze op een zeer mooie zichtlocatie is gelegen en derhalve niet geheel vergelijkbaar is met de zichtlocaties in het plangebied De Kronkels-Zuid.

Voor de transacties van regulier bedrijventerrein blijkt dat de prijzen tussen de € 242,00 en de € 315,00 per m² liggen. Hierbij worden hogere prijzen gerealiseerd bij bedrijventerreinen die goed zijn ontsloten en zijn gelegen nabij de grotere steden.

Indien naar de Kronkels-Zuid wordt gekeken dient rekening gehouden te worden dat dit bedrijventerrein minder gunstig is gelegen dan de genoemde referenties. De zichtlocaties op De Kronkels-Zuid betreffen geen snelweg locaties en de ligging is ook minder gunstig dan een deel van de referenties. Anderzijds dient rekening gehouden te worden dat er sprake is van een opgaande markt.

Op basis van bovenstaande referenties komen de taxateurs voor De Kronkels Zuid tot een uitgifteprijs van € 260,00 per m² voor reguliere kavels. Voor de zichtlocatie komen de taxateurs tot een uitgifteprijs van € 290,00 per m². Hierin is echter de meerwaarde van de parkeerplaatsen nog niet verdisconteerd. Uitgaande van een grondwaarde van € 250,00 per m², een gemiddeld ruimtegebruik van 25 m² per parkeerplaats en € 100,00 per m² aan verharding en riolering bedraagt de kostprijs per parkeerplek op eigen terrein € 8.750,00.

Per 600 m² bvo is 1 parkeerplaats beschikbaar. Bij een gemiddeld bebouwingspercentage van 80% en een FSI=1 kan dit worden vergeleken met een perceel van 800 m². Het voordeel per m² bedraagt dan ook € 8.750,00 / 800 = € 11,00 per m². De meeste bedrijven zullen echter de voorkeur geven aan parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit omdat de werknemers dan minder hoeven te lopen, de parkeerplaatsen ook indien noodzakelijk gebruikt kunnen worden voor laden & lossen of manoeuvreren danwel toekomstige uitbreidingsmogelijkheden bieden. Derhalve hebben de taxateurs de helft van dit voordeel (afgerond op € 5,00 per m²) aan de uitgifteprijs toegekend. Na correctie hiervoor bedraagt de uitgifteprijs voor reguliere bouwkavels **€ 265,00 per m²** en voor zichtlocaties na correctie afgerond **€ 295,00 per m²**.

5.6. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

5.7. Onzekerheden taxatie

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

- Onzekere marktomstandigheden. Op de peildatum is er sprake van een COVID-19 pandemie. Een crisis met een dergelijk grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Door deze buitengewone marktomstandigheden is er een aanzienlijke onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak³ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁴. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁵.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

5.8. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

³ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁴ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongewoon.

⁵ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

5.9. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de uitgifteprijs van de onroerende zaak geschat op:

€ 265,00 per m² excl. btw voor reguliere bouw kavels (zegge: tweehonderdvijfenzestig euro)

€ 295,00 per m² excl. btw voor zichtlocaties (zegge: tweehonderdvijfennegentig euro)

Bovengenoemde opinie van de waarde is voorlopig en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve rapport.

Nuland, 23 februari 2022

De taxateurs,

F.C.L.G. Schavemaker

S. Nonnekens

6. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: **“toetsend taxateur”**,

Verklaart:

- Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 23 februari 2022 beoordeeld.
- Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Toetsend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door toetsend taxateur,

Nuland, 23 februari 2022

T.A. te Winkel

BIJLAGE 5

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project: De Kronkels Zuid

18 februari 2022

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Beknopte weergave onderzoek

Door BRO Boxtel is opdracht verstrekt om, met toepassing van artikel 6.1 Wro, de tegemoetkoming in planschade in te schatten, die mogelijk ontstaat als gevolg van het project De Kronkels Zuid. Het voorgenomen project omvat de uitgifte van nieuwe bedrijfsgrond op een nieuw bedrijventerrein "Kronkels-Zuid".

De planschaderisicoanalyse is uitgevoerd door een vergelijking te maken tussen het vigerende planologische regime bestemmingsplan "Buitengebied" en de toekomstige ruimtelijke invulling van het plangebied in de vorm van het besluit tot afwijking of het ontwerpbestemmingsplan "De Kronkels-Zuid".

Op basis van het meest nadelige scenario is de schade als gevolg van PSRA De Kronkels Zuid als licht dan wel middelzwaar ingeschat.

Alleen die schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt komt voor vergoeding in aanmerking. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. In het onderhavige geval is een hoger percentage voor het maatschappelijk risico verdedigbaar. Om die reden is het normaal maatschappelijk risico in een bandbreedte weergegeven.

Uit het onderzoek is de volgende raming van de schade (tegemoetkoming) naar voren gekomen die het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Adres	Tegemoetkoming in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (2%)	Tegemoetkoming in de schade met aftrek (drempel) percentage van (4%)
Totaal De Kronkels-Zuid	€ 135.000,00	€ 35.000,00

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

DEEL C

BIJLAGE 1



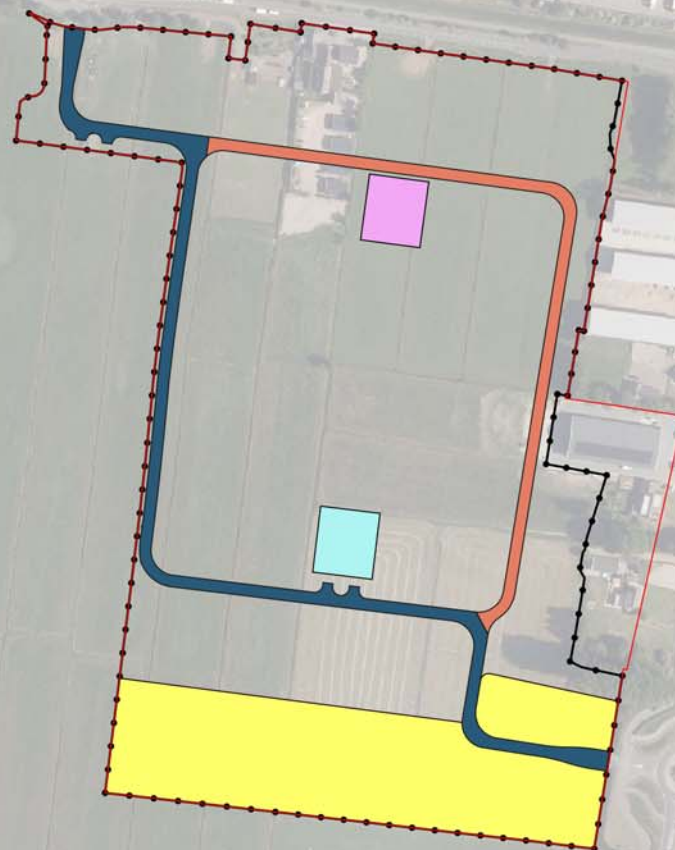
Legenda

-  Grens exploitatiegebied
-  Grens bestemmingsplan

BIJLAGE 2

Legenda

- Ontsluiting 1
- Ontsluiting 2
- Groen 1
- Parkeren 1
- Parkeren 2
- Grens exploitatiegebied
- Grens Bestemmingsplan



BIJLAGE 3

Programma van eisen voor inrichting openbare ruimte “Bedrijventerrein De Kronkels-Zuid”

Aanleiding

Aan de zuidzijde van de kern Bunschoten is het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid geprojecteerd. De omvang hiervan is voorlopig gesteld op 7 hectare van de totale 14 hectare.

Voor de inrichting van de openbare ruimte op het bedrijventerrein gelden een aantal eisen die in eerste instantie moeten worden gehanteerd bij het ontwerpen en nader uitwerken van de plannen voor het gebied. Momenteel loopt de uitwerking van het stedenbouwkundige plan. In dit document staan de eisen weergegeven die moeten worden gehanteerd voor de nadere uitwerking van het plan tot uitvoeringstekeningen en documenten.

Bij de inrichting van de nieuwe openbare ruimte worden de volgende zaken gerealiseerd:

- Verhardingen (Rijbaan, Fietspaden en Voetpaden)
- Groen (Bomen, Hagen, Heesters, Gras)
- Riolering (leidingen en kolken)
- Openbare Verlichting
- Diverse onderdelen zoals nuts, straatmeubilair etc.

Per onderdeel worden de (technische) eisen en voorwaarden geformuleerd. Bij alle zaken geldt dat de binnen de Grond-, Weg- en Waterbouw eisen voor uitvoering zoals vastgelegd in de Standaard RAW Bepalingen 2020 van het CROW (landelijke organisatie voor Grond-, Weg- en Waterbouw) van toepassing zijn. Uitgangspunt is dat in te richten gebied nieuw materiaal krijgt. Indien tijdens de ontwikkeling wijzigingen in het gemeentelijke beleid of in de wet- en regelgeving zijn. Dan vindt overleg plaats tussen de partijen hoe hiermee om te gaan in relatie tot de definitieve inrichting.

Grondwerk

Bij voorkeur het plan uitvoeren met een gesloten grondbalans. Op dit moment is nog geen grond mechanisch onderzoek beschikbaar. Als de eerste vaste zandlaag voldoende hoog ligt is de visie van het grondwerk:

Wegcunet

Ontgravingen t.b.v. het wegcunet (openbare ruimte) tot op de vaste zandlaag. Zand wat aangevoerd en toegepast wordt, mag uitsluitend zand voor zandbed, schone grond, ongereinigd en volgens het Bouwstoffenbesluit zijn. Zandaanvullingen met mechanische apparatuur in lagen verdichten, eventueel onder toevoeging van water. Conform de Standaard (CROW).

Uitgeefbaar terrein

Uitgeefbaar terrein wordt opgehoogd met vrijgekomen grond.

Riolsleuf

Het hoofdriool moet worden aangelegd op de vaste zandlaag. Indien anders noodzakelijk blijkt te zijn dan moet onder het hoofdriool een grondverbetering (dikte en breedte in overleg met de rioolbeheerder) plaatsvinden (zand, zie ook eisen wegcunetten) (riool op staal). De sleuven op gepaste wijze drooghouden waarbij in het bijzonder moet worden gewaakt voor het verlagen van de grondwaterstand naast de ingraving. Dit met het oog op schade aan belendende percelen, panden en eigendommen van derden en de gemeente. Tijdens bemaling dienen er peilfilters geplaatst te worden, tevens dient er gemonitord te worden. Riolsleuven worden aangevuld met schoon zand. Zand aanvullingen met mechanische apparatuur in lagen verdichten, eventueel onder toevoeging van water. Conform de Standaard (CROW).

Watergangen

Te dempen watergangen in gebied: eerst uitbaggeren waarbij het slib wordt verwijderd tot de vaste bodem. Daarna voorbelasten met 50 cm **extra** grond of zand (Afhankelijk van de verontreinigingsklasse het uitkomend slib spreiden en uit laten drogen op het maaiveld, of afvoeren naar een erkende stort. Te dempen watergangen opvullen met schoon zand of grond, afhankelijk van de toekomstige functie.

Eisen cultuurtechnisch grondwerk

Zie Groen en Spelen.

Riolering & Water

De waterhuishouding moet aansluiten bij de rapportage "Waterstructuur De Kronkels Zuid" van december 2018. Deze is opgesteld in samenwerking van waterschap Vallei en Veluwe.

Riolering

Er moet een gescheiden 3 leidingen rioolstelsel (DWA en 2 x HWA, afkomstig van daken en wegen) aangelegd worden.

Om onderscheid te maken tussen de diverse stelseltypen dienen de volgende kleuren te worden toegepast:

- DWA riolering van PVC wordt uitgevoerd kleur grijs.
- HWA riolering voor de afvoer van de terrein- en wegverhardingen van PVC wordt uitgevoerd in kleur roodbruin. Op de buizen komt de tekst "wegen". Attentiepunt is dat in het bestek duidelijk wordt vermeld dat deze tekst bij aanleg aan de bovenkant leesbaar is.
- HWA riolering, van PVC t.b.v. hemelwaterafvoer (daken), afkoppelen en lozen (via) oppervlakte water in kleur groen. Op de buizen komt de tekst "daken". Attentiepunt is dat in het bestek duidelijk wordt vermeld dat deze tekst bij aanleg aan de bovenkant leesbaar is.

De toe te passen buislengte is 10 meter werkende lengte. Eventuele zinkstukken in het hoofdriool worden uitgevoerd in één stuk. Verbinding is een mof met rubbermanchet. Buizen – 3-lagenbuis (kernlaag gerecycled materiaal) - leveren met KOMO-keur, conform NEN 1401. Rioolputten worden uitgevoerd in beton of PE (Tegra-putten) materiaal. Deze zijn bestand tegen het zware vrachtverkeer. De bodem wordt voorzien van een stroomprofiel. Hierbij geldt dat zodra één van de aansluitende rioolbuizen van het materiaal beton is de put moet worden uitgevoerd in beton. Kortweg: aansluitende rioolbuizen allemaal van PVC dan put van PE. De diameter van de putten is 800 mm of 1000 mm. Toepassen van 800 mm vindt alleen plaats als putdiepte minder is dan 1,50 meter t.o.v. maaiveld. Diepere putten worden uitgevoerd in 1000 mm. Alleen bij drainage wordt een kleinere diameter (600 mm) toegepast. Putten funderen op verdicht zand/vaste zandlaag.

Uitstroomvoorzieningen van het riool naar het oppervlaktewater worden gemaakt met een duurzame oplossing die bestand is tegen stromingen van het uitstromende water. Hierbij kan worden gedacht aan een taludbak. Deze wordt eventueel bekleed met (natuur)stenen om het natuurlijke beeld van de oever te versterken. Ook wordt bij de uitstroomvoorziening gekeken naar de waterbodem en het talud aan de overzijde van de voorziening.

Bij de huisaansluitingen (PVC) op maximaal 50 cm vanuit de erfgrans op eigen (uitgeefbaar) terrein een onstopningsstuk met klemdeksel aanbrengen. Deze voorzieningen is voor rekening van de bouwer en behoort niet bij de werkzaamheden van de gemeente. Hulpstukken uitvoeren met zettingvoorzieningen.

Technische eisen riolering

Bij het opstellen van een rioleringsplan moeten de onderstaande eisen worden gehanteerd.

- Afstand tussen DWA en HWA-riolering: 1,10 m;
- Minimale dekking op de rioolbuis: 1,20 m;
- Minimaal verhang HWA-riool: 1‰;

- Minimaal verhang DWA-riool: 2,5‰. Hierbij geldt dat de stroomsnelheid in de buis voldoende moet zijn. Afvoersnelheid DWA-riool: dermate dat er geen fecaliën in het stelsel achterblijven;
- Materiaal hoofdriool (3 laags) DWA, incl. hulpstukken : Ultra 3, SN8, Ø 315mm tot en met Ø 500mm, kleur grijs;
- Materiaal hoofdriool HWA, incl. hulpstukken: Ultra 3, SN8, Ø 315mm tot en met Ø 500mm, kleur roodbruin of groen inclusief tekst (zie bovenstaand);
- Kolkaansluitingen realiseren d.m.v. : knevelinlaat Ø 125mm met zettingsmof. Buizen met tekst "wegen" incl. hulpstukken : Ø125 mm, kleur roodbruin;
- Huisaansluitingen van DWA realiseren d.m.v. : knevelinlaat Ø 160mm met zettingsmof. De buizen inclusief hulpstukken zijn Ø160 mm, kleur grijs;
- Huisaansluitingen van HWA realiseren d.m.v. : knevelinlaat Ø 160 of 200 mm met zettingsmof. De buizen met tekst "daken" of "wegen" inclusief hulpstukken zijn Ø160 mm, kleur roodbruin. Tekst is afhankelijk van kwaliteit hemelwaterafvoer;
- In huis- en kolkaansluitingen geen bochten toepassen met een hoekverdraaiing groter dan 45 graden (horizontaal gemeten);
- Knevelinlaat: van dezelfde fabrikant als het hoofdriool;
- Inspectieputten van kunststof voor het DWA en HWA-riool PE Ø 800 mm en PE Ø1000 mm. Voor beton geldt minimale diameter Ø 800 mm en Ø1000;
- Inspectieputten: incl. fundatieplaten t.b.v. putranden, bodem voorzien van stroomprofiel. Afdekplaat moet minimaal een opening met middellijn van 630 mm hebben;
- Stellen van putranden en putafdekkingen: d.m.v. stellingen van beton. Ook mogen 3 stellagen van metselstenen inclusief vertinnen worden gebruikt.
Nader onderzocht dient te worden of het een optie is om de andere werkwijze door middel van frezen toe te passen. Stalen plaat op inspectieput, asfaltlagen aanbrengen, freeslocatie en putdeksel aanbrengen. Cruciaal is of deze werkwijze praktisch is in relatie tot de ontwikkelingstijd van het gebied (verkoop gronden!);
- Putafdekkingen bij voorkeur met ontluchtingsgaten in de haalkommen: beton/gietijzer, leverancier TBS Soest waarbij in de rand aangegeven dient te worden of het een inspectieput is voor VW (vuilwater), RW (regenwater van (terrein)verharding) of SW (schoon regenwater). Nagaan of SW mogelijk is om aan te brengen. Indien niet dan andere afkorting hanteren. Bij drainage het opschrift DRAIN op deksel hanteren. Het type VEPRO – type 313-VEPRO toepassen;
- H.o.h afstand inspectieputten: maximaal 80 m;
- Aansluitleidingen: haaks op richting hoofdriool;
- Standpijpen : Ø125 mm of Ø160 mm, afhankelijk van de te realiseren aansluiting in de kleur van de hoofdleiding;
- Materiaal standpijp, huis- en kolkaansluiting: PVC-buis, SN8;
- Trottoirkolken: eendelig, beton/gietijzer, klasse Y, TBS Soest. Afmeting afstemmen met locatie en proberen aan te sluiten met recente toepassingen in bedrijventerrein Haarbrug-Zuid. Hierbij speelt ook de inrichting een rol. Kolk voorzien van ingestort stankscherm. De kolkaansluiting is aan één van de zijkant (links of rechts). Dit in verband met toekomstige kabels en leidingen;
- Straatkolken: eendelig, beton/gietijzer, klasse Y, TBS Soest. Afmeting afstemmen met breedte van de molgoot en recente toepassingen in bedrijventerrein Haarbrug-Zuid. Ook aanpassen op de inrichting. Kolk voorzien van ingestort stankscherm. De kolkaansluiting is aan één van de zijkant (links of rechts);
- Onderlinge kolkafstand: max. h.o.h. 20 meter bij een standaard wegprofiel. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de afvoercapaciteit van het oppervlak (circa 70 m² per kolk) in relatie met de kolk;
- De kolkaansluitleidingen worden bij het bouwrijp maken aangebracht buiten de rijbaan. Tijdelijke worden deze dichtgezet met een eindkap;
- De huisaansluitleidingen worden bij het bouwrijp maken aangebracht tot in het uitgeefbaar terrein. Hierbij geldt dat de leiding voorbij het kabels- en leidingentracé wordt aangebracht. Tijdelijke worden deze omhoog gezet met een 90 graden bocht en tot boven maaiveld gebracht. Daarna worden ze afgedopt met een eindkap;
- Ontstoppingsstuk: met schuifdeksel.

