

De Etalage



Exploitatieplan

Auteur:	P. Lobbes
Status:	Ontwerpexploitatieplan
Datum:	9 juni 2015
Rapportnummer:	EP-De-Etalage-001
Behorend bij ruimtelijk plan:	NL.IMRO.0361.BP00111-0305

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
(A) HET EXPLOITATIEPLAN	3
(B) AANLEIDING	3
(C) OPPERVLAKTEN EXPLOITATIEGEBIED	4
(D) HERZIENING EN PROCEDURE	4
(E) LEESWIJZER	5
DEEL A: HET EXPLOITATIEPLAN	6
1. STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	7
1.1. KOPPELING MET RUIMTELIJK BESLUIT	7
1.2. BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	7
1.3. VOorgenomen GRONDGEBRUIK	7
1.4. TE VERWERVEN GRONDEN	7
1.5. CITEERTITEL	8
2. OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	10
2.1. BOUWRIJP MAKEN VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	10
2.2. AANLEG VAN NUTSVOORZIENINGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	10
2.3. INRICHTEN VAN DE OPENBARE RUIMTE IN HET EXPLOITATIEPLAN	10
3. EISEN EN REGELS	11
ARTIKEL 1. BEGRIJSBEPALINGEN	11
ARTIKEL 2. EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN	12
ARTIKEL 3. REGELS MET BETREKKING TOT AANBESTEDING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DAAROP BETREKKING HEBBENDE DIENSTEN	14
ARTIKEL 4. REGELS MET BETREKKING TOT KOPPELINGEN TUSSEN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN	14
ARTIKEL 5. VERBODSBEPALING	15
ARTIKEL 6. CITEERTITEL	15
4. EXPLOITATIEOPZET	16
4.1. REKENTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	16
4.2. AANDUIDING VAN HET TIJDVAK	16
4.3. AANDUIDING VAN DE FASERING	16
4.4. RAMING VAN DE INBRENGWAARDEN VAN DE GRONDEN	17
4.5. RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE	18
4.6. RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE EXPLOITATIE	20
4.6.1 Grondopbrengsten	20
4.6.2 Bijdragen en subsidies	20
4.7. WIJZE VAN TOEREKENING VAN TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN	21
4.7.1 Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten	21
4.7.2 De toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	21
4.8. PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN	21

DEEL B: TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN 22

5. TOELICHTING BIJ STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN.....	23
5.1. TOELICHTING BIJ KOPPELING MET RUIMTELIJK BESLUIT	23
5.2. TOELICHTING BIJ BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	24
5.3. TOELICHTING BIJ VOorgenomen GRONDGEBRUIK	25
5.4. TOELICHTING BIJ TE VERWERVEN GRONDEN	25
5.5. TOELICHTING BIJ CITEERTITEL EN JAARLIJKE HERZIENING	26
6. TOELICHTING BIJ OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	27
7. TOELICHTING BIJ EISEN EN REGELS	28
7.1. TOELICHTING OP ARTIKEL 1	28
7.2. TOELICHTING OP ARTIKEL 2	28
7.3. TOELICHTING OP ARTIKEL 3	29
7.4. TOELICHTING OP ARTIKEL 4	29
7.5. TOELICHTING OP ARTIKEL 5	30
7.6. TOELICHTING OP ARTIKEL 6	30
8. TOELICHTING BIJ EXPLOITATIEOPZET	31
8.1. TOELICHTING BIJ DE REKENTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	31
8.2. TOELICHTING BIJ AANDUIDING VAN HET TIJDVAK	31
8.3. TOELICHTING BIJ AANDUIDING VAN DE FASERING	32
8.4. TOELICHTING BIJ RAMING VAN DE INBRENGWAARDE VAN GRONDEN	32
8.5. TOELICHTING BIJ RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE	33
8.5.1 Toelichting bij kosten met betrekking tot onderzoek	33
8.5.2 Toelichting bij kosten met betrekking tot bouwrijp maken	34
8.5.3 Toelichting bij kosten met betrekking tot woonrijp maken	34
8.5.4 Toelichting bij kosten met betrekking tot maatregelen	34
8.5.5 Toelichting bij kosten met betrekking tot voorzieningen buiten plangebied	34
8.5.6 Toelichting bij kosten met betrekking tot kosten voor toekomstige locaties	37
8.5.7 Toelichting bij kosten met betrekking tot plankosten	37
8.5.8 Toelichting bij kosten met betrekking tot tijdelijk beheer	37
8.5.9 Toelichting bij kosten met betrekking tot planschade	37
8.5.10 Toelichting bij kosten met betrekking tot niet terugvorderbare belasting	38
8.5.11 Toelichting bij kosten met betrekking tot rente	38
8.6. TOELICHTING BIJ RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE EXPLOITATIE	38
8.7. TOELICHTING BIJ WIJZE VAN TOEREKENING VAN TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN	39
8.8. TOELICHTING BIJ PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN	41

BIJLAGEN 42

BIJLAGE 1	KAARTEN	43
BIJLAGE 2	VOORBEREIDINGSPROCEDURE EXPLOITATIEPLAN	53
BIJLAGE 3	HANDBOEK INRICHTING OPENBARE RUIMTE	54
BIJLAGE 4	WEGPROFIELEN DE ETALAGE	55
BIJLAGE 5	INRICHTINGSEISEN GROENE NATUURZONES	57
BIJLAGE 6	AANBESTEDINGSBELEID	58
BIJLAGE 7	PLANKOSTENSCAN	62
BIJLAGE 8	INBRENGWAARDERAPPORT	65

Inleiding

(a) Het exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijk ordening (afgekort Wro), ter vervanging van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), in werking getreden. Onderdeel van de nieuwe Wro is de afdeling Grondexploitatie; hierin krijgt het exploitatieplan wettelijke grondslag. Het centrale doel van de afdeling Grondexploitatie is om te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie én een verbetering van de gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. Wanneer niet met elke particuliere grondeigenaar een anterieure overeenkomst is afgesloten, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan op te stellen. De Wro omschrijft vrij nauwkeurig wat de diverse – deels verplichte en deels facultatieve – onderdelen van het exploitatieplan moeten en kunnen zijn en volgens welke procedure het exploitatieplan tot stand moet komen.

Oftewel, in dit exploitatieplan is enerzijds een exploitatieopzet toegevoegd, waarbij alle te verwachten kosten en opbrengsten inzichtelijk zijn gemaakt. Deze kosten zijn omgeslagen naar vierkante meters uitgeefbare grond, zodat elke vierkante meter uitgeefbare grond in verhouding evenveel meebetaalt aan de ontwikkeling van het gebied in zijn geheel. Anderzijds zijn er eisen en regels gesteld met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie – waaronder de openbare ruimte – zodat het exploitatiegebied ondanks mogelijke particuliere grondexploitatie toch één kwalitatief geheel wordt. Dit plan is met name interessant voor de particuliere grondeigenaren binnen het exploitatiegebied. Wanneer zij namelijk over gaan tot zelfrealisatie dienen zij zich te houden aan de eisen en regels in dit plan en dient tevens een exploitatiebijdrage te worden betaald op het moment dat een bouwvergunning wordt aangevraagd.

(b) Aanleiding

De gemeenteraad van de gemeente Alkmaar heeft op 4 april 2013 het exploitatieplan ‘De Etalage’ vastgesteld. Krachtens uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de dato 17 december 2014 is het exploitatieplan vernietigd. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeente Alkmaar opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw exploitatieplan vast te stellen. In het onderhavige exploitatieplan zijn de overwegingen van de Raad van State in acht genomen en wordt de uitvoering gegeven aan hetgeen door de Raad van State is opgedragen aan de gemeente.

In 1995 werd de gemeente Alkmaar door het Rijk aangewezen als gemeente met een duidelijke centrumfunctie; een zogenaamde C20-gemeente. In het rapport ‘Bedrijventerrein in de HAL’ uit 1996 werd duidelijk dat er een sterk toekomstig tekort aan bedrijventerreinen werd verwacht in het HAL-gebied (gemeenten Heerhugowaard-Alkmaar-Langedijk), en dan met name in het zuiden van de regio gericht op de Randstad. Als gevolg hiervan is in 1997 een ‘C20-convenant’ opgesteld met de gemeente Heiloo en de (toenmalige) gemeente Akersloot. Om de centrumfunctie van Alkmaar goed uit te voeren wordt de Boekelermeer in dit convenant aangewezen als regionaal bedrijventerrein. Dit is verder uitgewerkt in het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2’ uit 2003 en is ook weer overgenomen in het nieuwe ‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’.

Daarnaast heeft de provincie in 2010 de ‘*Structuurvisie Noord-Holland 2040*’ vastgesteld, waarin de provincie Noord-Holland het aanbod aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk wil laten aansluiten op de vraag. Sinds het jaar van opnemen van de Boekelermeer als regionaal bedrijventerrein in 1997 is er het nodige veranderd en is er een trend waar te nemen bij bedrijven, namelijk een toenemende vraag naar meer bedrijfsgebonden kantoorruimte. De gemeente Alkmaar wil op de Boekelermeer in de toekomst ook tegemoet komen aan de vraag naar deze bedrijvigheid. Het vigerende ‘*Bestemmingsplan Boekelermeer Noord*’ verruimt de mogelijkheden voor bestaande en toekomstige bedrijven ten opzichte van het voormalige bestemmingsplan ‘*Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2*’, onder andere door het percentage bedrijfsgebonden kantoorruimte te verhogen van maximaal 30 % naar maximaal 50 % van het bruto vloeroppervlak per bedrijfsvestiging, tot een maximum van 2.000 m². Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar meer kantoorruimte binnen een bedrijf.

Omdat het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is met alle grondeigenaren binnen het bestemmingsplangebied Boekelermeer Noord en de gemeente Alkmaar het stellen van locatie-eisen noodzakelijk acht, dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Dit exploitatieplan is van toepassing op een klein gebied binnen het ‘*Bestemmingsplan Boekelermeer Noord*’. Dit nog niet ontwikkelde gebied, gelegen langs de Ringweg N242 in het westen van het bestemmingsplangebied, ligt aan de zuidelijke entree van Alkmaar en is daarom toepasselijk *De Etalage* genaamd. Het exploitatieplan is dan ook vernoemd naar dit kleine gebied binnen het ‘*Bestemmingsplan Boekelermeer Noord*’.

Een overzicht van de eigendomspositie binnen het exploitatieplangebied van ‘*Exploitatieplan De Etalage*’, zoals bekend op het moment van het ter inzage gaan van dit exploitatieplan, is te vinden op de kaart ‘*Eigendomssituatie*’, die als kaart 3 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

(c) Oppervlakten exploitatiegebied

Om een korte indruk te geven van de grootte van de plangebieden zijn een aantal oppervlaktematen opgesomd in Tabel 1. Het bestemmingsplan- en het exploitatieplangebied worden daarnaast visueel aangegeven op de kaart ‘*Locatie binnen bestemmingsplan*’ (met name de ligging van het bestemmingsplan), die als kaart 1 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, én op de kaart ‘*Gebiedsafbakening De Etalage*’ (met name de ligging van het exploitatieplan), die als kaart 2 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Tabel 1: Oppervlakten Boekelermeer Noord en De Etalage

Onderdeel	Oppervlakte		Percentage	
Grootte bestemmingsplangebied	3.690.634 m ²	369,1 ha	<i>totaal</i>	100 %
Grootte exploitatieplangebied	175.968 m ²	17,6 ha	<i>t.o.v. bestemmingsplan</i>	4,8 %
Uitgeefbare grond	82.757 m ²	8,3 ha	<i>t.o.v. exploitatiegebied</i>	47,0 %

(d) Herziening en procedure

Het ‘*Exploitatieplan De Etalage*’ betreft een nieuw exploitatieplan en er heeft dan ook nog geen herziening plaatsgevonden. Een herziening dient elk jaar plaats te vinden en krijgt de naam ‘*Exploitatieplan De Etalage, herziening [jaartal]*’ mee. Indien de herziening betrekking heeft op verandering van niet structurele onderdelen is de procedure, zoals doorlopen is bij dit exploitatieplan, niet van toepassing. Bij verandering van structurele onderdelen is dezelfde

procedure aan de orde als voor vaststelling van dit exploitatieplan. In bijlage 2 is een overzicht van de te volgen procedure van het exploitatieplan opgenomen.

(e) Leeswijzer

Conform de wettelijke voorschriften bestaat dit exploitatieplan uit het bindende gedeelte – dat wordt uitgewerkt in deel A – en een toelichting hierop – in dit plan onder deel B aan te treffen. De indeling van de toelichting volgt dezelfde indeling als de indeling van het bindende gedeelte; bij elk hoofdstuk en elke kop onder deel A wordt in deel B in dezelfde volgorde een toelichting gegeven.

Wanneer U onbekend bent met het exploitatieplan wordt aanbevolen om eerst deel B door te nemen alvorens deel A te lezen.

Daarnaast wordt in het exploitatieplan meermalen verwezen naar plankaarten en beleidsdocumenten; deze zijn in de bijlagen terug te vinden.

Deel A: Het exploitatieplan



1. Status van het exploitatieplan

1.1. *Koppeling met ruimtelijk besluit*

Dit exploitatieplan behoort bij het *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’*, vastgesteld op 4 april 2013. Conform artikel 6.12, lid 4 Wro is dit exploitatieplan gelijktijdig bekendgemaakt met dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, zulks krachtens de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de dato 17 december 2014. Het bestemmingsplan vormt het planologisch juridisch kader op basis waarvan het bedrijventerrein Boekelermeer Noord (her)ontwikkeld kan worden.

1.2. *Begrenzing van het exploitatiegebied*

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart *‘Begrenzing van het exploitatieplangebied De Etalage’*, die als Afbeelding 1 op de volgende bladzijde is toegevoegd. Dezelfde kaart, alleen onder de naam *‘Gebiedsafbakening De Etalage’*, maakt ook als kaart 2 in bijlage 1 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

Het exploitatiegebied betreft slechts een klein deel van het bestemmingsplangebied, dus voor een begrenzing van het gehele bestemmingsplangebied en de ligging van het exploitatiegebied hierin wordt verwezen naar de kaart *‘Locatie binnen bestemmingsplan’*, die als kaart 1 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.3. *Voorgenomen grondgebruik*

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de kaart *‘Voorgenomen grondgebruik’*, die als kaart 4 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Voor het voorgenomen grondgebruik per eigenaar wordt verwezen naar de kaarten *‘Voorgenomen grondgebruik per eigendom: ... [eigenaar]’*, die als kaart 7.1 tot en met kaart 7.3 in bijlage 1 onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan.

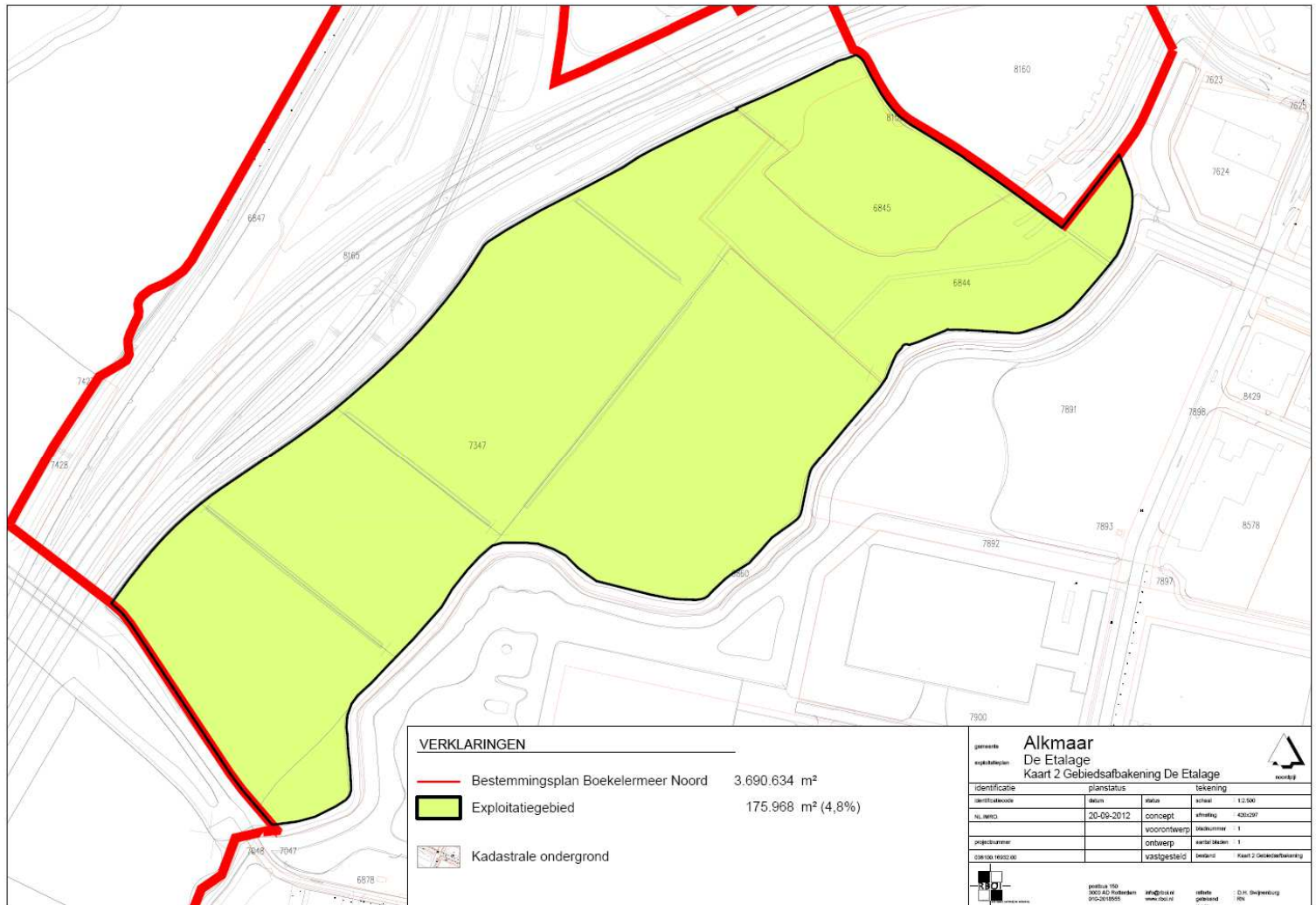
1.4. *Te verwerven gronden*

De gemeente beoogt in eerste instantie geen gronden te verwerven, maar planontwikkeling passend binnen het exploitatieplan enkel te faciliteren. Hierdoor wordt een kaart met betrekking tot ‘te verwerven gronden’ niet noodzakelijk geacht en daarom maakt een dergelijke kaart geen onderdeel uit van dit exploitatieplan.

1.5. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan De Etalage'.

Afbeelding 1: Begrenzing van het exploitatieplangebied De Etalage



2. Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1. *Bouwrijp maken van het exploitatiegebied*

In het exploitatieplangebied zijn waar nodig de volgende werken en werkzaamheden ten aanzien van het bouwrijp maken in hoofdlijnen voorzien:

1. Sloop van bouwwerken, oude wegverharding, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels.
2. Verwijderen van beplanting.
3. Bodemsanering afgestemd op de bodemfunctie.
4. Ophogen, ontgraven en egaliseren van het terrein.
5. Dempen van sloten en watergangen.
6. Het graven of verplaatsen van waterlopen, inclusief waterhuishoudkundige voorzieningen.
7. Grondwaterregulatie en –afvoer.
8. De aanleg van bouwwegen en hoofdrioolstelsel.

2.2. *Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied*

In het exploitatieplangebied zijn waar nodig de volgende werken en werkzaamheden ten aanzien van de aanleg van nutsvoorzieningen in hoofdlijnen voorzien:

1. Aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen.
2. Realiseren van infrastructuur voor het warmtedistributiesysteem van HVC Energie (voorheen MeerWarmte VOF) en de bijbehorende bovengrondse voorzieningen.
3. Aanpassing / verplaatsing van bestaande nutsvoorzieningen.

2.3. *Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplan*

In het exploitatieplangebied zijn de volgende werken en werkzaamheden ten aanzien van het inrichten van de openbare ruimte in hoofdlijnen voorzien, voor zover van toepassing:

1. Aanleg van rioolpersleidingen en gemalen.
2. Aanleggen van wegen en rotondes inclusief de afwerking hiervan.
3. Aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden.
4. Planten van bomen, aanleg van natuurgebieden en andere groenvoorzieningen.
5. Aanbrengen van openbare verlichting.
6. Aanbrengen van straatmeubilair, bebording en recreatieve elementen.
7. Aanbrengen van voorzieningen voor de brandweer.
8. Realiseren van eventuele kunstobjecten.
9. Realiseren van bruggen en duikers.

3. Eisen en regels

Artikel 1. Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk ‘Eisen en regels’ wordt verstaan onder:

1.1 Aanbestedingsverslag

Een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

1.2 Bebouwing

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.3 Bouwkavel / bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.4 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.5 Exploitatieplangebied

Het zoals in hoofdstuk 1.2 en de daarbij behorende kaarten 1 en 2 aangegeven gebied, waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

1.6 Gebouw / opstal

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.7 Inrichtingseisen groene natuurzones

De documenten ‘Boekelermeer. Aanpassingen inrichting groene natuurzones’ (2012), ‘Boekelermeerweg. Bedrijfsterrein Boekelermeer in Alkmaar’ (2012), ‘Bomenplan Boekelermeer’ (2012), en daar waar in één van deze drie documenten wordt verwezen naar het oudere document ‘Boekelermeer Zuid 2 & 3. Inrichting groene natuurzone’s’ (2003), allen opgesteld door Marieke Adrichem / Buro Adrichem in opdracht van de gemeente Alkmaar, maken onderdeel uit van deze voorschriften. De inrichtingseisen groene natuurzones zijn terug te vinden in bijlage 5.

1.8 Kaarten

Daar waar in dit hoofdstuk ‘Eisen en regels’ verwezen wordt naar hetzij kaarten in bijlage 1, behorende bij dit exploitatieplan, hetzij de verbeelding behorend bij ‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’, dienen deze kaarten als leidend te worden beschouwd en als gevolg hiervan bindend te worden gezien.

1.9 Kadastraal perceel

Een bij het Kadaster bekend zijnd aaneengesloten gebied dat aangeduid wordt met een eigen kadastraal nummer, zoals geldend op het moment van opvraag bij het Kadaster.

1.10 Standaard uitvoeringseisen

Het document *‘Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Programma van Eisen’* (2012, kortweg ‘HIOR’) van de gemeente Alkmaar, maakt onderdeel uit van deze voorschriften en is terug te vinden in bijlage 3.

1.11 Uitgeefbare gronden

De op de verbeelding, behorend bij *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’*, binnen het exploitatieplangebied De Etalage als ‘Bedrijf’ aangewezen gronden.

1.12 Voltooiingsverslag

Een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd.

1.13 Werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden conform artikel 6.13, lid 1, sub b Wro, waaronder werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied worden verstaan.

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

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

- 2.1.1** Op werken en werkzaamheden zijn de standaard uitvoeringseisen van de gemeente Alkmaar, die als bijlage 3 onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan, van toepassing.
- 2.1.2** Binnen de Boekelermeer gelden verplichte wegprofielen; het verplichte wegprofiel dat van toepassing is op het exploitatiegebied maakt als bijlage 4 onderdeel uit van dit exploitatieplan. Binnen het gehele exploitatieplangebied De Etalage is het wegprofiel dat op de kaart ‘DWARSPROFIEL WEG’ wordt genoemd, verplicht voor alle wegen.
- 2.1.3** Warmtelevering krijgt voorrang ten opzichte van gas, waardoor particuliere grondeigenaren voor werk en werkzaamheden van delen van de bedrijfsterreinen van Boekelermeer aan HVC Energie, met instemming van de gemeente Alkmaar, het recht zullen verlenen om in haar grond warmte-infrastructuur aan te leggen.
- 2.1.4** Op het inrichten van de openbare ruimte zijn de inrichtingseisen groene natuurzones van de gemeente Alkmaar, die als bijlage 5 onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan, van toepassing.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.2.1** Uiterlijk 8 weken vóór de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.2.2** Wanneer een aanbesteding zoals bedoeld in artikel 2.2.1, niet noodzakelijk is en ook niet heeft plaatsgevonden, wordt door de exploitant uiterlijk 8 weken voor start van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

- 2.2.3** Bij de melding zoals bedoeld in artikel 2.2.1 of artikel 2.2.2, dient het definitief ontwerp / inrichtingsplan met bijbehorend(e) bestek(ken) te worden gevoegd.

Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.3.1** Het definitief ontwerp / inrichtingsplan met bijbehorend(e) bestek(ken) behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het definitief ontwerp / inrichtingsplan met bijbehorend(e) bestek(ken) wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 2.3.2** Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het definitief ontwerp / inrichtingsplan met bijbehorend(e) bestek(ken), indien niet voldoende vaststaat dat voldaan is aan het bepaalde in artikel 2.1.1 tot en met artikel 2.1.4.

Instemming met afwijking van het definitief ontwerp / inrichtingsplan en bestek(ken)

- 2.4.1** Afwijking van het in het artikel 2.3.1 bedoelde, door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp / inrichtingsplan met bijbehorend(e) bestek(ken) is alleen toegestaan na vooral schriftelijk verkregen goedkeuring van de gemeente.
- 2.4.2** Indien bij onderzoek door of vanwege de gemeente blijkt dat, zonder de in het vorige lid bedoelde goedkeuring van het definitief ontwerp / inrichtingsplan en bijbehorend(e) bestek(ken), wordt afgeweken, is de exploitant verplicht, na daartoe bij aangetekend schrijven door de gemeente te zijn aangezegd, binnen een door de beide partijen vast te stellen redelijke termijn, de in strijd met het goedgekeurde definitief ontwerp / inrichtingsplan en bijbehorend(e) bestek(ken) verrichte c.q. nagelaten werkzaamheden alsnog in overeenstemming te brengen met het goedgekeurde definitief ontwerp / inrichtingsplan en bijbehorend(e) bestek(ken). Bij niet gevolg geven aan dit bevel is de gemeente gerechtigd de aangezegde werkzaamheden op kosten van de exploitant uit te (laten) voeren.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.5.1** Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2.2.1 of artikel 2.2.2 betrekking heeft zijn voltooid, wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.5.2** Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een overzicht van alle overdrachtsformulieren, waar onder andere gedacht moet worden aan opleveringsdocumenten, revisietekeningen, onderzoeken.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.6.1** Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 2.6.2** Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het voltooiingsverslag, indien niet voldoende vaststaat dat voldaan is aan het bepaalde in artikel 2.1.1 tot en met artikel 2.1.4.

Uitzonderingsbepaling

- 2.7** De artikelen 2.2 tot en met 2.6 zijn niet van toepassing indien de gemeente Alkmaar ter zake als exploitant optreedt.

Afwijkingsmogelijkheden

- 2.8** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen aan het verbod van werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde eisen, indien:
- a. een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen;
 - b. dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan.

Artikel 3. Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

- 3.1.1** Op de gunning van de opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied is het vigerend gemeentelijk aanbestedingsbeleid van toepassing, op dit moment ‘Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2014’, vastgesteld op 18 november 2014.
- 3.1.2** Indien de grondeigenaar, anders dan de gemeente, zelf als exploitant optreedt, is de grondeigenaar met name gebonden aan de bijlage ‘De inkoopprocedure’. Deze bijlage is onderdeel van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid ‘Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013’ en maakt als bijlage 6 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

Melding van gunning van werken en werkzaamheden

- 3.2.1** Uiterlijk 2 weken na de gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.2.2** Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een besteksraming definitief ontwerp waarvan de wijze voor aanbesteding is bepaald (proces verbaal van aanbesteding);
 - c. een totaaloverzicht van inschrijvingen.