Opleveringseisen riolering:

- De kwaliteit van het nieuwe riool wordt vastgelegd door middel van een rijdende panorama (tv) camera. Voor de inspectie wordt het riool gereinigd. De beoordeling van de toestandsaspecten vindt plaats conform de normen van de NEN EN-13508-2 plus de Nederlandse Annex NEN 3399:2015, of vanaf 2020 volgens de NEN-EN13508-2+A1:2011 (mits deze beschikbaar is gekomen);
- De beoordeling wordt digitaal vastgelegd en het eindresultaat wordt beschikbaar gesteld op een film/DVD (in kleur), in een analoge/digitale rapport en in een SUFRIB 2.xx-formaat (of het vervangende RibX-uitwisselformaat na beschikbaar komen van een nieuwe classificering). Voor het SUFRIB 2.xx geldt dat de putcoderingen worden gehanteerd zoals vermeldt op de tekening. Voorafgaande aan de inspectie de putcodering van de putten kortsluiten met de directie;
- Naast de eisen zoals die staan vermeld in de Standaard RAW Bepalingen voor Leidingwerk gelden de aanvullende opleveringseisen uit de bijlage 2;
- Tijdens en na de aanleg van de ondergrondse infrastructuur wordt de informatie van het rioolstelsel nauwkeurig vastgelegd en ingemeten. Het eindresultaat van de rioolrevisie wordt digitaal beschikbaar gesteld in coördinaten conform het (landelijk) geldend RijksDriehoek-stelsel. Het formaat waarin het revisiemateriaal beschikbaar wordt gesteld is DXF, waarbij geldt dat de gehanteerde laagopbouw bij conversie naar het grafisch platform IGOS NG versie 8.5.x of recenter) blijft gehandhaafd. De laagopbouw van de rioolrevisie is gestructureerd.

De volgende informatie is minimaal op de rioolrevisie aanwezig:

- Diameter(s)/Breedtes/Hoogtes van hoofdleidingen, aansluitingleidingen en putten;
- Hoogtematen in NAP van de binnenkant onderkant buis en maaiveldhoogte van de putten;
- Diepte van de putbodem t.o.v. rand putdeksel;
- Toegepaste materialen;
- Stetseltype van de leidingen;
- Locatie van de inlaten. De afstand is bepaald t.o.v. een begin-/eindput;
- Ligging van de aansluitingleidingen inclusief het begin- en eindput. Knikpunten en onstopningsputten worden vastgelegd t.o.v. vaste punten in het veld;
- Locatie van de kolken;
- Bijzondere constructies zoals overstorten, uitstroombakken, kleppen, infiltratievoorzieningen binnen de riolering worden gedetailleerd vastgelegd;
- Watercompensatie als gevolg van verharde totaal oppervlak is volgens toetsing van waterschap niet noodzakelijk. Om toch te voldoen aan de klimaatveranderingen wil de gemeente dat het volgende wordt toegepast: hemelwater vanaf het dakvlak zowel de voor- als achterkant wordt zichtbaar afgevoerd via een zichtbare constructie. Deze constructie ligt niet in het hart van de woning maar op één perceel en komt hoger uit dan de opsluitband op de erfgrens tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied.

Toepassen bemalingen

Bij het toepassen van bemalingen is permanente bemaling niet toegestaan. Indien via een bemalingsplan kan worden aangetoond dat permanente bemaling wel mogelijk is zonder negatieve effecten voor de omgeving dan kan overleg plaatsvinden met de gemeente. De gemeente moet ten aller tijde eerst officieel toestemming geven voor het toepassen van permanente bemaling. Daarnaast geldt dat in de omgeving voldoende peilbuizen worden geplaatst om de grondwaterstand voor en tijdens het bemalen te monitoren.

Persleiding en pompgemaal

Vanaf het pompgemaal moet de persleiding worden gelegd. Voor het tracé moet het zakelijk recht en een aanlegvergunning – volgens het bestemmingsplan - worden geregeld. Deze acties worden door de gemeente geregeld. Het dimensioneren van het pompgemaal en de persleiding dient nog plaats te vinden in overleg met Xylem en waterschap Vallei en Veluwe (zie waterstructuurplan).

Persleiding wordt uitgevoerd met volgende materialen:

- Drukklasse PN 10 PE 100 SDR 17;
- Kleur zwart met bruine strepen;

- Inclusief waarschuwingslint van kunststof (kleur groen), aanbrengen 0,40 meter boven de leiding met opschrift rioolwaterpersleiding;
- Verbinding van buizen met een diameter kleiner dan 90 mm d.m.v. Plasson koppeling. Verbinding van de buizen met een grotere diameter d.m.v. elektrolasmof of spiegellas;
- Dekking minimaal 1,50 meter t.o.v. toekomstig maaiveldhoogte;
- Onder watergangen is de dekking minimaal 1,00 meter onder de bodem van de te kruisen watergang. Op de oevers wordt bebording geplaatst dat zich onder de waterbodem een zinker bevindt;
- Toe te passen hulpstukken worden tot een minimum beperkt. Bij toepassen wordt goed gedefinieerd welke stukken moeten worden toegepast;
- Afsluiters worden aangebracht voor en achter het pompgemaal. Leverancier Wavin en type dat trekvast is.

Beschoeiing

Bij het toepassen van beschoeiing langs de watergangen uitgaan van de volgende materialen:

- Houten palen met afmeting 60x120 mm, of 100x100 mm. Lengte – bijvoorkeur 4000 mm – wel afstemmen met de grondopbouw;
- Duurzaamheidsklasse 1;
- Sterkteklasse : D60;
- Levering met FSC-certificaat en leverancier met Chain of Custody hebben;
- Richting paal 10 : 1;
- Spuiten is de laatste 100 cm niet toegestaan. De laatste 100 cm aanbrengen d.m.v. trillen;
- Schotten hoog 800 mm, lang 4000 mm, planken dik 20 mm. Materiaal : bovenste plank 400 mm hardhout, Angelim Vermelho o.g. en onderste plank 400 mm onbehandeld naaldhout;
- Bevestigingsmiddelen : Thermisch verzinkte slotbouten, moeren en ringen;
- Achter beschoeiing grondkerend doek aanbrengen.

Damwanden

Bij het toepassen van damwanden langs de watergangen of stuwen uitgaan van de volgende materialen:

- Houten damplanken – met messing en groef - met afmeting 50x200 mm. Lengte afstemmen met de grondkering en -opbouw;
- Gordingen met afmeting 50x100 mm;
- Duurzaamheidsklasse 1;
- Sterkteklasse : D60;
- Levering met FSC-certificaat en leverancier met Chain of Custody hebben;
- Spuiten is niet toegestaan, aanbrengen d.m.v. trillen;
- Bevestigingsmiddelen : RVS slotbouten M12 met volgplaat en moer. H.o.h. 400 mm (1 per 2 planken).

Watergangen/-partijen

De waterpartij - grenzend aan de openbare ruimte in een woongebied – in overleg met waterschap voorzien van een plasberm van minimaal 1,00 meter breed en een waterdiepte van maximaal 0,20 meter. Eventuele beschoeiing, kademuuren of keringen aangrenzend aan uitgegeven kavels behoren tot eigendom en beheer en onderhoud van de kavelbezitter of Waterschap Vallei en Veluwe. Eisen moeten passen in de eisen die gelden voor de waterwetvergunning.

Geen plasbermen aanbrengen in waterpartijen op een industrieterrein. De reden is dat de kans op ongevallen met (spelende) kinderen in het water klein is. Daarnaast worden in het kader van de ecologische waarde rondom het bedrijventerrein veel natuurvriendelijke oevers toegepast. Dit betekent dat de taluds al langzaam aflopen.

Langs de waterpartij – in beheer en onderhoud van de gemeente- moet minimaal één strook aanwezig zijn voor de bereikbaarheid van onderhoudsmaterieel. De minimale breedte bedraagt 4,00 meter en hierop mogen geen struiken of bomen staan. Eventueel mag worden

gewerkt met een talud 1:4 en bij voorkeur 1:5 (dit is een helling waarop nog kan worden gemaaid!). Indien de strook niet mogelijk is moet aan beide zijden een strook van minimaal 1,75 meter vrij blijven. Per waterpartij dient minimaal één toegang te zijn voor de bereikbaarheid van materieel onder andere vrachtwagens. Hierbij geldt dat de maximale lengte tussen toegangen onderling 100 meter is. *De waterpartij dient altijd te voldoen aan de door het Waterschap Vallei en Veluwe gestelde eisen en randvoorwaarden.* Hierbij gelden minimaal de volgende eisen:

- Bovenwatertaluds hellingshoek 1: 2 of flauwer;
- Onderwatertaluds hellingshoek 1: 3 of flauwer;
- Diepte watergang-/partij 1,20 meter.

Eisen waterschap (talud, waterdiepten en inlaat-/opstelplaatsen)

Voor het beheer en onderhoud van de watergangen-/partijen eist de toekomstige beheerder van het water inlaat- en opstelplaatsen. De inlaatplaatsen zijn plaatsen voor het te waterlaten van de maaiboot. De opstelplaatsen zijn plaatsen waar een tractor met wagen inclusief mobiele kraan kan staan om het vrijkomende maaisel op te laden.

De (boot)inlaatplaats te voldoen aan de volgende afmetingen:

Onderdeel	Beschrijving / maatvoering
taludhelling	1 : 5 of flauwer
breedte van de bootinlaatplaats	minimaal 4,0 meter
lengte van de bootinlaatplaats	tot aan slootbodemoogte

Aan de onderkant van de helling dient een stootrand te zijn gemaakt ten bate van het tegenhouden van de kar, welke de onderhoudsboot te water laat.

Varend onderhoud:

- Voldoende waterdiepte (ook naast eventueel mee te maaien natuurvriendelijke oevers): > 1,25 meter bij minimale bodembreedte van 2 meter;
- Voldoende lengte van de te onderhouden watergang;
- Voldoende doorvaarthoogte van de aanwezige kruisingen met infrastructuur: 1 meter ten opzichte van normaalpeil of, wanneer zomer- en winterpeil worden gehanteerd, tot zomerpeil;
- Beperkte breedte van de aangrenzende natuurvriendelijke oevers: maximaal 2 - 2,5 meter;
- Aanwezigheid van locaties waar een maaiboot te water kan worden gelaten: trailerhelling met ten minste een halfverharding, tenminste 3 meter breed, taludhelling 1:5 of flauwer;
- Aanwezigheid van een locatie waar maaisel uit de watergang – afstand om de 200 meter - kan worden verwijderd en op een voertuig kan worden geladen om zo te worden afgevoerd;
- Aanwezigheid van een locatie van 10 meter bij 10 meter (met een waterdiepte > 1,0 meter) waar maaiboot gekeerd kan worden (zodat maaisel kan worden opgeduwd);
- In de watergang aanwezige boten/voorzieningen mogen geen belemmering vormen voor het varend onderhoud.

Wegen & Verkeer

Wegen

De rijwegen uitvoeren in asfalt. Ook de vrijliggende fietspaden uitvoeren in asfalt met de kleur rood. Parkeervakken uitvoeren in betonstraatstenen of open verhardingen, elleboogverband. Ook de rijbanen in de parkeerkoffers die voornamelijk worden gebruikt door personenauto's, worden uitgevoerd in betonstraatstenen (keperverband) met een bisschopsmuts. Parkeerkoffers die worden gebruikt door vrachtwagens nader overwegen of de parkeerkoffer moet worden uitgevoerd van betonstraatstenen of dat het beter is om te kiezen van een dichte verharding (asfalt/beton). Voetpaden inclusief de inritten uitvoeren in halfsteensverband met betonstraatstenen of dubbelklinkers (zie bedrijventerrein Haarbrug-Zuid), kleur nader bepalen en afstemmen met de omgeving, dik overal minimaal 0,08 m en bij

inritten voor laad-losperons 10 cm dik i.v.m. vele draaibewegingen. Cruciaal bij het ontwerp is het voorkomen van parkeren op het voetpad, waarschijnlijk is een hoge band de beste oplossing in combinatie met antiparkeervoorzieningen. Duidelijk weergeven in materiaalverband waar sprake is van een inritconstructie. Opsluit- en trottoirbanden (inclusief hoek, bocht en verloopstukken) uitvoeren in beton. Opsluiting langs groenvakken voorzien van steunrug van schraalbeton. Voor mindervaliden worden ter hoogte van de tangentpunten in de bochten invalidevoorzieningen aangebracht. Er wordt gewerkt met blokken waarbij de helling “mindervalide-proof” is.

Technische eisen verharding

Onderstaand staan een aantal suggesties voor toe te passen materialen. Tijdens het VO nader uitzoeken wat de beste en duurzaamste oplossing is voor op een bedrijventerrein.

- Betonstraatstenen: fabrikant MBI type Geocolor, keiformaat 105x210x100mm en/of betonblokjes : fabrikant Struyk Verwo.
- Trottoirbanden: fabrikant Struyk Verwo, kleur grijs, afmeting 280/300x300x1000mm, visbek of een in het werk gestorte band in combinatie met een molgoot à la bedrijventerrein Haarbrug-Zuid;
- Opsluitbanden gazon: fabrikant Struyk Verwo, kleur grijs, afmeting 100x200x1000mm,
- Bochtbanden en –hulpstukken: fabrikant Struyk Verwo, kleur grijs,
- Parkeervakken: uitvoeren in zwarte betonstraatstenen, uitstapstroken in grijze betonstraatstenen.

Alternatief voor trottoirbanden is om misschien te werken met een betonnen molgoot/band die in het werk wordt gestort. Dit is met name afhankelijk van de ontwikkeling van het terrein, ruimte voor de nutsvoorzieningen en de oplossing van de inritten.

Eisen Uitvoering

- Afschot rijbaan elementen/open verharding: gemiddeld 3%
- Afschot rijbaan gesloten verharding : 2%
- Afschot rabat- en parkeerstroken en –vakken : 2,5%
- Afschot trottoir: 2%
- Straatverband rijbaan: keperverband met bisschopmuts
- Straatverband trottoir: halfsteensverband
- Straatverband parkeervakken: elleboogverband
- Straatverband inritten: halfsteensverband of elleboogverband. Afhankelijk van de kleurkeuze en uitvoering van de inritconstructie.

Nadere eisen verhardingen (functies)

Verhardingen

De verhardingsfuncties (algemeen) moeten voldoen aan de volgende afmetingen:

- Voetgangersvoorzieningen : minimaal 1,80 meter breed exclusief opsluiting(en)
- Parkeervoorzieningen (langs) : minimaal 2,00 meter breed. Bij parkeervoorzieningen voor vrachtauto's is de breedte minimaal 2,60 meter
- Parkeervoorzieningen (haaks) : minimaal 2,50 meter breed en 5,00 lang
- Parkeerkoffers eventueel gemixt met personenauto's: Gelet op de lengte van de visauto's en de lengte van de visaanhangwagens is het uitgangspunt dat het beste onder een hoek van 60 graden geparkeerd kan worden met aan weerszijden een 1 richtingstraat (7,50 m breed), zodat er redelijk gemakkelijk in- en uitgereden kan worden. T.b.v. de eigenaren van de viskarren dient er langs de parkeerkoffer (aan beide zijden) een langspaarkeerstrook van 2,00m breedte aanwezig te zijn. (zie rapport Goudappel Coffeng, “Ontsluitng Haarbrug Zuid”).
Let op: de indeling kan nog wijzigen in het kader van het parkmanagement onderzoek. Nadere eisen aan de indeling hangen samen met het bestuurlijk besluit.
- Rijbanen: de wegbreedte is 7,00 m of meer zodat vrachtauto's elkaar kunnen passeren en men voldoende draairuimte heeft. Er is voldoende ruimte voor (tegemoet komende) fietsers.

- Het afzonderlijke fietspad is afgescheiden met een berm van ca. 1,50m.
- Fietsvoorzieningen: breedte c.a. conform de richtlijnen van het CROW en afhankelijk van de intensiteit, de ligging en het gebruik (één-/tweerichtingen).
De bromfietzers komen op het bedrijventerrein op de rijbaan!

Voetgangersvoorzieningen

Langs de doorgaande wegen is een voetpad noodzakelijk (1 zijde). Als uitgangspunt kan – indien er geen ‘groenstrook’ voor kabels & leidingen aanwezig is, een breedte van 2,50 m worden aangehouden. De vrije doorgang bij obstakels, bijvoorbeeld lichtmasten, beplanting, bebording, zitbanken en ander straatmeubilair, bedraagt minimaal 1,20 meter breed.

Parkeervoorzieningen

Uitgangspunt is dat het parkeren, alsmede het laden en lossen op eigen terrein plaats vindt. De verkeersveiligheid is hiermee gediend. Voor vrachtauto's die niet op eigen terrein kunnen worden geparkeerd voorziet het plan in een aantal parkeerplaatsen, waarin aan beide zijden is voorzien in een rijstrook en tevens in een langspaarkeerstrook voor personenauto's.

Calamiteitendoorgang (kant Bisschopsweg)

In het plan is 1 calamiteitdoorgang geprojecteerd voor fase 1.

Doodlopende wegen

In het plan komen minimaal doodlopende straten voor. Indien wel noodzakelijk geacht dan wordt aan het einde een keerpunt aangebracht en komen op het keerpunt minimaal twee fiets- en voetgangersvoorzieningen uit zodat het parkeren op het keerpunt wordt tegen gegaan. De ruimte op het keerpunt is voldoende voor het keren van onderhoudsvoertuigen en kleinere wagens. Eventueel wordt zo ontworpen dat kan worden gekeerd op een inritconstructie.

Fietsvoorzieningen

In het algemeen dient er bij eenrichtingswegen waarbij het fietsverkeer noodzakelijkerwijs in twee richtingen rijdt als profiel minimaal 4,25 meter breed aangehouden te worden. Hierbij geldt dat een duidelijke markering/afbakening is aangebracht waarop het fietsverkeer rijdt vanuit tegengestelde richting. Op een bedrijventerrein, zoals De Kronkels-Zuid, zijn de doorgaande wegen 7 m breed, zodat 2 vrachtauto's elkaar normaal kunnen passeren. Op deze wegen kunnen de fietsers zich ook goed verplaatsen.