Artikel 4. Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Koppelingen

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

- 4.1** Binnen het aangegeven deelgebied A op de kaart ‘Koppelingen’, die als kaart 5 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, mogen geen omgevingsvergunningen voor bouwen op uitgeefbare gronden worden afgegeven voordat de bouwkavel(s), waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, is/zijn aangesloten op de in het paars omcirkelde gebiedsontsluitingsweg zoals bedoeld in het noordoosten van dit deelgebied.
- 4.2** Met de uitvoering van gebouwen op de van een kadastraal perceel deel uitmakende uitgeefbare gronden wordt pas een aanvang gemaakt nadat – indien aan de orde – de

werken en werkzaamheden inzake de aanleg van de delen van het op dat kadastraal perceel voorziene groen en water volgens de verbeelding, behorend bij het *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’*, voor een bepaald percentage is voltooid. Dit percentage van de functie groen en water ten opzichte van het totaal aan de functie groen en water – op dat kadastrale perceel – dient minimaal hetzelfde te zijn als het percentage uitgeefbare grond waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, ten opzichte van het totaal aan uitgeefbare grond op het betreffende kadastrale perceel. Oftewel, procentueel dient de ontwikkeling van het groen en water op het kadastrale perceel gelijk op te gaan met de uitgifte van uitgeefbare grond. De kadastrale percelen waaraan wordt getoetst, zijn aangegeven op de kaart *‘Gebiedsafbakening De Etalage’*, die als kaart 2 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Artikel 5. *Verbodsbepaling*

Handelen in strijd met deze eisen en regels

- 5.1** Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 4 gestelde eisen en regels. Het is de exploitant dan ook verboden werken en werkzaamheden in het exploitatieplan-gebied uit te voeren, zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend door de burgemeester en wethouders vastgesteld definitief ontwerp / inrichtingsplan en bijbehorend(e) bestek(ken).

Strafbaar feit

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

Artikel 6. *Citeertitel*

Deze eisen en regels van het Exploitatieplan De Etalage kunnen worden aangehaald onder de naam *‘Eisen en regels’*.

4. Exploitatieopzet

4.1. *Rekentechnische uitgangspunten*

Voor de onderstaande exploitatieopzet is gerekend met de volgende uitgangspunten:

- De startdatum van de exploitatie is gelijk aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan;
- De verwachte einddatum van de exploitatie is 1 januari 2027;
- De jaarlijkse kostenstijging is geschat op 2,0 procent. Uitzondering op dit uitgangspunt zijn de inbrengwaarden, waarvoor een kostenstijging is ingecalculeerd van 0 procent;
- De jaarlijkse opbrengstenstijging is geschat op 0 procent;
- De rentevoet is vastgesteld op 4,25 procent, zowel voor de rentekosten als renteopbrengsten;
- De uitgaven en ontvangsten vinden jaarlijks plaats op 1 januari;
- De prijspeildatum van de inbrengwaarden 1 januari 2015. De prijspeildatum van alle kosten- en opbrengstenposten is ook vastgesteld op 1 januari 2015.

4.2. *Aanduiding van het tijdvak*

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt ongeveer 12 jaren. Naar verwachting loopt de grondexploitatie namelijk van eerste vaststelling van het exploitatieplan tot 1 januari 2027.

4.3. *Aanduiding van de fasering*

Er is een fasering opgesteld met betrekking tot het uitgiftetempo van de uitgeefbare grond. Dit schema is op de volgende bladzijde weergegeven in Tabel 2. Er is sprake van één uitgiftecategorie in het exploitatieplangebied, die iets hoger ligt dan de ‘gewone’ kavels in de rest van het bedrijventerrein de Boekelermeer – vanwege de zichtlocatie aan de snelweg/provinciale weg – en weer iets lager dan de kleine kavels (dat wil zeggen; kavels die kleiner mogen zijn dan 3.000 vierkante meter). De uitgifteprijs zit ongeveer halverwege de prijzenrange die in de ‘*Nota Grondprijzen 2013/2014*’ voor de Boekelermeer is vastgesteld.

De grond die in de exploitatieopzet als uitgeefbaar wordt meegenomen staat aangegeven op de kaart ‘*Uitgiftecategorieën*’, die als kaart 6 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Er is sprake van een gelijkmatige grondverkoop in negen jaar tijd; waardoor er gedurende de verkoopjaren geraamd wordt dat iets minder dan een hectare per jaar verkocht wordt.

Het bouwrijp maken van het gebied is in de exploitatieopzet afgestemd op dit uitgiftetempo en staat in de beoogde grondexploitatie gepland voor de periode 2017-2025, waarbij de uitgifte van de kavels

plaatsvindt in de periode 2017-2025 (zoals in Tabel 2 nader gespecificeerd is). Het woonrijp maken is in de exploitatieopzet ook afgeleid van het uitgiftetempo en is gepland voor de periode 2018-2025.

Tabel 2: Aanduiding van de fasering, in m² uitgeefbare grond

Nog te verkopen	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Categorie 1	0	0	9.195	9.195	9.195	9.195	9.195	9.195	9.195	9.195	9.196	0	82.757
Totaal	0	0	9.195	9.195	9.195	9.195	9.195	9.195	9.195	9.195	9.196	0	82.757

4.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De inbrengwaarden van de gronden in het exploitatieplangebied zijn getaxeerd door de onafhankelijke deskundige Verhagen Groep, adviseurs onroerende zaken. De totale som van gronden is terug te vinden in onderstaande Tabel 3. Het complete rapport is te vinden in bijlage 8, dat onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Tabel 3: Raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatieplangebied

Wro	Bro	Omschrijving	Contante waarde (per 1 januari 2015)
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub a en sub b	Inbrengwaarden grond, waarde te slopen opstellen	€ 4.952.423,-
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub c	Vrijmaken gronden	€ 0,-
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub d	Sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 0,-
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste Wro)			€ 4.952.423,-

4.5. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Wro	Bro	Omschrijving	Nominaal	Geïnvesteerd	2015	2016	2017	2018	2019	2020
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub a	onderzoek	93.088	59.721	623	623	4.790	4.889	4.790	4.889
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub b en c, 6.2.5, sub a t/m i	bouwrijp maken	3.400.615	0	0	0	377.846	377.846	377.846	377.846
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub c, 6.2.5, sub a t/m i	woonrijp maken	1.189.879	0	0	0	0	148.735	148.735	148.735
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub d	maatregelen	0	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub e	bovenwijkse voorzieningen	698.883	98.638	29.421	152.442	411.169	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub f	kosten voor toekomstige locaties	0	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub g, h, (i), en j	plankosten	2.771.686	80.763	224.244	224.244	224.244	224.244	224.244	224.244
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub k	tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub l	raming planschade	0	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub m	niet terugvorderbare belasting	0	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub n	rente	55.320	55.320	0	0	0	0	0	0
TOTAAL			8.209.472	294.442						

Alle bedragen in euro's

Wro	Bro	Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Contante waarde (per 1-1-2015)
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub a	onderzoek	4.889	4.889	722	722	722	722	89.724
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub b en c, 6.2.5, sub a t/m i	bouwrijp maken	377.846	377.846	377.846	377.846	377.846	0	2.646.285
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub c, 6.2.5, sub a t/m i	woonrijp maken	148.735	148.735	148.735	148.735	148.735	0	1.033.837
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub d	maatregelen	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub e	bovenwijkse voorzieningen	0	0	0	0	0	0	670.823
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub f	kosten voor toekomstige locaties	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub g, h, (i), en j	plankosten	224.244	224.244	224.244	224.244	224.244	224.244	2.474.162
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub k	tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub l	raming planschade	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub m	niet terugvorderbare belasting	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub n	rente	0	0	0	0	0	0	55.320
TOTAAL van de KOSTEN in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede Wro)									<i>Alle bedragen in euro's</i> 6.970.151

4.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

4.6.1 Grondopbrengsten (alle bedragen in euro's)

Omschrijving	Uitgifteprijs per eenheid	Programma	Eenheid	Nominaal	Ontv. opbrengsten	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Categorie 1 (gehele plangebied)	180,00	82.757	m²	14.896.260	0	0	0	1.655.100	1.655.100	1.655.100	1.655.100
TOTAAL	180,00	85.757	m²	14.896.260	0						

Omschrijving	Uitgifteprijs per eenheid	Programma	Eenheid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Contante waarde (per 1-1-2015)
Categorie 1 (gehele plangebied)	180,00	82.757	m²	1.655.100	1.655.100	1.655.100	1.655.280	1.655.280	0	11.671.436
TOTALE OPBRENGSTEN van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub a Bro)										11.671.436

4.6.2 Bijdragen en subsidies (alle bedragen in euro's)

Omschrijving	Nominaal	Ontv. opbrengsten	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Contante waarde (per 1-1-2015)
Totaal aan bijdragen en subsidies voor exploitatieplangebied	18.597	17.767	100	100	90	90	90	90	90	90	90	0	0	0	18.476
TOTALE OPBRENGSTEN van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub b Bro)															18.476

4.7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

4.7.1 Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

Omschrijving	Contante waarde (per 1-1-2015)
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste Wro)	€ 4.952.423,-
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede Wro)	€6.970.151,-
Bruto te verhalen kosten	€ 11.922.574,-
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub b Bro)	€ 18.476,-
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	€ 0,-
Netto te verhalen kosten	€ 11.904.098,-
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub a Bro)	€ 11.671.436,-
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€ 11.671.436,-

4.7.2 De toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Uitgiftecategorieën (artikel 6.18, lid 1 Wro)	Basiseenheid (artikel 6.18, lid 2 Wro)	Uitgifteprijs per eenheid	Gewichtsfactoren (artikel 6.18, lid 3 Wro)	Programma	Gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 3 Wro)
Categorie 1 (gehele plangebied)	1 m ²	€ 180,00	1,000	82.757	82.757,00
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4 Wro)					82.757,00
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)					€ 11.671.436,-
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4 Wro)					82.757,00
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18, lid 5 Wro)					€ 141,03

4.8. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 3,59 %.

Deel B: Toelichting op het exploitatieplan



5. Toelichting bij status van het exploitatieplan

Met betrekking tot de berekende oppervlakten dient ten eerste te worden vermeld dat er minimale verschillen zijn tussen de kadastrale oppervlakten, zoals bij het Kadaster bekend, en de digitaal opgemeten oppervlakten.

In dit exploitatieplan wordt veelal uitgegaan van de nieuwe (toekomstige) situatie, maar omdat dan wordt gerekend met het – voorgenomen – toekomstig grondgebruik zijn de oppervlakten per ruimtelijke functie logischerwijs nog niet bekend bij het Kadaster, zoals het aantal vierkante meters aan toekomstig voetpad daar een voorbeeld van is. Vandaar dat in deze gevallen gerekend wordt met de digitaal gemeten oppervlakte. Ook wanneer het complete bestemmings- of exploitatieplan-gebied aangeduid wordt, wordt gebruik gemaakt van de digitaal gemeten oppervlakte (zie hiervoor Kaart 1 en Kaart 2 in bijlage 1). Wanneer het afzonderlijke kadastrale percelen betreffen in de huidige (nog niet in exploitatie gebrachte) situatie, kan echter wel het kadastrale oppervlakte worden gehanteerd. In de praktijk worden percelen namelijk meestal getaxeerd, ver- of aangekocht voor de grootte zoals bij het Kadaster bekend; vandaar dat in deze gevallen wel wordt uitgegaan van de kadastrale oppervlakte. Hiervan is sprake bij de huidige eigendomssituatie (Kaart 3 in bijlage 1), en daarmee samenhangend de berekening van de inbrengwaarden.

Het is daardoor zeer waarschijnlijk dat het totaal oppervlakte per eigenaar in de huidige situatie (volgens het Kadaster) anders is dan het totaal oppervlakte in de nieuwe situatie (digitaal); dit is onvermijdelijk. Toch zijn de verschillen relatief gezien minimaal, zoals in Tabel 4 aangetoond wordt.

Tabel 4: Oppervlakte kadastraal en digitaal (in m²)

Gebied	Oppervlakte	Oppervlakte	Verskil	
	volgens Kadaster	digitaal gemeten	in m ²	in %
Exploitatieplan De Etalage	172.851	175.968	3.117	1,80

5.1. Toelichting bij koppeling met ruimtelijk besluit

Op grondslag van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) behoort het exploitatieplan altijd bij een ruimtelijk besluit. Het voormalige bestemmingsplan ‘*Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2*’, waar veruit het grootste gedeelte van De Etalage zich in bevindt, stamt uit juni 2003. Het overige gedeelte van het plangebied bevindt zich binnen het oude bestemmingsplan ‘*Bedrijventerrein Boekelermeer*’, stammend uit 1990. De Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (I-Wro) uit 2008 geeft middels artikel 9.1.4, lid 3 en lid 4 aan dat voor een bestemmingsplan dat op het tijdstip van inwerktreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) ten minste vijf jaar oud is, een nieuw bestemmingsplan voor 1 juli 2013 vastgesteld moet worden – dus binnen vijf jaar na inwerktreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Vandaar dat een actualisatie van beide bestemmingsplannen heeft plaatsgevonden en daarbij hoort de overweging om een exploitatieplan op te stellen.

De gemeente kan van een exploitatieplan afzien als de situatie van artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet. Dit artikel stelt dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering én het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden niet anderszins verzekerd is, de gemeente het stellen van eisen en regels aan werken en werkzaamheden én koppelingen noodzakelijk acht, is artikel 6.12 lid 2 Wro niet van toepassing en dient een exploitatieplan opgesteld te worden.

Daarnaast mag de gemeente geen exploitatieplan opstellen wanneer er sprake is van een onveranderde bestemmingsregeling bij een herziening van een bestemmingsplan dat nog volgens de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is vastgesteld (artikel 9.1.20 I-Wro). Omdat er bij het ‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’ een verruiming plaatsvindt van de gebruiks- en bouw-mogelijkheden ten opzichte van de oude bestemmingsplannen is er sprake van een veranderde bestemmingsregeling en is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Een voorbeeld van een verruiming voor het gehele plangebied is de toename van maximaal 30 % naar maximaal 50 % bedrijfsgebonden kantoorruimte. Daarnaast krijgt tevens een klein deel van de gronden een bestemmingswijziging van agrarisch naar bedrijvigheid.

5.2. Toelichting bij begrenzing van het exploitatiegebied

Een verplicht onderdeel van het exploitatieplan, volgens artikel 6.13, lid 1, sub a Wro, is een kaart van het exploitatiegebied. Ook een onderbouwing van de begrenzing van het exploitatieplan is een verplicht onderdeel (in de toelichting) op grond van artikel 6.2.11, sub c Bro. Het exploitatieplan-gebied valt in zijn geheel binnen het ‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’, maar maakt slechts een klein deel uit van dit aanzienlijk grotere bestemmingsplangebied. Het exploitatiegebied omvat de kadastrale percelen zoals aangegeven in Tabel 5.

Tabel 5: Kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied

Eigenaar	Gedeeltelijk perceel	Sectie	Nummer	Grootte in EP-gebied (in m ²)	
				Kadaster	Digitaal
Gemeente Alkmaar	ja	F	6844	25.675	25.558
Delta Onroerend Goed Bv	nee	F	6845	13.490	13.851
Delta Boekelermeer b.v. / Etalage Projectontwikkeling b.v.	nee	F	7347	130.950	133.823
Gemeente Alkmaar	nee	F	8159	155	158
Gemeente Alkmaar	ja	F	8161	2.581	2.579
Totaal				172.851	175.968

Omdat de kadastrale percelen in Tabel 5 de huidige situatie betreffen, zijn de gehanteerde oppervlakten afgeleid van de totale oppervlakten van de percelen zoals bekend bij het Kadaster. Voor de volledigheid is tevens aangegeven wat het totaaloppervlakte is binnen het exploitatie-plangebied wanneer digitaal gemeten wordt (zoals tevens aangegeven op zowel Kaart 1 als Kaart 2 in bijlage 1).

Het bedrijventerrein Boekelermeer is opgedeeld in twee nieuwe bestemmingsplannen; *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’* en *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid’*. De voorheen vigerende bestemmingsplannen *‘Bedrijventerrein Boekelermeer’* en *‘Boekelermeer Zuid-1’* vallen nu in zijn geheel binnen *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’*, terwijl het bestemmingsplan *‘Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2’* uit 2003 is opgesplitst en alleen het noordelijke gedeelte van dit bestemmingsplan binnen het nieuwe *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’* valt. Hierdoor valt het exploitatieplangebied De Etalage nu in zijn totaliteit binnen één bestemmingsplan.

Omdat op De Etalage na het kostenverhaal verzekerd is voor alle overige gronden in het bestemmingsplangebied van Boekelermeer Noord en het grootste deel van dit gebied zelfs al ontwikkeld is, was het niet nodig om deze gebieden op te nemen binnen de begrenzing van dit exploitatieplan. Een tweetal percelen is niet in zijn geheel opgenomen in het exploitatieplan; dit heeft als oorzaak dat een deel van deze percelen uit infrastructuur bestaat die niet van functie verandert. Dit deel dat niet van functie verandert is buiten het exploitatiegebied gehouden.

5.3. Toelichting bij voorgenomen grondgebruik

De Wro geeft middels artikel 6.13, lid 2, sub a, aan dat een exploitatieplan een kaart kan bevatten waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven. In de exploitatieopzet is gerekend met dit voorgenomen grondgebruik, waardoor een kaart van het voorgenomen grondgebruik in dit exploitatieplan noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast past het voorgenomen grondgebruik binnen de bestemmingsplanbepalingen.

Hierbij moet echter wel vermeld worden dat het in eerste instantie om een voorgenomen grondgebruik gaat en hier geen rechten aan kunnen worden ontleend. Dit in tegenstelling tot het *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’*, dat het uiteindelijke grondgebruik wel definitief heeft vastgelegd. Op die manier kunnen bepaalde voorgenomen wegen, groenstroken en dergelijke in het exploitatieplangebied nog van voorgenomen ligging veranderen, mits ten alle tijden passend binnen het bestemmingsplan.

5.4. Toelichting bij te verwerven gronden

De Wro geeft middels artikel 6.13, lid 2, sub a, aan dat een exploitatieplan een kaart kan bevatten waarop de gronden staan aangegeven die de gemeente beoogt te verwerven. De gemeente Alkmaar voert echter een faciliterend grondbeleid in De Etalage; dat wil zeggen, zij is niet voornemens alle gronden in het exploitatieplangebied te verwerven. De reden hiervoor is dat de gemeente Alkmaar in het overige deel van de Boekelermeer zelf al voldoende gronden in haar bezit heeft of nog beoogt te verwerven, waardoor actief grondbeleid in het plangebied De Etalage geen prioriteit heeft. De overige gemeentelijke gronden zijn voldoende om de doelen ‘bedrijven opvangen waar geen plaats meer voor is op verouderde bedrijventerreinen (als gevolg van herstructurering)’ en het ‘plaats bieden aan regionale bedrijven en bedrijven die zich moeilijk laten mengen (zoals bedrijven met een hogere milieucategorie en specifieke bedrijvigheid als watergebonden bedrijven)’ na te kunnen streven.

Planontwikkeling in De Etalage, uiteraard passend binnen het bestemmings- en exploitatieplan, zal de gemeente in de praktijk faciliteren, dus er wordt in eerste instantie geen grond aangekocht. Hierdoor is een kaart waarop de gronden staan aangegeven die de gemeente beoogt te verwerven niet noodzakelijk en maakt een dergelijke kaart geen onderdeel uit van dit exploitatieplan.

5.5. Toelichting bij citeertitel en jaarlijkse herziening

De citeertitel *‘Exploitatieplan De Etalage’* volgt de benaming van het gebied zoals die momenteel al in gemeentelijke stukken circuleert. Een etalage is een showruimte voor datgene wat zich daarachter bevindt. Vanaf de provinciale en snelweg is het plangebied dan ook de ‘blikvanger’ of de ‘etalage’ voor de rest van het *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’* (waar het plangebied zich in zijn geheel in bevindt) en het *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid’*. Vandaar de toepasselijke keuze voor de naam *‘Exploitatieplan De Etalage’*.

Grondexploitaties zijn een dynamisch instrument en door de stapsgewijze ontwikkeling veranderen de gegevens in het exploitatieplan jaarlijks. Vandaar dat de Wro via artikel 6.15, lid 1 aangeeft dat een exploitatieplan jaarlijks moet worden herzien totdat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden en indien sprake is van niet-structurele aanpassingen, zoals aangegeven in artikel 6.15, lid 3 Wro, behoeft geen voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Als een herziening betrekking heeft op structurele onderdelen, dient wel een voorbereidingsprocedure zoals aangegeven in artikel 6.14 Wro plaats te vinden en staat beroep tegen de herziening open. Deze procedure is ook opgenomen in bijlage 2 van dit exploitatieplan. Een herziening van het exploitatieplan kan een verandering van de exploitatiebijdrage van enkele of iedere eigenaar inhouden, maar dit hoeft niet per definitie het geval te zijn.

Dit *‘Exploitatieplan De Etalage’* betreft een nieuw document en er heeft dan ook nog geen herziening plaatsgevonden. De citeertitel voor de komende jaarlijkse herzieningen zal als volgt gaan luiden: *‘Exploitatieplan De Etalage, herziening [jaartal]’*.

6. Toelichting bij omschrijving van werken en werkzaamheden

Naar aanleiding van artikel 6.13, lid 1, sub b Wro dient een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied te bevatten. Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Toch is dit geen limitatieve lijst; hierdoor is het mogelijk dat er nog werken en werkzaamheden uitgevoerd moeten worden die niet in deze lijst zijn beschreven. Wel wordt getracht om de lijst zo volledig mogelijk weer te geven.

Deze omschrijving dient mede als onderbouwing voor het kostenverhaal en moet niet verward worden met de eisen aan werken en werkzaamheden, als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, sub b, zoals die in hoofdstuk 3 zijn aangegeven. De omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2 geeft hoogstens aan welke werken en werkzaamheden in hoofdlijnen uitgevoerd moeten worden, de eisen aan werken en werkzaamheden hebben tot doel een kwalitatieve uitvoering te waarborgen.

7. Toelichting bij eisen en regels

7.1. Toelichting op Artikel 1

In dit artikel zijn enkele relevante begripsbepalingen omschreven – aanvullend op de begrippen zoals die te ontleen zijn aan de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

7.2. Toelichting op Artikel 2

Een facultatief onderdeel van het exploitatieplan is het opstellen van eisen (artikel 6.13, lid 2, sub b Wro) en regels (artikel 6.13, lid 2, sub c) omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte.

Om een kwalitatieve uitvoering te waarborgen is in artikel 2 opgenomen dat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden geschieden in overeenstemming met het beleid van de gemeente zoals opgenomen in *‘Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Programma van Eisen’* (januari 2012). Dit handboek is opgenomen in bijlage 3.

Daarnaast wil de gemeente Alkmaar een infrastructurele eenheid op het bedrijventerrein Boekelermeer creëren. Daarom is een wegprofiel voor alle wegen binnen het exploitatiegebied De Etalage als eis gesteld. Het betreffende wegprofiel is in samenhang met de wegprofielen in het reeds aangelegde Boekelermeer Noord – hetzelfde als die van de tussenwegen in dat gebied – en is terug te vinden in bijlage 4.

Verder heeft de gemeente overeenkomsten afgesloten (EnExO en ISO, beiden 2006) met HVC Energie (voorheen een samenwerkingsverband tussen Nuon en HVC onder de naam MeerWarmte VOF; nu is alleen HVC nog eigenaar van het warmtedistributiesysteem) waarin is opgenomen dat de bedrijven op het bedrijventerrein Boekelermeer worden aangesloten op het warmtedistributiesysteem van HVC Energie. Deze aansluitverplichting is onder artikel 2.7.3A ook opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening, wanneer de hiervoor benodigde infrastructuur zich binnen een bepaalde nabijheid bevindt. Om ook de toekomstige bedrijven zoveel mogelijk de gelegenheid te geven aan te kunnen sluiten op het warmtedistributiesysteem, verplicht dit exploitatieplan dat de particuliere grondeigenaar het recht aan HVC Energie verleent om in haar grond warmte-infrastructuur aan te leggen. Dit dient te gebeuren met instemming van de gemeente. De kans dat alle bedrijven in de Boekelermeer in de toekomst zijn aangesloten op het warmtedistributiesysteem van HVC Energie is hiermee het grootst en de overeenkomsten worden hiermee zo goed als mogelijk nagestreefd.

Daarnaast bevinden zich in de Boekelermeer beschermde dier- en plantensoorten volgens de Flora & Faunawet en Habitatrichtlijn. Om dit gebied te kunnen exploiteren is er een ontheffing van de Flora & Faunawet van het Ministerie noodzakelijk, die eens in de vijf jaar wordt verkregen. Deze ontheffing wordt getoetst aan het rapport *‘Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid’* van Bureau Waardenburg bv (2001). Als niet aan dit rapport wordt voldaan, wordt de ontheffing niet verleend.

Dit rapport is verder uitgewerkt en vertaald naar concrete inrichtingsplannen middels de ‘inrichtingseisen groene natuurzones’ van de gemeente Alkmaar, zoals gedefinieerd in artikel 1 van de ‘Eisen en regels’ – zie Hoofdstuk 3 van dit exploitatieplan. Om de ontheffing van het Ministerie en daarmee de voortgang van de ontwikkeling van Boekelermeer Zuid te garanderen, wordt als extra eis gesteld dat voldaan moet worden aan de inrichtingseisen groene natuurzones. De documenten die behoren bij de inrichtingseisen groene natuurzones van de gemeente Alkmaar, zijn terug te vinden in bijlage 5.

Ten slotte is een procedurebepaling opgenomen welke de gemeente in de gelegenheid stelt erop toe te zien dat de daadwerkelijke uitvoering ook overeenkomt met eisen en regels die gesteld zijn. Hiervoor moet tweemaal een melding aan de gemeente plaatsvinden; een melding van voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden en een melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden. Deze laatste melding gaat gepaard met een voltooiingsverslag waarin aannemelijk moet worden gemaakt dat de betrokken werken en werkzaamheden overeenkomstig dit exploitatieplan zijn uitgevoerd, waardoor het verslag bij goedkeuring door burgemeester en wethouders beschouwd kan worden als de publiekrechtelijke oplevering van betreffende werken en werkzaamheden.

7.3. Toelichting op Artikel 3

Het Bro bepaalt middels artikel 6.2.9 dat de in de Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied (artikel 6.13, lid 1, sub c), mede betrekking kunnen hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden. Deze aanbestedingsregels komen aan bod in artikel 3 en dienen een ingebrekestelling van de gemeente te voorkomen. Het aanbestedingsprotocol is opgenomen in bijlage 6.

7.4. Toelichting op Artikel 4

Aan de hand van artikel 6.13, lid 2, sub c Wro kunnen er ook regels worden opgenomen ten aanzien van koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen. Aangezien de gemeente dit facultatieve onderdeel noodzakelijk acht in dit exploitatieplangebied is in artikel 4 een procedure opgenomen.

Een groot deel van het bedrijventerrein de Boekelermeer is al bebouwd, waardoor De Etalage in het noordoosten al is ontsloten via bestaande weginfrastructuur. Ook in het zuiden van het exploitatiegebied is het mogelijk om een ontsluiting te creëren, maar de Nijenburgerweg – waar de ontsluiting dan op uitkomt – is alleen voor bestemmingsverkeer bedoeld. Deze weg is niet geschikt om daarnaast verkeerstromen voor De Etalage op te vangen. Ontsluiting dient daarom in het noordoosten plaats te vinden, terwijl een eventuele zuidelijke ontsluiting puur bedoeld is als calamiteitenroute. Vandaar dat door middel van een koppeling wordt verplicht om de uitgeefbare kavel(s) eerst aan te laten sluiten op de gebiedsontsluitingsweg in het noordoosten van het plangebied, alvorens een omgevingsvergunning te verstrekken. Deze gebiedsontsluiting staat aangegeven op de kaart ‘Koppelingen’, die als Kaart 5 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Deze koppeling draagt zorg voor een goede en duidelijke wegontsluiting en zorgt hiermee bij uitgifte van de eerste kavels direct voor een goede bereikbaarheid van het exploitatieplangebied en de bouwpercelen; vandaar dat de gemeente dit facultatieve onderdeel heeft toegevoegd aan dit exploitatieplan.

De tweede koppeling die is opgenomen dient te voorkomen dat particuliere grondeigenaren wel de uitgeefbare grond bouwrijp maken en vervolgens verkopen, terwijl wordt nagelaten om de gronden met de functie groen en water te realiseren. Door een koppeling op te nemen waarbij in verhouding net zoveel groen en/of water aangelegd dient te worden als uitgeefbare grond wordt uitgegeven alvorens te starten met de uitvoering van gebouwen, wordt gegarandeerd dat de openbare ruimte is aangelegd op het moment dat alle bouw kavels bebouwd worden. Dus wanneer de omgevingsvergunning betrekking heeft op 10 % van het totaal aan uitgeefbare grond op het betreffende kadastrale perceel, dient tegelijkertijd 10 % van de functie groen van het totaal aan groen op dit betreffende kadastrale perceel gerealiseerd te worden. Deze eis is noodzakelijk om ontheffing van de Flora & Faunawet te blijven verkrijgen en te mogen blijven ontwikkelen in de Boekelermeer. Deze vijfjaarlijkse ontheffing wordt namelijk getoetst aan (onder andere) de voortgang van realisatie van natuurcompensatie.

Kortom, deze tweede koppeling houdt in dat de ontwikkeling van groen en water op elk kadastraal perceel dezelfde voortgang heeft als dat de uitgeefbare grond wordt bebouwd. Dit heeft als gevolg dat het groen en water op elk kadastraal perceel voor 100% gerealiseerd is op het moment dat met start bouw van het laatste bebouwing wordt begonnen.

7.5. Toelichting op Artikel 5

Om ervoor te zorgen dat het algemeen gebruiksverbod, dat in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen onder artikel 7.2, sub b, rechtskracht heeft, dient in het exploitatieplan te worden aangegeven dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Hierin voorziet artikel 5 in het hoofdstuk ‘Eisen en regels’. Het voorgaande geldt niet voor omgevingsvergunningen; hier geldt de verbods- en strafbepaling zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7.6. Toelichting op Artikel 6

Dit artikel beschrijft de naam waaronder de voorschriften kunnen worden aangehaald.

8. Toelichting bij exploitatieopzet

Een verplicht onderdeel van het exploitatieplan is een exploitatieopzet (conform artikel 6.13, lid 1, sub c Wro) die als basis dient voor het kostenverhaal. De Wro gaat hierbij uit van de fictie dat de gemeente alle gronden verwerft en de grondexploitatie zelf ter hand neemt.

8.1. Toelichting bij de rekentechnische uitgangspunten

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de start- en einddatum van de exploitatie, de jaarlijkse kosten- en opbrengstenstijging, de rentevoet, de faseringsperiode, en de prijspeildatum. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkelingen van de locatie en sluiten aan bij vigerend gemeentelijk beleid. Dit vigerend gemeentelijk beleid is marktconform.

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgave wordt dan rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging (wanneer het de kosten betreft). Deze parameter volgt het gemeentelijk beleid, waarin aansluiting is gezocht naar marktconforme parameters. Hetzelfde geldt voor de opbrengstenstijging; ook hier wordt rekening gehouden met een marktconforme parameter voor opbrengstenstijging die daarmee aansluit bij het gemeentelijk beleid.

De rente-invloeden van de nog te realiseren uitgaven en de voorgenomen inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar de prijspeildatum. De rentevoet is eveneens overgenomen uit gemeentelijk beleid; de meeste langlopende interne grondexploitaties hanteren deze rentevoet.

8.2. Toelichting bij aanduiding van het tijdvak

Het is conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde Wro verplicht om een aanduiding op te nemen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden. De begindatum is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan. De vermoedelijke einddatum van het tijdvak is gebaseerd op het uitgiftetempo van de bouwrijpe grond. Hierbij is uitgegaan van een voorzichtig uitgiftetempo – vanwege een onzekere vastgoedmarkt – van nog geen hectare per jaar. De verwachting is dat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken binnen 12 jaar zijn gerealiseerd.

Het tijdvak komt tot uiting bij de kosten- en opbrengstenposten in de exploitatieopzet, aangezien de nominale kosten en opbrengsten in een bepaald jaar contant worden gemaakt naar de peildatum.

8.3. Toelichting bij aanduiding van de fasering

In Hoofdstuk 3 (*‘Eisen en regels’*) zijn wel verplichte koppelingen aangegeven maar er is, voornamelijk vanwege een onzekere vastgoedmarkt en het feit dat er momenteel nog helemaal geen plannen liggen voor dit gebied, bewust voor gekozen om geen verplichte fasering binnen de *‘Eisen en regels’* op te nemen. Conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vijfde Wro bestaat een exploitatieopzet echter uit een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen voor zover dit nodig wordt geacht.

Omdat de kosten in een exploitatiegebied meestal in een eerder stadium worden gemaakt dan dat de opbrengsten van grondverkoop of de exploitatiebijdrage worden ontvangen, wordt in de exploitatieopzet gewerkt met een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden op een tijdsgezet vanwaar een indicatieve fasering nodig wordt geacht, hoewel deze fasering louter ten behoeve van de exploitatieopzet is opgenomen. De gehanteerde fasering is dus niet bindend.

In de fasering is het uitgiftetempo aangehouden als leidraad; de grondverwerving, het bouw- en woonrijp maken zijn hierop afgestemd. Het uitgiftetempo per jaar is gebaseerd op een inschatting van de markt en de resterende te verkopen gronden. De eerste paar jaar is de verwachting dat er in het exploitatiegebied geen gronden uit worden gegeven, aangezien er binnen het overige deel van het *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’* ook nog een aantal percelen gereed liggen voor verkoop. Bovendien liggen er momenteel nog geen schetsen, plannen en dergelijke voor De Etalage op tafel. Nadat de nu al gereedliggende percelen verkocht zijn en er plannen voor het exploitatiegebied gemaakt zijn, vindt er een voorzichtige verkoop plaats vanaf 2017. Omdat nog onbekend is of de markt in dat jaar weer aantrekt is geraamd met een voorzichtig uitgiftetempo van bijna één hectare per jaar, waardoor alle uitgiftebare grond uiteindelijk verkocht is in 2026.

8.4. Toelichting bij raming van de inbrengwaarde van gronden

Volgens de Wro (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste) bestaat een exploitatieopzet uit een raming van de inbrengwaarden van de gronden voor zover nodig, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. In de exploitatieopzet wordt namelijk altijd de fictie gehanteerd dat de gemeente alle gronden exploiteert en de gemeente hierdoor ook alle gronden zou verwerven.

Door een onafhankelijk deskundig bureau (Verhagen Groep B.V.) is de inbrengwaarde van alle gronden – opstallen zijn niet aanwezig – binnen het exploitatieplangebied getaxeerd en in een inbrengwaarderapport verwerkt. De deskundige heeft bij de raming van de inbrengwaarden rekening gehouden met de artikelen 6.2.3, sub a tot en met sub c Bro; dat wil zeggen met de waarde van de gronden, de waarde van eventueel te slopen opstallen, en de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.

De inbrengwaarde dient bepaald te worden conform artikel 40b tot en met 40f van de Ontheeningswet. De hoogste waarde dient te worden aangehouden; oftewel, de hoogste van de gebruikswaarde (op basis van de huidige waarde) en de complexwaarde (op basis van het toekomstig gebruik) dient te worden overgenomen als inbrengwaarde. De gehanteerde waarderingsmethode

door Verhagen is een combinatie van vergelijkingstransacties en een residuele grondwaarde-berekening. Het inbrengwaarderapport is in zijn volledigheid opgenomen in bijlage 8.

De oppervlakten van de kadastrale percelen, die gebruikt zijn voor het berekenen van de uiteindelijke inbrengwaarde, zijn overgenomen van het Kadaster. De oppervlakte van de kadastrale percelen die slechts voor een deel binnen het exploitatiegebied liggen, zijn niet bekend bij het Kadaster en zijn berekend aan de hand van recent (digitaal) kaartmateriaal (GBKN). Hierbij is gekeken welk percentage van de digitaal gemeten oppervlakte – van het kadastrale perceel – binnen en welk percentage buiten het plangebied ligt. Ten slotte zijn deze beide percentages van de kadastrale totaaloppervlakte genomen, waardoor het gedeelte dat binnen en het gedeelte dat buiten het plangebied valt samen weer overeenkomen met de oppervlakte zoals bij het Kadaster bekend. De berekende oppervlakte binnen het plangebied wordt uiteindelijk gebruikt voor de berekening van de inbrengwaarde.

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (artikel 6.2.3, sub d Bro) behoren ook tot de totaalsom van de inbrengwaarden. Deze kosten zijn echter niet gemaakt en hoeven binnen het exploitatieplangebied niet gemaakt te worden, waardoor deze kostenpost op nul is gezet.

8.5. Toelichting bij raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De te verhalen andere kosten in verband met de exploitatie zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede Wro worden limitatief aangegeven in de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro. Dit houdt in dat de kosten die niet genoemd worden in deze artikelen, ook niet via het exploitatieplan verhaalbaar zijn. Per verhaalbare kostenpost wordt hieronder toegelicht hoe deze kostensoorten zijn berekend of zijn omgeslagen naar het exploitatiegebied.

8.5.1 Toelichting bij kosten met betrekking tot onderzoek (6.2.4, sub a Bro)

Er zijn in de afgelopen jaren al beduidend wat kosten gemaakt met betrekking tot de kostenpost onderzoek. Veelal hebben deze onderzoeken uit het verleden betrekking gehad op de gronden binnen het – voormalige – bestemmingsplan *‘Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2’*. De uitkomsten van deze onderzoeken worden één op één overgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen, waardoor de kosten deels kunnen worden verhaald op het exploitatieplangebied De Etalage. Dit deel van het oude bestemmingsplangebied is namelijk nog niet gerealiseerd en daardoor is ook dat deel van de kosten nog niet verhaald. Hierbij wordt gekeken naar proportionaliteit: het deel dat voor rekening komt van De Etalage betreft het percentage uitgeefbaar terrein binnen dit plangebied ten opzichte van het geheel aan uitgeefbaar terrein in het oude bestemmingsplangebied *‘Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2’*.

Verder hebben er onderzoeken plaatsgevonden ten dienste van exploitatieplannen in algemene zin. Omdat dit ten behoeve van twee exploitatieplannen is (De Etalage en Boekelermeer Zuid), komt hiervan de helft van de kosten voor rekening van het *‘Exploitatieplan De Etalage’*. Daarnaast zijn er onderzoeken gedaan en moeten er nog onderzoeken plaatsvinden met betrekking tot de flora en fauna. Er is onder andere een jaarlijkse monitor nodig om ontheffing van de Flora & Faunawet te ontvangen – op grond waarvan het mogelijk is om de Boekelermeer als bedrijventerrein te ontwikkelen. Deze onderzoeken betreffen de gebieden binnen de oude bestemmingsplannen

‘Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2’ en ‘Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 3’ (gemeente Heiloo). Het percentage dat voor rekening komt van De Etalage wordt ook hier berekend als percentage van het totale uitgeefbaar terrein binnen dit gebied.

Het onderzoek omtrent externe veiligheid is ten dienste van beide nieuwe bestemmingsplan-gebieden, zodat hier gerekend is met het percentage grond in het exploitatiegebied ten opzichte van het totaal aantal vierkante meters grond in deze beide nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte vinden er nog onderzoeken plaats die alleen betrekking hebben op het plangebied; deze kosten komen logischerwijs voor de volledige 100 % voor rekening van dit exploitatieplan.

8.5.2 Toelichting bij kosten met betrekking tot bouwrijp maken (6.2.4, sub b Bro en 6.2.4, sub c Bro)

De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven zijn te verhalen conform artikel 6.2.4, sub b Bro. Ook de kosten van de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied zijn middels artikel 6.2.4, sub c Bro te verhalen. Wat er tot de voorzieningen wordt gerekend staat nader gespecificeerd in artikel 6.2.5.

Voor het ramen van de kosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken heeft de gemeente Alkmaar een opdracht verstrekt aan advies- en ingenieursbureau Grontmij. Zij hebben een kostenraming opgesteld (de dato 26 juni 2012) met prijspeildatum 1 januari 2012. De bedragen met betrekking tot werkzaamheden die onder bouwrijp maken vallen, zijn één op één overgenomen uit de kostenraming en bij elkaar opgeteld. Dit bedrag is vervolgens (geïndexeerd) opgenomen in de exploitatieopzet.

8.5.3 Toelichting bij kosten met betrekking tot woonrijp maken (6.2.4, sub c Bro)

De kosten met betrekking tot het woonrijp maken, zoals genoemd in artikel 6.2.4, sub c Bro en verder gedetailleerd in artikel 6.2.5 Bro, zijn tevens gebaseerd op de kostenraming bouw- en woonrijp maken voor De Etalage (van 26 juni 2012), die door advies- en ingenieursbureau Grontmij is opgesteld in opdracht van de gemeente Alkmaar.

Alle bedragen onder de middels artikel 6.2.5. Bro limitatief aangegeven lijst die vallen onder het woonrijp maken zijn één op één overgenomen uit deze kostenraming en bij elkaar opgeteld; het totaalbedrag is vervolgens (geïndexeerd) opgenomen in de exploitatieopzet.

8.5.4 Toelichting bij kosten met betrekking tot maatregelen (6.2.4, sub d Bro)

Het Bro bepaalt overeenkomstig artikel 6.2.4, sub d Bro dat de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen met beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren, verhaald kunnen worden via het exploitatieplan. Met betrekking tot deze post zijn echter nog geen kosten gemaakt en hiervoor verwacht de gemeente tevens geen kosten te gaan maken, waardoor deze post in de exploitatieopzet op nul is gezet.

8.5.5 Toelichting bij kosten met betrekking tot voorzieningen buiten plangebied (6.2.4, sub e Bro)

Met voorzieningen buiten het plangebied worden bovenwijkse voorzieningen bedoeld, oftewel voorzieningen die een functie hebben voor meerdere (exploitatie)gebieden. Deze kunnen zowel

buiten als binnen het exploitatieplangebied liggen. Met betrekking tot het ‘Exploitatieplan De Etalage’ is er sprake van een tweetal bovenwijkse voorzieningen:

- Aansluiting A9
- Aanleg ‘Centrale Ecozone’

Tabel 6: Bovenwijkse voorzieningen ten laste van exploitatiegebied Boekelermeer Zuid

Voorziening	Toetsingcriteria	Profijt	Toerekenbaarheid	Proportionaliteit
Aansluiting A9		Ja, locatie is via de zuidzijde aanzienlijk beter bereikbaar, waardoor de westelijke ontsluiting ontlast wordt	Ja, zonder ontwikkeling exploitatiegebied zou deze aansluiting niet gerealiseerd zijn	Resterende bijdrage B’meer bedraagt enkel nog B’meer Zuid 2 (exclusief het gebied ‘Versneld’). Op basis van oppervlakte uitgeefbaar terrein komt hiervan 5,8 % toe aan De Etalage
Aanleg Centrale Ecozone		Ja, om de Boekelermeer te mogen ontwikkelen was deze Centrale Ecozone nodig om ontheffing van de Flora & Faunawet te ontvangen	Ja, zonder ontwikkeling exploitatiegebied zou de Centrale Ecozone niet te hoeven worden aangelegd	De Centrale Ecozone is aangelegd ten behoeve van ontwikkeling bestemmingsplannen B’meer Zuid 2 en B’meer Zuid 3 (Heiloo). Op basis van oppervlakte uitgeefbaar terrein komen 6,4 % van de kosten toe aan De Etalage

Om te kijken in hoeverre de kosten van de bovenwijkse voorzieningen te verhalen te zijn via het exploitatieplan, moeten de voorzieningen beoordeeld worden op drie criteria. Deze drie toetsingscriteria zijn profijt, toerekenbaarheid, en proportionaliteit. Overigens gelden deze voorschriften voor alle kostenposten, maar met name de proportionaliteit zal bij bovenwijkse voorzieningen extra aandacht krijgen – aangezien deze niet voor 100 % toe te rekenen zullen zijn aan het exploitatiegebied, terwijl dit bij de overige kostenposten – niet in alle gevallen maar – over het algemeen wel het geval zal zijn. In Tabel 6 zijn de bovenwijkse voorzieningen getoetst op deze drie criteria.

Bij de toekomstige aansluiting op de A9 is het document ‘Overeenkomst Nieuwe Strandwal’ (ONS) uit 2013 gevolgd, waarin de provincie Noord-Holland en de gemeenten Alkmaar, Castricum, en Heiloo afspraken hebben gemaakt over de kostenverdeling met betrekking tot de aansluiting op de A9. Een detaillering van de afspraken is aangegeven in Tabel 7.

Tabel 7: Overzicht afspraken en verdeelsleutels kosten in ‘ONS’ uit 2013

Kostendrager	Totale kosten aansluiting A9	Percentage
- Alkmaar	€ 9.547.000,-	34 %
- Heiloo	€ 8.500.000,-	31 %
- Castricum	€ 2.875.000,-	10 %
- Provincie	€ 6.879.000,-	25 %
TOTAAL (prijspeil 2014)	€ 27.801.000,-	100 %

Totale bijdrage Alkmaar	Verschuldigd bedrag
2014 Aansluiting A9 –bijdrage Alkmaar	€ 9.547.000,-
Post meerwerk – 10 % van bijdrage	€ 954.700,-
TOTAAL (prijspeil 2014)	€ 10.201.700,-

In de kostenopzet voor de extra afslag op de A9 is rekening gehouden met een post ‘meerwerk’ omdat er nog veel onzekerheden in de ramingen zitten. De huidige raming is in 2013 gemaakt op basis van een voorlopig ontwerp. Het opnemen van een bepaalde bandbreedte is daarom noodzakelijk, totdat de plannen verder uitgedetailleerd zijn en een nieuwe kostenraming gereed is. Wanneer een nieuwe raming gereed is zal deze de huidige kostenraming vervangen in een eerstvolgende herziening van het exploitatieplan.

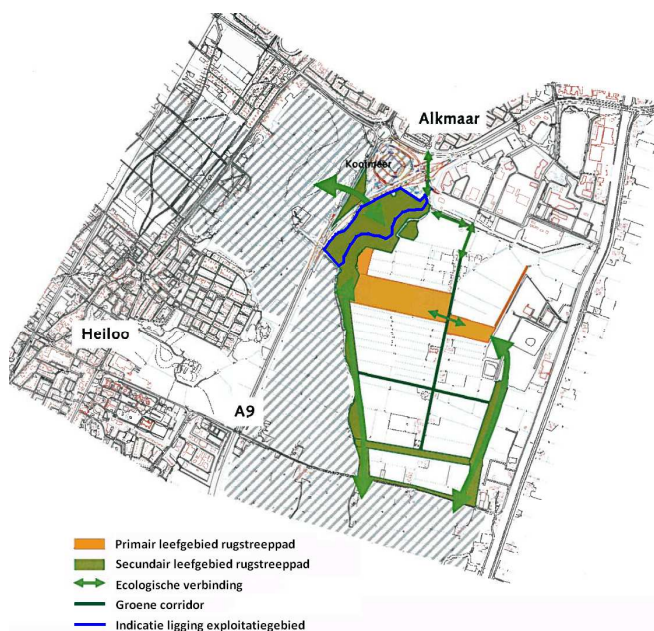
De totale bijdrage van Alkmaar wordt verdeeld over de deelgebieden waarbij oppervlakte uitgeefbaar terrein leidend is. Op basis daarvan komt 5,8% toe aan de gronden in het exploitatieplan De Etalage.

Bij de aanleg van de ‘Centrale Ecozone’ wordt het rapport ‘*Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid*’ van Bureau Waardenburg bv (2001) gevolgd, dat voor de ontheffing van de Flora & Faunawet van het Ministerie leidend dient te zijn. In de Boekelermeer zijn namelijk dier- en plantensoorten te vinden die volgens de Flora & Faunawet en Habitatrichtlijn beschermd zijn; met name de aanwezigheid van de rugstreeppad vergt extra inspanningen om het behoud van deze soort te garanderen. In het rapport van Bureau Waardenburg bv is een Centrale Ecozone aangegeven, die speciaal is ingericht als primair leefgebied voor de rugstreeppad; zie hiervoor het oranje gebied op Afbeelding 2. Zonder aanleg van deze Centrale Ecozone had het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2, met onder andere De Etalage, niet ontwikkeld kunnen / mogen worden. Jaarlijks vindt er een monitoring plaats, die noodzakelijk is om ontheffing te verkrijgen van de Flora & Faunawet. De bevindingen inzake de jaarlijkse monitoring worden getoetst aan het rapport ‘*Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid*’.

Naast het primaire leefgebied wordt ook de realisatie van het secundaire leefgebied van de rugstreeppad, de ecologische verbindingen en de groene corridors beoordeeld in de jaarlijkse monitoring. Echter zijn deze gebieden minder gespecificeerd en daarnaast beter verspreid over het gehele plangebied, waardoor deze niet worden opgenomen als bovenwijkse voorziening maar geheel ten laste komen van het gebied waarbinnen deze secundaire zones zich bevinden.

Omdat de realisatiekosten van de groenvoorzieningen in de Boekelermeer vaak onderdeel uitmaken van grotere (grond)werken, is het lastig te achterhalen wat de Centrale Ecozone daadwerkelijk gekost heeft. De kosten in de raming zijn derhalve gebaseerd op de inrichtingseisen groene natuurzones. Een detaillering van het rapport van Bureau Waardenburg bv is namelijk uitgewerkt door Buro Adrichem / Marieke Adrichem als inrichtingseisen groene natuurzones. Een kostenraming was tevens een onderdeel van deze documenten, waardoor de totale aanlegkosten van de Centrale Ecozone zijn berekend aan de hand van deze ramingen. Deze ramingen zijn overgenomen in de exploitatieopzet. Deze schattingen hanteren prijspeil 2003, waardoor er jaarlijks is geïndexeerd met 2 % tot en met 1 januari 2012. Dit geïndexeerde bedrag is ten slotte verdeeld over het totaal van

Afbeelding 2: Ligging ‘Centrale Ecozone’ (in oranje) ten opzichte van exploitatieplangebied



Bron: Bewerkte afbeelding uit ‘*Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid*’, 2001

uitgeefbare gronden in Boekelermeer Zuid 2 en Zuid 3 (de gebieden waarvoor de ontheffing geldt) en hierdoor komt 6,4 % van het bedrag toe aan het exploitatieplangebied.

8.5.6 Toelichting bij kosten met betrekking tot kosten voor toekomstige locaties (6.2.4, sub f Bro)

Omdat het gebied de Boekelermeer aan drie kanten wordt omsloten door de gemeentegrens van Alkmaar en het noorden al is bebouwd, zijn er geen locaties in de Boekelermeer meer voorzien die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen en daarmee zijn de onder artikel 6.2.4, sub f Bro bedoelde kosten niet van toepassing.

8.5.7 Toelichting bij kosten met betrekking tot plankosten (6.2.4, sub g tot en met sub j Bro)

Het Bro bepaalt dat met betrekking tot de plankosten (artikel 6.2.4, sub g, sub h, sub i, en sub j Bro) bij ministeriële regeling regels kunnen worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten; macro-aftopping. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan is nog geen ministeriële regeling in werking getreden. Vanaf dat moment moeten de plankosten, naar alle waarschijnlijkheid, worden gebaseerd op de (definitieve) plankostenscan en voor dat bedrag in het kostenverhaal worden betrokken. Jurisprudentie heeft echter aangetoond dat de concept-plankostenscan wel al toegepast mag worden, zoals hierna beschreven.

De plankosten zijn dan ook geraamd op basis van de uitkomsten uit het ‘*ontwerp regeling plankosten exploitatieplan*’ (januari 2010) dat in opdracht van het ministerie van VROM door Twynstra Gudde Adviseurs en Managers en Bieleveld van Hoek bv is opgesteld. Genoemde raming is opgenomen in bijlage 7. De totale geraamde plankosten in het rekenmodel komen afgerond neer op 51 % van de totale te verwachten kosten (exclusief de tot nu toe gerealiseerde rente). De daadwerkelijk al geïnvesteerde plankosten voor dit exploitatieplangebied zijn moeilijk te achterhalen aangezien de tot nu toe geïnvesteerde plankosten betrekking hebben over een veel groter gebied. Om toch te kunnen bepalen welk deel van de plankosten bij benadering al geïnvesteerd is, is het percentage van 51 % genomen van de tot nu toe al geïnvesteerde kosten binnen het exploitatieplangebied waarop plankosten van toepassing zijn. Oftewel, over alle tot op heden geïnvesteerde kosten is 51 % gerekend als tot nu toe gerealiseerde plankosten.

8.5.8 Toelichting bij kosten met betrekking tot tijdelijk beheer (6.2.4, sub k Bro)

De kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten, zijn alsmede te verhalen via het exploitatieplan (6.2.4, sub k Bro). Binnen het exploitatieplangebied De Etalage worden geen kosten gemaakt en opbrengsten vergaard met betrekking tot tijdelijk beheer, waardoor er voor deze kostenpost geen kosten zijn opgenomen.

8.5.9 Toelichting bij kosten met betrekking tot planschade (6.2.4, sub l Bro)

Aangezien het nieuwe bestemmingsplan voorziet in het voortzetten van de huidige regelingen, waarbij op onderdelen meer gebruiksmogelijkheden worden geboden, verwacht de gemeente Alkmaar geen kosten van tegemoetkoming in planschade. Hierdoor is er geen sprake van kosten overeenkomend met artikel 6.2.4, sub l Bro en daarmee verwijzend naar artikel 6.1 Wro, waardoor deze post in de exploitatieopzet op nul is gezet.

8.5.10 Toelichting bij kosten met betrekking tot niet terugvorderbare belasting (6.2.4, sub m Bro)

Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen volgens artikel 6.2.4, sub m Bro worden niet voorzien en daarom is er geen bedrag opgenomen in de exploitatieopzet met betrekking tot deze kostenpost.

8.5.11 Toelichting bij kosten met betrekking tot rente (6.2.4, sub n Bro)

Ten slotte worden de rentekosten van de geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening gebracht via het exploitatieplan, zoals mogelijk is middels artikel 6.2.4, sub n Bro. De eventuele renteopbrengsten worden hiervan afgetrokken. Alle rentekosten van het oude bestemmingsplan-gebied Boekelermeer Zuid 2 worden echter geboekt op één omvangrijke post, waarin bij voorbeeld ook de niet verhaalbare rentekosten van de in het verleden gedane grondaankopen zijn opgenomen. Het is hierdoor onmogelijk om te achterhalen welk deel van de rentekosten en -opbrengsten enkel toe te rekenen zijn aan het exploitatieplangebied.

Om toch een raming te kunnen geven van de rentekosten van de geïnvesteerde kapitalen is gerekend met de rentevoet die tevens in de exploitatieopzet voor toekomstige jaren is gehanteerd; 4,25 %. De tot nu toe gerealiseerde kosten zijn verspreid over de afgelopen 10 jaar gemaakt, waardoor er over de totaalsom van de tot nu toe al geïnvesteerde kosten vijf jaar rente is berekend. Dit bedrag is vervolgens opgenomen in de exploitatieopzet.