Bij de parkeerplaatsen worden er mogelijk stallingen voor fietsen gesitueerd. De bereikbaarheid en toegankelijkheid hiervan is goed en de loopafstand naar de voorziening minimaal.

Bochtstralen

In het algemeen verwijzen wij naar het stedenbouwkundig plan.

De bochten hebben een minimale binnenstraal van 10,00 meter. Bij het eindigen van een bochtstraal in een “oor” voor een parkeervoorziening, bedraagt de binnenstraal van de bocht minimaal 8,00 meter. De vrijliggende verhardingen zijn bereikbaar via een toegang die minimaal 2,50 meter breed is.

Voor de *hulpdiensten* gelden de volgende aanvullende eisen:

- *Buitenbochtstraal is minimaal 12 meter;*
- Binnen bochtstralen bij ontsluitingswegen minimaal 10,00 meter;
- Niet meer dan 4 remmende voorzieningen op de verharding tussen een ontsluitingsweg en de te bereiken objecten. Op een industrieterrein worden remmende voorzieningen voorkomen;
- Afstand vanaf een openbare locatie waar een brandweervoertuig kan komen tot aan de gevel van bebouwing hoger dan 6,00 meter bedraagt maximaal 12,00 meter;
- Weglengte van een doodlopende weg is maximaal 40 meter en de breedte is minimaal 5,50 meter;
- Vrije doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,20 meter;

- Vrije doorrijdbreedte bedraagt minimaal 3,50 meter.

Asfaltverhardingen

De toegangswegen, en de rijwegen t.p.v. het bedrijvenpark dienen uit asfaltverhardingsconstructies te bestaan.

Gelet op de toekomstige aard van de bedrijven is de volgende asfaltconstructie – deze constructie wordt nog getoetst op de verkeersklasse voor industriewegen - voor De Kronkels-Zuid van toepassing:

- fundering van (beton)puin dik 0,25 m;
- asfaltfundering steenslagasfaltbeton (AC22 Base O1 of 2 40/70 T1 (voormalige STAB0/22)) dik 7 cm;
- tussenlaag van steenslagasfaltbeton (AC22 Bind 40/70 T1 of T2 (voormalige STAB 0/22)) dik 6 cm (incl gemodificeerde bitumen);
- toplaag van steenmastiekasfalt (SMA-NL 11B 70/100 (voormalige SMA, porfier 0/11)) dik 3,5 cm (incl.gemodificeerde bitumen).

Verkeer gemeente

Voor verkeer geldt dat de nodige afzettingen, verkeer - en waarschuwingsborden, verlichting, etc. overeenkomstig de bepalingen vermeld in de bijlage van de wegenverkeerswet van toepassing zijn. Uitvoering definitieve maatregelen volgens de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2020). Bij plaatsing bebording is verkeersbesluit noodzakelijk. Maatregelen tijdens de uitvoering dimensioneren volgens publicatie 96b van de CROW. Totale wegafsluitingen worden niet geaccepteerd.

Verkeer provincie

Bij werk op of langs de N199 en N414 gelden de eisen van de provincie Utrecht. Hierover dient afstemming plaats te vinden. De afstemming en ontheffing wordt door de gemeente geregeld met de contactpersoon. Voor het aansluiten op de rotonde van de N199, parallelweg van de N199 alsmede de N414 gelden de technische eisen van de provincie. Hierbij geldt wel dat de eisen worden afgestemd met de landelijke normen en de toekomstige situatie.

Civiele kunstwerken

(Civiele) kunstwerken dimensioneren naar gebruik. Hierbij geldt dat minimaal incidenteel onderhoudsverkeer als verkeersklasse (VK300 met aslast van 100kN) over het civiele kunstwerk moet kunnen rijden. Paalfundaties moeten tenminste de vaste zandlaag bereiken. Ter plaatse van landhoofden voorzieningen treffen om zettingen op te vangen. Daarnaast geldt de onderdoor waterbaarheid en dat onder het kunstwerk geen groen (gras/beplanting) wordt gebruikt. Indien afdekking van bijvoorbeeld een talud gewenst is moet dit een materiaal zijn waarbij het onderhoud nihil is.

Bij civiele kunstwerken die structureel worden gebruikt door (vracht)verkeer geldt een verkeersklasse van VK450.

Bij doorvaarbare duikers moet worden aangesloten op het beeld vanuit bedrijventerrein Haarbrug-Zuid. Hierbij gelden wel de eisen van waterschap Vallei en Veluwe.

Groen en Spelen

De keuze van het type beplanting wordt afgestemd met het beeldkwaliteitplan. Het type beplanting wordt bepaald aan de hand van het gewenste (eind)beeld, de beschikbare ruimte en haar functionaliteit in beheer. Gestreefd moet worden naar een gevarieerd beeld van bomen, beplanting en gazon, waarbij duurzaamheid centraal moet staan.

Er moet vanuit worden gegaan dat het groen op het industrieterrein extensief (kwaliteitsniveau C, volgens Standaard RAW Bepalingen 2020) beheerd gaat worden en dat de beplantingskeuze daarop afgestemd zal zijn.

Het Handboek bomen 2018 van het Norminstituut Bomen is van toepassing. Dit dient tevens

vermeld te worden in deel 3 van het uitvoeringsbestek. De richtlijnen die omschreven worden voor werkzaamheden bij of rond bomen dienen nagekomen te worden. Bijkomende kosten voor het na- of niet nakomen van deze richtlijnen zijn voor rekening van de initiatiefnemer

Ter plaatse van boombeplanting in plantvak teelgrond aanbrengen tot aan de GemiddeldeLaagsteGrondwaterstand (GLG). Voor bomen in verharding bomengranulaat aanbrengen tot aan de GLG. Uitvoering van alle groenwerkzaamheden conform de Standaard CROW. Afhankelijk van de aan te planten groen wordt het grondwerk afgestemd. Hierbij geldt grofweg het volgende:

- Bomen in verhardingen : bomengranulaat, samenstelling i.o.m. groenbeheerder en afhankelijk van type groen. De omvang wordt afgestemd met type boom. 1^{ste} grootte 36 m³, 2^{de} grootte 25 m³ en 3^{de} grootte 16 m³;
- Bomen in groen : plantgat van teelgrond. Ook hier is de omvang afgestemd met het type boom. Zie bovenstaand;
- Gras : 0,30 meter teelgrond en doorspitten 0,50 meter;
- Plantvak en hagen : 0,50 meter teelgrond en doorspitten 0,70 meter.

De scheiding tussen openbaar groen en uitgegeven gebied is duidelijk in het ontwerp zichtbaar. De groenoppervlakten zijn goed bereikbaar. Daarnaast zijn ze dusdanig van omvang dat geen “versnipperde” ruimten ontstaan.

Afhankelijk van de beplantingsoort is de afstand tussen het groen en de kantopsluiting van de verharding minimaal 0,50 meter.

Het maaibare groen is bereikbaar via een toegang van minimaal 2,50 meter breed. Voor het maaien is de onderlinge afstand tussen obstakels minimaal 3,00 meter. Bij een hekwerk moet langs maaibare oppervlakten een verharde strook van circa 0,30 meter worden aangebracht. Het grasmengsel is bermen en dijken of is aangepast op het natuurlijke beeld dat past in het beeldkwaliteitsplan in overleg met de groenbeheerder. Alle groenstroken worden in de bouwrijfphase ingezaaid. Vanwege het beheer en onderhoud wordt ook het uitgeefbaar terrein ingezaaid met een zaadmengsel. Misschien is het goed om te kijken welke mogelijkheden er zijn om iets in het kader van de biodiversiteit te doen in de tijdelijke situatie.

In het ontwerp wordt rekening gehouden met de volgende groenfuncties:

- De ontsluitingswegen worden voorzien van *verkeersgroen*. Dit is groen dat een verkeersgeleidende en –regelende functie heeft. Het maakt een essentieel onderdeel uit van het wegprofiel;
- De landschappelijke natuur- en recreatiezone wordt voorzien van *schermgroen*. Dit is groen met beplantingstypen die het achter liggende bedrijven gedeeltelijk of geheel afschermt. Waarbij de beplanting de ruimte heeft om op een natuurlijke manier uit te kunnen groeien.

Bij verkeershoeken mag de beplanting een maximale hoogte van 0,60 m krijgen.

Voor de bomen die in het ontwerp komen moet rekening worden gehouden met de onderstaande eisen (zie tabel).

Omschrijving	Boom 1 ^{ste} grootte (hoogte 15-25 meter)	Boom 2 ^{ste} grootte (hoogte 10-15 meter)	Boom 3 ^{ste} grootte (hoogte 5-10 meter)
Minimale onderlinge afstand hart op hart Rekening houden met parkeervakindeling.	12,00 – 15,00 meter	8,00 – 10,00 meter	6,00 – 8,00 meter
Minimale afstand (hart)boom en gevel	7,00 meter	5,00 meter	2,50 meter
Minimale afstand (hart)boom en kabel- en leidingentracé	3,00 meter	2,00 meter	1,50 meter
Minimale afstand (hart)boom en lichtmast	6,00 meter	4,00 meter	3,00 meter

Minimale afstand (hart)boom en kantopsluiting	2,50 meter	2,00 meter	1,50 meter
---	------------	------------	------------

Bij bomen in een gazon niet meer bomen dan 3 in een groep. Wanneer onderbeplanting, in het bedrijven gedeelte, wordt toegepast is de streefhoogte hierbij lager dan 1,50 meter. Daarnaast wordt bij de boom een beluchtingssysteem en 2 palen – niet verduurzaamd – met boomband breed 50 mm, met schuifmof - aangebracht. Ter plaatse van kabels en leidingen wordt door middel van een wortelweringsscherm een scheiding aangebracht. Hierbij geldt dat de bovenkant van het scherm ca. 20 mm boven maaiveld van de groenvoorziening wordt gebracht.

Milieu (afval)

De inzameling van het (bedrijfs)afval vindt plaats op eigen terrein of via een (bedrijfs)collectief inzamelingssysteem. Dit speelt voor de gemeentelijke openbare ruimte geen rol. Alleen bij het plaatsen van zitbanken - op toegankelijke plaatsen – wordt een afvalbak geplaatst.

Kabels en Leidingen (=nuts)

Brandkranen

-Brandkranen worden – indien aanwezig in het nieuwe uitgeefbare terrein – verplaatst in overleg met Vitens. Uitvoering op kosten van initiatiefnemer.

Kabels & leidingen:

-De initiatiefnemer coördineert de voorbereiding en de uitvoering van de werkzaamheden van de nutsbedrijven. Voor het bepalen en vaststellen van het leidingtracé van de nutsleidingen in een vroegtijdig stadium het benodigde tekenwerk verrichten, het voeren van coördinatiebesprekingen en het zorgdragen voor de verslaglegging. Ten behoeve van de uitvoering op openbaar terrein de aanwezigheid van bestaande kabels en leidingen nagaan. Voordat met de ontgravingen wordt begonnen dienen proefsleuven of –gaten gegraven te worden ten behoeve van het vaststellen van de juiste ligging van deze kabels en leidingen. Tijdens het graven de nodige voorzieningen treffen om beschadiging van de kabels en leidingen te voorkomen. Denk hierbij aan afwijkingen, zowel in horizontale als verticale zin, van de op tekening aangegeven maatvoering. Wanneer een Asbest-cementleiding van het waterleidingnet wordt gekruist, dient er rekening mee gehouden te worden dat deze leiding vervangen moet worden;
 -Kosten van het wijzigen of aanpassen van bestaande kabels en leidingen komen ten laste van de initiatiefnemer.

De minimale breedte voor ondergrondse infrastructuur – zonder bomen binnen het profiel - is:

- 4,50 meter bij een kabel- en leidingenstrook inclusief 1 riool(leiding);
- 6,50 meter bij een kabel- en leidingenstrook inclusief 2 riool(leidingen).

De afstand tussen een boom en het kabel- en leidingentracé leidingen – geldt ook voor huisaansluitingen – is afhankelijk van de boomgrootte. De volgende afstanden moeten minimaal worden gehanteerd:

- bomen van 1^{ste} grootte (= hoogte groter dan 12 meter) 3,00 meter;
- bomen van 2^{ste} grootte (= hoogte 6-12 meter) 2,00 meter;
- bomen van 3^{ste} grootte (= hoogte kleiner dan 6 meter) 1,50 meter.

De overige eisen voor het (gasloze) kabels en leidingentracé zijn:

- Situering van het tracé in de openbare stroken; Vrij van een gesloten verharding of diepwortelende beplanting;
- Profileren in de grond volgens de NEN 7171-1 Criteria en NPR 7171-2 Procesbeschrijving;
- Minimaal 1,00 meter afstand tussen kabels en leidingen – geldt ook voor huisaansluitingen – en heesterbeplanting;
- De minimale afstand tussen een riool en een kabel- en leidingenstrook bedraagt 1,00 meter;

- Alle nutsvoorzieningen – indien mogelijk conform de eisen - zoveel mogelijk in één tracé situeren. Deze strook ligt – met uitzondering van de oversteken – niet in de rijbaan, in een parkeerstrook of in een beplante groenstroken. Indien nutsvoorziening in het groen alleen gazon/gras boven het tracé;
- Tussen nutstracé en beplanting (o.a. bomen) moet in verband met voorkoming van wortelgroei richting het nutstracé een wortelwerende voorzieningen (wortelscherm) worden aangebracht.

De boven- en ondergrondse nutsvoorzieningen moeten worden geïntegreerd in de openbare ruimte en dient goed bereikbaar te zijn voor onderhoudsdiensten. Er dient rekening te worden gehouden met ruimte voor trafo's en schakelkasten. Voldoen oppervlakte reserveren in het plan. Nutskasten in de standaard RAL kleur groen.

Openbare Verlichting

De hoogte van de masten past bij de functie van de weg of het pad (rotonde, randweg en doorgaande wegen op het bedrijventerrein) Situering van de verlichting is dusdanig dat de lichtbron niet hinderlijk is voor de bedrijven/woningen. De bomen staan op voldoende afstand van de verlichtingsbron en komen – ook bij groei – niet in conflict met elkaar. Dit betekent dat geen lichtreductie optreedt door de boom. De volgende afstanden van de lichtmast tot aan de boom moeten worden gehanteerd:

- Bomen van 1^e grootte minimaal 6,00 meter;
- Bomen van 2^e grootte minimaal 4,00 meter;
- Bomen van 3^e grootte minimaal 3,00 meter.

Lichtmast plaatsen op 0,30 meter achter trottoirband bij een voetgangersvoorziening en 0,90 meter uit kant verhardingen bij rijbanen etc.

Verlichtingsplan wordt opgesteld door CityTec in verband met lopende (lease)overeenkomst. Het plan moet voldoen aan de ROVL-richtlijn voor de openbare verlichting. Er dient wel rekening te worden gehouden met het ruimtegebruik voor de lichtmasten.

Bij de rotonde geldt dat dit ook in overleg met de provincie moet worden kortgesloten. Bij de openbare verlichting geldt dat deze duurzaam ontworpen wordt. Daarnaast geldt dat de verlichting voldoende is voor de eventueel toe te passen camerabeveiliging op het bedrijventerrein. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het eisen van het Politiekeurmerk.

Uitgangspunten t.b.v. leveranties

Alle materialen door de initiatiefnemer te leveren, dienen gekeurd en voorzien te zijn met KOMO-, BDA-, SKG-certificaat, KIWA-, KEMA-keur, GIVEC-merk garantie.

Nadere eisen

- Gebied wordt door initiatiefnemer opgeruimd (lees: bouwrijp gemaakt). Alle kosten voor dit werk zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
- De initiatiefnemer draagt zorg voor het tijdig bestellen, afroepen, aan- en afvoeren van de benodigde materialen en materieel. De toezichthouder van de gemeente wordt ruim voor de verwerking van de materialen in de gelegenheid stellen de materialen te keuren. Afgekeurde materialen en voor het werk ongeschikt materieel dienen van het werk verwijderd te worden;
- Alle toe te passen materialen moeten geleverd worden met een certificaat zoals omschreven in het bouwstoffenbesluit;
- De initiatiefnemer levert en verwerkt ontbrekende materialen, waaronder inboetmateriaal;
- Voor de overdracht van de openbare ruimten aan de gemeente alle overblijvende materialen opruimen en afvoeren;
- De initiatiefnemer zorgt voor de nodige afsluitingen, verkeers- en waarschuwingsborden, verlichting, enz. overeenkomstig de bepalingen vermeld in de bijlage van de wegenverkeerswet, alsmede voor de door de gemeente nodig geachte voorzieningen;

- Werkzaamheden op of in openbare grond, moeten te allen tijde bij de gemeente gemeld worden;
- De maatvoering (incl. hoogtematen) wordt door de initiatiefnemer verricht;
- Na voltooiing van de werkzaamheden de infrastructuur (ook de ondergrondse) digitaal inmeten ten behoeve van revisiewerken en voor de BGT (=BasisregistratieGrootchaligeTopografie). De digitale bestanden inmeten volgens NEN 1878 en aanleveren in een door de gemeente nader te bepalen formaat in handen stellen van de gemeente;
- De initiatiefnemer maakt van de rioolaansluitingen op het hoofdriool (zowel vuil- als hemelwater) aansluitschetsen. Op de schets aangeven waar het ontstoppingsstuk is gelegen (maatvoering t.o.v. gevels) en op welk aansluitpunt op het hoofdriool is aangesloten;
- De initiatiefnemer is geheel verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering van het project en de gevolgen daarvan voor derden (aangrenzende eigenaren, huurders en pachters) en vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden. Voor het afdekken van dit soort risico's dient de exploitant voor zichzelf en voor (onder)aannemers afdoende verzekeringen af te sluiten. De gemeente verlangt in deze een deugdelijke vooropname (foto's en tekst) van het interieur en exterieur van aangrenzende percelen en panden.

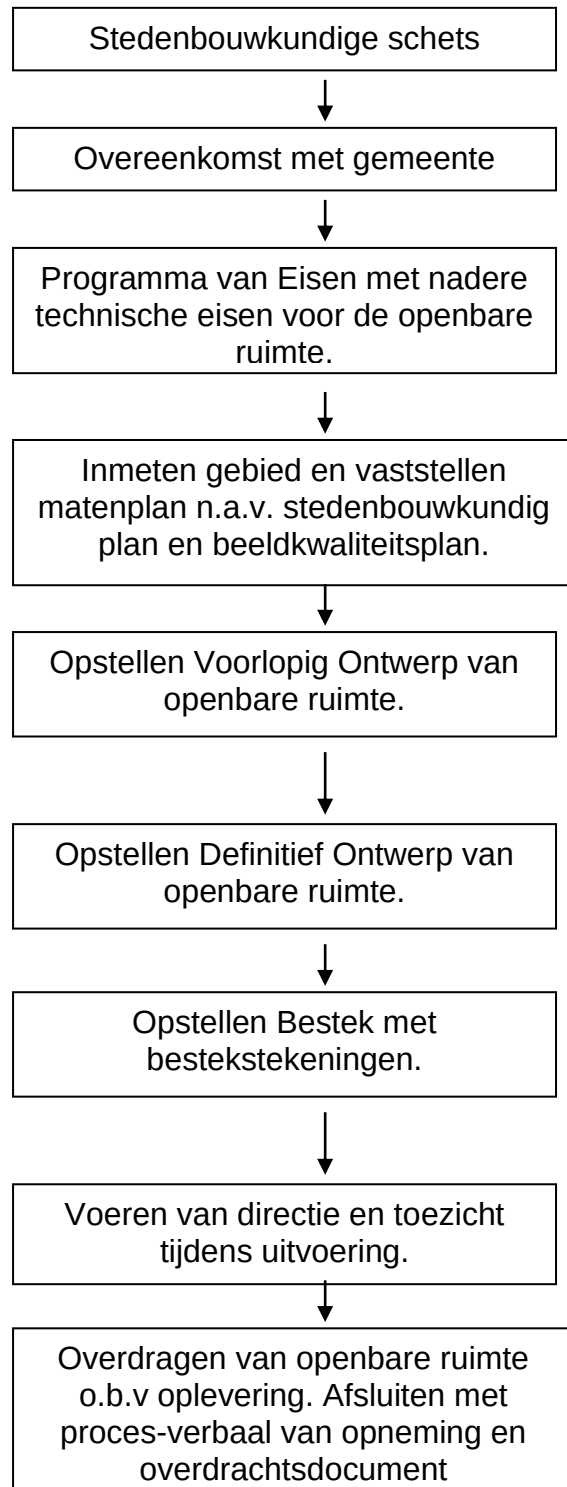
Overdracht openbare ruimte

- Na de uitvoering worden de werken samen met de gemeente opgenomen. Eventuele gebreken moeten door en op kosten van de initiatiefnemer verholpen. Wanneer er herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd, zal er na deze werkzaamheden een tweede opname plaatsvinden.
- Nadat alle infrastructurele voorzieningen door de gemeente zijn goedgekeurd, wordt de onderhoudstermijn van 12 maanden ingesteld. De initiatiefnemer zal binnen deze termijn onvolkomenheden, aanpassingen op basis van meldingen van gebruikers en nazakkingen op eerste aanzegging van de gemeente herstellen.
- Na goedkeuring door de gemeente van het civieltechnische grondwerk en het plantwerk wordt een nazorgperiode van 1 jaar aangehouden voor alle plant en zaaiwerk. Voor deze nazorgperiode wordt in overleg met de gemeente een onderhoudsplan opgesteld. Hieronder valt zowel het regulier onderhoud van alle plant- en zaaiwerk, als inboet van alle dode of niet goed aangeslagen plantmaterialen en zaaiwerk. Het onderhoudsplan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan team Beheer & Realisatie openbare ruimte.
- Na de onderhoudstermijn wordt het werk samen met de gemeente opgenomen. Eventuele gebreken moeten worden hersteld door en op kosten van de initiatiefnemer. Na deze herstelwerkzaamheden wordt het werk nogmaals opgenomen. Na goedkeuring door de gemeente wordt het werk overgedragen.

Bunschoten-Spakenburg, juli 2021
Team Omgevingsontwikkeling

BIJLAGE 1 : PROCES VOOR OPENBARE RUIMTE

Elke stap moet eerst zijn goedgekeurd door de teams Omgevingsontwikkeling en Beheer Realisatie Openbare Ruimte voordat de volgende stap kan worden gestart.



BIJLAGE 2 : KWALITEITSEISEN VOOR DE TOESTANDSASPECTEN

Tabel met kwaliteitseisen voor de toestandsaspecten bij nieuw aangelegd riool.

Code	Toestandsaspect	Classificatie	Opmerking
BAA	Deformatie	2	
BAB	Scheur	1	
BAC	Breuk/instorting	1	
BAF	Oppervlakteschade	1	Minimale afbrokkeling met een oppervlak van 50 cm ² per buis en 10 m ² per riool is acceptabel.
BAG	Instekende inlaat	1	Maximum 5 mm.
BAH	Defectieve aansluiting	1	
BAI	Indringend afdichtingsmateriaal	1	
BAJ	Verplaatste verbinding	1	Hoekverdraaiing waarde 5 is onder bepaalde omstandigheden toegestaan, mits de directie hiervoor op voorhand goedkeuring heeft gegeven. Voor axiaal geldt een maximum van 10 mm en voor radiaal een maximum van 5 mm.
BAO	Grond zichtbaar door het defect	1	
BAP	Holle ruimte zichtbaar door het defect	1	
BBA	Wortels	1	
BBB	Aangehechte afzettingen	1	
BBC	Bezonken afzettingen	1	
BBD	Binnendringen van grond	1	
BBE	Andere obstakels	1	
BBF	Infiltratie	2	Doorzweten tussen voegen/aansluitingen is toegestaan.
BDD	Waterpeil	1	

BIJLAGE 4



Beleidsregel:

Inkoop- en aanbestedingsbeleid Bunschoten

Versie : definitief
Datum : dinsdag 31 maart 2020

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Samenvatting van de wijzigingen
0.1	23-1-2020	Marc te Riele	Vernieuwde indeling, aansluiting bij VNG inkoopmodel, aangepaste drempels en standaardwerkwijze
Definitief	31-3-2020	Marc te Riele	Vaststelling en besluit in College 31-3-2020

Inhoud

Inhoud	5
Voorwoord	7
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	9
1.1 Doelstellingen inkoopbeleid	9
1.2 Bijdrage aan organisatiedoelstellingen	10
1.3 Relatie met andere beleid gerelateerde onderwerpen	10
1.4 Totstandkoming.....	11
1.5 Definities en begrippen	11
Hoofdstuk 2 Organisatie inkoopfunctie	13
2.1 Inkoopproces.....	13
2.2 Inrichting van de inkoopfunctie.....	13
2.3 Standaard werkwijze	13
Hoofdstuk 3 Juridisch kader.....	15
3.1 Algemeen juridisch kader.....	15
3.2 Algemene inkoopvoorwaarden.....	15
3.3 Algemene beginselen bij inkoop	15
3.4 Grensoverschrijdend belang	16
3.5 Mandaatregeling en te volgen interne procedure	16
3.6 Afwijken van het inkoopbeleid.....	16
Hoofdstuk 4 Ethische en ideële uitgangspunten.....	17
4.1 Integriteit.....	17
4.2 Duurzaam inkopen	17
4.3 Sociale aspecten bij inkopen.....	18
4.4 Sociale criteria: Sociale voorwaarden	18
4.5 Sociale criteria: Opdracht/onderdelen hiervan voorbehouden aan SW-bedrijf.....	18
4.6 Innovatie.....	19
Hoofdstuk 5 Economische uitgangspunten.....	21
5.1 Inkopen of subsidiëren	21
5.2 Product- en marktanalyse	21
5.3 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie.....	21
5.4 Lokale/regionale ondernemers en MKB.....	21
5.5 Bepalen van de Inkoopprocedure	22
5.6 Eerlijke mededinging en commerciële belangen	23
Bijlage 1 Bouwblokken Social Return	25

Voorwoord

Het inkoopbeleid geeft de kaders en spelregels weer voor het inkopen van leveringen, diensten en werken. Relevante wetgeving is in het beleid verwerkt. Tevens draagt het inkoopbeleid bij aan een juiste inbedding van thema's zoals: Social Return, Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, lokale/regionale ondernemers en Midden en Kleinbedrijf (MKB). De gemeente biedt met dit beleid aan haar medewerkers en externe opdrachtnemers een handvat voor een professionele samenwerking bij inkoop- en aanbestedingstrajecten. De gemeente Bunschoten hanteert de algemene inkoopvoorwaarden VNG.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Binnen de overheidssector groeit de aandacht voor professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk. Een aantal redenen die hieraan ten grondslag liggen zijn:

- de toenemende druk op de rechtmatigheid van het handelen op het gebied van inkoop en de daaraan gerelateerde (goedkeurende) accountantsverklaring;
- de Europese en Nederlandse regelgeving en jurisprudentie;
- de Aanbestedingswet 2012 en de herziening in 2016;
- de toenemende druk op de budgetten;
- de toenemende aandacht voor thema's zoals Social Return, Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, Maatschappelijk Verantwoord Inkopen en lokale/regionale ondernemers en MKB.

Dit inkoopbeleid maakt het inkoopproces inzichtelijk door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen inkoop in de gemeente plaatsvindt.

De gemeente gaat bij het inkopen van leveringen, diensten en werken uit van:

- Juridisch kader: hoe gaat de gemeente om met de relevante regelgeving?
- Ethische en ideële kaders: hoe gaat de gemeente om met thema's zoals integriteit, sociale verantwoordelijkheid, Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, Maatschappelijke Verantwoord Inkopen, lokale/regionale ondernemers en MKB;
- Economische uitgangspunten: hoe gaat de gemeente om met de markt?.

1.1 Doelstellingen inkoopbeleid

Het inkoopbeleid geeft sturing aan de wijze van inkopen binnen de gemeente, waarbinnen ze de volgende doelstellingen wil realiseren:

- **Rechtmatig en doelmatig inkopen, zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed**
De gemeente leeft daartoe de bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het inkoopbeleid 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 middelen staan centraal. De gemeente houdt daarbij in het vizier dat er voldoende toegang is voor marktpartijen en waarbij MKB en lokale ondernemingen mee kunnen inschrijven op opdrachten.
- **Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn**
Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met inkoop. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen leveringen, diensten en werken, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de opdrachtnemer en in wederzijds respect tussen de gemeente en de opdrachtnemer. 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 Inkoopproces.
- **Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijskwaliteit verhouding**
Bij het inkopen van leveringen, diensten en werken kan de gemeente Bunschoten interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. De kwaliteit van de in te kopen leveringen, diensten en werken speelt een belangrijke rol.
- **Een continu positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de gemeente Bunschoten**
Inkoop is ondersteunend aan het gehele prestatieniveau van de gemeente Bunschoten en

moet daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van inkoop zijn daarbij rechtstreeks afgeleid van de doelstellingen van de gemeente.

- **Een (administratieve) lastenverlichting realiseren voor zowel de gemeente als voor ondernemers**

Zowel de gemeente als ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de gemeente hiertoe digitaal inkopen (en aanbesteden). De gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument UEA (voorheen de 'eigen verklaring').

1.2 Bijdrage aan organisatiedoelstellingen

Eén van de doelstellingen die de gemeente met dit inkoopbeleid wil realiseren is een continue positieve bijdrage aan de organisatie doelstellingen, door:

- **Mogelijkheden te bieden aan lokale/regionale ondernemers**

Bijdrage inkoop: bij onderhandse aanbestedingen hiervoor voorwaarden scheppen en bij Nationale en Europese aanbestedingen en de mogelijkheden benutten.

- **Mogelijkheden te bieden aan het MKB**

Bijdrage inkoop: bij onderhandse aanbestedingen hiervoor voorwaarden scheppen en bij Nationale en Europese aanbestedingen en de mogelijkheden benutten.

- **Versnelling van gemeentelijke procedures en vermindering van regeldruk**

Bijdrage inkoop: de inkoopprocedures en de inkoopdocumenten zo eenvoudig mogelijk houden, mogelijk digitaal en elektronisch aanbesteden en documenten uniformeren en standaardiseren.

- **Economische doelstelling**

Bijdrage inkoop: professionaliseren van de inkoopfunctie, door een goede inkoop-strategie, het sluiten van raamovereenkomsten waar dit passend is, en professioneel contractbeheer en –management welke moet leiden tot een verbetering van de prijs/kwaliteitsverhouding op lange termijn.

- **Bijdragen aan het creëren van maatschappelijk waarde**

Bijdrage inkoop: in aanbestedingen zoveel mogelijk maatschappelijke waarde creëren door milieucriteria (duurzaamheid) en sociale criteria (sociale voorwaarden en Social Return) in aanbestedingen op te nemen en uitvoering te faciliteren en te monitoren.

1.3 Relatie met andere beleid gerelateerde onderwerpen

Eén van de doelstellingen van het inkoopbeleid is het scheppen van kaders voor leveren van een positieve bijdrage aan het algehele prestatieniveau van de gemeente. Dit inkoopbeleid is van invloed op en ondersteunend aan andere beleid gerelateerde onderwerpen, zoals:

- Het Organisatiebesluit van de gemeente;
- het economisch beleid en/of het economisch beleidsplan;
- de programmabegroting;
- het gemeentelijke arbeidsmarkt- en re-integratiebeleid;
- het integriteitsbeleid van de gemeente;
- het Algemeen mandaat, volmacht en machtiging Bunschoten 2018;
- het beleid op het gebied van risicomanagement en/of de notitie risicomanagement;
- de Financiële verordeningen op basis van de Gemeentewet;
- gemeentelijke milieubeleidsplannen en uitvoeringsprogramma;
- het subsidiebeleid.

1.4 Totstandkoming

Bij de totstandkoming van het inkoopbeleid is de aanpak gevolgd zoals is weergegeven in de handreiking “VNG Model Inkoopbeleid” van de VNG aangevuld met het bij het opstellen bestaande inkoopbeleid.

Het inkoopbeleid is volgens onderstaande indeling beschreven:

- Definities en begrippen (hoofdstuk 1.5);
- Organisatie inkoopfunctie (hoofdstuk 2);
- Juridisch kader (hoofdstuk 3);
- Ethische en ideële uitgangspunten (hoofdstuk 4);
- Economische uitgangspunten (hoofdstuk 5).

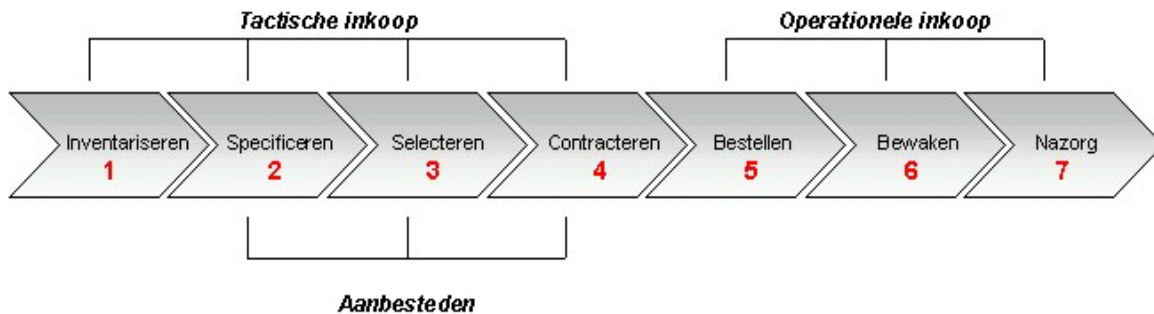
1.5 Definities en begrippen

In dit inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Gemeente	De gemeente Bunschoten, zetelend te Stadsspui 1 te Bunschoten.
Inkoop	(Rechts)handelingen van de gemeente gericht op de verwerving van leveringen, diensten en werken en die een of meerdere facturen van een ondernemer met betrekking tot bedoelde leveringen, diensten of werken tot gevolg hebben.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
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 Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.
Ondernemer	Een ‘aannemer’, een ‘leverancier’ of een ‘dienstverlener’.
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

Hoofdstuk 2 Organisatie inkoopfunctie

2.1 Inkoopproces



In de volgende tabel wordt per fase een toelichting gegeven over de werkzaamheden:

Fase	Toelichting
1. Inventariseren	• Bepalen van inkoopbehoefte; • Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse); • Raming en bepalen van het financiële budget; • Keuze offerteaanvraag; • Formuleren inkoopstrategie.
2. Specificeren	• Opstellen van eisen en wensen; • Omschrijven van de opdracht; • Opstellen offerteaanvraag.
3. Selecteren	• Eventuele voorselectie geïnteresseerde ondernemers; • Bekendmaking opdracht via verzenden van de offerte-aanvraag, de website of Tendered; • Offertes evalueren; • Nader onderhandelen (indien rechtmatig mogelijk); (voornemen tot) gunning aan winnende ondernemer; • Informeren afgewezen ondernemers.
4. Contracteren	• Teken (raam) overeenkomst met (winnende) ondernemer; • Registreren getekende overeenkomst.
5. Bestellen	• Uitvoeren van de opdracht; • Eventueel met het doen van bestellingen.
6. Bewaken	• Bewaken termijnen; • Controleren nakoming afgesproken prestaties; • Tijdige betaling facturen.
7. Nazorg	• Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd; • Evalueren overeenkomst met opdrachtnemer.

2.2 Inrichting van de inkoopfunctie

De gemeente zorgt er voor dat het inkoopbeleid en het inkoopproces goed is geborgd in haar organisatie. Binnen de gemeente is een inkoopcoördinator werkzaam op strategisch en tactisch inkoopniveau. Deze ondersteunt, waar nodig, de budgethouder bij de toepassing van het inkoopbeleid en uitvoering van het inkoopproces. De inkoopcoördinator heeft een adviesrol ten behoeve van alle organisatieonderdelen en zorgt er voor dat het inkoopbeleid gezamenlijk wordt geëvalueerd en, indien nodig, wordt bijgesteld.

2.3 Standaard werkwijze

Een eenduidige professionele werkwijze is een speerpunt voor de gemeente Bunschoten. Het hanteren van een standaard werkwijze maakt het mogelijk om inkoopinformatie op een eenduidige

wijze te registreren en rapporteren. Dit zodat verantwoording kan worden afgelegd met betrekking tot de bestede gelden (doel- en rechtmatigheid).

De onderstaande standaard werkwijze wordt gehanteerd:

- **Inkoopkalender**
De gemeente stelt een interne inkoopkalender op, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Daarin zijn de uit te voeren inkooptrajecten en eventuele projecten voor inkoop professionalisering opgenomen.
- **Uniforme documenten en standaard formulieren**
De gemeente streeft naar uniformering van documenten en benodigde formulieren om de professionele werkwijze te borgen. Aanbestedingen worden mogelijk digitaal en elektronisch uitgevoerd. Op deze wijze wordt gestreefd naar het bieden van een constante kwaliteit aan de interne klanten en externe opdrachtnemers en verlaging van administratieve lasten. Uniformiteit in de uitvoering draagt er ook aan bij dat ondernemers weten waar ze aan toe zijn en niet met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd.
- **Dossiervorming**
Van iedere aanbesteding wordt door de budgethouder een aanbestedingsdossier bijgehouden. Door dossiervorming is het verloop van het aanbestedingsproces en rechtmatigheid daarvan aantoonbaar. Daarnaast kan dossiervorming als sturingsinstrument dienen voor toekomstige aanbestedingen en wordt openheid en transparantie van aanbestedingen bevorderd.
- **Contractbeheer**
In het kader van zorgvuldig opdrachtgeverschap streeft de gemeente er naar om alle contracten binnen de organisatie centraal inzichtelijk te krijgen volgens een gestructureerd systeem. Doel hiervan is de interne organisatie voldoende inzicht te bieden in lopende contracten en contractuele afspraken. Op deze wijze kan eenvoudig worden vastgesteld wanneer overeenkomsten voor bewerking (onderhandeling/aanbesteding) moeten worden opgepakt.
- **Contractmanagement**
Contractmanagement zorgt voor de realisatie van de afspraken die met de leveranciers zijn overeengekomen, zodat het doel van het contract (invullen van een inkoopbehoefte) op de juiste wijze wordt gerealiseerd. Contracteigenaren zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en naleving van de contracten. De rol van contracteigenaar is primair neergelegd bij de budgethouder die na rato het meest gebruik maakt van het contract.