8.6. Toelichting bij raming van de opbrengsten van de exploitatie

Naast een raming van de kosten moet in de exploitatieopzet ook een raming van de opbrengsten worden opgenomen op basis van artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste Wro. Het Bro limiteert in het verlengde van het bepaalde in de Wro (opgenomen in artikel 6.2.7, sub a tot en met sub c Bro) de te verhalen opbrengsten tot drie verschillende soorten:

- 1) opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- 2) opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden;
- 3) opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De ramingen van de opbrengsten zoals onder punt 3) aangegeven zijn niet van toepassing voor De Etalage, waardoor deze ook niet vermeld worden in de exploitatieopzet.

De opbrengsten uit uitgifte van de gronden betreffen alleen de bestemming bedrijventerrein en hebben betrekking op de circa 8,3 hectare uitgeefbaar terrein. De uitgiftecategorie is gebaseerd op de bouw mogelijkheden en de locatie; dit staat aangeduid op de kaart ‘*Uitgiftecategorieën*’, die als kaart 6 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. De uitgifteprijs volgt de ‘*Nota Grondprijzen 2013/2014*’ (vastgesteld 1 oktober 2013), waarin een marktconforme prijzenrange voor de Boekelermeer is opgenomen. De gehanteerde uitgiftecategorie ligt iets hoger dan de onderkant van deze range – in verband met de zichtlocatie – en is geraamd in overleg met de makelaars van de gemeente Alkmaar. De oppervlakten van de betrokken percelen zijn berekend door een onafhankelijke deskundige; Adviesbureau voor ruimtelijk beleid RBOI Rotterdam.

De opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden komen ten goede aan een groter gebied dan het exploitatieplangebied De Etalage – namelijk ten goede aan het oude bestemmingsplangebied *‘Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2’* in zijn geheel. Het exploitatieplangebied maakt in totaal 8,6 % uit van het totale gebied (bruto oppervlakte) waarop de bijdragen en subsidies betrekking hebben. Hierdoor is van het totaalbedrag aan bijdragen en subsidies 8,6 % voor rekening gekomen van het exploitatieplan en -gebied. Omdat onbekend is wanneer het resterende bedrag precies ontvangen wordt, is dit bedrag evenredig verspreid over de looptijd van het exploitatieplan.

8.7. Toelichting bij wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen:

- 1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten (conform artikel 6.16 Wro);
- 2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (conform artikel 6.18 Wro).

Met betrekking tot stap één kan geconcludeerd worden dat de kosten de opbrengsten overstijgen en daarmee kunnen slechts de kosten verhaald worden tot maximaal het niveau van de opbrengsten.

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in een exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld, zoals aangegeven in artikel 6.18, lid 1 Wro. In het *‘Exploitatieplan De Etalage’* is alleen sprake van uitgifte van bedrijventerrein, terwijl het daarnaast tevens maar om één uitgiftecategorie gaat. De uitgifteprijsen zijn bij de verdeling van de kosten te beschouwen als gewichtsfactor. Op deze manier wordt de opbrengstpotentie gebruikt om de bijdrage in de kosten te berekenen; een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per vierkante meter (de basiseenheid) betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per vierkante meter aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per vierkante meter grond. Omdat er slechts sprake is van één uitgiftecategorie kan voor het gemak de uitgifteprijs € 180,- fungeren als gewichtsfactor ‘1’, zodat er net zoveel gewogen eenheden zijn als uitgiftebare vierkante meters grond.

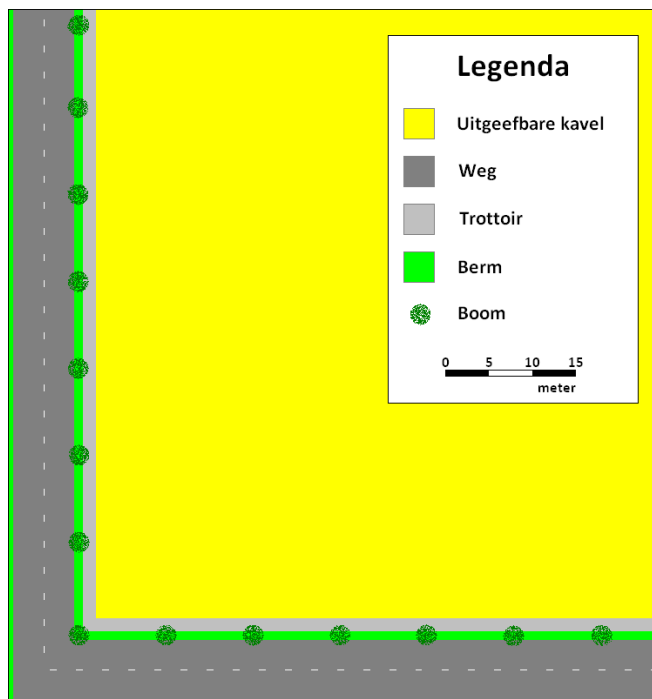
Vervolgens wordt het aantal vierkante meters grond per uitgiftecategorie vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor, waardoor de gewogen eenheden bepaald worden. Alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden daarna bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4 Wro). Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het verhaalbare bedrag gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18, lid 5 Wro).

De te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar wordt berekend door het aantal basiseenheden te vermenigvuldigen met de bijbehorende gewichtsfactor. Het aantal basiseenheden wordt bepaald door het hoogste aantal op te nemen van het aantal dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden en het aantal dat is opgenomen in de vergunningsaanvraag. Vervolgens dient de uitkomst nog te worden vermenigvuldigd met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst dient vervolgens nog wel verminderd te

worden met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en, indien daar sprake van is, de kosten die door de eigenaar in verband met de betreffende gronden zijn of worden gemaakt.

In Tabel 8 wordt dit principe verduidelijkt met een voorbeeld – gesimplificeerd omdat riolering, plankosten en dergelijke niet zijn meegenomen in dit voorbeeld. De situatie in Afbeelding 3 doet zich voor; waarbij in dit geval een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gedaan om 6.000 vierkante meter te ontwikkelen. De particuliere ontwikkelaar kan ervoor kiezen om alle werkzaamheden uit te besteden aan de gemeente (middelste kolom Tabel 8), waardoor zijn exploitatiebijdrage hoger wordt dan wanneer hij het gehele gebied – dus inclusief openbare ruimte – zelf ontwikkelt (rechtse kolom). Wanneer de ontwikkelaar alles zelf realiseert is zijn exploitatiebijdrage wel lager, maar zullen zijn overige kosten ook hoger zijn. In principe maakt het dus niet uit wie de werkzaamheden op zich neemt en de kosten maakt; alle kosten zijn verwerkt in de exploitatieopzet en elke eigenaar binnen het exploitatieplangebied betaalt hier, evenredig naar uitgeefbare grond, een bepaald bedrag aan mee.

Afbeelding 3: Plankaart bij rekenvoorbeeld



Tabel 8 op de volgende bladzijde dient alleen als voorbeeld om aan te geven hoe dit systeem in de praktijk werkt. De cijfers die zijn gebruikt zijn indicatief en daaraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Tabel 8: Rekenvoorbeeld exploitatiebijdrage bij particuliere ontwikkeling

Gegevens bij aanvraag omgevingsvergunning				
	WERKZAAMHEDEN door GEMEENTE		WERKZAAMHEDEN door PARTICULIER	
Oppervlakte totale kavel		6.000 m ²		6.000 m ²
Oppervlakte uitgeefbare grond		4.550 m ²		4.550 m ²
Gewichtsfactor uitgiftecategorie		1,000		1,000
Exploitatiebijdrage bruto	4.550 m² x 1 x € 141,03 =	€ 665.165,-	4.550 m² x 1 x € 141,03 =	€ 665.165,-
- Inbrengwaarde	6.000 m ² x € 27,00 =	€ 162.000,-	6.000 m ² x € 27,00 =	€ 162.000,-
- Bouwrijp maken	door gemeente	€ 0,-	6.000 m ² x € 16,50 =	€ 99.000,-

- Aanleg wegen	door gemeente	€ 0,-	147 m ¹ x € 175,00 =	€ 25.725,-
- Aanleg grasbermen	door gemeente	€ 0,-	216 m ² x € 5,50 =	€ 1.188,-
- Planten bomen	door gemeente	€ 0,-	14 bomen x € 250,00 =	€ 3.500,-
Exploitatiebijdrage netto		€ 479.687,-		€ 350.274,-

8.8. Toelichting bij percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten geeft aan welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is en dient bij elke herziening van het exploitatieplan herberekend te worden. Wanneer het percentage ten minste 90 % bedraagt, kan de houder van de betreffende omgevingsvergunning – of diens rechtsoptvolger – een vroegtijdig verzoek tot afrekening bij het college van burgemeester en wethouders indienen (zoals bepaald in artikel 6.20, lid 4 Wro). Wanneer de uitvoering van alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen is voldaan, stelt het college van burgemeester en wethouders binnen drie maanden een definitieve afrekening van het exploitatieplan vast (conform artikel 6.20, lid 1 Wro).

Bij een afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten – voor zover bekend – en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. Indien een herberekende exploitatiebijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de omgevingsvergunning of diens rechtsoptvolger (artikel 6.20, lid 3 Wro). Deze terugbetaling dient, inclusief rente, binnen een maand na de vastgestelde afrekening plaats te vinden.

Bijlagen

Four thick red diagonal bars are positioned across the page. Two bars are on the left side, and two are on the right side, all slanted downwards from left to right.

Bijlage 1 Kaarten

Kaarten bij het exploitatieplan (deel A):

Kaart 1: Locatie binnen bestemmingsplan

Kaart 2: Gebiedsafbakening De Etalage

Kaart 3: Eigendomssituatie

Kaart 4: Voorgenomen grondgebruik

Kaart 5: Koppelingen

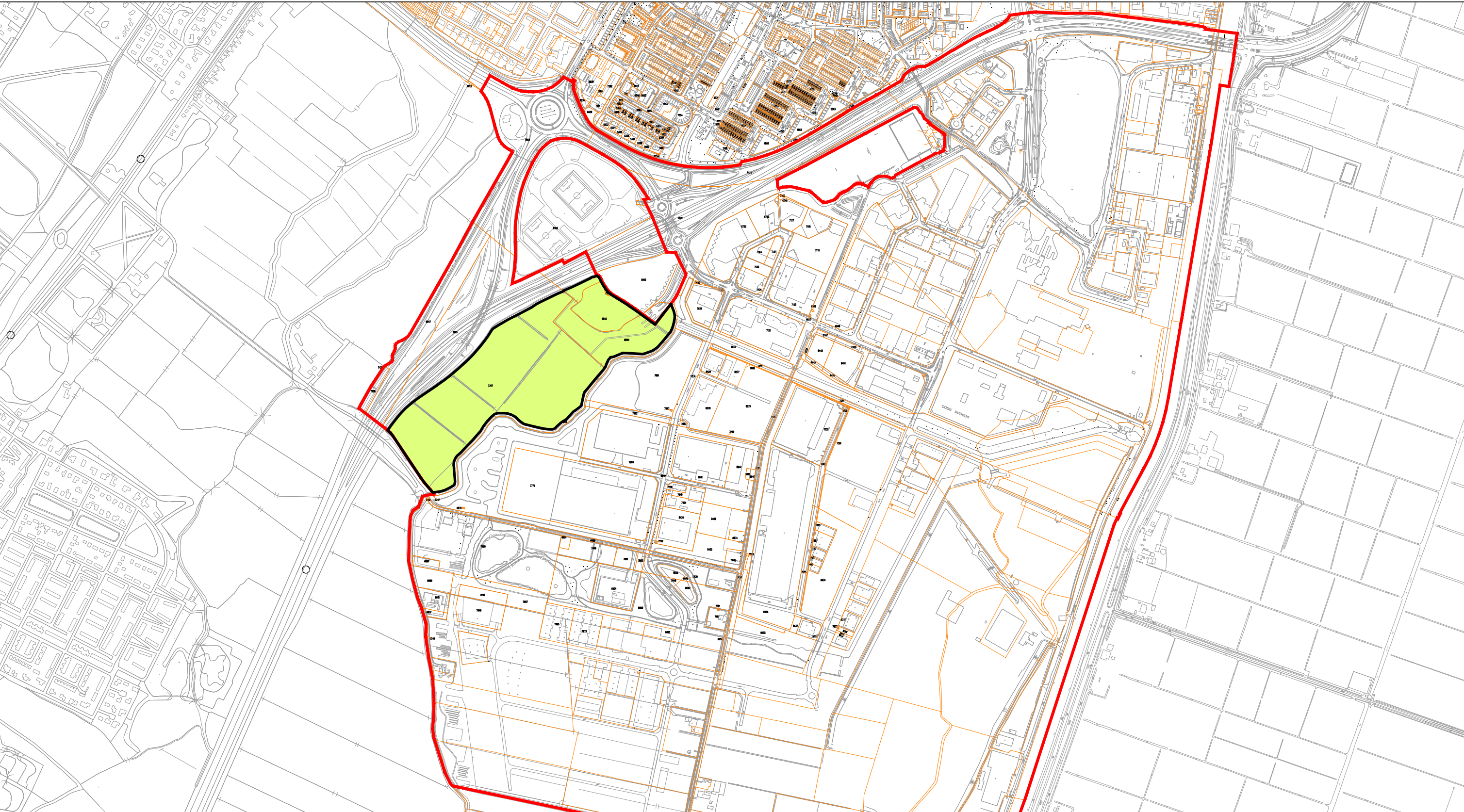
Kaart 6: Uitgiftecategorieën

Kaart 7: Voorgenomen grondgebruik per eigendom: [...]

 Kaart 7.1: Particulier 1

 Kaart 7.2: Particulier 2

 Kaart 7.3: Gemeente



VERKLARINGEN

- Bestemmingsplan Boekelermeer Noord

3.690.634 m²
- Exploitatiegebied

175.968 m² (4,8%)
- Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Alkmaar

De Etalage

Kaart 1 Locatie binnen bestemmingsplan

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:10.000	
NL.IMRO.	20-09-2012	concept	afmeting	: 420x297	
		voorontwerp	bladnummer	: 1	
projectnummer		ontwerp	aantal bladen	: 1	
036100.16932.00		vastgesteld	bestand	: Kaart 1 Locatie binnen BP	

postbus 150

3000 AD Rotterdam

010-2018555

info@rboi.nl

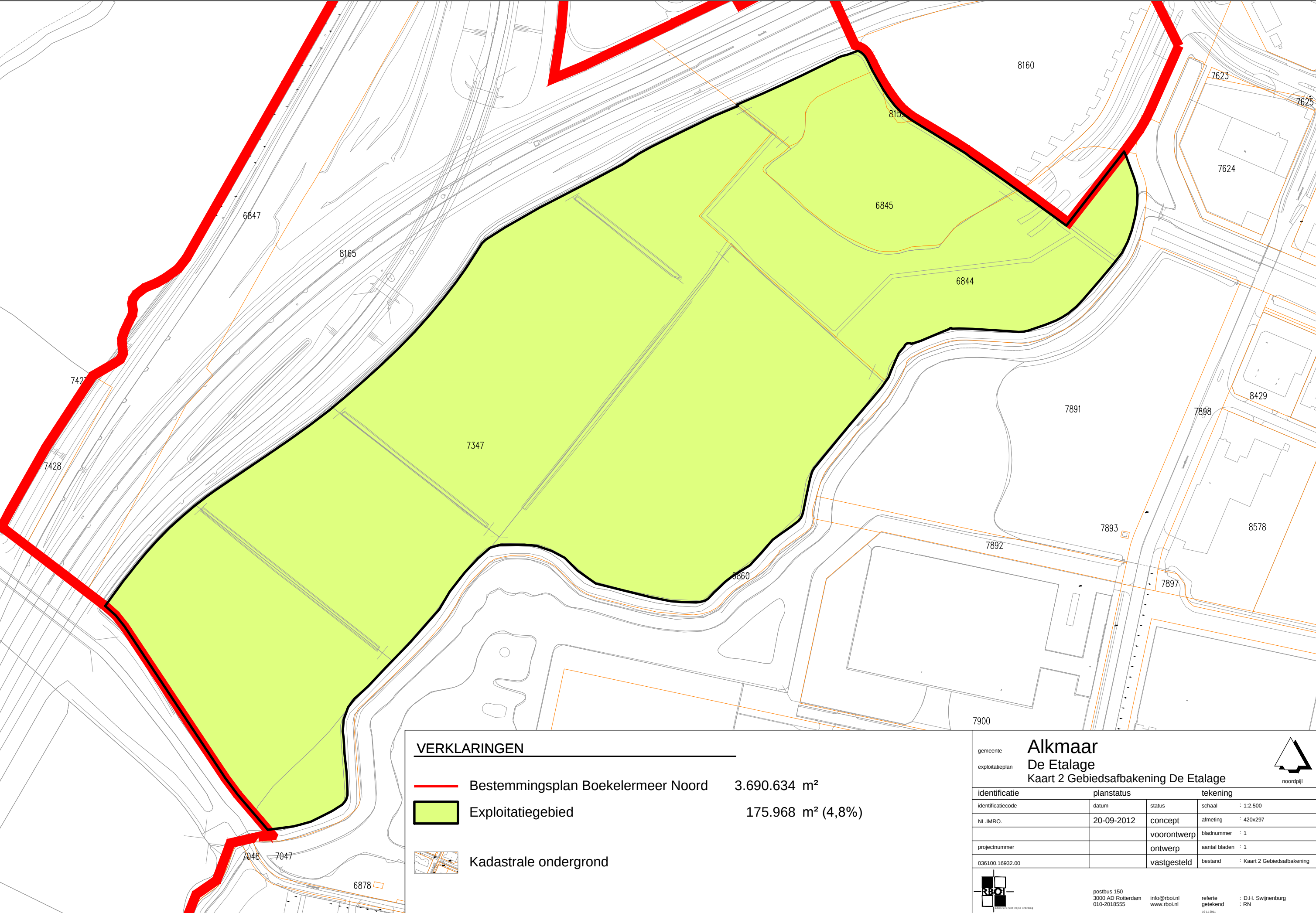
www.rboi.nl

referte

getekend

: D.H. Swijnenburg

: RN



VERKLARINGEN

- Bestemmingsplan Boekelermeer Noord

3.690.634 m²
- Exploitatiegebied

175.968 m² (4,8%)
- Kadastrale ondergrond

gemeente
exploitatieplan

Alkmaar

De Etalage

Kaart 2 Gebiedsafbakening De Etalage

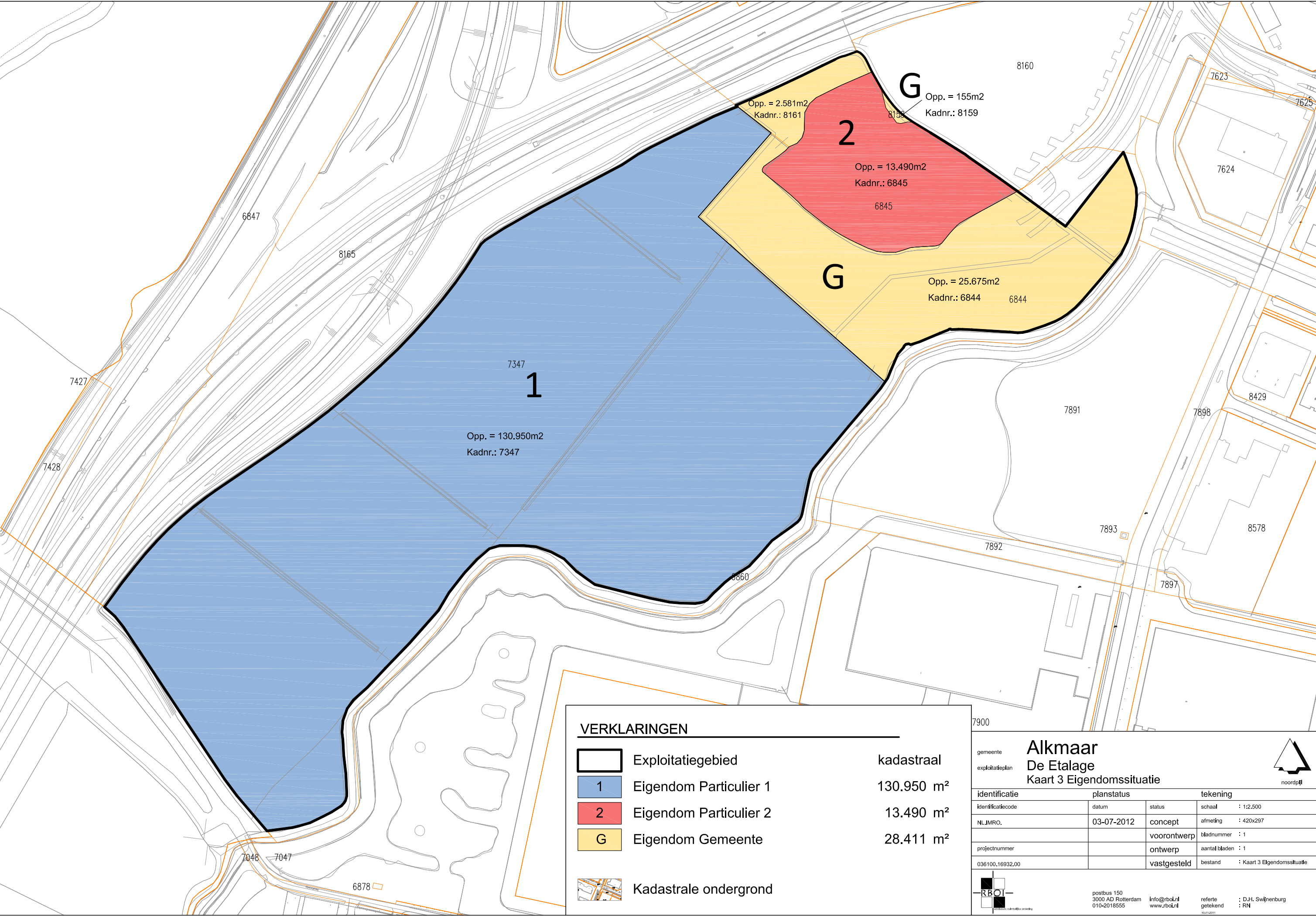
identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:2.500
NL.IMRO.		20-09-2012	concept	afmeting	: 420x297
			voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
036100.16932.00			vastgesteld	bestand	: Kaart 2 Gebiedsafbakening

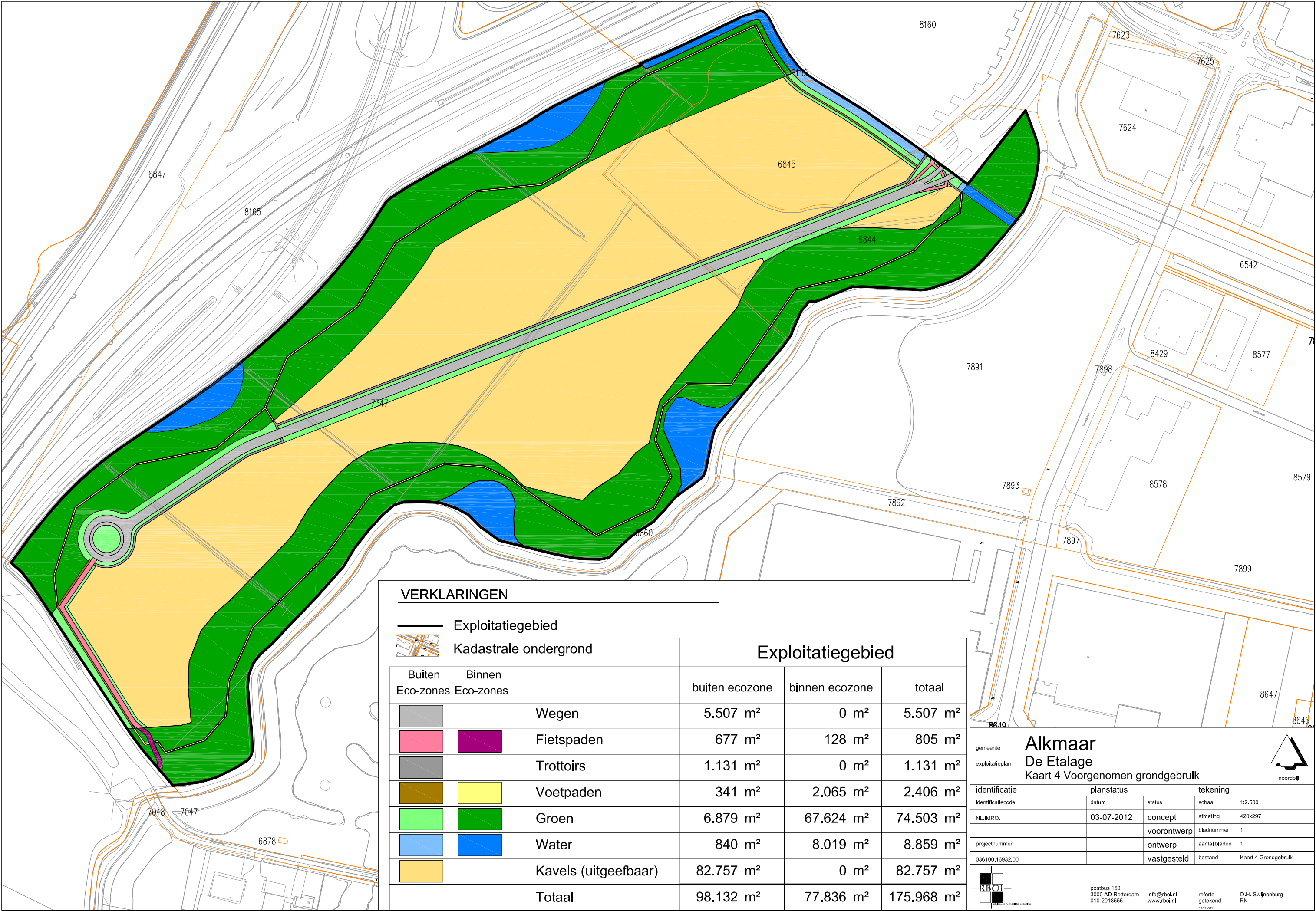
postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

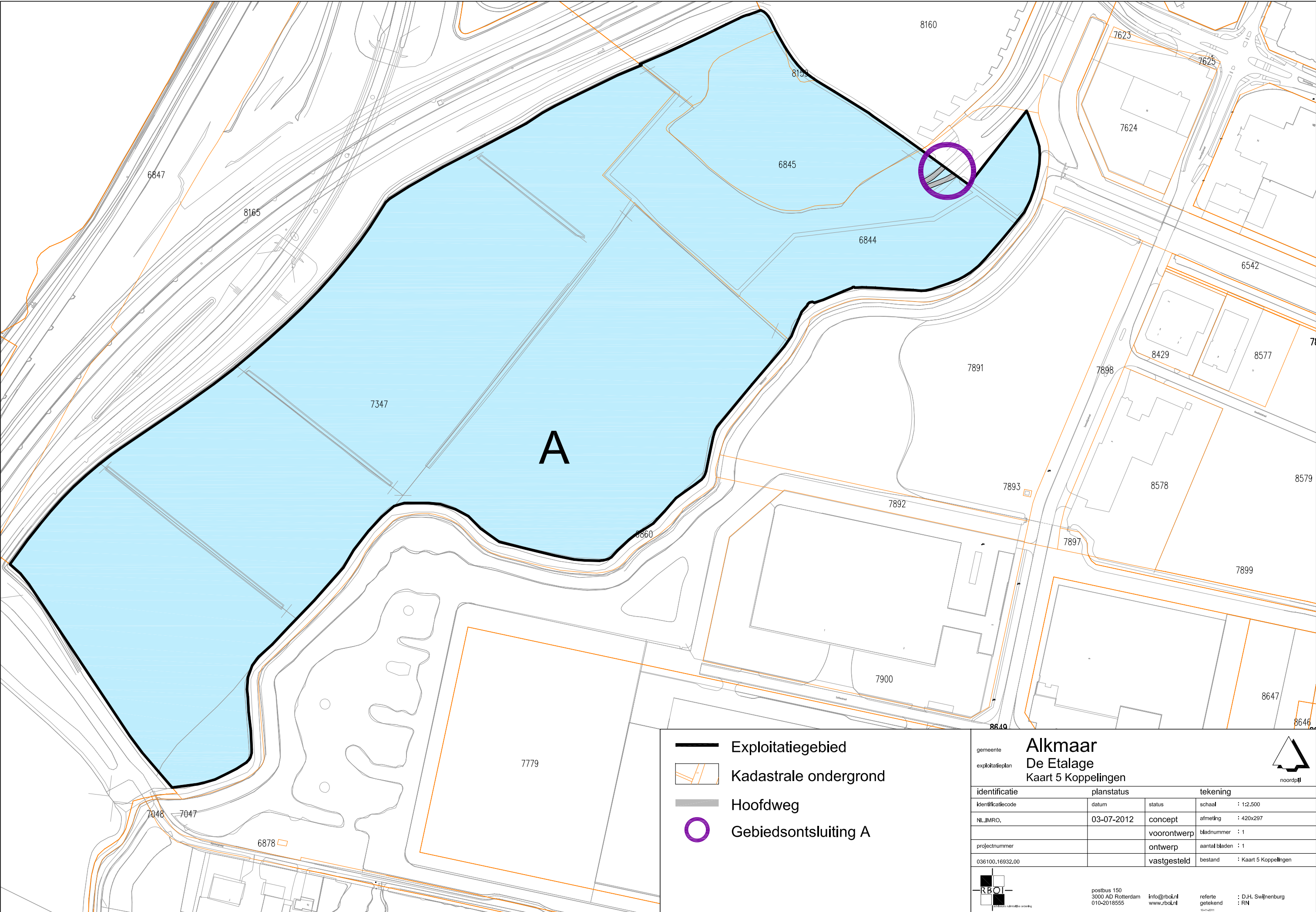
info@rboi.nl
www.rboi.nl

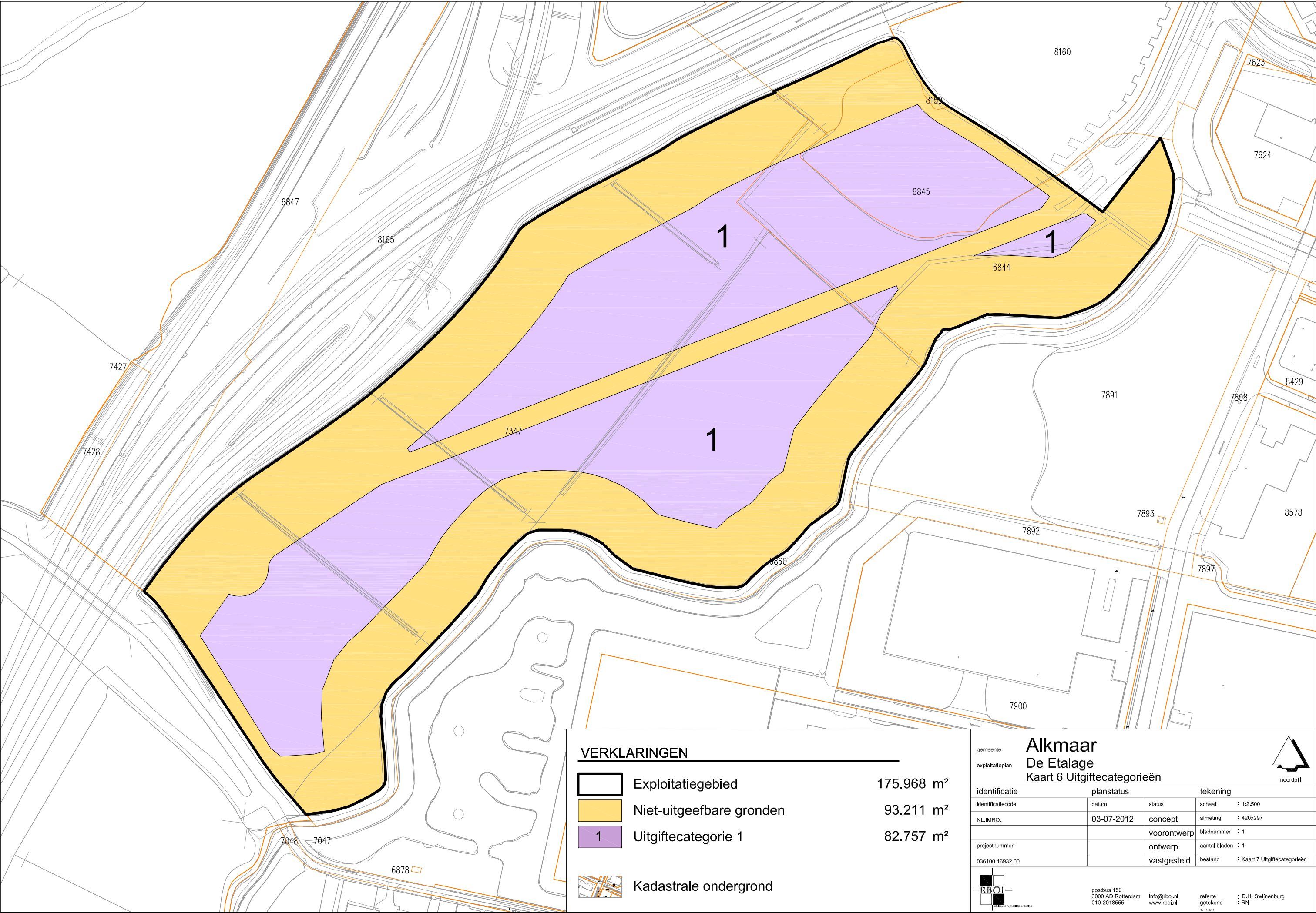
referte
getekend
18-11-2011

: D.H. Swijnenburg
: RN









VERKLARINGEN

	Exploitatiegebied	175.968 m²
	Niet-uitgeefbare gronden	93.211 m²
	Uitgiftecategorie 1	82.757 m²
	Kadastrale ondergrond	

gemeente

exploitatieplan

identificatie

identificatiecode

NLJMRO.

planstatus

datum

03-07-2012

status

concept

tekening

schaal

: 1:2.500

afmeting

: 420x297

bladnummer

: 1

aantal bladen

: 1

bestand

: Kaart 7 Uitgiftecategorieën

Alkmaar

De Etalage

Kaart 6 Uitgiftecategorieën

projectnummer

036100.16932.00

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

postbus 150

3000 AD Rotterdam

010-2018555

info@rboi.nl

www.rboi.nl

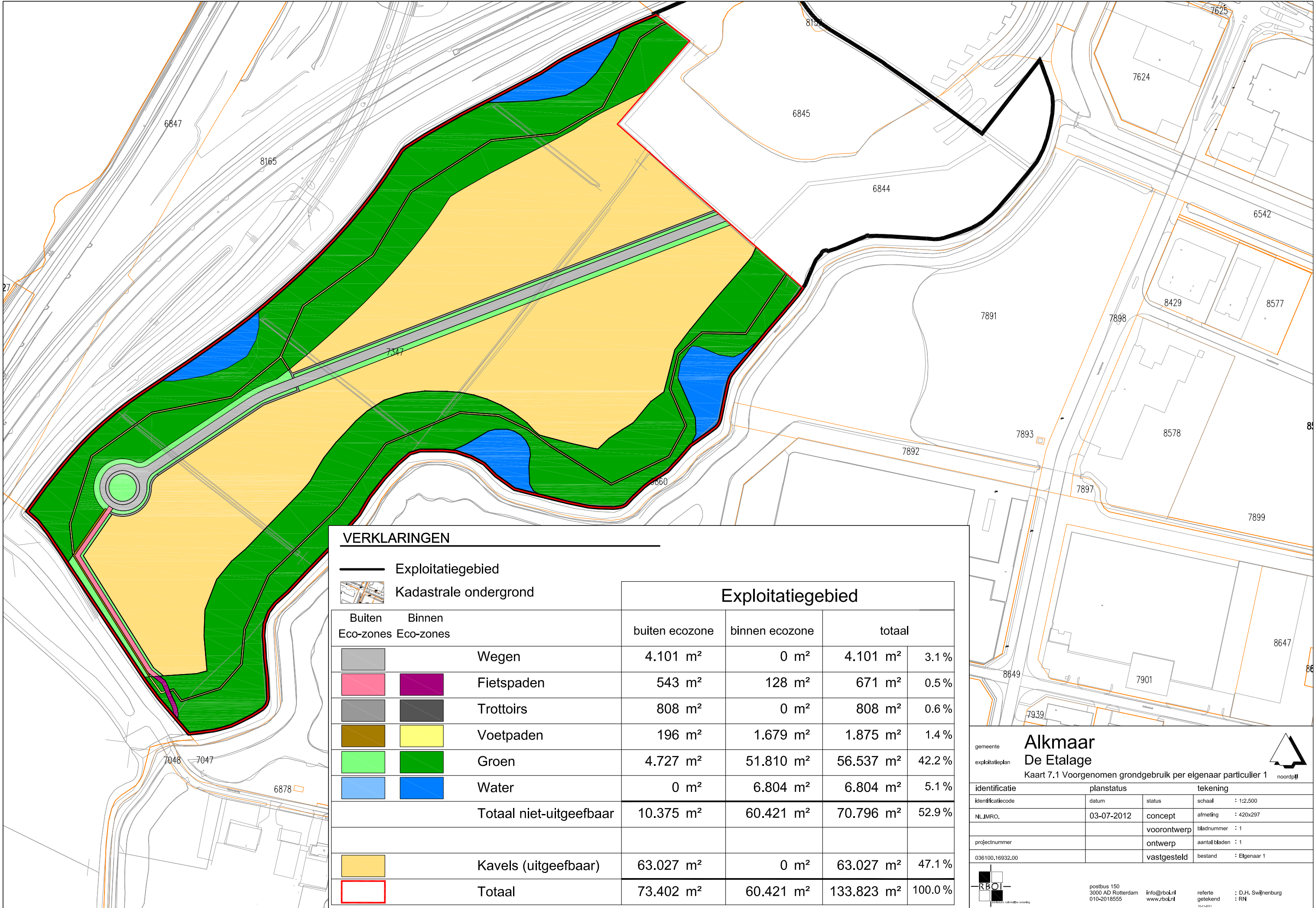
referte

getekend

: D.J.H. Swijnenburg

: RN

10-1-2011



VERKLARINGEN

- Exploitatiegebied
- Kadastrale ondergrond

		Exploitatiegebied			
Buiten Eco-zones	Binnen Eco-zones		buiten ecozone	binnen ecozone	totaal
		Wegen	4.101 m²	0 m²	4.101 m²
		Fietspaden	543 m²	128 m²	671 m²
		Trottoirs	808 m²	0 m²	808 m²
		Voetpaden	196 m²	1.679 m²	1.875 m²
		Groen	4.727 m²	51.810 m²	56.537 m²
		Water	0 m²	6.804 m²	6.804 m²
		Totaal niet-uitgeefbaar	10.375 m²	60.421 m²	70.796 m²
		Kavels (uitgeefbaar)	63.027 m²	0 m²	63.027 m²
		Totaal	73.402 m²	60.421 m²	133.823 m²

gemeente

exploitatieplan

identificatie

identificatiecode

NLJMRO.

planstatus

datum

03-07-2012

status

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

tekening

schaal : 1:2.500

afmeting : 420x297

bladnummer : 1

aantal bladen : 1

bestand : Elgenaar 1

Alkmaar

De Etalage

Kaart 7.1 Voorgenomen grondgebruik per eigenaar particulier 1

noord

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rbo.nl

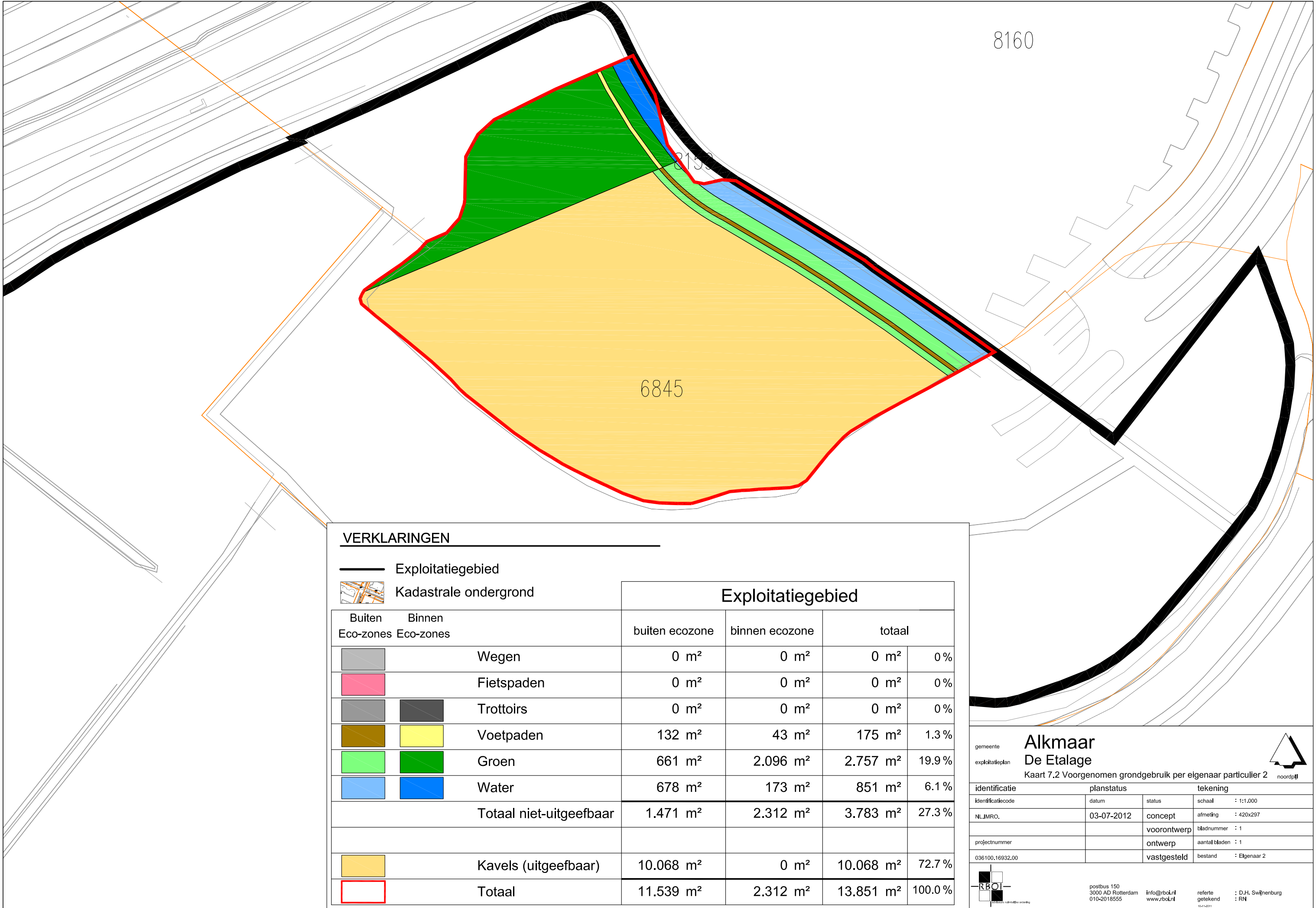
www.rbo.nl

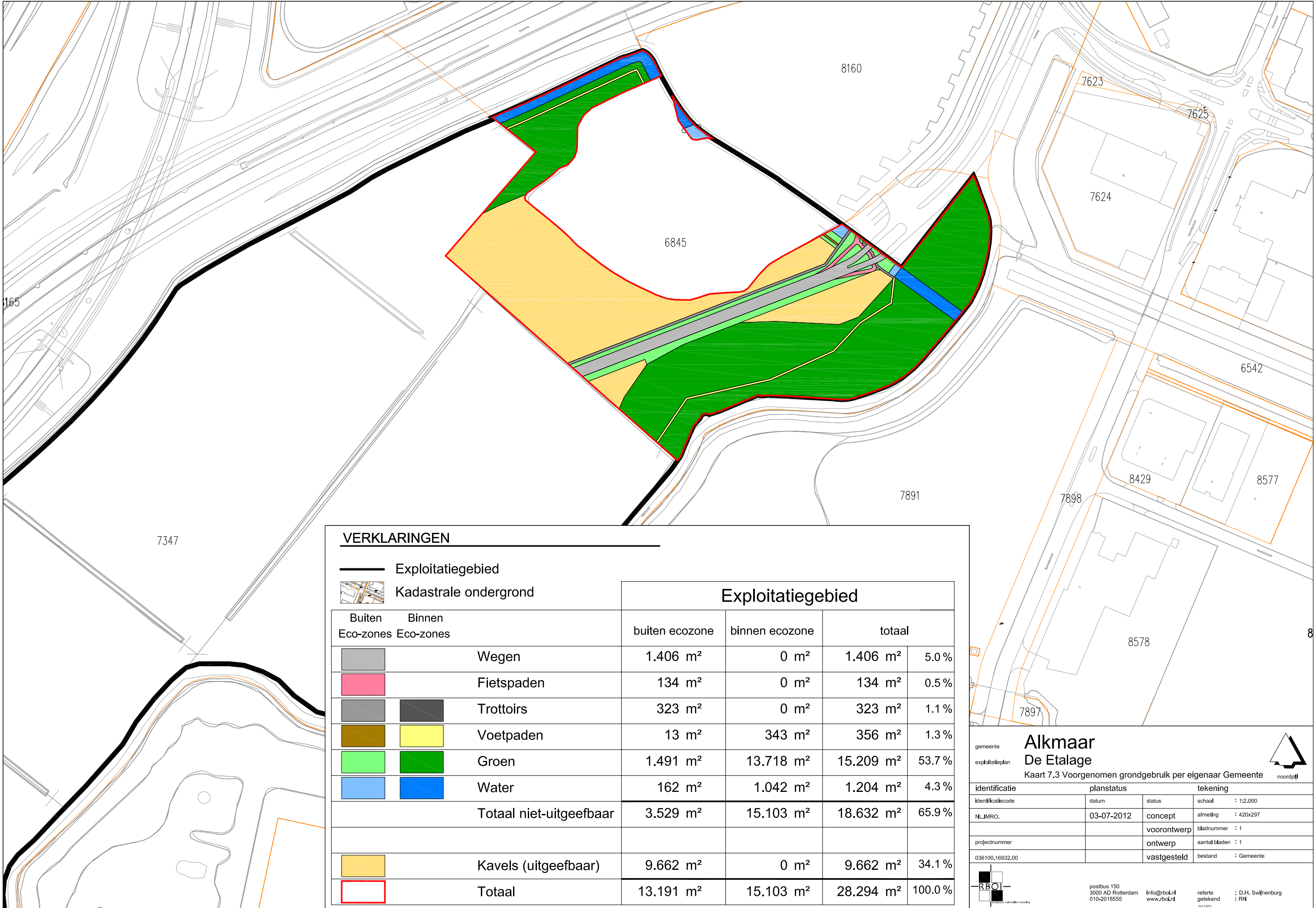
referte

getekend

: D.J.H. Swijnenburg

: RN





VERKLARINGEN

- Exploitatiegebied
- Kadastrale ondergrond

		Exploitatiegebied			
Buiten Eco-zones	Binnen Eco-zones		buiten ecozone	binnen ecozone	totaal
		Wegen	1.406 m²	0 m²	1.406 m² 5.0 %
		Fietspaden	134 m²	0 m²	134 m² 0.5 %
		Trottoirs	323 m²	0 m²	323 m² 1.1 %
		Voetpaden	13 m²	343 m²	356 m² 1.3 %
		Groen	1.491 m²	13.718 m²	15.209 m² 53.7 %
		Water	162 m²	1.042 m²	1.204 m² 4.3 %
		Totaal niet-uitgeefbaar	3.529 m²	15.103 m²	18.632 m² 65.9 %
		Kavels (uitgeefbaar)	9.662 m²	0 m²	9.662 m² 34.1 %
		Totaal	13.191 m²	15.103 m²	28.294 m² 100.0 %

gemeente

exploitatieplan

Alkmaar

De Etalage

Kaart 7.3 Voorgenomen grondgebruik per eigenaar Gemeente

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:2.000	
NLJMRO.	03-07-2012	concept	afmeting	: 420x297	
		voorontwerp	bladnummer	: 1	
projectnummer		ontwerp	aantal bladen	: 1	
036100.16932.00		vastgesteld	bestand	: Gemeente	

postbus 150

3000 AD Rotterdam

010-2018555

info@rbo.nl

www.rbo.nl

referte

getekend

: D.J.H. Swijnenburg

: RN

Bijlage 2

Vorbereidingsprocedure exploitatieplan

VOORBEREIDING

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpexploitatieplan ter inzage wordt gelegd gedurende 6 weken:

- terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze;
- kennisgeving aan geregistreerde eigenaren van gronden;
- mogelijkheid tot zienswijzen voor belanghebbenden gedurende deze periode.

VASTSTELLING

De wijze waarop de bekendmaking en motivering van het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan dient te verlopen, is daarnaast ook wettelijk vastgelegd (afdeling 3.6 Awb met uitzondering van artikel 3:41, en afdeling 3.7 Awb).

Vaststellingsbesluit door de Raad binnen 12 weken na termijn terinzagelegging:

- melding aan eigenaren van gronden in exploitatiegebied binnen 4 weken na vaststelling;
- mededeling aan allen die een zienswijze hebben ingediend.

BEKENDMAKING

Vaststelling moet wederom bekend worden gemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad, één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Bekendmaking besluit tot vaststelling exploitatieplan dient gelijktijdig plaats te vinden met bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning:

- binnen 2 weken na vaststelling door de Raad;
- binnen 6 weken na vaststelling door de Raad, indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet is overgenomen of indien bij de vaststelling wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de inspecteur;
- binnen 7 weken na vaststelling door de Raad, indien Gedeputeerde Staten of de minister een reactieve aanwijzing hebben gegeven.

BEROEPSPROCEDURE

Het exploitatieplan en het ruimtelijk besluit op grond van de Wro liggen na bekendmaking 6 weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden:

- bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan rechtstreeks bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad de State;
- bij een projectbesluit (tegenwoordig geregeld in de wabo via een omgevingsvergunning) bij de rechtbank en daarna bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

ONHERROEPELIJK

Het exploitatieplan en het ruimtelijk besluit op grond van de Wro zijn in beroep één besluit. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist ten aanzien van het beroep:

- binnen 12 maanden na het aflopen van het beroepstermijn;
- binnen 6 maanden na het aflopen van de beroepstermijn wanneer het een project betreft dat valt onder de Crisis- en herstelwet.

Exploitatieplan en ruimtelijk besluit treden in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om voorlopige voorziening is verzocht op het moment dat over het verzoek is beslist. Geen inwerktrading voor zover het een onderdeel betreft waarop een reactieve aanwijzing van toepassing is.

Elk jaar dient het exploitatieplan te worden herzien. Indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op prijs- en kostentechnische aanpassingen en andere niet-structurele veranderingen, is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure. In dit geval staat ook geen beroep open bij de bestuursrechter. Indien het aanpassingen van structurele onderdelen betreft, dient dezelfde procedure te worden doorlopen als voor de vaststelling van een exploitatieplan.

Bijlage 3 Handboek Inrichting Openbare Ruimte

Gemeente Alkmaar is eindverantwoordelijk voor de inrichting en meestal ook het beheer van de openbare buitenruimte. De gemeente streeft naar een aangenaam en functioneel ingerichte buitenruimte waar mensen zich prettig voelen en verschillende functies, in harmonie met elkaar, een plek hebben, en die duurzaam en doelmatig te beheren is.

Vanuit die doelstelling is het *‘Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Programma van Eisen’*, afgekort HIOR, opgesteld. Elk ontwerp voor ingrepen in de openbare ruimte wordt getoetst aan het HIOR en de daarin opgenomen eerder vastgestelde gemeentelijke beleid. De HIOR is bestemd voor iedereen die betrokken is bij het ontwerp, inrichting, aanleg en beheer van de openbare ruimte.

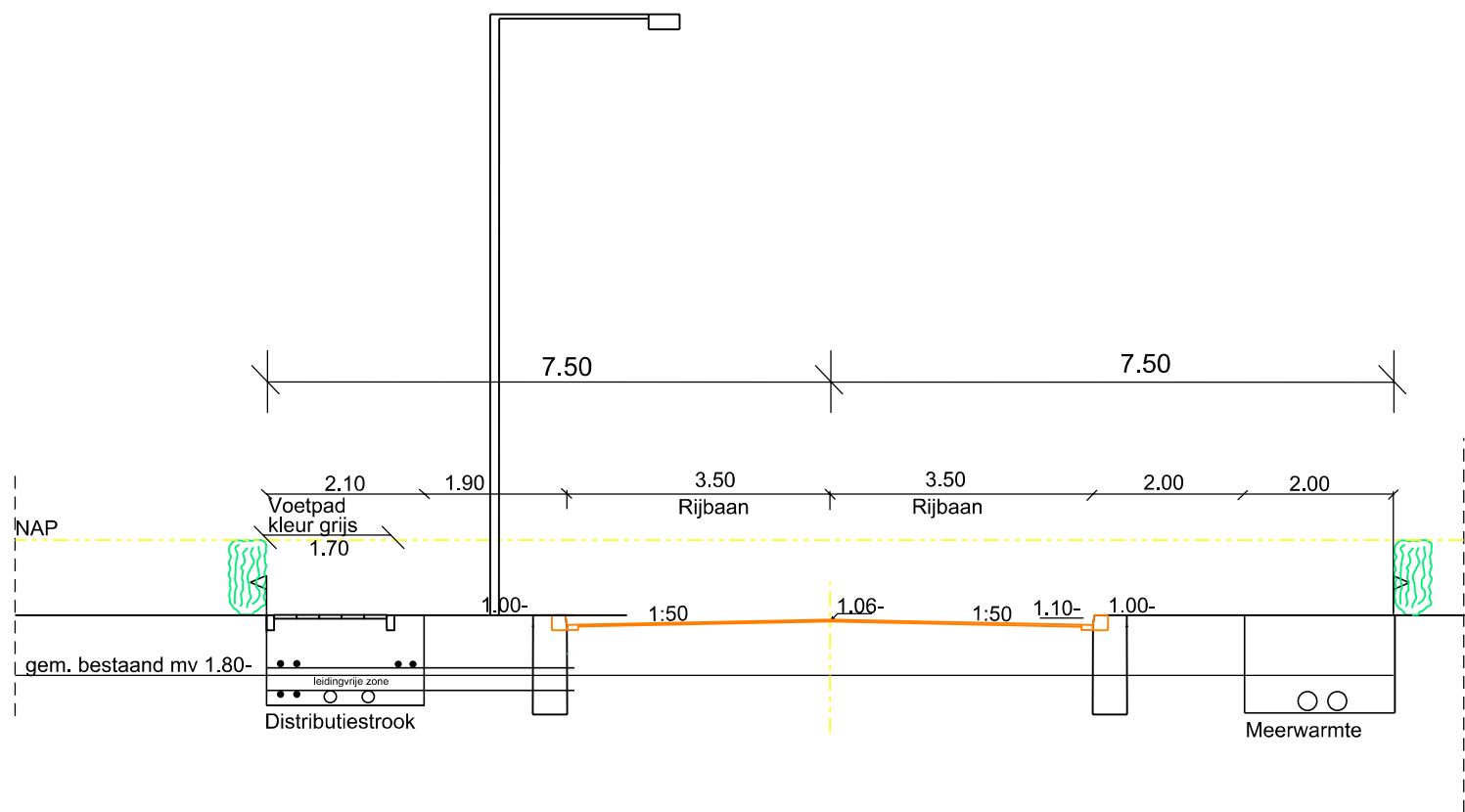
Het HIOR is een omvangrijk document en daarom als externe bijlage toegevoegd aan dit exploitatieplan. Het betreft voluit het document *‘Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Programma van Eisen’* met het projectnummer 272, dat op 2 januari 2012 definitief is geworden (aangaande versie 2). Dit document is op te vragen bij de gemeente Alkmaar.