Hoofdstuk 3 Juridisch kader

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:** Dit nieuwe wettelijke kader implementeert de Europese Richtlijnen 2004/18/EG en 2004/17/EG ('Aanbestedingsrichtlijnen') en Richtlijn 2007/66/EG ('Recht bescherming richtlijn'). Deze wet biedt één kader voor overheidsopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen.
- **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.

3.2 Algemene inkoopvoorwaarden

De gemeente past bij inkopen van leveringen en diensten de Algemene Inkoopvoorwaarden VNG toe. In bijzondere omstandigheden kan vooraf met wederpartijen worden overeen gekomen om één of meerdere bepalingen van de Algemene Inkoopvoorwaarden te vervangen door bepalingen in de overeenkomst die meer op de specifieke situatie zijn toegesneden. In specifieke situaties kan het nodig zijn om andere voorwaarden of onderdelen daarvan van toepassing te verklaren.

De volgende meest actuele versie van voorwaarden worden regelmatig gebruikt:

- Inkoop van Werken (bouwkundig, GWW): ARW 2016, UAV 2012, UAV-GC, RAW of STABU;
- Inkoop van diensten en leveringen ICT: GIBIT, IBD (o.a. bewerkersovereenkomst);
- Inkoop van Ingenieurs- en adviesdiensten: DNR + addendum.

3.3 Algemene beginselen bij inkoop

Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De gemeente neemt bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten bij aanbestedingen 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.
- **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.

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, alsmede de precontractuele beginselen van goede trouw, zoals redelijkheid en billijkheid.

3.4 Grensoverschrijdend belang

Voorafgaand aan inkoop 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 concessieovereenkomst- en waarbij buiten Nederland gevestigde ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse.

Of een overheidsopdracht/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 overheidsopdracht/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 platforms, zoals dagbladen.

3.5 Mandaatregeling en te volgen interne procedure

Bij het inkopen wordt de vigerende mandaat- en volmacht regeling van de gemeente Bunschoten gevolgd. De gemeente Bunschoten hanteert als uitgangspunt dat het openen van aanbiddingen van leveringen, diensten en werken niet in het openbaar gebeurt. Om te voldoen aan de sleutelbegrippen: transparant, proportioneel, objectief en non-discriminair is bepaald dat bij een schriftelijke procedure de opening van de aanbiddingen (met uitzondering van de enkelvoudige onderhandse) van leveringen, diensten en werken gebeurt door de degene die verantwoordelijk is voor de aanbesteding (opdrachtgever/budgethouder), een financieel controller en/of een juridisch controller/inkoopcoördinator. Wanneer aanbestedingen via een digitaal portaal (bijvoorbeeld Tendered) is het vier ogen principe digitaal geborgd door middel van het gezamenlijk openen van de digitale kluis.

3.6 Afwijken van het inkoopbeleid

Afwijkingen van het inkoopbeleid (uitgezonderd de wetgeving) zijn slechts mogelijk en toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit. Bij de opstelling van dit gemotiveerd voorstel dient advies ingewonnen te worden bij de inkoopcoördinator/adviseur.

Hoofdstuk 4 Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

De gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop

De gemeentebestuurders en ambtenaren dienen integer te handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes. Zie “Handreiking verantwoord inkopen”¹.

Aan deze gedragscode liggen de volgende vier kernwaarden ten grondslag: zakelijk fatsoen, deskundigheid en objectiviteit, vrije mededinging en duurzaamheid.

De gemeente contracteert enkel met 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 het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

4.2 Duurzaam inkopen

Wie voor de gemeente Bunschoten inkoop, past de criteria voor duurzaamheid toe die zijn opgesteld door Agentschap NL en die worden vermeld op www.pianoo.nl/duurzaaminkopen/criteria. Deze doelstelling is in lijn met het Klimaatakkoord tussen het Rijk en onder andere de VNG. De criteria hebben betrekking op opdrachten van leveringen, diensten en werken. Ze zijn niet alleen inkooptechnisch en juridisch getoetst, maar ook is met de betreffende branche vastgesteld dat er voldoende aanbod mogelijk is. De duurzaamheidseisen uit die criteria zijn zodanig ontwikkeld dat er geen substantiële meerkosten zijn te verwachten.

Bunschoten heeft de ambitie om 100% van het inkoopvolume duurzaam in te kopen

Duurzaam inkopen is een vorm van maatschappelijk verantwoord ondernemerschap waarbij mens, milieu en munten in balans zijn. Bij de mens gaat het om sociaal-ethische zaken als mensenrechten, kinderarbeid, fraude, discriminatie etc. Bij milieu om de belasting van milieu en natuur en bij munten om de financiële aspecten. Het beleid van de gemeente is gericht op het bevorderen van de duurzame leefomgeving, alsmede het creëren van werkgelegenheid.

Duurzaam inkopen houdt in dat bij elke aanbesteding duurzaamheidsaspecten worden opgenomen zowel bij selectie- als bij gunningscriteria. Tevens wordt duurzaamheid meegenomen in de bestuurlijke besluitvorming (in adviesnota's) als een toetsend criterium voor de betreffende aanbesteding.

- Medewerkers, die betrokken zijn bij inkoop, dienen daarom op de hoogte te zijn van de mogelijkheden om duurzaam in te kopen. Zij zijn verplicht deze mogelijkheden te gebruiken en de balans tussen mens, milieu en munten af te wegen;
- Bij aanvang van elk inkooptraject worden de mogelijkheden tot duurzaam inkopen verkend;
- In de programma's van eisen worden duurzaamheidsaspecten zoveel mogelijk opgenomen;
- Duurzaamheid wordt expliciet meegenomen bij de beoordeling van leveranciers en aanbiedingen, door dit op te nemen in de selectie- en gunningscriteria.;
- Duurzaamheidsafspraken worden waar mogelijk expliciet opgenomen in het contract.

¹ Zie: https://www.nevi.nl/sites/default/files/Brochure_Gedragscode_2012_A5.PDF

4.3 Sociale aspecten bij inkopen

De gemeente Bunschoten vindt het belangrijk om samen met haar opdrachtnemers te investeren in de sociale infrastructuur van de gemeente en de regio. Door de toepassing van Social Return wil de gemeente kansen bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het doel is hierbij om zoveel mogelijk mensen die zonder re-integratiesteun niet of moeilijk aan het werk komen, aan werk of werkervaring te helpen. Het kan hierbij gaan om arbeids-, stage-, proef-, of leerwerkplaatsen.

De toepassing van Social Return mag niet leiden tot verdringing van arbeidsplaatsen. In de regio Utrecht hanteren de lokale overheden voor Social Return de zogenoemde bouwblokkenmethode. De gemeente Bunschoten sluit zich aan bij deze methode.

Kenmerkend voor de bouwblokkenaanpak is de structuur en de invulling op basis van maatwerk en dialoog. Blokken met een transparante waardebepaling, kunnen op maat worden gestapeld tot de gewenste Social Return. De insteek van de bouwblokken-aanpak is niet alleen gericht op het uitplaatsen van bijstandsgerechtigden, maar ook om Social Return op creatieve wijze in te vullen, passend bij de wijze waarop opdrachtnemers die kunnen en willen vorm geven.

De gemeente Bunschoten stelt bij alle aanbestedingen vanaf € 250.000 als bijzondere uitvoeringsvoorwaarde dat de opdrachtnemer na gunning bereid is banen, leerwerk-plekken of stageplekken aan te bieden aan specifieke doelgroepen werkzoekenden, met een inspanning ter waarde van vijf procent van de opdrachtsom. Bij opdrachten en leveringen die meer uit materiaal bestaan dan uit arbeid (bijv. 70% materiaal en 30% arbeid) en dus sprake is van een lage economisch toegevoegde waarde, wordt een lager percentage aangehouden. De contracteis die bij de aanbestedingen groter dan € 250.000,- voor Social Return als verplichting wordt opgenomen is:

- 2% van de aanneemsom, indien er sprake is van de verhouding 30% of minder arbeid;
- 5% van de aanneemsom in overige gevallen.

De Social-Returnactiviteiten mogen in de inkoopopdracht worden uitgevoerd, maar ook in de bedrijfsvoering van de opdrachtnemer of bij een onderaannemer of toeleverancier. Het bieden van duurzame werkgelegenheid is wat Bunschoten beoogt te bereiken met deze methode. Het college kan bij een productgroep kiezen voor een ander percentage Social Return. De in het Social-Returnbeleid geldende inspanningswaarden van de bouwblokken zijn opgenomen in bijlage 1.

Bij de invulling van Social Return heeft werktoeleiding de eerste prioriteit. Resteert echter een bepaalde Social Returnwaarde, of kan de opdrachtnemer echt geen werk of stageplek bieden, dan kan de Social-Returnverplichting ook worden ingevuld door een maatschappelijk betrokken activiteit of het leveren van steun, kennis of hulp aan een lokaal initiatief, bewonersorganisatie of een sociale onderneming.

4.4 Sociale criteria: Sociale voorwaarden

Sociale voorwaarden gaan over het verbeteren van arbeidsomstandigheden in de gehele productieketen. Bij alle Europese aanbestedingen worden de generieke internationale sociale normen gehanteerd. Internationale verdragen bevatten morele normen over mensenrechten, arbeidsomstandigheden en beloningen. Het voldoen aan sociale aspecten betekent dat ondernemers zich moeten inspannen dat deze normen in de hele keten van het proces worden nagestreefd.

4.5 Sociale criteria: Opdracht/onderdelen hiervan voorbehouden aan SW-bedrijf

Het SW-bedrijf vervult een bijzondere positie binnen een gemeente. Als bestuurder is de gemeente verantwoordelijk voor het in stand houden van een beschermde werkomgeving voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De gemeente werken met verschillende SW-bedrijven en hebben lokaal beleid ontwikkeld waarin is vastgelegd op welke wijze de samenwerking met het SW bedrijf is ingevuld. Zij hebben binnen de wettelijke kaders de mogelijkheid om opdrachten/contracten bij het eigen SW bedrijf in te besteden (conform A-wet art. 2.82). Dit wordt gestimuleerd.

4.6 Innovatie

De gemeente streeft waar passend naar innovatie bij leveringen, diensten en werken in het inkoopproces. Innovatie kan zowel gericht zijn op het product alsook betrekking hebben op het Inkoopproces. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van contract-vormen die innovatie bij de wederpartij van de gemeente stimuleren en door aanbesteding daarvan creativiteit in de markt uit te lokken.

Hoofdstuk 5 Economische uitgangspunten

5.1 Inkopen of subsidiëren

De gelden die de gemeenten besteed kan via subsidie of inkoop worden uitgekeerd. Er moet altijd een weloverwogen keuze gemaakt moet worden tussen subsidie en inkoop. In de visie van de gemeente geldt daarbij het uitgangspunt: bij de afweging tussen subsidie en inkoop wordt gekozen voor inkoop indien de door de wederpartij toegezegde prestatie zo nodig in rechte afdwingbaar moet zijn en voor subsidie als dat niet nodig is².

Alleen in het geval dat een gemeente geen enkele invloed wil hebben op de uitgevoerde activiteiten, de uitvoering van de activiteiten in feite 'onverplicht' is en niet afgedwongen kan worden, is sprake van een zuivere subsidierelatie, die niet aanbesteed hoeft te worden.

Aandachtspunt bij het verstrekken van subsidies voor werken, dan wel diensten gerelateerd aan werken, is dat de Aanbestedingswet wordt toegepast indien er voor meer dan 50% wordt gesubsidieerd. In de Aanbestedingswet gelden hiervoor dezelfde drempelbedragen als vermeld onder 5.5.

5.2 Product- en marktanalyse

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 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.

5.3 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

De gemeente acht een te grote afhankelijkheid van ondernemers niet wenselijk en streven naar een passende onafhankelijkheid ten opzichte van ondernemingen zowel tijdens als na de contractperiode. De gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij het inkopen (waaronder de keuze van ondernemers en opdrachtnemer), maar ook vanwege de naleving van de Europese wet- en regelgeving. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector, concentratiegraad en beschikbaarheid van alternatieve ondernemers.

5.4 Lokale/regionale ondernemers en MKB

De gemeente houdt waar mogelijk rekening met lokale en regionale ondernemers en het MKB. Uitgangspunt is dat alle ondernemers gelijke kansen moeten krijgen zonder dat dit mag leiden tot enigerlei vorm van discriminatie van ondernemers.

De gemeente geeft hieraan invulling door waar mogelijk:

- gebruik te maken van percelen in aanbestedingen;
- administratieve lasten te verminderen;
- het hanteren van onnodig zware geschiktheids-, selectie- en gunningscriteria te voorkomen.

Daarnaast houdt de gemeente rekening met lokale/regionale ondernemers door bij onderhandse aanbestedingen waar mogelijk minimaal één offerte bij lokale ondernemers aan te vragen.

² Zie voor meer hierover: <https://vng.nl/files/vng/handreiking-overheidsopdracht-en-subsidie-2013.pdf>

5.5 Bepalen van de Inkoopprocedure

In fase 1 van het inkoopproces, inventariseren, wordt een inkoopstrategie geschreven. Onderdelen van de inkoopstrategie zijn onder andere de uitwerking van de product- en marktanalyse, de opdrachtwaarde en de geselecteerde inkoopprocedure.

Welke inkoopprocedure geschikt en proportioneel is wordt door de budgethouder en indien nodig met advies van de inkoopcoördinator, bepaald aan de hand van minimaal de volgende objectieve criteria:

- omvang van de opdracht;
- transactiekosten voor de gemeente en de inschrijvers;
- aantal potentiële inschrijvers;
- gewenst eindresultaat;
- complexiteit van de opdracht;
- type van de opdracht en het karakter van de markt.

De motivering voor de te volgen inkoopprocedure wordt, als onderdeel van de inkoopstrategie, gearhiveerd in het aanbestedingsdossier.

De gemeente Bunschoten heeft in de onderstaande tabel indicatieve bedragen opgenomen voor inkoopprocedures onder de Europese aanbestedingsdrempel welke een beeld bieden bij de selectie. De inkoopstrategie is leidend voor de uiteindelijke keuze, met uitzondering van de Europese drempelbedragen.

Indicatieve bedragen

Procedure	Werken	Diensten & leveringen
Enkelvoudig onderhands	< €100.000	< € 40.000
Meervoudig onderhands	≥ € 100.000 tot € 1.500.000	≥ € 40.000 tot € 214.000
Nationaal	≥ € 1.500.000 tot € 5.530.000	Afhankelijk van marktanalyse
Europees	Verplicht ≥ € 5.530.000	Verplicht ≥ € 214.000

Toelichting per inkoopprocedure

Algemeen

De gemeente kan er voor kiezen om, naast de aankondiging op Tendered, Europese en Nationale aanbestedingen aan te kondigen op haar eigen website. De gemeente geeft op verzoek van ondernemers aan hoe de keuze van de ondernemers die worden toegelaten tot de aanbesteding tot stand is gekomen.

Enkelvoudig onderhandse aanbesteding

De gemeente vraagt minimaal aan één ondernemer een offerte, tenzij uit een gedegen overweging van de markt en de opdracht of uit signalen van de markt blijkt dat een meervoudig onderhandse procedure gezien de opdracht- en transactiekosten passender is.

Meervoudig onderhandse aanbesteding

De gemeente heeft als uitgangspunt om alle inkopen voor leveringen en diensten met een waarde boven het enkelvoudige indicatieve bedrag en onder de Europese aanbestedingsdrempel onderhands aan te besteden. Ook boven de Europese aanbestedingsdrempel wordt voorbehouden om volgens de onderhandse procedure aan te besteden. Indien een onderhandse aanbestedingsprocedure niet passend is, gezien de uitwerking van de objectieve criteria in de inkoopstrategie, kan een Nationale aanbestedingsprocedure worden uitgevoerd in samenwerking met de inkoopcoördinator.

Voor alle inkopen voor werken wordt vanaf € 100.000,- tot € 1.500.000,- een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure passend geacht. Bij alle meervoudig onderhandse aanbesteding vraagt de gemeente in principe een offerte aan bij tenminste drie en maximaal vijf ondernemers. Waar mogelijk wordt minimaal één offerte bij een lokale ondernemer opgevraagd.

De gemeente maakt op basis van objectieve criteria een selectie van de ondernemers die worden toegelaten tot de meervoudige onderhandse procedure.

Nationale aanbestedingsprocedure

De toepassing van de nationale aanbestedingsprocedure verschilt per categorie inkoop:

- Voor leveringen en diensten kan de gemeente waar passend Nationaal aanbesteden;
- Voor werken $\geq$ € 1.500.000,- wordt een nationale aanbestedingsprocedure passend geacht.

Europese aanbestedingsprocedure

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. De Europese drempelbedragen worden iedere twee jaar opnieuw vastgesteld door de Europese Commissie. De bedragen in de tabel zijn van toepassing voor 2019 en 2020.

5.6 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 in principe proportioneel, 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 kan gebruik maken van de BIBOB verklaring.

Bijlage 1 Bouwblokken Social Return

Om de waarde van de inspanningen voor de Social Return verplichting te meten, wordt de gerealiseerde waarde van de opdrachten/contracten uitgedrukt in een inspanningswaarde. Deze inspanningswaarde staat niet in relatie tot de werkelijke uitgave aan uitkeringen en loon en zijn werkgeverslasten en begeleidingskosten. Deze hebben uitsluitend te maken met de afstand van de doelgroep tot de arbeidsmarkt en de inspanning moet worden geleverd om de doelgroep in te zetten op betaald werk.