Bijlage 4 Wegprofielen De Etalage

Aangezien het gebied Boekelermeer Noord al grotendeels ontwikkeld is en de infrastructuur zo goed als gerealiseerd is, vindt de gemeente Alkmaar het noodzakelijk om het nog te ontwikkelen plangebied binnen het *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’* – De Etalage – goed aan te laten sluiten op dit overige deel van het bedrijventerrein. Een belangrijk onderdeel hierin is het overeen laten komen van de wegprofielen in het bestemmingsplangebied.

Omdat het *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Noord’* geen verplichte wegprofielen heeft opgenomen, is dat in het exploitatieplan gedaan via de ‘Eisen en regels’ die facultatief kunnen worden opgenomen. Er is in De Etalage sprake van één soort wegprofiel, namelijk het wegprofiel dat op de volgende bladzijde staat weergegeven.

Het verplichte dwarsprofiel van de wegen binnen het exploitatiegebied is opgesteld door de sector Stadsbeheer, afdeling Ingenieursbureau, van de gemeente Alkmaar.



DWARSPROFIEL WEG

SCHAAL 1:100

Boekelermeer Noord Etalage										
Dwarsprofiel						IND.	DAT.	GET.	GEZ.	OMSCHRIJVING V.D. WIJZIGING
DAT.	29-02-2012	GEZ.		GEZ.		AANT. BEST. TEK.				SCHAAL 1 :
GET.	WimS	GEZ.		BEST. NR.		BEST. TEK. NR.				FORMAAT A
GEZ.		GEZ.		DIENSTJ.		WERKTEK.NR.				TEKENING NR.
 gemeente ALKMAAR sector: STADSBEHEER afdeling: INGENIEURSBUREAU bezoekadres: MALLEGATSPLEIN 10, postadres: POSTBUS 53, 1800 BC ALKMAAR										201200360
						telefoon: 14 072 Email adres: post@alkmaar.nl				

Bijlage 5 Inrichtingseisen groene natuurzones

Gemeente Alkmaar is eindverantwoordelijk voor de inrichting en meestal ook het beheer van de openbare buitenruimte. In de Boekelermeer bevinden zich volgens de Flora & Faunawet en Habitatrichtlijn beschermde dier- en plantensoorten. Om dit gebied te kunnen exploiteren is er een ontheffing van de Flora & Faunawet van het Ministerie noodzakelijk, die eens in de vijf jaar wordt afgegeven. Hiervoor is er wel jaarlijks een monitoring nodig in het gebied. Deze monitoring wordt getoetst aan het rapport *‘Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid’* van Bureau Waardenburg bv (2001), waarbij een volgende ontheffing niet wordt verleend als niet aan dit rapport wordt voldaan. Dit rapport is verder uitgewerkt en vertaald naar concrete inrichtingsplannen middels de ‘inrichtingseisen groene natuurzones’ van de gemeente Alkmaar. Om de ontheffing en daarmee de voortgang van de ontwikkeling van Boekelermeer Zuid te garanderen, wordt als extra eis gesteld dat voldaan moet worden aan de inrichtingseisen groene natuurzones.

Vanuit die doelstelling zijn de documenten behorend bij de inrichtingseisen groene natuurzones opgesteld. Elk ontwerp voor ingrepen in de openbare ruimte wordt getoetst aan deze eisen en de daarin opgenomen inrichtingseisen. Deze inrichtingseisen groene natuurzones zijn bestemd voor iedereen die betrokken is bij het ontwerp, inrichting, aanleg en beheer van de openbare ruimte en betreffen de door Marieke Adrichem / Buro Adrichem opgestelde documenten *‘Boekelermeer. Aanpassingen inrichting groene natuurzones’* (2012), *‘Boekelermeerweg. Bedrijfsterrein Boekelermeer in Alkmaar’* (2012), *‘Bomenplan Boekelermeer’* (2012), en daar waar in één van deze drie documenten wordt verwezen naar het oudere document *‘Boekelermeer Zuid 2 & 3. Inrichting groene natuurzone’s’* (2003).

Deze inrichtingseisen zijn omvangrijke documenten en daarom als externe bijlage toegevoegd aan dit exploitatieplan. De betreffende documenten zijn op te vragen bij de gemeente Alkmaar.

Bijlage 6 Aanbestedingsbeleid

Het Bro bepaalt middels artikel 6.2.9 dat de in de Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied (artikel 6.13, lid 1, sub c), mede betrekking kunnen hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden. Deze aanbestedingsregels dienen een ingebrekestelling van de gemeente te voorkomen.

Het gemeentelijke aanbestedingsbeleid is opgenomen in het beleidsdocumenten *‘Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013’*, door de raad vastgesteld op 24 januari 2013. Wanneer de grondeigenaar zelf als exploitant optreedt, is met name de bijlage uit dit gemeentelijke aanbestedingsbeleid van belang. Deze bijlage, genaamd *‘De inkoopprocedure’*, is tevens het enige stuk dat ook als bijlage is opgenomen in dit exploitatieplan.

Geactualiseerd Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2014, geldend vanaf 2014

Gemeente Alkmaar

Versie definitief, 18 november 2014

Vastgesteld d.d. 18 november 2014 door het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar

Inhoudsopgave

Inleiding

1. Begrippen
2. Gemeentelijke doelstellingen
 - 2.1 Doelstellingen
 - 2.2 Bijdrage aan collegedoelstellingen
3. Juridische uitgangspunten
 - 3.1 Algemeen juridisch kader
 - 3.2 Uniforme documenten
 - 3.3 Algemene beginselen bij inkoopprocedures
 - 3.4 Grensoverschrijdend belang
 - 3.5 Mandaat en volmacht
 - 3.6 Afwijkingsbevoegdheid
4. Ethische en ideële uitgangspunten
 - 4.1 Integriteit
 - 4.2 Maatschappelijk verantwoord inkopen
 - 4.3 Innovatie
5. Economische uitgangspunten
 - 5.1 Product- en marktanalyse
 - 5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie
 - 5.3 Lokale- en regionale economie en lokale- en regionale Ondernemers
 - 5.4 Samenwerkingsverbanden
 - 5.5 Administratieve lastenverlichting
 - 5.6 De inkoopprocedure
 - 5.7 Raming en financieel budget
 - 5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen
6. Organisatorische uitgangspunten
 - 6.1 Inkoop in de organisatie
 - 6.2 Inkoopdossier
 - 6.3 Inkoopjaarplan, spend-analyse en inkoopjaarverslag
 - 6.4 Inkoopstrategie
 - 6.5 Categoriemanagement
 - 6.6 Raamovereenkomsten
 - 6.7 Contractbeheer, contract- en leveranciersmanagement
 - 6.8 Verantwoordelijkheid
 - 6.9 Inkoopcontrol en interne en externe controle
 - 6.10 Klachtenregeling aanbestedingen Gemeente Alkmaar
7. Inwerkingtreding
8. Evaluatie
9. Verantwoording en rapportage
10. Relatie met andere beleidsterreinen

Bijlage: De inkoopprocedure

Inleiding

Op een goede wijze inkopen en aanbesteden is van groot belang voor gemeenten.

Voor gemeenten is het belangrijk om aandacht te besteden aan de (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk in het licht van de doelmatigheid, rechtmatigheid en integriteit.

Een professioneel inkoop- en aanbestedingsbeleid helpt de gemeente om een doelmatig inkoper te zijn. Het draagt niet alleen bij aan mogelijke besparingen, maar geeft tevens zichtbare verbeteringen van de kwaliteit van opdrachten. Denk daarbij ook aan efficiënte en innovatieve oplossingen. Bovendien geeft het de mogelijkheid om een verbinding te maken met de verantwoordelijkheid die de gemeente heeft voor de lokale- en regionale werkgelegenheid. In het kader van de Doorbraak (reorganisatie) is besloten om in 2013 alle strategische en tactische inkoopactiviteiten vanaf € 50.000 door het Centraal Inkoopbureau te laten uitvoeren c.q. regisseren. Door deze centralisatie ontstaat er meer grip op het inkoop- en aanbestedingsproces en kan verdergaande professionalisering en besparingen worden gerealiseerd.

Professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk is niet alleen een kwestie van (Europese) wetten en regels, maar ook van aanvullend beleid. De VNG heeft hierover een convenant gesloten met de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) en de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het raamwerk VNG Model Inkoop- en aanbestedingsbeleid ontwikkeld, in samenwerking met gemeenten en na consultatie van het bedrijfsleven.

Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid is gebaseerd op het raamwerk van de verschillende beleidsmaatregelen zoals opgenomen in het hierboven genoemde VNG Model. Op basis van lokale beleidskeuzes zijn eigen accenten gelegd.

In het Inkoophandboek wordt dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid verder (praktisch) uitgewerkt in procedures, bevoegdheden en richtlijnen.

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

Daarnaast gaat de gemeente bij het inkopen van Werken, Leveringen of Diensten uit van:

1. Juridische uitgangspunten: hoe gaat de gemeente om met de relevante regelgeving? (zie verder hoofdstuk 3)
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar Inkoopproces? (zie verder hoofdstuk 4)
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de gemeente om met de markt en Ondernemers? (zie verder hoofdstuk 5)
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe koopt de gemeente in? (zie verder hoofdstuk 6)

1. Begrippen

Naast de in de Aanbestedingsregelgeving gehanteerde begrippen, zijn in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn de navolgende begrippen als volgt gedefinieerd:

Aanbesteding(en)	Een Inkoopprocedure die ertoe leidt dat een opdracht van de gemeente voor Leveringen, Diensten of Werken verstrekt wordt aan één of meerdere Ondernemers.
Aanbestedings-Regelgeving	Het geheel van geldende wet- en regelgeving bij Inkoop en aanbesteden, zowel nationaal als Europeesrechtelijk.
Contractant	De in de Overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente.
Diensten	Een overheidsopdracht voor Diensten zoals gedefinieerd in de Aanbestedingsregelgeving, met uitzondering van IIB-diensten en concessiediensten .
Gemeente	De gemeente Alkmaar, zetelend Langestraat 97 te Alkmaar.
Inkoop	(Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben. Inkoop omvat <i>procesmatig</i> het <i>inventariseren</i> en <i>specificeren</i> van hetgeen ingekocht dient te worden, het <i>selecteren</i> en <i>contracteren</i> van de meest geschikte Ondernemer, het daadwerkelijk <i>bestellen</i> van Werken, Leveringen en/of Diensten en het <i>bewaken</i> van hetgeen ingekocht dient te worden inclusief de <i>nazorg</i>.
Inkoopproces / Inkoopprocedure	De eenvoudige onderhandse aanbesteding, de meervoudige onderhandse aanbesteding, de nationale aanbesteding of Europese aanbesteding gericht op en resulterend in een overheidsopdracht voor Leveringen, Diensten of Werken.
Inkoophandboek	Handboek waarin specifiek voor het inkoopproces geldende interne procedures, bevoegdheden en richtlijnen staan beschreven.
Leveringen	Een overheidsopdracht voor de aankoop, leasing, huur of huurkoop met of zonder koopoptie van producten, of de levering van producten inclusief werkzaamheden voor het aanbrengen en installeren, zoals gedefinieerd in de Aanbestedingsregelgeving.
Lokaal	Gevestigd in de gemeente Alkmaar.
Ondernemer	Een 'aannemer', een 'leverancier' of een 'dienstverlener'.
Regio NHN	Gevestigd in de Regio Alkmaar, Kop van Noord-Holland of West-Friesland.

Social Return On Investment (SROI)

Het opnemen van een voorwaarde in de aanbesteding die Ondernemers aanzet tot het aanbieden van (leerwerk)stages en/of het in dienst nemen van mensen met een achterstaand tot de arbeidsmarkt en/of jongeren.

Werken

Een overheidsopdracht voor werken zoals gedefinieerd in de Aanbestedingsregelgeving.

2. Gemeentelijke doelstellingen

2.1 Doelstellingen

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

1. *Een continue positieve bijdrage aan de collegedoelstellingen van de Gemeente leveren.*
2. *Doelmatig en rechtmatig inkopen zodat gemeenschapsgelden op verantwoorde en controleerbare wijze worden aangewend en besteed.*
3. *Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.*
4. *In principe inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijs-kwaliteitverhouding.*
5. *Administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor Ondernemers.*

Inkoop moet ondersteunend aan de **collegedoelstellingen** van de Gemeente zijn en daaraan direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete inkoopdoelstellingen zijn daarbij (steeds) rechtstreeks afgeleid van de collegedoelstellingen (zie 2.2).

Doelmatig inkopen betekent, dat effectief en efficiënt wordt ingekocht, in de zin dat de inspanningen en uitgaven daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel, de kosten in redelijke verhouding staan tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen centraal staan.

Rechtmatig inkopen houdt in, dat de aanbestedingsregels en de bepalingen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid worden nageleefd.

Integriteit, betrouwbaarheid, zakelijkheid en professionaliteit moeten niet alleen voorop staan bij het inventariseren en specificeren van hetgeen ingekocht dient te worden en bij het selecteren en contracteren van de meest geschikte Ondernemer, maar ook in de uitvoeringsperiode van de overeenkomst. Dit zal het concrete, door de Gemeente gewenste, eindresultaat ten goede komen en positief bijdragen aan het beeld dat de deelnemers aan het maatschappelijk verkeer van de Gemeente hebben.

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

Bij 'de **meest optimale (integrale) prijs-kwaliteitverhouding**' kan de Gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging.

Er wordt niet alleen gekeken naar de aankoopprijs, maar naar de Total Costs of Ownership, oftewel de totale kosten over de gebruiksduur. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten speelt een belangrijke rol.

2.2 Bijdrage aan collegedoelstellingen

Één van de doelstellingen die de Gemeente met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wil realiseren is een continue positieve bijdrage aan de collegedoelstellingen leveren. De belangrijkste inkoopgerelateerde doelstellingen van het college en de bijdrage die Inkoop daaraan kan leveren zijn:

- ***Meer mogelijkheden bieden aan lokale en regionale Ondernemers.***

Bijdrage Inkoop: bij enkelvoudige en meervoudige onderhandse Aanbestedingen hiervoor voorwaarden scheppen (**zie 5.3 en de Bijlage**) en bij nationale en Europese aanbestedingen de mogelijkheden benutten (**zie 5.3**).

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

Bijdrage Inkoop: de inkoopprocedures en de inkoopdocumenten zo eenvoudig mogelijk houden, zo veel mogelijk elektronisch aanbesteden en waar mogelijk documenten uniformeren en standaardiseren (**zie 5.5**).

- ***Bezuinigingsdoelstelling.***

Bijdrage Inkoop: centraliseren en verder professionaliseren van de inkoopfunctie, door een goede inkoopstrategie (**zie 6.4**), het invoeren van categoriemanagement (**zie 6.5**), het sluiten van raamovereenkomsten (**zie 6.6**) en professioneel leveranciers- en contractmanagement (**zie 6.7**), waarmee de inmiddels ingeboekte bezuiniging van 1,1 miljoen euro wordt gerealiseerd en aanvullend moet leiden tot een extra besparing van enkele miljoenen euro's op de langere termijn.

- ***Mensen aan het werk helpen.***

Bijdrage Inkoop: in Aanbestedingen Social Return on Investment opnemen en uitvoering faciliteren en monitoren (**zie 4.2**)

- ***Duurzaamheidsdoelstellingen.***

Bijdrage Inkoop: invulling geven aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Gemeente door in Aanbestedingen duurzaamheidscriteria op te nemen (**zie 4.2**). Om de gemeentelijke doelstellingen te verwezenlijken zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de Aanbestedingsregelgeving na.

De voor de Gemeente meest relevante Aanbestedingsregelgeving op het moment van het opstellen van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid betreft:

- Europese richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor Werken, Leveringen en Diensten. *Deze Europese Richtlijn is naar Nederlands recht geïmplementeerd middels de Aanbestedingswet 2012 met bijbehorende uitvoeringsregels, waaronder de Gids Proportionaliteit en het ARW 2012.*
- Rechtsbeschermingrichtlijnen 89/665/EEG en 92/13/EEG, beiden gewijzigd door Richtlijn 2007/66/EG). *Deze Europese Richtlijnen zijn naar Nederlands recht geïmplementeerd middels de Aanbestedingswet 2012.*

De hiervoor genoemde Aanbestedingsregelgeving betreft geen volledige weergave maar wel de meest relevante voor de Gemeente. Op het moment van het herzien van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid heeft het Europees Parlement de nieuwe Europese aanbestedingsrichtlijnen aangenomen. Deze treden 20 dagen na publicatie in het Europees Publicatieblad in werking. Nederland zal als lidstaat de nieuwe richtlijnen binnen 24 maanden na inwerkingtreding moeten implementeren. Te zijner tijd zal de Aanbestedingswet 2012 worden herzien en dat heeft gevolgen voor de inhoud van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze zal dan opnieuw worden gewijzigd.

3.2 Uniforme documenten

De Gemeente streeft er naar om uniforme inkoopprocedures te hanteren en daarbij gebruik te maken van uniforme (aanbestedings)documenten en uniforme uitvoeringsvoorwaarden, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Om de uniformiteit van de aanbestedingsdocumenten te waarborgen zal gebruik worden gemaakt van de reeds ten behoeve van de Gemeente ontwikkelde en nog nieuw te ontwikkelen modellen die in de verschillende fasen van een Aanbesteding gebruikt moeten worden. Voor zover mogelijk zal voor alle Europese en nationale Aanbestedingen een elektronisch inkoopproces worden toegepast. Voor de uitvoeringsvoorwaarden zal in principe gebruik worden gemaakt van de eigen Algemene Inkoopvoorwaarden van de Gemeente dan wel van branche specifieke uitvoeringsvoorwaarden. Uniformiteit in de uitvoering van aanbestedingsprocedures en uitvoeringsvoorwaarden en het gebruik van de Uniforme Eigen Verklaring, draagt bij aan efficiënt inkopen en aan een administratieve lastenverlaging voor zowel de Gemeente als de Ondernemers. Dit is ook in overeenstemming met het doel en de geest van de Aanbestedingswet 2012.

3.3 Algemene beginselen bij Inkoopprocedures

Bij iedere Inkoopprocedures wordt te allen tijde de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht en de volgende algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht genomen:

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De belangrijkste algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn gecodificeerd in de Europese Aanbestedingsregelgeving en worden ook wel de fundamentele beginselen van het aanbestedingsrecht genoemd.

Gelijkheidsbeginsel en het beginsel van non-discriminatie: Alle gegadigden en alle inschrijvers worden door de Gemeente gelijk behandeld. Dit betekent onder meer dat voor hen dezelfde voorwaarden gelden, dat zij dezelfde informatie krijgen en er niet gediscrimineerd mag worden naar nationaliteit of anderszins.

Transparantiebeginsel: het transparantiebeginsel heeft ten doel te waarborgen dat elk risico van favoritisme en willekeur door de Gemeente wordt uitgebannen. Het impliceert dat alle voorwaarden en modaliteiten van de aanbestedingsprocedure in de aanbestedingsdocumenten worden geformuleerd op een duidelijke, precieze en ondubbelzinnige wijze, opdat, enerzijds, alle behoorlijk geïnformeerde en normaal oplettende Ondernemers de juiste draagwijdte kunnen begrijpen en zij deze op dezelfde manier interpreteren, en anderzijds, de Gemeente in staat is om na te gaan of de offertes beantwoorden aan de criteria welke op de betrokken opdracht van toepassing zijn. De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Een onderdeel van het transparantiebeginsel is het motiveringsbeginsel, zie hierna 3.3 sub b.

Naast bovenstaande gecodificeerde algemene beginselen zijn ook de volgende van belang:

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, conform de Gids Proportionaliteit, toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden. Afwijken van de Gids Proportionaliteit dient te worden gemotiveerd.

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

b Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Volgens vaste jurisprudentie is het privaatrechtelijk handelen van de overheid tevens vatbaar voor toetsing aan de publiekrechtelijke algemene beginselen van behoorlijk bestuur (a.b.b.b). Het betreft met name de volgende beginselen:

Gelijkheidsbeginsel: De Gemeente moet gelijke gevallen op gelijke wijze behandelen zoals is neergelegd in artikel 1 van de Grondwet.

Motiveringsbeginsel: De Gemeente moet haar besluiten goed motiveren: de feiten moeten juist zijn en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn. Conform de Aanbestedingswet 2012 dienen keuzes die gemaakt worden binnen een aanbestedingsprocedure, die afwijken van de vigerende richtsnoeren, te worden gemotiveerd.

Zorgvuldigheidsbeginsel: De Gemeente moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen.

Vertrouwensbeginsel: Wie op goede gronden erop mag vertrouwen dat de Gemeente een bepaald besluit neemt, heeft daar ook recht op.

3.4 Grensoverschrijdend belang bij IIB-diensten en Concessiediensten

Voorafgaand aan de Inkoop van IIB-diensten of concessiediensten conform Richtlijn 2004/18/EG en de Aanbestedingswet 2012, vindt indien daar aanleiding toe is een objectieve toets plaats of sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. IIB-diensten en concessiediensten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn opdrachten waarbij buiten Nederland gevestigde Ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse of marktoriëntatie.

Of dergelijke opdrachten een duidelijk grensoverschrijdend belang hebben, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht, de omvang en structuur van de markt en de plaats (geografische ligging) waar de opdracht moet worden uitgevoerd. De Gemeente beoordeelt zelf of de concrete opdracht relevant is voor de interne markt. Voor IIB-diensten en concessiediensten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zal de Gemeente een passende mate van openbaarheid in acht nemen. Dit vloeit voort uit de Aanbestedingswet 2012 en het transparantiebeginsel. Een (voor)aankondiging van de te verstrekken opdracht zal de Gemeente op het elektronische systeem voor aanbestedingen plaatsen (thans TenderNed), indien het een IIB-dienst of een concessiedienst betreft met een grensoverschrijdend belang.

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de Gemeente (het bevoegdhedenregister). De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

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. Afwijken van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid kan uitsluitend door de gemeentesecretaris/algemeen directeur worden besloten.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.

De Gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen.

De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen. Bij inkopen en aanbesteden wordt functiescheiding en het zogenaamde 'vier ogen principe' gehanteerd.

b. 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 om bij uitvoering van de overeenkomst het personeel van Opdrachtnemer een geheimhoudings- en integriteitverklaring.

4.2 Maatschappelijk verantwoord inkopen

Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde en op milieubewuste wijze plaats. Daaronder wordt verstaan, dat rekening wordt gehouden met milieuaspecten, duurzaamheidsaspecten, arbeidsreïntegratie en arbeidsomstandigheden. Dit mede in verband met de voorbeeldfunctie die de Gemeente in het maatschappelijk verkeer wenst te vervullen.

Milieu- en duurzaamheid

Milieu- en duurzaamheidsaspecten houden verband met zowel de procedurele aspecten van Inkoop, als met de inhoudelijke 'productaspecten' met betrekking tot de verwerving en het ge- en verbruik van een Werk, een Levering of een Dienst. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het volgende:

- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.
- De Gemeente koopt (zoveel mogelijk) digitaal in (E-procurement, gebruik van e-mail etc.).
- De Gemeente zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van de Gemeente en haar werkwijze.

Manifest Professioneel Duurzaam Inkopen

In 2009 heeft het college de Deelnameverklaring Duurzaam Inkopen ondertekend. Ondertussen heeft het college ook het nieuwe Manifest Professioneel Duurzaam Inkopen ondertekend, de ambitieuzere opvolger van de deelnameverklaring. Het Manifest sluit aan bij de doelstelling om in 2015 100% duurzaam in te kopen, bevordert duurzaam Ondernemerschap in de hele keten en heeft oog voor sociale doelen. Met de ondertekening van dit manifest verklaart de Gemeente de ambitie te hebben om duurzaam inkopen volgens de nieuwe aanpak uit te voeren. Het Manifest roept de Gemeente op de inkoopfunctie strategisch in te zetten met het oog op het nastreven van ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen. Daarbij is het van belang om in alle fasen van een Inkoopproces op zoek te gaan naar kansen op duurzame, innovatieve oplossingen, zo mogelijk in samenspraak met het bedrijfsleven, met name bij die inkopen waarbij dit substantieel kan bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen van de organisatie. In ieder geval is wenselijk in principe altijd bij de Inkoop de centraal vastgestelde duurzaamheidseisen op milieuterrein en de sociale voorwaarden toe te passen en

daarnaast de aanvullende centraal vastgestelde duurzaamheidwensen op milieugebied een zwaar gewicht te geven.

Arbeidsreïntegratie en arbeidsomstandigheden

De Gemeente spant zich in voor het bieden van werkgelegenheid aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Indien passend oefent de Gemeente middels inkopen en aanbesteden invloed uit op de bedrijfsvoering van de gecontracteerde Ondernemer en zet deze aan tot het aanbieden van (leerwerk)stages en/of het in dienst nemen van mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt en/of jongeren. Dit aanbestedingsinstrument wordt ook wel 'Social Return on Investment' (SROI) genoemd. Daarnaast weert de Gemeente Werken, Leveringen en/of Diensten die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden, waaronder kinderarbeid, tot stand komen of zijn gekomen.

SROI

De Gemeente wil SROI breder (voor meer doelgroepen: WWB, WW, WIA/WAO, Wajong, BBL, BOL en WSW) toepassen dan tot nu toe het geval was. Naast het sociale rendement wordt er ook aandacht geschonken aan het economische rendement, door voldoende rekening te houden met de bedrijfsvoering van de Ondernemers. Daarnaast wil de Gemeente de toepasbaarheid van SROI in Aanbestedingen vergroten door gebruik te maken van een maatwerk 'Lego blokken'-structuur, naar Amersfoorts voorbeeld. Er is een Bureau Social Return (BSR) opgericht om de daadwerkelijke uitvoering van SROI te faciliteren en te monitoren. De Ondernemer kan zelf, in samenspraak met het BSR, de verschillende Social Return inspanningen combineren in een voor hem optimale mix. Op deze manier kan een Ondernemer Social Return veel beter inpassen in zijn/haar bedrijfsvoering en bijdragen aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het doel van de Gemeente is het aantal uitkeringsgerechtigden terug te dringen en jongeren aan het werk te helpen en dit eenduidig (boven)regionaal (Regio Alkmaar, West-Friesland en Kop van Noord-Holland) op te zetten en uit te voeren. De doelstelling van de Gemeente is om bij alle aanbestedingen vanaf € 200.000 SROI toe te passen conform bovenstaande systematiek.