In onderstaande tabel is te zien hoe de bouwblokken zijn opgebouwd:

Nr.	Soort en eventuele duur van de uitkering	Inspanningswaarde Social Return op basis van een jaarcontract fulltime (40 uur per week)
1	Participatiewet < 2 jaar	€ 30.000,00
2	Participatiewet > 2 jaar	€ 40.000,00
3	WW < 1 jaar	€ 15.000,00
4	WW > 1 jaar	€ 20.000,00
5	WIA / WAO / WAJONG	€ 30.000,00
6	Doelgroep Banenafpraak (Wet Banenafpraak en quotum arbeidsbeperkten)	€ 35.000,00
7	WSW inzet (detachering, diensten), niet zijnde in dienst nemen van WSW'ers. Bij in dienst nemen van een WSW'er geldt "Doelgroep banenafpraak".	Betaalde rekeningen aan SW-bedrijf
8	Vast dienstverband	€ 10.000,00 extra op bovenstaande bedragen
9	50+	€ 5.000,00 extra op bovenstaande bedragen
10	BBL traject	€ 15.000,00
11	BOL traject	€ 10.000,00
12	Maatschappelijke activiteit of hulp, steun, kennis bieden aan een lokaal initiatief	Per medewerker €100,00 per besteed uur of factuur ingezette activiteit.
13	In dienst nemen van een niet uitkeringsgerechtigde (NUGGER)	€ 10.000,00

Toelichting op de tabel

Participatiewet

Iedereen die kan werken maar daarbij ondersteuning nodig heeft, valt onder de Participatiewet

WIA

Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen

WAO

Wet op de Arbeidsongeschiktheidsverzekering

WSW

Wet Sociale Werkvoorziening

Doelgroepen banenafpraak

Doelgroepen die meetellen in het kader van de banenafpraak (creëren van 125.000 banen voor arbeid beperkten), de zogenaamde garantiebannen, onder andere voor personen met een Wajong indicatie, WSW-indicatie, WIW / ID baan en personen die onder de Participatiewet vallen en niet in staat zijn zelfstandig het Wettelijk Minimumloon te verdienen

BBL

Beroepsbegeleidende leerweg (werken en leren)

BOL

Beroep opleidende leerweg (voltijdopleiding)

NUGGER

Niet-werkende mensen die geen uitkering ontvangen

BIJLAGE 5

Nota Grondbeleid 2019

20 juni 2019

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Vormen van grondbeleid	4
2.1	Actief versus facilitair grondbeleid.....	4
2.2	Beslismodel grondbeleid	5
3.	Samenwerkingsvormen.....	7
3.1	Samenwerkingsvormen.....	7
3.2	Afwegingskader samenwerkingsvormen	8
4.	Wettelijke instrumenten	12
4.1	Wet voorkeursrecht gemeenten	12
4.2	Onteigening	12
5.	Te voeren grondbeleid.....	13

1. Inleiding

In 2012 heeft de gemeenteraad de Nota Grondbeleid 2012 vastgesteld. In deze nota wordt uiteengezet dat de gemeente tot die tijd actief grond had aangekocht om ruimtelijke doelstellingen mogelijk te maken.

Dit was toen mogelijk, omdat de financiële afweging positief uitpakte en de gemeente ook de regie wilde voeren.

Omdat er in 2012 een economische crisis was en er ook veranderde wetgeving was waardoor ook zonder actief grond aan te kopen, de regie beter kon worden gevoerd en de mogelijkheid tot kostenverhaal was verbeterd, werd in de Nota Grondbeleid 2012 een hernieuwde afweging gemaakt tussen actief en facilitair grondbeleid. Inmiddels is het 2019. Het economisch klimaat is veranderd en ook de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente staan niet stil.

Reden waarom nu ter vervanging van de Nota Grondbeleid 2012 een Nota Grondbeleid 2019 aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd.

In deze nota zullen in hoofdstuk 2 de vormen van actief en facilitair grondbeleid worden behandeld. Ten slotte is een beslismodel opgenomen aan de hand waarvan kan worden bepaald welk grondbeleid in welke situatie gewenst is.

Aan de ene kant actief en aan de andere kant facilitair grondbeleid zijn wel twee uitersten. In hoofdstuk 3 zullen de vormen van grondbeleid die vallen tussen actief en facilitair grondbeleid worden behandeld. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt aan de hand van de beantwoording van een aantal vragen duidelijk, wanneer voor welke samenwerkingsvorm kan worden gekozen.

In hoofdstuk 4 worden de wettelijke instrumenten beschreven die de gemeente heeft bij het in eigendom krijgen van gronden.

In hoofdstuk 5 wordt uiteengezet wat het voorgaande concreet betekent voor het nu te voeren grondbeleid.

2. Vormen van grondbeleid

In hoofdlijnen zijn er twee varianten voor het uitvoeren van het grondbeleid, te weten *actief* grondbeleid en *facilitair* (passief) grondbeleid.

Bij actief grondbeleid begeeft de overheid zich als „ondernemer” op de grondmarkt, verwerft gronden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen, maakt deze bouwrijp en verkoopt bouwkavels.

Bij facilitair grondbeleid laat de overheid de aankoop van gronden, de exploitatie en de verkoop van bouwkavels over aan de marktsector. De taak van de overheid beperkt zich tot het stellen van de randvoorwaarden voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

2.1 Actief versus facilitair grondbeleid

Beide vormen van grondbeleid kennen voor- en nadelen. Gesteld kan worden dat de voordelen voor actief grondbeleid, in algemene zin als een nadeel voor faciliterend grondbeleid kunnen worden aangemerkt. De volgende voor- en nadelen van actief en facilitair grondbeleid worden onderscheiden.

Voordelen actief grondbeleid:

- Het kostenverhaal is verzekerd aangezien de gemaakte kosten, zoals verwervingskosten, bouwrijp maken en dergelijke, in de uitgifteprijs van de grond kan worden verdisconteerd;
- Door de beschikkingsmacht over grond kan de gemeente de voorbereiding en uitvoering van een bestemmingsplan optimaal sturen (bijvoorbeeld ten aanzien van kwaliteit, de gewenste fasering (voor zover de markt dit toelaat), de gewenste betrokkenheid van burgers en toekomstige gebruikers in het planproces);
- De beschikkingsmacht over grond stelt de gemeente in staat gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren, die niet via publiekrechtelijke regels en voorschriften kunnen worden gerealiseerd;
- Door middel van gronduitgifte kan de concurrentie op de grondmarkt worden bevorderd.

Nadelen actief grondbeleid:

- Een actieve participatie op de grondmarkt brengt met zich mee dat de gemeente geconfronteerd wordt met het “ondernemersrisico” van de grondexploitatie, en daarmee gevoelig is voor conjuncturele ontwikkelingen.

Voordelen facilitair grondbeleid

- Bij facilitaire participatie op de grondmarkt loopt de gemeente minder tot geen “ondernemersrisico”. Deze wordt geheel dan wel gedeeltelijk (bij samenwerking) gedragen door de marktpartij;
- Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het kostenverhaal gegarandeerd, zij het dat het kostenverhaal niet 100% zal zijn;
- Onder de Wro heeft de gemeente instrumentarium gekregen in de vorm van het exploitatieplan, waarmee de gemeente regie kan behouden, ondanks dat zij geen beschikkingsmacht over de grond heeft.

Nadelen facilitair grondbeleid:

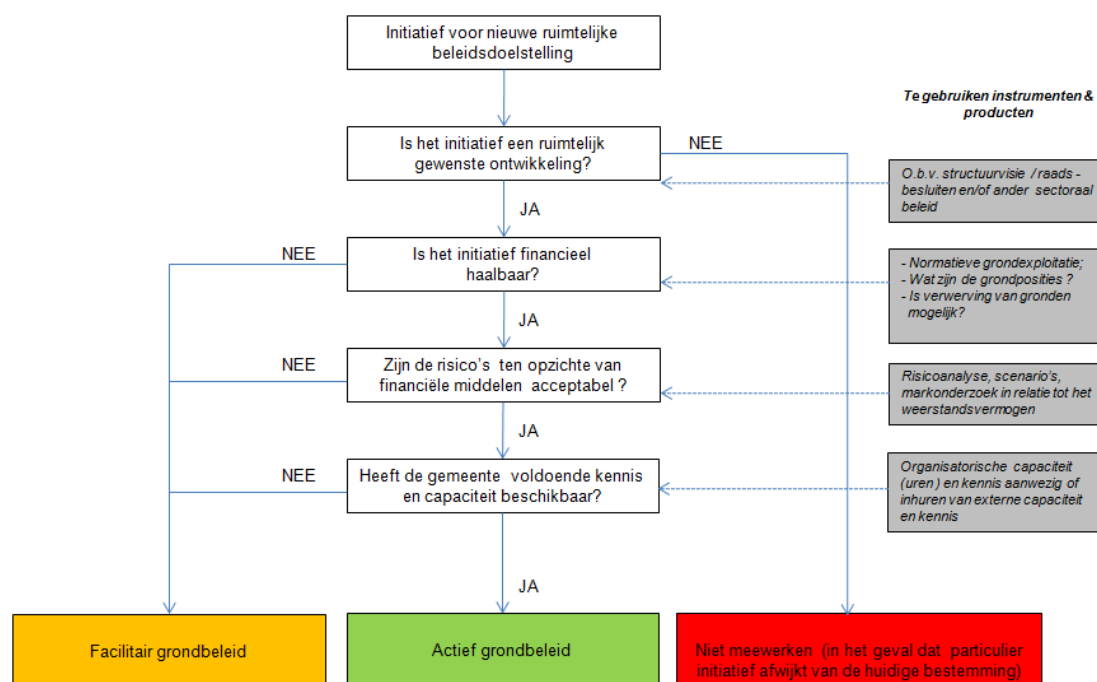
Facilitair grondbeleid brengt ook onder de Wro, de nodige (financiële) risico's met zich mee voor de gemeente:

- Niet alle investeringen die verband houden met de locatieontwikkeling kunnen worden verhaald via het exploitatieplan. Het gaat hierbij met name om kosten die niet direct aan de grondexploitatie zijn toe te rekenen, zoals:
 - de uitvoering van het gemeentelijke rood-voor-groen- en ruimte-voor-ruimtebeleid;
 - de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, verbonden aan de specifieke locatieontwikkelingen (onderwijs, kinderopvang, sport- en welzijnsvoorzieningen).
- Conjuncturele schommelingen gedurende de looptijd van het exploitatieplan met negatieve financiële gevolgen kunnen niet worden verhaald op partijen die hun exploitatiebijdrage al hebben betaald;
- Onverwachte financiële tegenvallers kunnen niet worden verhaald op partijen die hun exploitatiebijdrage reeds hebben betaald;
- Doordat er geen winstneming plaats kan vinden (alle exploitatiewinsten vloeien immers naar de particuliere exploitant) wordt de reserve Grondexploitaties niet gevoed.

2.2 Beslismodel grondbeleid

De afweging die gemaakt kan worden om te komen tot de te voeren vorm van grondbeleid is weergegeven in onderstaand beslismodel, figuur 1.1. De te maken afwegingen worden kort toegelicht

Figuur 1.1 Beslismodel actief – facilitair grondbeleid



De eerste afweging in figuur 1.1 is de vraag of het initiatief een ruimtelijk gewenste ontwikkeling is. Hierbij dient het initiatief te worden getoetst aan het diverse sectorale beleid binnen de gemeente.

De tweede afweging is of het initiatief financieel haalbaar is. Deze globale financiële haalbaarheid kan worden getoetst door middel van een normatieve

haalbaarheidsstudie met inachtneming van locatiespecifieke gegevens, zoals de bodemgesteldheid. Een normatieve haalbaarheidsstudie is een berekening waarbij het ruimtegebruik op basis van normen wordt bepaald. Het voordeel hiervan is dat nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan beschikbaar hoeft te zijn. Tevens is het van belang om de verschillende grondposities in kaart te hebben en te bezien of het mogelijk is gronden te verwerven in relatie tot de verwervingskosten en de financiële middelen van de gemeente.

Wanneer het plan financieel haalbaar is dient een inschatting te worden gemaakt van de risico's. De risico's dienen zowel kwalitatief als kwantitatief in beeld te worden gebracht. Wanneer de risico's worden afgezet tegen de uitkomst van het financiële haalbaarheidsonderzoek en de financiële middelen, zoals het weerstandsvermogen, van de gemeente kan de afweging worden gemaakt of het verstandig is om het plan als gemeente zelf te gaan uitwerken.

Als laatste dient de afweging plaats te vinden in hoeverre de gemeentelijke organisatie voldoende capaciteit en kennis heeft om het betreffende project uit te voeren. Vragen die hier van belang zijn, zijn onder andere of de gemeente voldoende uren beschikbaar heeft, is er voldoende kennis aanwezig, heeft de organisatie ervaring met een dergelijk project. Tevens kan de gemeente nagaan in hoeverre zij bereid en in staat is tot inhuur van externe capaciteit.

Uit de vaststelling van dit beslismodel volgt dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen niet zonder meer kan worden overgegaan tot grondaankopen. Er zal altijd eerst de afweging actief versus facilitair grondbeleid moeten worden gemaakt aan de hand van het beslismodel.

3. Samenwerkingsvormen

In de voorgaande hoofdstuk zijn de twee uitersten vormen van grondbeleid behandeld, namelijk actief en faciliterend grondbeleid. Tussen deze twee vormen is een viertal “tussenvormen” van grondbeleid te onderscheiden. Feitelijk betreffen het drie samenwerkingsvormen, te weten het bouwclaimmodel, de joint venture en de concessie. Daarnaast is op basis van de Wro het vaststellen van een exploitatieplan mogelijk. Het exploitatieplan is in tegenstelling tot de hiervoor genoemde “tussenvormen” geen samenwerking, aangezien het exploitatieplan eenzijdig door de gemeente wordt opgelegd.

3.1 Samenwerkingsvormen

Bouwclaim model

Hierbij verplichten de private partijen die gronden hebben verworven zich om deze tegen een vaste prijs per vierkante meter aan de gemeente over te dragen, in ruil waarvoor de marktpartijen te zijner tijd een bepaald aantal bouwrijpe kavels weer van de gemeente kopen. De gemeente maakt de gronden vervolgens bouwrijp. Het grondexploitatie­risico berust in dit samenwerkingsmodel in beginsel volledig bij de gemeente. De grondverwerving is voor het overige, evenals het bouw- en woonrijp maken, een gemeentelijke zaak.

Joint-venture

Het joint-venture model is het model waarbij gemeente en marktpartij(en) gezamenlijk een juridische entiteit, zoals een grondexploitatie­maatschappij (GEM), oprichten, waaraan de gronden binnen het plangebied, die in eigendom zijn van partijen, (in economische eigendom) worden overgedragen. Deze entiteit is ook verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken en voor de gronduitgifte en draagt daarmee in feite het karakter van een geprivatiseerd grondbedrijf op locatieniveau. Het grondexploitatie­risico wordt in dit samenwerkingsmodel verdeeld tussen gemeente en marktpartijen in de verhouding waarin deze partijen participeren in de entiteit. Behalve een centrale rol bij de grondproductie doet de entiteit in de regel ook voorstellen voor de nadere uitwerking van de plannen voor de locatie. De spelregels voor de entiteit maken in het joint-venturemodel vanzelfsprekend deel uit van een afsprakenkader in een Publiek-Private Samenwerking (PPS) overeenkomst.

Concessiemodel

Het concessiemodel is het model waarbij de private partijen de beschikking krijgen over alle gronden op een locatie (door zelf te verwerven van oorspronkelijke eigenaren en/of verkoop van deze gronden door de gemeente aan de marktpartij). Het bouw- en woonrijp maken gebeurt vervolgens voor rekening en risico van de marktpartij. De gemeente beperkt zich, voor wat betreft de inrichting van de locatie, tot het vaststellen van een programma van eisen, waaraan de marktpartij bij de ontwikkeling gebonden is. Overigens vertoont het concessiemodel verwantschap met de traditionele private locatieontwikkeling, waarin een anterieure overeenkomst tussen gemeente en exploitant wordt gesloten. Het cruciale verschil is dat bij het traditionele model het openbaar gebied door de gemeente wordt ingericht en dat de private partij daarvoor een bijdrage moet betalen, terwijl bij het concessiemodel de inrichting van het openbare gebied – binnen de door de gemeente te stellen kwalitatieve rand-voorwaarden – geschiedt voor rekening en risico van de private partij. Na realisatie van het openbaar gebied zal deze worden overgedragen aan de gemeente.

Anterieure overeenkomst

De bouwclaim overeenkomst, de joint venture en de overeenkomst in de vorm van een concessie model, zijn allen zogenaamde anterieure overeenkomsten. Dit zijn vrijwillig gesloten privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de gemeente en een particuliere initiatiefnemer. In deze overeenkomsten zijn allerlei afspraken vastgelegd, zo ook over kostenverhaal.

Als het de gemeente niet lukt om met een grondeigenaar een anterieure overeenkomst te sluiten, het is immers vrijwillig, dan moet de gemeente een exploitatieplan opstellen.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan vormt de grondslag voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Daarnaast bevat het exploitatieplan ook het tijdvak van realisatie, eventueel fasering, koppelingen, omschrijving van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van het openbaar gebied, regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden en regels over aangewezen woningbouwcategorieën. Het exploitatieplan moet tegelijkertijd worden bekendgemaakt met het bestemmingsplan, wijzigingsplan of de omgevingsvergunning waarop het exploitatieplan betrekking heeft (artikel 6.12, lid 4 Wro).

Posterieuze overeenkomst

De gemeente kan, op basis van het exploitatieplan, alsnog een posterieuze overeenkomst sluiten met de marktpartij, waarin het kostenverhaal en de overige zaken geregeld worden. Bij de posterieuze overeenkomst dient aangesloten te worden op hetgeen in het exploitatieplan is opgenomen. Tevens is het niet mogelijk afspraken te maken over onderwerpen die niet zijn geregeld in het exploitatieplan, maar die wel via het exploitatieplan geregeld hadden kunnen worden. Als er geen posterieuze overeenkomst wordt gesloten dan zal het kostenverhaal via een betalingsvoorschrift in de bouwvergunning worden geregeld.

3.2 Afwegingskader samenwerkingsvormen

De gemeente kan per geval een afweging maken of de gemeente op de traditionele manier de grond zelf in ontwikkeling zal nemen of dat de ontwikkeling geheel of gedeeltelijk wordt overgelaten aan een marktpartij.

Welke samenwerking wordt aangegaan, is afhankelijk van verschillende factoren, zoals grondposities, capaciteit van de gemeente, wens tot regie van de gemeente, risico's en mogelijkheid/wens tot het sluiten van een overeenkomst. Deze kunnen met de vijf onderstaande vragen worden ondervangen:

1. Over welke *grondposities* beschikt de gemeente of over welke posities zou de gemeente kunnen beschikken?
2. Hoeveel *regie* wil de gemeente op het project hebben?
3. Wat *kan* de gemeente? (financieel, capaciteit en kennis)
4. Kan/wil de gemeente een *anterieure overeenkomst* sluiten?
5. Hoeveel *risico* kan en wil de gemeente lopen?