4.3 Innovatie

De Gemeente streeft naar innovatie bij Werken, Leveringen en/of Diensten en in het inkoopproces. Bij innovatiegericht inkopen wordt doelgericht gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de Gemeente ruimte aan de Ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe oplossing (radicale innovatie), maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand 'product'. Naast de innovatie gericht op het product kan innovatie ook betrekking hebben op het inkoopproces. Hierbij wordt door de toepassing van een contractvorm die innovativiteit bij de wederpartij van de Gemeente stimuleert en de Aanbesteding daarvan creativiteit ontlokt uit de markt. Men besteedt bijvoorbeeld niet aan op basis van een volledig uitgewerkt bestek, maar op basis van een op 'output' gerichte vraagspecificatie. De Gemeente streeft er naar, met name Werken, minder traditioneel aan te besteden en in plaats daarvan gebruik te maken van aanbestedingsvormen zoals 'design & construct' en 'Lean bouwen/ketensamenwerking'

Speciale aandacht gaat uit naar innovatieve initiatieven en mogelijkheden die lokale en regionale Ondernemers kunnen bieden. Door het naar boven bijstellen van de onderhandse aanbestedingsdrempels voor Werken (**zie Bijlage**) ontstaan kansen voor lokale- en regionale Ondernemers om innovatieve ideeën en oplossingen, zoals bijvoorbeeld 'lean bouwen/ketensamenwerking' in de praktijk te brengen.

5. Economische uitgangspunten

5.1 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.

Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product'.

Een marktanalyse leidt tot het noodzakelijke inzicht in de relevante markt(vorm) en de daarop opererende partijen (aanbieders en afnemers) en hoe de markt- en (eventueel) machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld kopers- of verkopersmarkt). En ook hoe de (eventuele) branche specifieke regelingen en gebruiken zijn. Een marktconsultatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse. Een goede product- en marktanalyse is dan ook van nut bij de raming van de opdracht en bij het bepalen van de aan Ondernemers te stellen proportionele (selectie-) eisen, criteria en (uitvoerings-) voorwaarden.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid jegens Ondernemers *buiten* de contractperiode. In beginsel moet de Gemeente immers vrij zijn in het maken van keuzes bij Inkoop en/of in verband met de naleving van de aanbestedingsregels.

Er kan echter ook *gedurende* de contractperiode *bewust* voor afhankelijkheid worden gekozen. Bijvoorbeeld met betrekking tot te behalen doelstellingen, resultaten en productontwikkelingen (innovatie).

De mate van (on-) afhankelijkheid in een (leveranciers) relatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, de switchkosten, en de concentratiegraad en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers, de wijze waarop de overdracht van kennis is geregeld tijdens de transitie en retransitie, de wijze waarop de intellectuele eigendomsrechten zijn geregeld, de wijze waarop de dienstverlening en resultaten worden gedocumenteerd.

Vandaar dat in dat verband steeds bewuste keuzes moeten worden gemaakt. Het bewust kiezen voor een type relatie (denk aan: 'leveranciersrelatie', 'preferred suppliership' of 'partnership') met een Ondernemer, en daar vervolgens ook naar te handelen, levert toegevoegde waarde op.

5.3 Lokale- en regionale economie en lokale- en regionale Ondernemers

De Gemeente zoekt actief naar mogelijkheden voor de lokale- en regionale economie en doet dit binnen de bestaande regelgeving en zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van Ondernemers leidt. Lokale- en regionale Ondernemers hebben in beginsel geen bevoorrechte positie ten opzichte van andere Ondernemers.

De Gemeente heeft echter wel oog voor de belangen van de lokale- en regionale Ondernemers. De Gemeente moet niet onnodig buitenregionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. Aan de andere kant kan 'Lokaal- of regionaal aanbesteden' in het voorkomend geval bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop, zonder afbreuk te doen aan de rechtmatigheid.

In de huidige economische crisis kiest de Gemeente er voor, daar waar mogelijk, de positie van de lokale- en regionale Ondernemers te verbeteren/versterken.

De drempelbedragen voor onderhandse aanbestedingen van Werken worden naar boven bijgesteld (**zie Bijlage**). Hierdoor ontstaan kansen voor lokale- en regionale Ondernemers.

Er komt een interactieve databank voor lokale- en regionale Ondernemers (in eerste instantie beperkt tot grond-, weg- en waterbouw en utiliteitsbouw), waarin zij zich kenbaar kunnen maken en profileren (bijvoorbeeld door middel van innovatieve oplossingen en werkwijzen of het sociaal ondernemen).

Bij nationale- en Europese aanbestedingsprocedures wordt er zoveel als mogelijk en zinvol met percelen gewerkt, dit om de kansen van het midden- en kleinbedrijf in het algemeen en mogelijk ook van het lokale en regionale midden- en kleinbedrijf te vergroten.

Combinatievorming en onderaanneming wordt zoveel als mogelijk en zinvol toegestaan, de administratieve lasten worden verlicht en er worden proportionele selectie- en gunningcriteria gesteld. Bovendien wordt het sluiten van raamovereenkomsten met meerdere Ondernemers bij iedere daarvoor in aanmerking komende opdracht overwogen. Hierdoor kunnen 'kleinere' lokale- en regionale Ondernemers ook aan 'grotere' Aanbestedingen deelnemen.

5.4 Samenwerkingsverbanden

De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij inkopen. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere Gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving. Juist door deze samenwerkingsverbanden zal de Gemeente voordat zij gaat Aanbesteden eerst onderzoeken of inbesteden tot de mogelijkheden behoort.

Op dit moment participeert de Gemeente in verschillende samenwerkingsvormen binnen de regio, waaronder het Inkoopplatform NHN. In dit Inkoopplatform voeren de gemeente Bergen, Den Helder, Heerhugowaard, Hoorn en Alkmaar diverse Europese Aanbestedingen op het gebied van Leveringen en Diensten gezamenlijk uit, stemmen zij beleid op elkaar af en wisselen zij kennis en ervaringen uit. Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid biedt mogelijkheden om verdergaande regionale inkoop samenwerking te bewerkstelligen en synergievoordelen te behalen op het gebied van kosten, kwaliteit, kennis en kwetsbaarheid.

5.5 Administratieve lastenverlichting

De Gemeente verlicht de administratieve lasten voor zowel zichzelf, als voor Ondernemers. Zowel de Gemeente als Ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De Gemeente verlicht deze lasten door zo veel als mogelijk gebruik te maken van uniforme documenten, dat eraan bijdraagt dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. Er wordt bijvoorbeeld gewerkt met model aanbestedingsdocumenten, Eigen Verklaringen en voor de uitvoering zal de Gemeente zoveel mogelijk gebruik maken van haar eigen Algemene inkoopvoorwaarden dan wel branchevoorwaarden. Ook zal de Gemeente zoveel mogelijk elektronisch (digitaal) Aanbesteden, d.w.z. via e-mail, inkoopplatform en/of elektronische marktplaats.

5.6 De Inkoopprocedure

Wanneer voor welke Inkoopprocedure kan of moet worden besloten is vastgelegd in de **Bijlage** van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. De Bijlage onderscheidt een enkelvoudige onderhandse procedure, een meervoudige onderhandse procedure, een nationale procedure en een Europese procedure.

5.7 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de overheidsopdracht. De raming bepaalt immers met name de, op basis van de Europese regelgeving en mogelijk op basis van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid, (verplicht) te volgen Inkoopprocedure(s). Het is daarbij van belang, dat voorgenomen overheidsopdrachten niet kunstmatig worden gesplitst ('splittingsverbod') met als doel zich bewust aan de Aanbestedingsregelgeving te onttrekken.

Daarnaast is de raming ook van belang, om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. Inkoop vindt (dan ook) slechts plaats nadat is vastgesteld dat het financiële budget beschikbaar en toereikend is. De Gemeente wil immers op geen enkele wijze het risico lopen, dat verplichtingen worden aangegaan die zij niet kan nakomen.

5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

Door objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De Gemeente wenst geen Ondernemers te betrekken in haar Inkoopproces die de mededinging vervalsen. De Gemeente houdt tijdens het Inkoopproces rekening met de rechtmatige commerciële belangen van Ondernemers. Hoewel er op de Gemeente een verregaande motiveringsverplichting rust aangaande bijvoorbeeld de gunning van een overheidsopdracht, deelt de Gemeente op grond van de Aanbestedingsregelgeving bepaalde gegevens niet mee indien openbaarmaking van die gegevens de toepassing van de wet in de weg zou staan, met het openbaar belang in strijd zou zijn, de rechtmatige commerciële belangen van Ondernemers zou kunnen schaden, of afbreuk aan de eerlijke mededinging tussen hen zou kunnen doen.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoop in de organisatie

De Inkoop is zodanig ingericht en georganiseerd, dat zij de gemeentelijke organisatie en het gemeentelijke organisatiemodel daadwerkelijk ondersteunt. De Inkoop is dan ook vanuit het oogpunt van doelmatigheid, effectief en efficiënt ingericht. In het kader van de Doorbraak (reorganisatie) is besloten om vanaf 1 januari 2013 alle strategische en tactische inkoopactiviteiten door een Centraal Inkoopbureau te laten uitvoeren. Door deze centralisatie ontstaat er meer grip op het inkoop- en aanbestedingsproces en kan verdergaande professionalisering en besparingen worden gerealiseerd. Het inrichtingsplan voor het Centraal Inkoopbureau gaat uit van een centraal georganiseerde Inkoop binnen de Gemeente, waarin alle inkoopactiviteiten m.b.t. Leveringen, Diensten en Werken en contractmanagement zijn geplaatst. Het Centraal Inkoopbureau vormt de verbindende schakel tussen leveranciers enerzijds en de gemeentelijke organisatie anderzijds. Inkoop gaat een belangrijke rol spelen in de toekomstige netwerkorganisatie en zal eerst moeten professionaliseren waardoor aanzienlijke structurele besparingen kunnen worden behaald. Wanneer de inkoopactiviteiten in voldoende mate zijn geprofessionaliseerd wordt gekeken naar mogelijkheden voor het uitvlechten van onderdelen van inkoop, bijvoorbeeld door intensieve samenwerking (regiogemeenten) of aanhaking bij andere inkoop samenwerkingen. De gemeentelijke organisatie kan te allen tijde via het nieuwe Centrale Inkoopbureau beschikken over professionele inkoopkennis, waardoor Inkoop daadwerkelijk kan bijdragen aan het uitvoeren van de gemeentelijke programma's en het bereiken van de daarin gestelde doelen. Aangezien Inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving zal de Gemeente continue bezig zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen of met betrekking tot de vraagstelling richting de markt. Een en ander vanuit de optiek dat de gemeentelijke uitgangspunten leidend zijn en dat de kwaliteit van Inkoop verbeterd wordt.

6.2 Inkoopdossier

Inkoop wordt schriftelijk, bij voorkeur digitaal, vastgelegd in een inkoopdossier. Het inkoopdossier bevat alle, ten behoeve van de interne en externe controle benodigde, relevante inkoop- en aanbestedingsdocumenten. De betrokken inkoper is verantwoordelijk voor het juist en volledig bijhouden van het inkoopdossier. Na opdrachtverstrekking wordt het inkoopdossier compleet bij het gemeentelijk archief aangeleverd en op de voorgeschreven wijze gearchiveerd.

6.3 Inkoopjaarplan, spend-analyse en inkoopjaarverslag

De Gemeente werkt met inkoopjaarplannen die jaarlijks vooraf worden opgesteld. Het inkoopplan omvat alle inkoopprojecten en inkoopactiviteiten die in het komend jaar zullen worden uitgevoerd. Op basis hiervan kan de inkoopcapaciteit worden georganiseerd, waardoor de inkoopactiviteiten bestuurbaar worden. De geplande nationale en Europese Aanbestedingen uit het inkoopjaarplan worden op de website van de Gemeente gepubliceerd, zodat Ondernemers gemakkelijk inzicht hebben in de komende Aanbestedingen. De Gemeente werkt met spend-analyses die jaarlijks achteraf worden opgesteld. Door een spend-analyse uit te voeren worden de inkoopuitgaven in kaart gebracht. Zonder dat inzicht wordt een blinde, niet professionele, koers gevaren.

De Gemeente werkt met een inkoopjaarverslag dat jaarlijks achteraf wordt opgesteld. Naast inkoopbesparingen worden daarin ook inkoopmeerwaardes gerapporteerd. Een en ander leidt er toe, dat het Gemeentebestuur een volledig beeld van Inkoop verkrijgt en bijvoorbeeld een ander perspectief op Inkoop ontstaat dan alleen kostengericht.

6.4 Inkoopstrategie

Aanbestedingsprocedures worden gebaseerd op een gestandaardiseerde inkoopstrategie. Professioneel inkopen houdt ondermeer in, dat (steeds) zorgvuldig en bewust wordt nagedacht over een voorgenomen Inkoop en dat alle daarmee verband houdende relevante aspecten, mede ter controle en verantwoording, schriftelijk worden vastgelegd. Het inkoopdoel moet zorgvuldig worden bepaald inclusief de te volgen weg naar dat doel (de inkoopstrategie). Het uitgangspunt van de inkoopstrategie is dat het product, de Dienst of het werk in principe voor de meest optimale (integrale) prijs-kwaliteitverhouding verkregen wordt. De best toe te passen inkoopstrategie is, naast de organisatiedoelstellingen, afhankelijk van het in te kopen product, Dienst of werk en de specifiek geldende marktsituatie. Een juist gebruik van een inkoopstrategie leidt er ondermeer toe dat bewust keuzes (kunnen) worden gemaakt en dat kan worden voldaan aan de motiveringsverplichtingen die vanuit de aanbestedingsregels op de Gemeente rusten ("Pas toe, of leg uit").

6.5 Categoriemanagement

Er wordt ingezet op een verandering van werkwijze en benadering van Inkoop door de invoering van categoriemanagement. Categoriemanagement is meer dan alleen het inkopen van producten, Diensten en Werken. Het belangrijkste kenmerk ervan is het ontwikkelen van een visie op de levenscyclus van het product, Dienst of werk) met een maximale waarde voor de organisatie en een daarbij passende inkoopstrategie. Met categoriemanagement wordt, met een lange termijnvisie, een optimale afstemming gezocht tussen Kosten, Waarde, Risico's, Innovatie en Informatie.

6.6 Raamovereenkomsten

Voor opdrachten waarvan de Gemeente op afroep snel gebruik wil maken, worden raamovereenkomsten gesloten. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld opdrachten voor groenonderhoud, flexibele arbeid, asfalteren en bestraten. Hiermee worden repeterende opdrachten gestandaardiseerd, wordt de efficiency verhoogd en de prijs-kwaliteitverhouding geoptimaliseerd. Deze raamovereenkomsten kunnen worden gesloten met één of meerdere Ondernemers. In het laatste geval kan bij iedere concrete opdracht concurrentie gesteld worden en de beste Ondernemer krijgt de opdracht.

6.7 Contractbeheer, contract- en leveranciersmanagement

De Gemeente voert actief contractbeheer. Door op een centrale plek van de Gemeente een overzicht van alle lopende contracten te creëren en beheren, is de Gemeente bijvoorbeeld niet alleen in staat diverse overeenkomsten met een Ondernemer te bundelen, maar ook om strategische keuzes aangaande Inkoop op basis van een totaaloverzicht te (kunnen) maken.

De Gemeente streeft verder ook naar een actief contract- en leveranciersmanagement. Actief contract- en leveranciersmanagement leidt er immers toe, dat de met een Ondernemer aangegane overeenkomst kan worden bewaakt op basis van de tussen partijen in de overeenkomst vastgelegde prestatie-indicatoren. En geeft eveneens inzicht in de kansen en risico's met betrekking tot een toekomstige (herhalings-) inkoop.

6.8 Verantwoordelijkheid

Ambtelijk verantwoordelijk voor Inkoop is de algemeen directeur (portefeuillehouder 1). En bestuurlijk verantwoordelijk voor Inkoop is de portefeuillehouder Inkoop.

6.9 Inkoopcontrol en interne en externe controle

Inkoopcontrol wordt voorafgaand aan en tijdens het inkoopproces geborgd door het Centrale Inkoopbureau, doordat zij vanaf de Inkoopaanvraag betrokken zijn en de regie voeren over het aanbestedingsproces.

Bedrijfsvoering en Control is belast met het periodiek uitvoeren van ex-post (achteraf) analyses. Bijvoorbeeld met betrekking tot de inkoopresultaten, contract compliance, het HRM-beleid op inkoopgebied, de kwaliteit van de Inkopen maatschappelijk verantwoord inkopen. De uitkomsten van ex post evaluaties zijn informatief en dragen bij aan een lerende organisatie.

De functionaris belast met de Bedrijfsvoering en Control bewaakt dat het Inkoopproces binnen de kaders van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt uitgevoerd. Bedrijfsvoering en Control toetst daartoe achteraf en steekproefsgewijs of de voorgeschreven procedurehandelingen hebben plaatsgevonden. Het resultaat van de toets wordt, voorzien van motiveringen en parafen, in het inkoopdossier vastgelegd.

De externe controle op naleving van de (Europese) aanbestedingsregels vindt plaats door de accountant in het kader van het verplichte rechtmatigheidsonderzoek. Niet-rechtmatig gedane inkopen kunnen bij overschrijding van de vastgelegde goedkeuringstoleranties leiden tot een niet-goedkeurende accountantsverklaring bij de gemeentelijke jaarrekening.

Via een digitale workflow wordt de kwaliteit, de doelmatigheid en de rechtmatigheid van de Inkoop vooraf geborgd.

6.10 Klachtenregeling aanbestedingen Gemeente Alkmaar

De Gemeente Alkmaar voorziet in een klachtenregeling ter uitvoering van de Standaard voor Klachtenafhandeling bij Aanbesteden als bedoeld in de Memorie van Toelichting bij de Aanbestedingswet 2012. De klachtenregeling is opgenomen in de aanbestedingsdocumenten van iedere Europese aanbesteding en nationale aanbesteding, waaronder de meervoudig onderhandse aanbesteding, de enkelvoudige aanbestedingsprocedure uitgezonderd. De klachtenregeling omvat de inrichting van een klachtenmeldpunt en een klachtenprocedure op basis waarvan klachten van ondernemers aangaande een concrete aanbesteding in behandeling kunnen worden genomen. Misverstanden, onbedoelde fouten en eventueel ten onrechte gestelde eisen in de aanbesteding kunnen hierdoor op onafhankelijke en deskundige wijze worden opgelost. De Gemeente Alkmaar draagt er zorg voor dat haar klachtenregeling zodanig is ingericht dat ondernemers een klacht snel en laagdrempelig kunnen indienen, dat elke klacht onafhankelijk, zorgvuldig en deskundig wordt behandeld en dat door Gemeente Alkmaar voortvarend wordt beslist of de klacht (deels) terecht of onterecht is. Met de klachtenregeling wordt ondernemers de mogelijkheid geboden om niet direct het rechtsmiddel van een kort geding te hoeven inzetten. Een ondernemer is niet verplicht om gebruik te maken van klachtenregeling van Gemeente Alkmaar. Zie verder de volgende link inzake de klachtenregeling: [Klachtenformulier inzake de Europese en nationale aanbesteding](#)

7. Inwerkingtreding

Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid treedt in werking op de dag na de bekendmaking daarvan in het Gemeenteblad.

8. Evaluatie

Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt uiterlijk na 3 jaar geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

9. Verantwoording en rapportage

De verantwoording over het Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt ingepast in de bestaande planningscyclus van de Gemeente.

10. Relatie met andere beleidsterreinen

Één van de doelstellingen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid is het scheppen van de kaders om een bijdrage te kunnen leveren aan het realiseren van de doelstellingen van de Gemeente. Het inkoopbeleid dient daarom aan te sluiten op andere beleidsterreinen.

Dit inkoopbeleid kan gevolgen hebben voor andere beleidsterreinen, zoals:

- Programmabegroting
- Gemeentelijk arbeidsmarktbeleid
- Klimaatagenda
- Integriteitbeleid
- Bevoegdhedenregister
- Risicomanagement
- Financiële verordening op basis van de Gemeentewet
- Economie en Arbeidsmarktbeleid
- Zo nodig dienen ook andere beleidsstukken te worden aangepast

Bijlage De Inkoopprocedure

Aan de hand van de waarde van de opdracht

De Gemeente zal bij de onderstaande bedragen de volgende procedures hanteren, tenzij uit de inkoopstrategie blijkt dat dit niet aansluit bij het type Inkoop en het karakter van de markt waarin de potentiële inschrijvers opereren. In dat laatste geval kan de Gemeente ook kiezen voor een andere procedure, aangezien het voor bepaalde inkopen niet te kwantificeren is in een vast bedrag. Het hanteren van onderstaande bedragen geldt niet voor IIB-diensten en concessiediensten, tenzij er sprake is van een grensoverschrijdend belang of indien er op vrijwillige basis voor een aanbestedingsprocedure wordt gekozen. Dit zijn de inkoopprocedures op hoofdlijnen, in het Inkoophandboek is een gedetailleerdere uitwerking terug te vinden.

1. De *enkelvoudig onderhandse aanbestedingsprocedure** kan worden toegepast:
 - a. Bij Leveringen en Diensten tot een bedrag van **€ 50.000** exclusief BTW;
 - b. Bij Werken tot een bedrag van **€ 150.000** exclusief BTW.
2. De *meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure** kan worden toegepast:
 - a. Bij Leveringen en Diensten tot het **Europese drempelbedrag**¹;
 - b. Bij Werken tot een bedrag van **€ 1.500.000** exclusief BTW.
3. De *nationale aanbestedingsprocedure** kan worden toegepast:
 - a. Bij Leveringen en Diensten tot het **Europese drempelbedrag**¹;
 - b. Bij Werken tot het **Europese drempelbedrag**².
4. De *Europese aanbestedingsprocedure** wordt toegepast:
 - a. Bij Leveringen en Diensten met een bedrag vanaf het **Europese drempelbedrag**¹;
 - b. Bij Werken met een bedrag vanaf het **Europese drempelbedrag**².

* Zie toelichting op pagina 22.

¹ Het Europese drempelbedrag voor overheidsopdrachten wordt elke twee jaar opnieuw vastgesteld door de Europese Commissie. Tot 1 januari 2016 geldt voor Leveringen en diensten het Europese drempelbedrag van **€ 207.000**. Met ingang van 1 januari 2016 geldt het op dat moment door de Europese Commissie vastgestelde drempelbedrag.

² Het Europese drempelbedrag voor overheidsopdrachten wordt elke twee jaar opnieuw vastgesteld door de Europese Commissie. Tot 1 januari 2016 geldt voor Werken het Europese drempelbedrag van **€ 5.186.000**. Met ingang van 1 januari 2016 geldt het op dat moment door de Europese Commissie vastgestelde drempelbedrag.

Schematisch weergegeven ziet dit er als volgt uit:

<i>Leveringen en Diensten</i>	€0 - €50.000	€50.000 - €207.000	Vanaf € 207.000 ¹
Enkelvoudig onderhands			
Meervoudig onderhands			
Nationale aanbesteding			
Europese aanbesteding			

<i>Werken</i>	€0 - €150.000	€150.000 tot	€1.500.000 tot	Vanaf €5.186.000 ²
Enkelvoudig onderhands				
Meervoudig onderhands				
Nationale aanbesteding				
Europese aanbesteding				

NIET TOEGESTAAN

TOEGESTAAN

Het Europese drempelbedrag voor overheidsopdrachten wordt elke twee jaar opnieuw vastgesteld door de Europese Commissie. Tot 1 januari 2016 geldt voor Leveringen en diensten het Europese drempelbedrag van **€ 207.000**. Met ingang van 1 januari 2016 geldt het op dat moment door de Europese Commissie vastgestelde drempelbedrag.

Het Europese drempelbedrag voor overheidsopdrachten wordt elke twee jaar opnieuw vastgesteld door de Europese Commissie. Tot 1 januari 2016 geldt voor Werken het Europese drempelbedrag van **€ 5.186.000**. Met ingang van 1 januari 2016 geldt het op dat moment door de Europese Commissie vastgestelde drempelbedrag.

Toelichting aanbestedingsprocedures:

Enkelvoudig onderhandse aanbestedingsprocedure:

De Gemeente vraagt aan één Ondernemer een offerte.

Procedure: In eerste instantie op basis van een aantal objectieve criteria op zoek gaan naar een geschikte lokale Ondernemer en deze uitnodigen.

Meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure:

De Gemeente vraagt aan ten minste drie Ondernemers een offerte.

Procedure: In eerste instantie op basis van een aantal objectieve criteria op zoek gaan naar drie geschikte Ondernemers uit de Regio NHN en deze uitnodigen.

Nationale aanbestedingsprocedure:

De Gemeente maakt de opdracht op een zodanige wijze bekend dat nationale Ondernemers in staat worden gesteld kennis te nemen van de opdracht. De Gemeente publiceert een aankondiging van de opdracht op een landelijke aanbestedingsite.

Europese aanbestedingsprocedure:

De Gemeente besteedt aan volgens door de Europese Unie voorgeschreven procedures en publiceert een aankondiging van de opdracht (via een landelijke aanbestedingsite) in het Publicatieblad van de Europese Unie, Tenders Electronic Daily (TED).

Bijlage 7 Plankostenscan (ontwerp regeling plankosten januari 2010)

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	20-02-2013		
Gemeente	Alkmaar		
Projectnaam	De Etalage		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	01-01-2010		
Looptijd project in jaren	12		
Aantal werkweken per jaar	42		print
A Algemeen			
1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	10	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?	18	ha
3	Waar ligt het exploitatiegebied ?	historisch gebied ☐ ja ☒ nee binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee uitleglocatie ☐ ja ☒ nee	
4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	☐ ja ☒ nee	
B Eigendomsituatie			
5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	0	totaal
a	waarvan percelen (onbebouwd)	0	stuks
b	waarvan woningen	0	stuks
c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	0	stuks
d	waarvan bijzondere objecten	0	stuks
6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	0	stuks
7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?	0	stuks
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	0	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	0	stuks
8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	☐ ja ☒ nee	
C Beoogde programma			
9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	woningen 0 aantal bedrijvigheid 82.757 m2 uitgeefbaar commercieel/retail 0 m2 bvo maatschappelijk 0 m2 bvo recreatie 0 m2	
D Onderzoeken			
10 a	Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?	☐ ja ☒ nee	
b	Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?	☐ ja ☒ nee	
c	Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?	☐ ja ☒ nee	
d	Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	☐ ja ☒ nee	
E Ruimtelijke ordeningsprocedures			
11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:	☐ ja ☒ nee	
a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ?	☐ ja ☒ nee	
?	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ?	0	Aantal
b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee	
12	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee	
?	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee	
13	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?	4,77	
F Civiele en cultuurtechniek			
14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied ?	Slecht ☐ ja ☒ nee Normaal ☐ ja ☒ nee Goed ☐ ja ☒ nee	
15	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten ?	€ -	
16	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting ?	☐ ja ☒ nee	
Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:			
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd ?	integraal ☐ ja ☒ nee partieel ☐ ja ☒ nee	
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast ?	1	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd ?	0	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting ?	0,5	m1
17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€ 4.325.725	
G Gronduitgifte			
18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	0	stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	0	stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	9	stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	0	stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ?	0	stuks

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan print		
invullen! ↓	Datum 27-09-2012 Gemeente Alkmaar Projectnaam De Etalage Projectnummer ... Datum prijspeil 01-01-2010 Looptijd project in jaren 12	
	Product/activiteit	
	Verwerving	
	☐ ja ☐ nee	1.1 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
	☐ ja ☐ nee	1.2 Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ ja ☐ nee	1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht	
Stedenbouw		
☐ ja ☐ nee	2.1 Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma	
☐ ja ☐ nee	2.2 Prijsvraag uur voor organiseren	
☐ ja ☐ nee	2.3 Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	
☐ ja ☐ nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	
☐ ja ☐ nee	2.5 Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma	
☐ ja ☐ nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	
Ruimtelijke ordening		
☐ ja ☐ nee	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan	
☐ ja ☐ nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging	
☐ ja ☐ nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan	
Civiele en cultuur techniek		
☐ ja ☐ nee	4.1 Planontwikkeling uur per week uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen % over bouw en woonrijpmaken	
Landmeten/vastgoedinformatie		
☐ ja ☐ nee	5.1 Kaartmateriaal uur per week	
Communicatie		
☐ ja ☐ nee	6.1 Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	
Gronduitgifte		
☐ ja ☐ nee	7.1 Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgiften	
Management		
☐ ja ☐ nee	8.1 Projectmanagement uur per week	
☐ ja ☐ nee	8.2 Projectmanagementassistentie uur per week	
Planeconomie		
☐ ja ☐ nee	9.1 Planeconomie uur per week	

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	20-02-2013	Complexiteit	105%
Gemeente	Alkmaar		
Projectnaam	De Etalage		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	01-01-2010		
Looptijd project in jaren	12		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	-	€ -	0%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	1.053	€ 126.329	5%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.400	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	207	€ 24.827	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	362	€ 43.447	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	414	€ 49.654	2%
Ruimtelijke Ordening	2.999	€ 359.853	13%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	2.786	€ 334.353	12%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	213	€ 25.500	1%
Civiele en cultuur techniek	1.056	€ 837.280	30%
4.1 Planontwikkeling	1.056	€ 106.679	4%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 730.601	26%
Landmeten/vastgoed informatie	548	€ 49.841	2%
5.1 Kaartmateriaal	548	€ 49.841	2%
Communicatie	528	€ 179.082	6%
6.1 Omgevingsmanagement	528	€ 179.082	6%
Gronduitgifte	360	€ 43.920	2%
7.1 Gronduitgiftecontracten	360	€ 43.920	2%
Management	7.668	€ 908.099	33%
8.1 Projectmanagement	4.382	€ 609.051	22%
8.2 Projectmanagementassistentie	3.286	€ 299.048	11%
Planeconomie	2.191	€ 267.281	10%
9.1 Planeconomie	2.191	€ 267.281	10%
totaal	16.402	€ 2.771.686	100%

Bijlage 8 Inbrengwaarderapport

Om inzicht te geven in de waarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied heeft Verhagen Groep B.V. het inbrengwaarderapport *‘Taxatierapport. Inbrengwaarden plangebied De Etalage te Alkmaar’*, de dato 31 juli 2012 (met dossiernummer 5966), opgesteld. Een raming van de inbrengwaarden van de gronden waarop het exploitatieplan betrekking heeft is op basis van artikel 6.13, lid 1, sub c ten eerste Wro een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet.