Ad 1. Grondposities

Het uitgangspunt bij de drie beslismodellen is de grondpositie van de gemeente. De grondpositie is het gevolg van de eerder gemaakte afweging. Wanneer deze afweging destijds niet gemaakt is of wanneer er wijzigingen in de uitgangspositie hebben plaatsgevonden kan deze afweging alsnog worden gemaakt. Dit kan ertoe leiden dat de gemeente de gronden alsnog verwerft.

Als de gemeente geen grond in eigendom heeft of de grond beperkt in eigendom heeft, zal de gemeente in de meeste gevallen kiezen om de ontwikkeling geheel of

gedeeltelijk aan marktpartijen over te laten. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat in veel gevallen voor de gemeente ook de mogelijkheid bestaat om de gronden alsnog te verwerven. De hoogte van de verwervingsprijs zal uiteindelijk bepalen of de gemeente hiertoe zal overgaan.

Ad 2. Regie

De gemeente dient zich bij elke ontwikkeling af te vragen in hoeverre regie vanuit de gemeente gewenst dan wel noodzakelijk is. Het gaat hier om invloed op de planvorming, kwaliteit en de planuitvoering. Veel regie is bijvoorbeeld nodig wanneer bepaalde beleidsdoelen, bijvoorbeeld maatschappelijke doeleinden, gerealiseerd dienen te worden. Deze ontwikkelingen kosten doorgaans geld in plaats van dat de gemeente er winsten uit behaalt.

De regierol kan op twee manieren bij de gemeente blijven. In de eerste plaats indien de grondexploitatie geheel of gedeeltelijk door de gemeente worden gevoerd. In de tweede plaats via de wettelijke kaders van de Wro, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst dan wel het exploitatieplan.

Ad 3. Capaciteit en middelen van de gemeente

De capaciteit van de gemeente is ten eerste de financiële capaciteit. De financiële haalbaarheid en de eventuele risico's van een plan dienen te worden getoetst aan de financiële capaciteit van de gemeente. De reserve Grondexploitaties dient voldoende groot te zijn om een voorzienbaar dan wel onvoorzienbaar tekort of eventuele risico's op te kunnen vangen.

Onder capaciteit van de gemeente wordt tevens de aanwezige kennis en mankracht verstaan die het mogelijk maakt een project te begeleiden. De beoordeling of voldoende kennis en mankracht aanwezig is, is in zekere zin arbitrair. Dit omdat wanneer onvoldoende kennis of mankracht aanwezig is, deze kunnen worden ingehuurd.

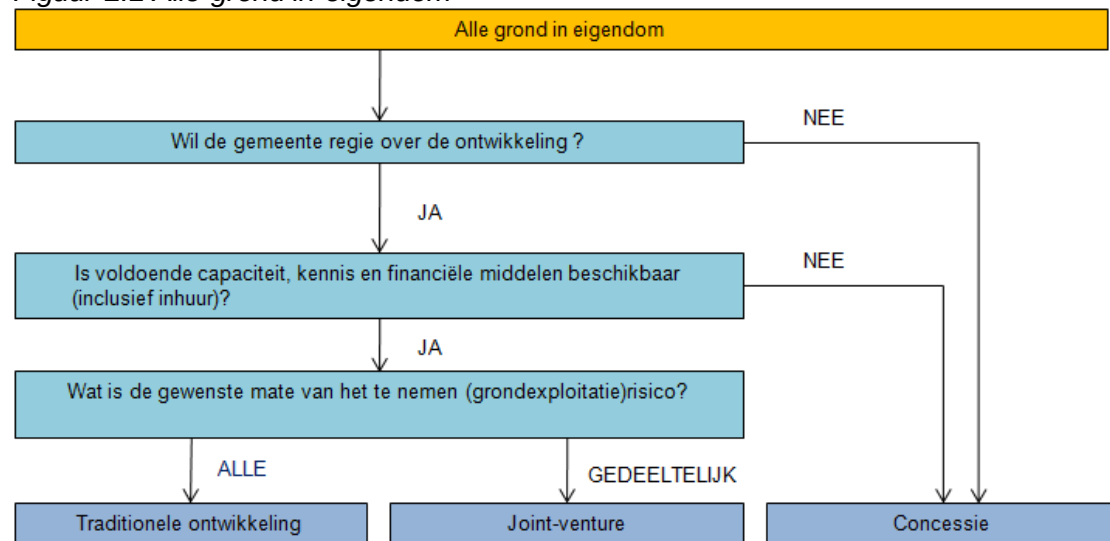
Ad 4. Mogelijkheid/wens voor een anterieure overeenkomst

De vraag of wordt gekozen om al dan niet een exploitatieplan op te stellen is afhankelijk van de wens tot, of mogelijkheid van, het sluiten van een anterieure overeenkomst. De insteek van de grondexploitatiewet is om zoveel mogelijk privaatrechtelijk te regelen. Een privaatrechtelijke overeenkomst is namelijk gestoeld op een vrijwillige samenwerking vanuit beide partijen. Een exploitatieplan wordt eenzijdig vanuit de gemeente opgelegd aan een grondeigenaar.

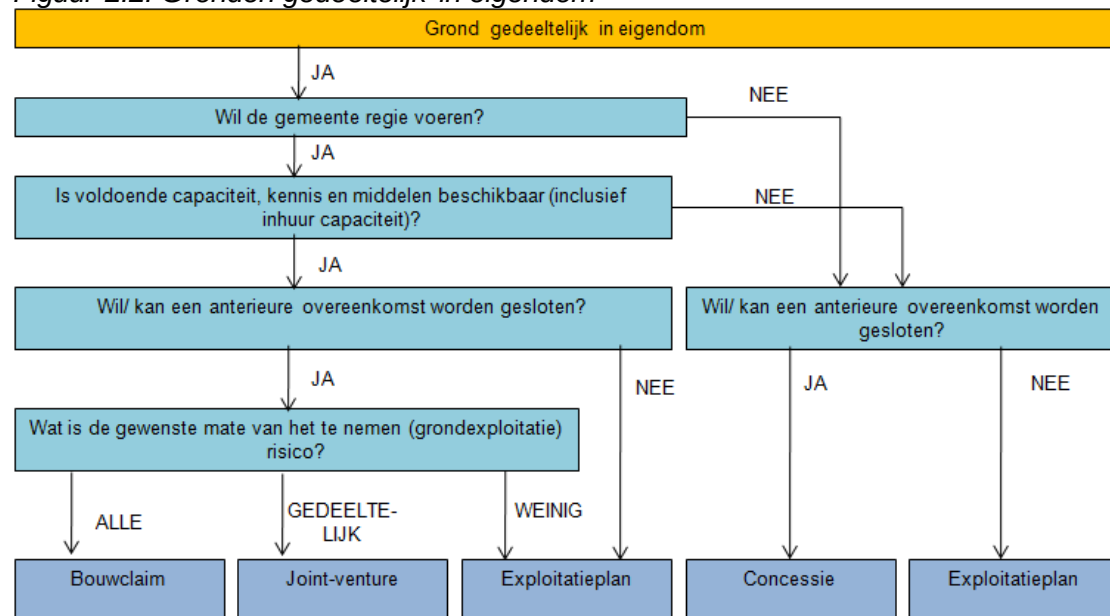
Ad 5. (Grondexploitatie)risico

De mate van financiële risico's bij een project is afhankelijk van de aard en omvang van het project. Een risico is niet altijd even groot. En de risico's hoeven niet altijd een negatief effect te hebben op de uitkomst van het project. Om als gemeente, op basis van risico's, een afweging te kunnen maken in de keuze van een samenwerkingsmodel, is een haalbaarheidsanalyse van het plan met risicoprofiel nodig. De grootte van de risico's is van invloed op het samenwerkingsmodel dat wordt gekozen. Als het risico van een gemeentelijke grondexploitatie hoog blijkt te zijn zal de gemeente een samenwerkingsverband proberen aan te gaan met een private partij om het risico geheel of gedeeltelijk af te wenden.

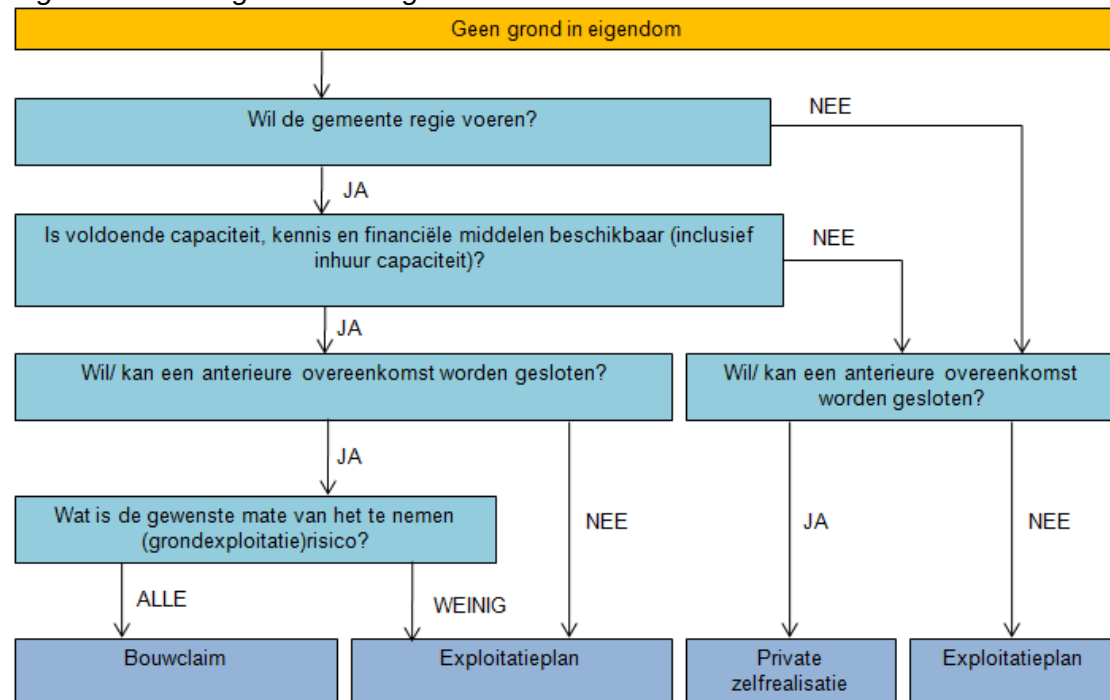
Figuur 2.1 Alle grond in eigendom



Figuur 2.2. Gronden gedeeltelijk in eigendom



Figuur 2.3 Geen gronden in eigendom



4. Wettelijke instrumenten

De gemeente heeft bij het in eigendom krijgen van gronden ook de beschikking over wettelijke instrumenten zijnde de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet.

4.1 Wet voorkeursrecht gemeenten

Bij besluit van 24 april 2018 heeft ons college het voorkeursrecht gevestigd op het gebied “De Kronkels-Zuid” op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Bij besluit van 12 juli 2018 heeft uw raad dit voorkeursrecht bestendigd. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode, voor 24 april 2021, dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Het vestigen van een voorkeursrecht op gronden is geen garantie dat de gemeente de gronden ook daadwerkelijk in handen krijgt. Immers verkoop vindt nog altijd plaats op basis van vrijwilligheid. Bovendien is het zo dat een voorkeursrecht alleen effectief is wanneer er voldoende middelen beschikbaar zijn om gronden te verwerven. Dit betekent dat er een budget moet zijn in een actieve grondexploitatie, dan wel dat aankopen vanuit een strategisch verwervingsbudget moeten kunnen worden gedaan. Bij een voorkeursrecht is het van belang dat de gemeente bij een eventuele grondbieding van de betreffende eigenaren, binnen 6 weken een positief beginselbesluit neemt. Bij overschrijding van deze termijn zijn de betreffende grondeigenaren gerechtigd het perceel gedurende drie jaar aan een derde te verkopen.

4.2 Onteigening

De onteigeningswet schrijft voor hoe de gemeente kan onteigenen. Onteigening is alleen mogelijk in het algemeen belang en onder strikte wettelijke voorwaarden. Het eigendom is immers een fundamenteel recht. Wie onteigend wordt heeft recht op volledige schadeloosstelling.

De gemeente heeft het instrument van de onteigening ingezet bij de aankoop van grond voor de rotonde in Haarbrug-Zuid en voor aankoop van een strook grond op het derde eiland van Rengerswetering. Uiteindelijk is in deze gevallen toch nog op minnelijke wijze overeenstemming bereikt over de aankoop van deze gronden. Op minnelijke wijze overeenstemming bereiken over de aankoop van gronden zal altijd ons uitgangspunt zijn, maar mocht dit niet lukken dan zullen wij in voorkomende gevallen het instrument van onteigening inzetten.

5. Te voeren grondbeleid

Via deze Nota Grondbeleid 2019 heeft uw raad de kaders vastgesteld waarbinnen het college het grondbeleid uitvoert.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld “De Kronkels-Zuid” of de eilanden 6 en volgende van Rengerswetering, zal eerst aan de hand van het beslismodel actief-facilitair grondbeleid dat staat op pagina 5 van deze nota, een beslissing moeten worden genomen over het te voeren grondbeleid.

Bij deze afweging is ook van belang dat facilitair grondbeleid veronderstelt dat de zittende eigenaren het initiatief nemen. Als de verkaveling van een plangebied niet gunstig is en de expertise bij de grondeigenaren, maar in beperkte mate aanwezig is, zal de ruimtelijke ontwikkeling niet of veel langzamer worden bereikt dan wenselijk is. Het slagen van een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling zal dan in sterke mate afhankelijk zijn van het initiatief van de gemeente. Het voeren van actief grondbeleid kan dus ook nodig zijn om economische doeleinden van de gemeente te kunnen behalen.

Als de keuze voor het grondbeleid is gemaakt zal aan de hand van de figuren 2.1 tot en met 2.3 die staan op pagina 10 en 11 van deze notitie, worden bepaald voor welke samenwerkingsovereenkomst moet worden gekozen.

Per geval zal ook worden afgewogen of de wettelijke instrumenten van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Onteigeningswet zullen worden ingezet.

Overigens zal ons college ook uitvoering geven aan de motie aan- en verkoop onroerend goed aangenomen op 27 september 2018.

ALGEMEEN

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

versie 09-8-2022

Aan : Martijn Rens (gemeente Bunschoten)

Betreft: : Reactie zienswijzen ontwerpexploitatieplan De Kronkels-Zuid

Opgesteld door : Frank Schavemaker en Nicole van Vugt

Het ontwerp bestemmings- en exploitatieplan De Kronkels-Zuid van de gemeente Bunschoten heeft in de periode van 12 mei 2022 tot 22 juni 2022 ter inzage gelegen. In deze periode is in totaal door 8 personen/instanties zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmings- en/of exploitatieplan De Kronkels-Zuid ingediend.

Nr.		Datum
1	Bedrijvenkring Bunschoten-Spakenburg, ziet alleen toe op bestemmingsplan	22-6-2022
2	Inspraakreactie 2 (geanonimiseerd)	21-6-2022
3	Inspraakreactie 3 (geanonimiseerd), ziet alleen toe op bestemmingsplan	8-6-2022
4	Inspraakreactie 4 (geanonimiseerd)	14-6-2022
5	Inspraakreactie 5 (geanonimiseerd), ziet alleen op het bestemmingsplan	20-6-2022
6	Inspraakreactie 6 (geanonimiseerd)	22-6-2022
7	Inspraakreactie 7 (geanonimiseerd)	21-6-2022
8	Inspraakreactie 8 (geanonimiseerd)	22-6-2022

De zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpexploitatieplan, welke door 5 personen/instanties zijn ingediend, komen navolgend aan de orde en worden achtereenvolgens van antwoord en reactie voorzien.

1. Inspraakreactie 2

Op 21 juni 2022 is door mevr. E.T. Haalboom, werkzaam bij adviesbureau VanWestreenen te Lunteren, namens appellant, een zienswijze naar voren gebracht. Appellant is eigenaar van een perceel aan de Amersfoortseweg 36(A), kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N 160 welke (deels) in het exploitatieplangebied ligt.

1.1. Zienswijze

Een deel van de ingediende zienswijze ziet op het ontwerpexploitatieplan. Dit is het navolgende:

“De te verwerven grond

De te verwerven zijn beschreven in paragraaf 3.1 van de toelichting van het ontwerpexploitatieplan. Hierbij wordt verwezen naar een overzichtskaart zoals opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Over de gronden van cliënt is een ontsluitingsweg ingetekend welke de gemeente wenst te verwerven, teneinde de realisatie van het bestemmingsplan en exploitatieplan te kunnen garanderen. Cliënt heeft straks gronden in eigendom die aan de ene zijde van de ontsluitingsroute liggen én aan de andere zijde. Cliënt wenst in de toekomstige situatie met werktuigen van de ene zijde naar de andere zijde te kunnen oversteken. Dit betreffen tevens middelen die niet op de openbare weg zijn toegestaan. Cliënt verzoekt het bevoegd gezag om in dit kader naar een oplossing te zoeken, denk hierbij aan een tunnel onder de weg door of het onderbreken van de ontsluitingsweg. Anders kan cliënt niet meer van het ene gebouw naar het andere rijden wat hem zeer in zijn gebruiksmogelijkheden zal gaan beperken. Inbrengwaarde niet representatief.

De inbrengwaarde die aan de gronden gekoppeld wordt, is niet representatief. In 2013 is aan het plan Haarbrug-Zuid een inbrengwaarde van (meer dan) 60 euro per vierkante meter toegekend. Nu bijna 10 jaar later zou volgens het bevoegd gezag een lagere inbrengwaarde kunnen worden aangehouden. Hier kan cliënt zich niet in vinden. De inbrengwaarde in de huidige situatie bedraagt tenminste 70 à 80 euro per vierkante meter. De voorgestelde inbrengwaarde in het exploitatieplan is derhalve niet representatief. Wij verzoeken u deze waarde te wijzigen naar een reële waarde.

Te weinig referentieprojecten en te ver van peildatum.

In navolging op voorgaande zijn er te weinig referentieprojecten gebruikt. In de toelichting worden 5 referentieprojecten genoemd, waarvan 2 aan elkaar worden gekoppeld en 1 project buiten beschouwing wordt gelaten. Dit is ons inziens te weinig om een representatief beeld te krijgen. Daarnaast zitten de referentieprojecten te ver van de peildatum van februari 2022. Vier van de referentieprojecten betreffen projecten uit 2017 of 2018. Onder andere inflatie en schaarste van grond hebben de afgelopen jaren een grote invloed gehad op de waarden van gronden. Wij verzoeken u derhalve om meer en recentere referentieprojecten te betrekken in het exploitatieplan. Tevens verzoeken wij u om duidelijk te motiveren in hoeverre deze projecten vergelijkbaar zijn met het project Kronkels-Zuid. Ons inziens zijn immers ook andere aspecten zoals de locatie, ligging en toegestane bedrijfscategorieën belangrijk bij het bepalen van de waarde. Zijn de omstandigheden vergelijkbaar en kunnen de referentieprojecten derhalve als representatief worden gezien? Een goede motivatie hiervan ontbreekt."

1.2. Reactie

Ten aanzien van het element "De te verwerven grond":

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het niet onmogelijk om een voorziening te treffen als welke door appellant wordt voorgesteld. Doordat een dergelijke voorziening dient om van het ene eigendom van appellant naar het andere eigendom van appellant te komen gaat het niet om een openbare voorziening welke voor iedereen toegankelijk is. Een dergelijke voorziening is niet noodzakelijk voor het goed functioneren van het bedrijventerrein. Daarom horen de kosten niet thuis in het exploitatieplan. Dit element van de zienswijze heeft niet tot een aanpassing geleid in het stedenbouwkundig ontwerp en ook niet tot een aanpassing van het exploitatieplan.

Ten aanzien van het element "Inbrengwaarde niet representatief":

Met betrekking tot deze reactie wordt door taxateurs opgemerkt dat een raming uit 2013 niet representatief is voor de huidige waarde. Ondanks dat in het algemeen gesteld kan worden dat de marktomstandigheden sinds 2013 zijn verbeterd volgt uit de referentietransacties en uit de residuele berekening de inbrengwaarde per peildatum. Een "geïndexeerde" raming uit 2013 is hiervoor niet bruikbaar.

Ten aanzien van het element "Te weinig referentieprojecten en te ver van peildatum":

Met betrekking tot de referentietransacties wordt door de taxateurs opgemerkt dat zij op basis van het NRVt minimaal 3 bruikbare referenties moeten noemen. Uit de jurisprudentie van het NRVt volgt dat indien deze niet in een korte tijdsperiode in de nabijheid gevonden kunnen worden, in een grotere straal in een ruimere tijdsperiode gezocht moet worden. De taxateurs hebben dan ook uitvoerig onderzoek gedaan naar mogelijke referentietransacties van ruwe bouwgrond. Alle transacties die zij hierbij hebben gevonden zijn in de rapportage opgenomen. Uit de reactie van appellant blijkt niet dat deze transacties onjuist zijn. Tevens zijn geen nadere transacties aangedragen die de taxateurs in hun waardering kunnen betrekken. Door de taxateurs wordt voorts opgemerkt dat zij in aanvulling op de comparatieve methode ook een residuele berekening hebben opgesteld om te kijken wat de specifieke opbrengsten en kosten van het plan zijn. Hieruit blijkt echter dat er rekening gehouden dient te worden met forse kosten, waardoor de residuele waarde lager uitvalt dan de comparatieve methode. In de waardering is dan ook zeker rekening gehouden met de locatie, ligging en toegestane categorieën.

1.3. Conclusie

Op basis van de bovenstaande argumenten leidt de ingediende zienswijze niet tot wijziging van het ontwerpexploitatieplan De Kronkels-Zuid.

2. Inspraakreactie 4

Op 14 juni 2022 is door de heer J. Ridderhof, werkzaam bij Midden Nederland Makelaars te Barneveld, namens appellant, een zienswijze naar voren gebracht. Appellant is eigenaar van twee percelen kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N 150 en N 151 te Bunschoten welke in het exploitatieplangebied liggen.

2.1. Zienswijze

Een deel van de ingediende zienswijze ziet op het ontwerpexploitatieplan. Dit is het navolgende:

“Er wordt getwijfeld aan de financiële onderbouwing van uw ontwerpexploitatieplan. Zo is de begrote aankoopssom van het pand van cliënt veel te laag ingeschaald. Cliënt zou met deze waardering ernstig geschaad worden in zijn belangen. Het is niet mogelijk om voor deze aankoopssom een andere woning te verwerven. Daarbij worden bijkomende schade, die cliënt zal moeten maken, nog niet eens benoemd. Uw handelwijze is hiermee dan ook niet correct en schaad cliënt.”

2.2. Reactie

De inbrengwaarde kan alleen geraamd worden op basis van volledige schadeloosstelling indien de gemeente een concreet voornemen heeft om tot onteigening over te gaan. Dit is niet het geval waardoor de bijkomende schade niet in de raming mag worden meegenomen. Dit houdt echter niet in dat de gemeente niet minnelijk met appellant tot overeenstemming kan komen om de onroerende zaak aan te kopen op basis van volledige schadeloosstelling. Mocht de gemeente in de toekomst wel willen overgaan tot onteigening dient de geraamde inbrengwaarde herzien te worden. Ook in dat geval blijft de inbrengwaarde een raming die niet gebruikt mag worden voor de verwervingen en zal de gemeente met u als eigenaar dan wel minnelijk tot overeenstemming moeten komen, dan wel wordt de schadeloosstelling in een wettelijke procedure bepaald.

Met betrekking tot de hoogte van de inbrengwaarde wordt opgemerkt dat in het taxatierapport is onderbouwd op welke wijze deze tot stand is gekomen. Op basis van de reactie blijkt niet dat is uitgegaan van de verkeerde aannamen. Volledigheidshalve merken de taxateurs op dat de inbrengwaarde is geraamd op basis van een gevelopname. Deze taxatie mag alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor deze is opgesteld, namelijk als onderbouwing van de ramingen van de inbrengwaarde in het exploitatieplan. Deze taxatie kan en mag niet worden gebruikt voor het onderbouwen van een eventuele aankoop. Indien de gemeente dan ook de onroerende zaak zal aankopen zal daarvoor een volledige taxatie moeten worden opgesteld die kan afwijken van de raming.

2.3. Conclusie

Op basis van de bovenstaande argumenten leidt de ingediende zienswijze niet tot wijziging van het ontwerpexploitatieplan De Kronkels-Zuid.

3. Inspraakreactie 6

Op 22 juni 2022 is door de heer J. de Haas, werkzaam bij opinio leporis te Amstelveen, namens appellant een zienswijze naar voren gebracht. Appellant is eigenaar van een drietal percelen kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N 153, N 154 en N 155 (in de zienswijze aangeduid als N 2155) te Bunschoten welke (deels) in het exploitatieplangebied liggen.

3.1. Zienswijze

Een deel van de ingediende zienswijze ziet op het ontwerpexploitatieplan. Dit is het navolgende:

“In het ontwerp exploitatieplan heeft gemeente een complexe exploitatieopzet gemaakt en hanteert een onjuiste rekenmethodiek.

Ten onrechte worden de percelen van belanghebbende gewaardeerd op € 50 per m². Ook is de inbrengwaarde van de woning te laag gewaardeerd. Als gevolg van deze onjuiste c.q. te lage waardering is de kostenberekening van het project niet correct.”

3.2. Reactie

Het exploitatieplan De Kronkels-Zuid is opgesteld conform de wettelijke bepalingen en voorschriften voor het opstellen en inrichten van een exploitatieplan. Dit is weergegeven in artikel 6.12 tot en met 6.22 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De exploitatieopzet is een verplicht onderdeel van het ontwerpexploitatieplan (Wro artikel 6.13.1 lid c). Voor de exploitatieopzet is de vanuit de Wro voorgeschreven systematiek en rekenmethodiek gehanteerd.

Uit de reactie van appellant blijkt niet op basis van welke aspecten hij van oordeel is waarom de woning te laag is geraamd. De taxateurs zien hierin dan ook geen aanleiding om de raming te herzien. Volledigheidshalve wordt wel benadrukt dat de raming van de inbrengwaarde enkel gebruikt kan worden voor het doel waarvoor deze is opgesteld, namelijk de onderbouwing van de inbrengwaarde in het exploitatieplan. Indien de gemeente de onroerende zaak gaat verwerven, mag deze raming daarvoor niet gebruikt worden.

3.3. Conclusie

Op basis van de bovenstaande argumenten leidt de ingediende zienswijze niet tot wijziging van het ontwerpexploitatieplan De Kronkels-Zuid.

4. **Inspraakreactie 7**

Op 21 juni 2022 is door mevr. E.T. Haalboom, werkzaam bij adviesbureau VanWestreenen te Lunteren, namens appellant een zienswijze naar voren gebracht. Appellant is eigenaar van een perceel langs de Amersfoortseweg, kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N 161 welke in het exploitatieplangebied ligt.

4.1. **Zienswijze**

De ingediende zienswijze ziet op het ontwerpexploitatieplan. Dit is het navolgende:

“Inbrengwaarde niet representatief.

De inbrengwaarde die aan de gronden gekoppeld wordt, is niet representatief. In 2013 is aan het plan Haarbrug-Zuid een inbrengwaarde van (meer dan) 60 euro per vierkante meter toegekend. Nu bijna 10 jaar later zou volgens het bevoegd gezag een lagere inbrengwaarde kunnen worden aangehouden. Hier kan cliënt zich niet in vinden. De inbrengwaarde in de huidige situatie bedraagt tenminste 80 euro per vierkante meter. De voorgestelde inbrengwaarde in het exploitatieplan is derhalve niet representatief. Wij verzoeken u deze waarde te wijzigen naar een reële waarde.

Te weinig referentieprojecten en te ver van peildatum.

In navolging op voorgaande zijn er te weinig referentieprojecten gebruikt. In de toelichting worden 5 referentieprojecten genoemd, waarvan 2 aan elkaar worden gekoppeld en 1 project buiten beschouwing wordt gelaten. Dit is ons inziens te weinig om een representatief beeld te krijgen. Daarnaast zitten de referentieprojecten te ver van de peildatum van februari 2022. Vier van de referentieprojecten betreffen projecten uit 2017 of 2018. Onder andere inflatie en schaarste van grond hebben de afgelopen jaren een grote invloed gehad op de waarden van gronden. Wij verzoeken u derhalve om meer en recentere referentieprojecten te betrekken in het exploitatieplan. Tevens verzoeken wij u om duidelijk te motiveren in hoeverre deze projecten vergelijkbaar zijn met het project Kronkels-Zuid. Ons inziens zijn immers ook andere aspecten zoals de locatie, ligging en toegestane bedrijfscategorieën belangrijk bij het bepalen van de waarde. Zijn de omstandigheden vergelijkbaar en kunnen de referentieprojecten derhalve als representatief worden gezien? Een goede motivatie hiervan ontbreekt.”

4.2. **Reactie**

Deze zienswijze komt voor wat betreft de elementen “Inbrengwaarde niet representatief” en “Te weinig referentieprojecten en te ver van peildatum” nagenoeg geheel overeen met de zienswijze zoals verwoord in inspraakreactie 2. Korthedshalve wordt daarom voor deze elementen verwezen naar de reactie in paragraaf 1.2 van deze nota.

4.3. **Conclusie**

Op basis van de bovenstaande argumenten leidt de ingediende zienswijze niet tot wijziging van het ontwerpexploitatieplan De Kronkels-Zuid.

5. **Inspiraakreactie 8**

Op 22 juni 2022 is door mevr. E.T. Haalboom, werkzaam bij adviesbureau VanWestreenen te Lunteren, namens appellant, een zienswijze naar voren gebracht. Appellant is eigenaar van een perceel langs de Amersfoortseweg, kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N 1727 welke in het exploitatieplangebied ligt.

5.1. **Zienswijze**

De ingediende zienswijze ziet op het ontwerpexploitatieplan. Dit is het navolgende:

“Inbrengwaarde niet representatief.

De inbrengwaarde die aan de gronden gekoppeld wordt, is niet representatief. In 2013 is aan het plan Haarbrug-Zuid een inbrengwaarde van (meer dan) 60 euro per vierkante meter toegekend. Nu bijna 10 jaar later zou volgens het bevoegd gezag een lagere inbrengwaarde kunnen worden aangehouden. Hier kan cliënt zich niet in vinden. De inbrengwaarde in de huidige situatie bedraagt tenminste 80 euro per vierkante meter. De voorgestelde inbrengwaarde in het exploitatieplan is derhalve niet representatief.

Te weinig referentieprojecten en te ver van peildatum.

In navolging op voorgaande zijn er te weinig referentieprojecten gebruikt. In de toelichting worden 5 referentieprojecten genoemd, waarvan 2 aan elkaar worden gekoppeld en 1 project buiten beschouwing wordt gelaten. Dit is ons inziens te weinig om een representatief beeld te krijgen. Daarnaast zitten de referentieprojecten te ver van de peildatum van februari 2022. Vier van de referentieprojecten betreffen projecten uit 2017 of 2018. Onder andere inflatie en schaarste van grond hebben de afgelopen jaren een grote invloed gehad op de waarden van gronden. Wij verzoeken u derhalve om meer en recentere referentieprojecten te betrekken in het exploitatieplan. Tevens verzoeken wij u om duidelijk te motiveren in hoeverre deze projecten vergelijkbaar zijn met het project Kronkels-Zuid. Ons inziens zijn immers ook andere aspecten zoals de locatie, ligging en toegestane bedrijfscategorieën belangrijk bij het bepalen van de waarde. Zijn de omstandigheden vergelijkbaar en kunnen de referentieprojecten derhalve als representatief worden gezien? Een goede motivatie hiervan ontbreekt.

Bovenstaande punten worden overigens over het algemeen gemaakt en niet specifiek voor de gronden van cliënt. Cliënt wil hiermee dan ook niet de suggestie wekken dat zij de eigen gronden zal verkopen. Zelfontwikkeling staat namelijk voorop in de overwegingen. Het gaat erom dat een realistisch exploitatieplan kan worden geborgd en dat is nu niet het geval.

Geen duidelijke exploitatiebijdrage per m²

Uit de stukken kunnen wij geen duidelijke exploitatiebijdrage per vierkante meter herleiden voor de gronden van cliënt. Dit maakt dat cliënt geen duidelijk zicht heeft op de kosten die per vierkante meter gemaakt zullen moeten worden in geval van zelfontwikkeling. Wij verzoeken u dit in het exploitatieplan duidelijk uit te werken en goed te motiveren hoe dit bedrag is opgebouwd. In ieder geval blijkt uit het exploitatieplan dat de ontwikkelingskosten te hoog zijn ingezet. Dit zorgt ervoor dat cliënt bovenmatig moet bijdragen in geval van zelfontwikkeling. Wij verzoeken u dan ook om deze naar beneden aan te passen naar een meer realistisch bedrag.

Inrichtingskeuze

Uit de stukken blijkt dat bij de inrichting van het bedrijventerrein op de gronden van cliënt veel voorzieningen gepland zijn, waaronder een parkeerplaats en ontsluiting. De exploitatiebijdrage voor deze stukken grond zijn naar alle waarschijnlijkheid hoger en de opbrengsten uiteindelijk minder. Cliënt heeft niet gekozen voor deze inrichting, maar wordt wel straks verantwoordelijk gesteld voor deze kosten. Cliënt verzoekt u daarom de alternatieven qua inrichting te onderzoeken en/of cliënt tegemoet te komen in de exploitatiekosten voor de aanleg van deze voorzieningen”.

5.2. Reactie

Deze zienswijze komt voor wat betreft de elementen “Inbrengwaarde niet representatief” en “Te weinig referentieprojecten en te ver van peildatum” nagenoeg geheel overeen met de zienswijze zoals verwoord in inspraakreactie 2. Korthedshalve wordt daarom voor deze elementen verwezen naar de reactie in paragraaf 1.2 van deze nota.

Ten aanzien van “Geen duidelijke exploitatiebijdrage per m²”:

Op pagina 14 van bijlage 2 bij deel B (pagina 98 van het gehele Exploitatieplan) is voor het perceel van deze eigenaar voorgerekend wat de financiële bijdrages zijn bij zelfrealisatie. Daarbij zijn de verschillende componenten opgenomen, te weten exploitatiebijdrage voor uitgeefbare grond, de te verrekenen inbrengwaarde voor de uitgeefbare grond en voor de openbare ruimte opgenomen evenals het aantal m². Hieruit valt de m² prijs te herleiden.

Het exploitatieplan De Kronkels-Zuid is opgesteld conform de wettelijke bepalingen en voorschriften voor het opstellen en inrichten van een exploitatieplan. Dit is weergegeven in artikel 6.12 tot en met 6.22 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De exploitatieopzet is een verplicht onderdeel van het ontwerpexploitatieplan (Wro artikel 6.13.1 lid c). Voor de exploitatieopzet is de vanuit de Wro voorgeschreven systematiek en rekenmethodiek gehanteerd. Indien de verhaalbare kosten hoger zijn dan de opbrengsten in de exploitatieopzet is er sprake van zogenaamde macro-aftopping (artikel 6.16 Wro). Er worden dan op basis van het exploitatieplan niet meer kosten verhaald dan dat er opbrengsten in het exploitatieplan zijn. In het ontwerpexploitatieplan De Kronkels-Zuid is geen sprake van macro-aftopping, omdat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten.

Ten aanzien van het element “Inrichtingskeuze”:

Bij het opstellen van de exploitatieopzet gaat de Wro uit van de fictie dat de gemeente als enige exploitant voor de ontwikkeling van de gronden optreedt. Dat wil zeggen dat vanuit deze fictie de gemeente de procedure voor het bestemmingsplan doorloopt, de eigendommen verwerft, de gronden in het plangebied bouw- en woonrijp maakt, het projectmanagement voor de uitvoering van de grondexploitatie doet en de bouwrijpe gronden verkoopt (uitgeeft) voor ontwikkeling van het vastgoed. Er wordt in de exploitatieopzet uitgegaan van objectief vastgestelde marktconforme prijzen, zowel bij de kosten als de opbrengsten. De te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro) en zijn in de exploitatieopzet, indien van toepassing bij en toerekenbaar aan het exploitatieplangebied, opgenomen.

De toerekening van de verhaalbare kosten is conform artikel 6.18 Wro. Dit is tevens in het Ontwerpexploitatieplan in Deel B hoofdstuk 2 toegelicht. De toerekening van de verhaalbare kosten vindt plaats op basis van de verhoudingen binnen de grondopbrengsten en tussen de verschillende uitgiftecategorieën (de zogenaamde gewichtsfactor). De eigendommen met de hoogste opbrengsten / het “zwaarste” gewicht krijgen in verhouding de meeste verhaalbare kosten toegerekend. De verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied zijn omgeslagen over alle percelen, waar aangewezen bouwplannen (met grondopbrengsten) zijn voorzien. De gedachte hierachter is dat het gehele exploitatieplangebied ontwikkeld wordt en alle eigendommen in dit exploitatieplangebied naar rato (op basis van de hoogte van de marktconform geraamde opbrengsten) de kosten dragen.

5.3. Conclusie

Op basis van de bovenstaande argumenten leidt de ingediende zienswijze niet tot wijziging van het ontwerpexploitatieplan De Kronkels-Zuid.