De inbrengwaarde van de gronden wordt nadrukkelijk beschouwd als kosten in de exploitatieopzet, omdat volgens het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening altijd wordt veronderstelt dat de gemeente de gehele exploitatie voor haar rekening neemt en de gemeente die gronden dan ook zou moeten verwerven. De werkelijke waarde wordt bepaald door de hoogste waarde te nemen van de gebruikswaarde (waarde van het huidige gebruik) en de complexwaarde (waarde als gevolg van toekomstige ontwikkeling). De berekende inbrengwaarden worden uiteindelijk van de te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

TAXATIERAPPORT
INBRENGWAARDEN PLANGEBIED
DE ETALAGE TE
ALKMAAR
31 juli 2012

Opdrachtgever: De gemeente Alkmaar vertegenwoordigd door de heer ing. A.J.A. Haakman, Postbus 53, 1800 BC Alkmaar.

Opdrachtnemer: De heer drs. J. van der Heiden, registertaxateur, verbonden aan Verhagen Advies, Beneden Oostdijk 6, Postbus 1617 te 3260 BC Oud-Beijerland.
(hierna te noemen: ondergetekende)

1 Opdracht

Op 6 maart 2012 heeft opdrachtgever opdracht gegeven voor het taxeren van de inbrengwaarden inzake het plangebied De Etalage, conform de door Verhagen Advies uitgebrachte offerte d.d. 2 maart 2012.

Op 14 maart 2012 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen ondergetekende en een drietal vertegenwoordigers van de gemeente Alkmaar, te weten mevrouw Bakker, mevrouw Koelman en de heer Kramer. Hierbij is een toelichting gegeven op het plan De Etalage en is aanvullende informatie verstrekt.

Ondergetekende heeft op 14 maart 2012 tevens de betreffende locatie bezocht.

In de periode mei-juni zijn er nog enkele wijzigingen doorgevoerd die gevolgen hebben voor de uitgeefbare oppervlakte van het plangebied.

2 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het bepalen van de inbrengwaarden van de grond, zoals gesteld in artikel 6.13 lid 1c1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en gesteld in artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), van het plangebied De Etalage per peildatum 31 juli 2012.

Dit ten behoeve van het exploitatieplan waarbij de inbrengwaarden zullen worden opgenomen als kosten in verband met de exploitatie van die gronden, zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro.

Artikel 6.2.3. Bro

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



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

3 Uitgangspunten voor de taxatie

Het plangebied is gelegen langs de A9 nabij het AFAS-stadion (zie bijlage 1).

Als uitgangspunt voor de taxatie heeft ondergetekende de tekening met nummer 201200316 gehanteerd zoals deze door opdrachtgever is verstrekt (zie bijlage 2). Ten gevolge van het digitaal inmeten van de oppervlaktematen kunnen er enige verschillen ontstaan tussen de maten op voornoemde tekeningen en de oppervlaktematen in het Kadaster. Afgesproken is dat de oppervlaktematen op tekening 201200316 leidend zijn voor deze taxatie.

In het plangebied liggen een vijftal kadastrale percelen van drie verschillende eigenaren. De situatie is als volgt:

	oppervlakte perceel	opp binnen expl. plan
Eigenaar 1: Fam. Beijnes perceel F 7347	130.950	130.950
Eigenaar 2: Delta OG bv perceel F 6845	13.490	13.490
Eigenaar 3: Gem Alkmaar perceel F 6844	27.950	25.675
perceel F 8159	155	155
perceel F 8161	80.290	2.581
totaal gemeente		28.411
Totalen		172.851

Voor kadastrale informatie van de betreffende percelen wordt verwezen naar bijlage 3.

4 Planologie

Voor de vigerende bestemmingen in het plangebied hebben we te maken met een tweetal bestemmingsplannen.



Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid 2:

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31-10-2002 en goedgekeurd op 17-6-2003. Binnen dit bestemmingsplan liggen de percelen F 7347 en F 6844 met beiden de bestemmingen 'Bedrijvenpark (PK)' en 'Natuurontwikkeling (N)' en het perceel F 6845 met alleen de bestemming 'Bedrijvenpark (PK)'.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein 'Boekelermeer':

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 7-11-1989 en goedgekeurd op 15-6-1990. Binnen dit bestemmingsplan liggen de percelen F 8161 en F 8159 met beiden de bestemming 'Agrarische bedrijfsvoering'.

Zie bijlage 4 voor de vigerende bestemmingsplannen.

In het beoogde nieuwe Bestemmingsplan Boekelermeer Noord krijgen de betreffende percelen de bestemming 'Bedrijf (B)' met maximaal categorie 3. De percelen F 7347 en F 6844 krijgen bovendien gedeeltelijk de bestemming 'Groen (G)'.

Zie bijlage 5 voor het toekomstige bestemmingsplan.

5 Taxatie inbrengwaarden

Voor het vaststellen van de inbrengwaarden heeft ondergetekende onderzoek gedaan naar referentiegegevens. Er zijn in de regio echter nauwelijks vergelijkbare transacties te vinden. Volgens informatie van de gemeente is de inbrengwaarde voor het plangebied Boekelermeer Zuid 2 getaxeerd op € 21,00 per m2 (prijsspeil 1 januari 2012).

De percelen in het plangebied De Etalage ontleen hun waarde aan de toekomstige bedrijfsbestemming. Het ligt voor de hand om voor het vaststellen van de inbrengwaarde een residuele grondwaardeberekening te maken. Op basis van de door de gemeente aangeleverde kosten en opbrengsten komt ondergetekende uit op een residuele grondwaarde van (afgerond) € 27,00 per m2.

Voor een detaillering van de berekening wordt verwezen naar bijlage 6.

Bij deze grondwaarde berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de uitgifteprijs per m2 is op de peildatum getaxeerd op gemiddeld € 180,00;
- gezien de huidige marktontwikkeling wordt verwacht dat deze uitgifteprijs vanaf 2016 pas weer zal stijgen met gemiddeld 2% per jaar.

Op de betreffende percelen staan geen opstallen die gesloopt moeten worden. Derhalve beperkt de inbrengwaarde zich tot de grondwaarde. De inbrengwaarde voor het gehele exploitatiegebied wordt per peildatum 31 juli 2012 getaxeerd op € 27,00 per m2 (zegge: zevenentwintig euro).

De inbrengwaarde per eigenaar is als volgt :

INBRENGWAARDEN EXPLOITATIEPLAN DE ETALAGE		
Eigenaar 1	Fam. Beijnes	€ 3.535.650,00
Eigenaar 2	Delta OG b.v.	€ 364.230,00
Eigenaar 3	Gemeente Alkmaar	€ 767.097,00
TOTAAL		€ 4.666.977,00

(Zegge: vier miljoen zeshonderdzesenzestig duizend negenhonderdzevenenzeventig euro)

Voor een nadere detaillering van de berekende inbrengwaarde per eigenaar wordt verwezen naar bijlage 7.

6 Bijzondere voorwaarden taxatie

Bij het uitvoeren van een taxatieopdracht als de onderhavige is het niet mogelijk om te onderzoeken:

- a. of de bodem van het te taxeren object verontreinigd is;
- b. of zich milieu belastende stoffen in, op, aan of onder het te waarderen object bevinden;
- c. of anderszins (mogelijk) schadelijke stoffen zoals bijvoorbeeld asbest houdende materialen in het te waarderen object gebruikt of verwerkt zijn.

Tenzij nadrukkelijk anders in deze rapportage vermeld is er bij deze taxatie van uitgegaan, dat dit niet het geval is. Indien opdrachtgever een onderzoek naar deze hiervoor vermelde omstandigheden wenst, dient hij dat nadrukkelijk separaat op te dragen en zullen daaromtrent garanties van de eigenaar moeten worden verkregen.

Zonder opdracht tot nader onderzoek en zonder schriftelijke garanties van eigenaar/ gebruiker/ huurder/ pachter van het te waarderen object aanvaardt ondergetekende voor de gevolgen daarvan geen aansprakelijkheid.

De ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van het onderhavige taxatierapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Aldus gedaan naar beste weten te Oud-Beijerland, 31 juli 2012

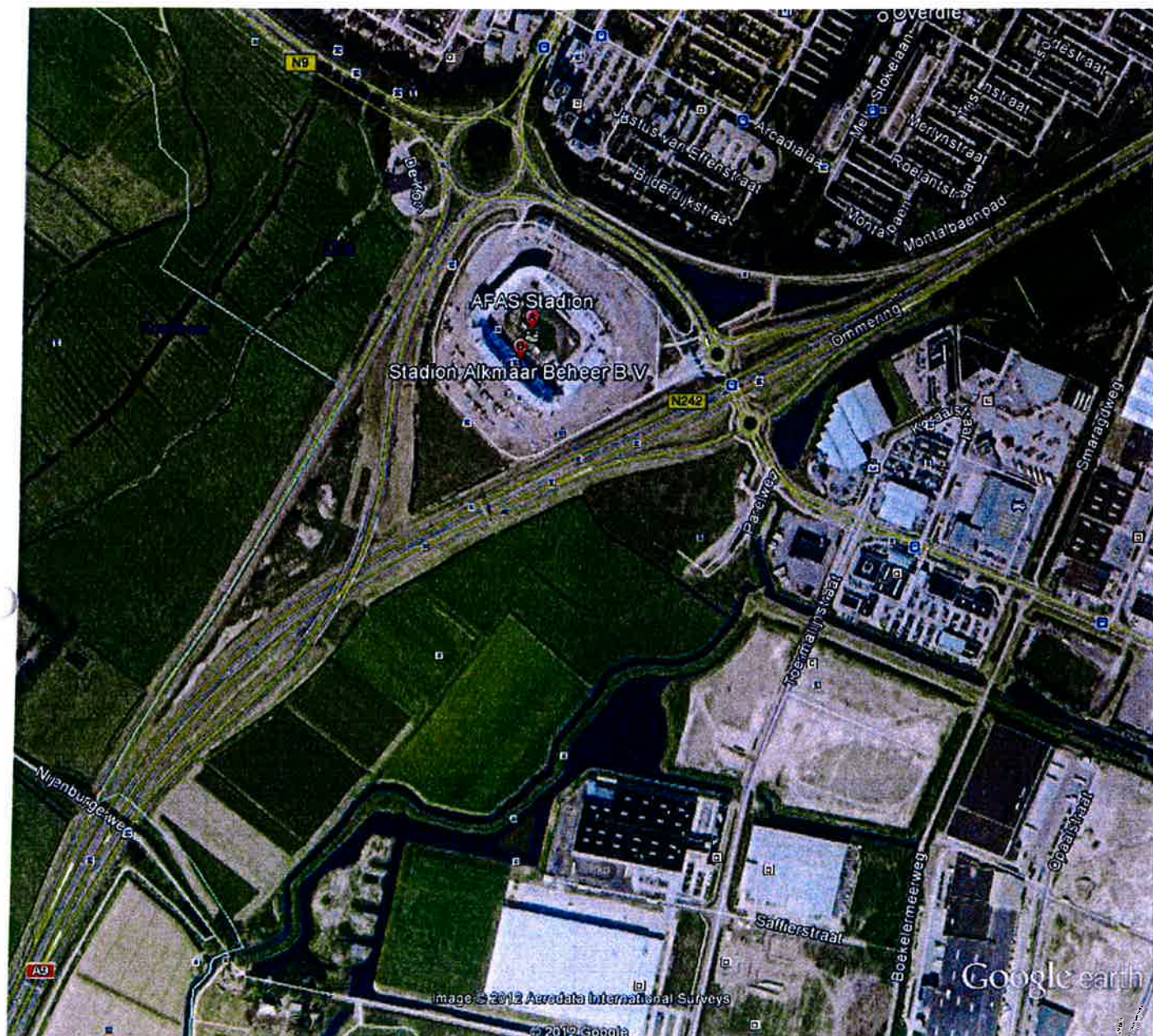


J. van der Heiden

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Foto's van het plangebied
- Bijlage 2: Exploitatiegebied + eigendomssituatie
- Bijlage 3: Kadastrale informatie
- Bijlage 4: Vigerende bestemmingsplannen
- Bijlage 5: Nieuwe bestemmingsplan
- Bijlage 6: Grondwaarde berekening
- Bijlage 7: Berekening inbrengwaarde per eigenaar

Bijlage 1



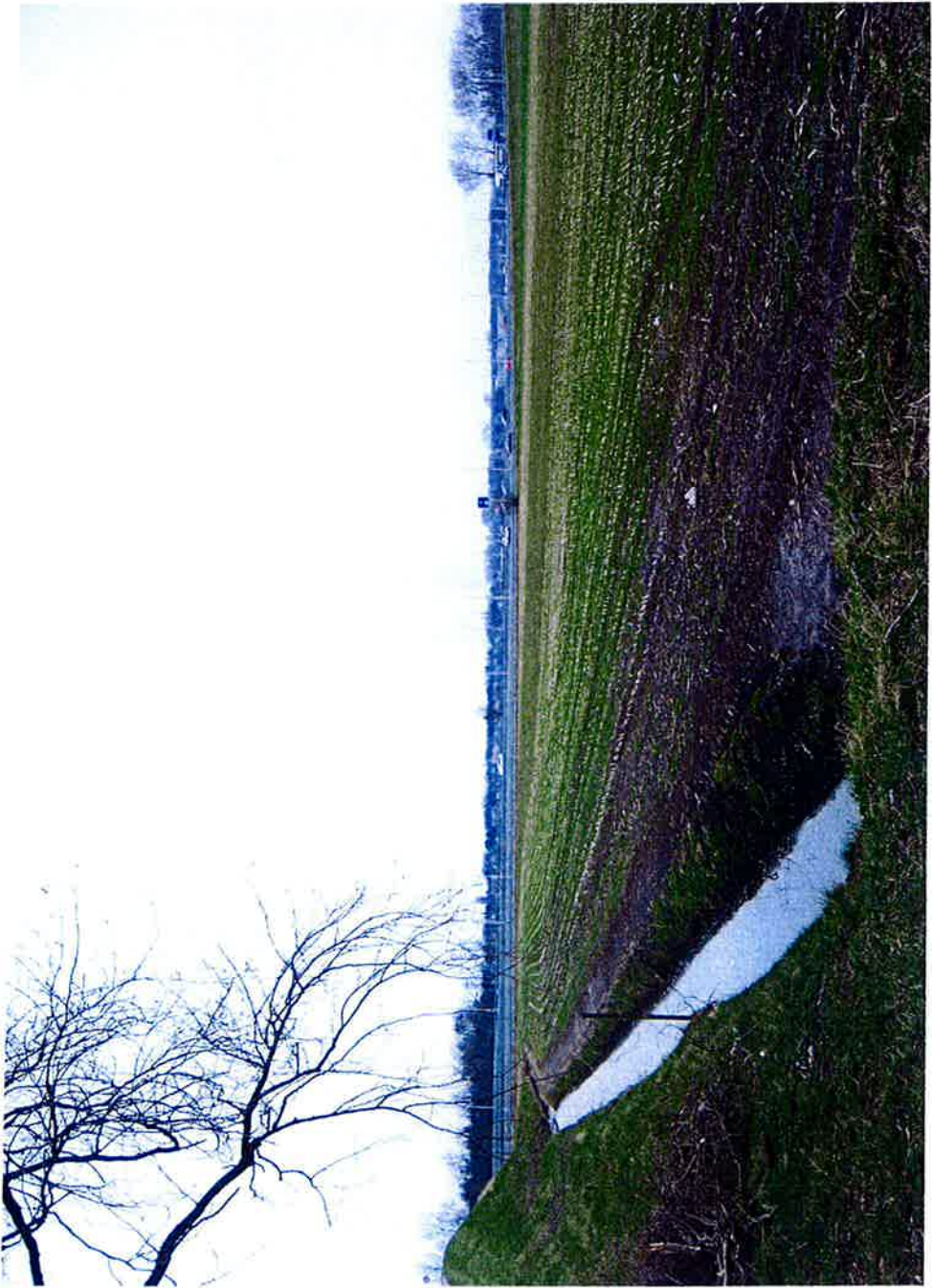
Google earth

voet
meter

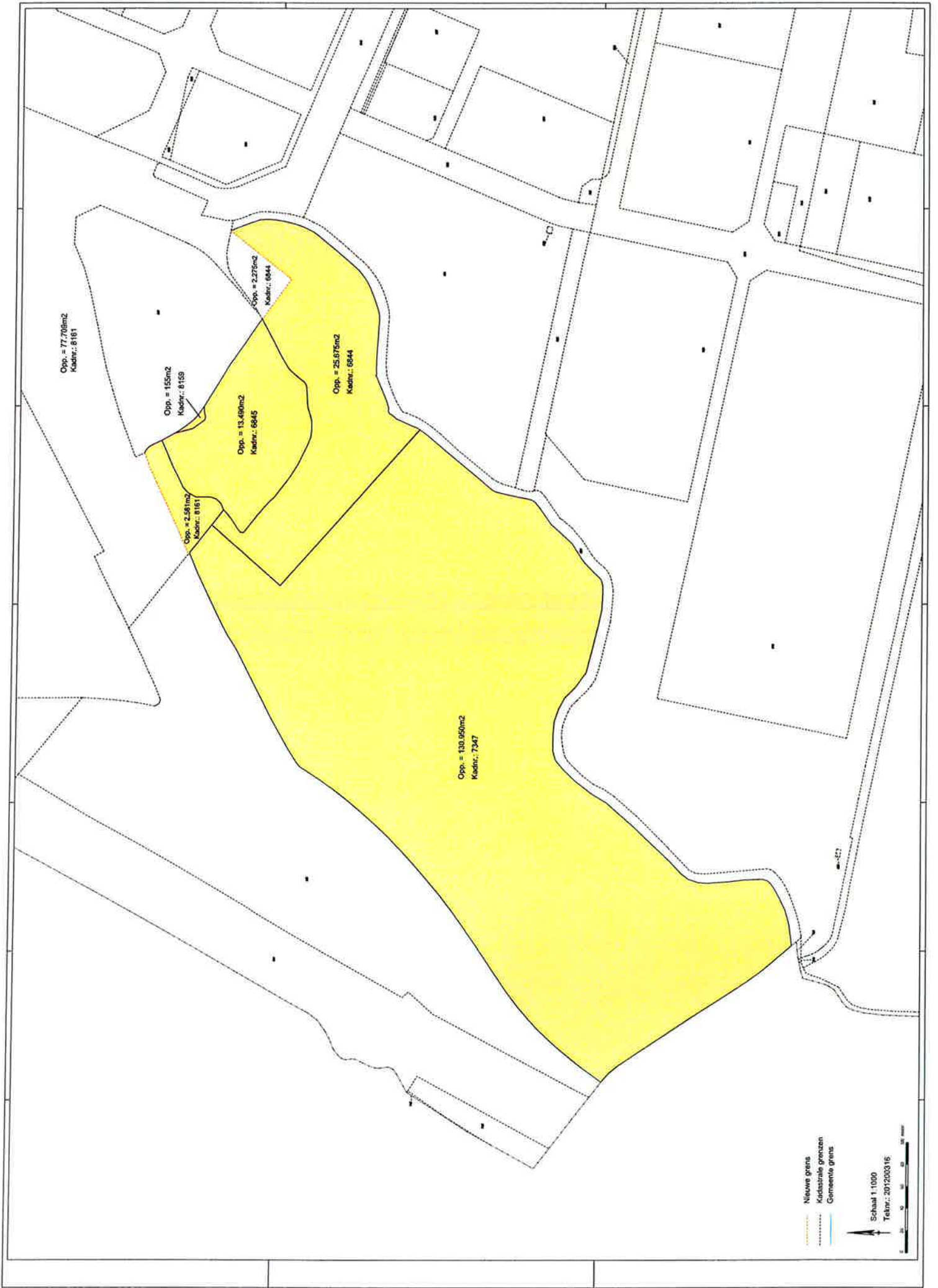








Bijlage 2



Bijlage 3

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: ALKMAAR F 7347 9-3-2012
NYENBURGERWG ALKMAAR 12:53:03
Toestandsdatum: 8-3-2012

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ALKMAAR F 7347
Grootte: 13 ha 9 a 50 ca
Coördinaten: 111067-513595
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: NYENBURGERWG
ALKMAAR
Ontstaan op: 26-11-2001
Ontstaan uit: ALKMAAR F 6843 gedeeltelijk
ALKMAAR F 6842
ALKMAAR F 6841 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 32 datum in werking 21-8-1997
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Alkmaar

Gerechtigde**Onbekend aandeel in****1/4****EIGENDOM**

Mevrouw Pauline Louise Beijnes

Spechtlaan 7

2111 GM AERDENHOUT

Postadres:

Bloemenmeent 11
1218 BD HILVERSUM

Geboren op:

12-04-1918

Overleden op:

07-02-1979

Recht ontleend aan:

HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMREerst genoemde object in
brondocument:

HEILOO B 2183

Recht ontleend aan:

HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMREerst genoemde object in
brondocument:

HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan:

BSA 506/6002 AMR d.d. 1-6-2005

Betreft: ALKMAAR F 7347
NYENBURGERWG ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
12:53:03

**Gerechtigde
Onbekend aandeel in**

1/4

EIGENDOM

De heer Paul Jozef Beijnes
Spechtlaan 7
2111 GM AERDENHOUT
Geboren op:
Overleden op:

14-05-1911
05-03-1975

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183
Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/15001 AMR d.d. 10-6-2005

**Gerechtigde
3/32**

EIGENDOM

De heer Paul Franciscus Maria Beijnes
795 90 Rattvik
VASTGARDE 280
Zweden
Geboren op:

23-08-1946

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183
Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/16001 AMR d.d. 13-6-2005

Betreft: ALKMAAR F 7347
NYENBURGERWG ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
12:53:03

**Gerechtigde
1/16****EIGENDOM**

De heer Eric Stephan Beijnes
Geraniumstraat 30 B
3073 CD ROTTERDAM

Geboren op: 02-08-1936
Geboren te: BLOEMENDAAL
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183
Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/15001 AMR d.d. 10-6-2005

**Gerechtigde
1/16****EIGENDOM**

Mevrouw Ellen Pauline Beatrix Beijnes
T Rund Kyr Koallen 8
STOCKHOLM BROMMA
Zweden

Geboren op: 05-02-1941
Geboren te: BLOEMENDAAL

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183
Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer S Guerin
T Rund Kyr Koallen 8
STOCKHOLM BROMMA
Zweden
Ontleend aan: BSA 505/30003 AMR d.d. 24-5-2005

Betreft: ALKMAAR F 7347
NYENBURGERWG ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
12:53:03

**Gerechtigde
1/128****EIGENDOM**

Mevrouw Jane Felicity Wellington
2 Kingsroad
CHANDLER'S FORD EASTLEIGH HANTS
Groot-Brittannië
Geboren op: 18-05-1939

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183
Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Thomas Paul Beijnes
2 Kingsroad
CHANDLER'S FORD EASTLEIGH HANTS
Groot-Brittannië
Ontleend aan: BSA 506/17002 AMR d.d. 14-6-2005

**Gerechtigde
1/128****EIGENDOM**

Mevrouw Josie Linnea Beijnes
253 Kennington Lane
SE 11 SQN LONDENANETLEIGH HANTS
Groot-Brittannië
Geboren op: 17-01-1963
Geboren te: VANCOUVER (CANADA)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183
Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 505/18001 AMR d.d. 11-5-2005

Betreft: ALKMAAR F 7347
NYENBURGERWG ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
12:53:03

**Gerechtigde
1/128**

EIGENDOM

Mevrouw Nancy Jane Beijnes
16 Woodhill View
DEVON, EX14 2 GH HONITON
Groot-Brittannië
Geboren op:
Geboren te:

01-05-1965
CHANDLER'S FORD (ENG)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183
Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/8001 AMR d.d. 3-6-2005

**Gerechtigde
1/128**

EIGENDOM

Mevrouw Annabelle Rose Beijnes
19 Parkstead Road
SW 15 SLT LONDENEASTLEIGH HANTS
Groot-Brittannië
Geboren op:
Geboren te:

10-04-1967
CHANDLER'S FORD (ENG)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183
Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/17001 AMR d.d. 14-6-2005

Betreft: ALKMAAR F 7347
NYENBURGERWG ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
12:53:03

Gerechtigde
1/16

EIGENDOM

Mevrouw Marijke Pauline Joanna Beijnes

Hercules Segherslaan 6

3723 GT BILTHOVEN

Geboren op: 18-07-1932

Geboren te: 'S-GRAVENHAGE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR

Eerst genoemde object in HEILOO B 2183

brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR

Eerst genoemde object in HEILOO B 109

brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Adrianus Klitsie

Hercules Segherslaan 6

3723 GT BILTHOVEN

Geboren op: 13-04-1926

Geboren te: HAARLEM

Overleden op: 10-04-2010

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 505/30001 AMR d.d. 24-5-2005

Gerechtigde
1/16

EIGENDOM

De heer Lodewijk Norbert Beijnes

Kratonweg 7

7214 DK EPSE

Geboren op: 04-08-1937

Geboren te: BLOEMENDAAL

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR

Eerst genoemde object in HEILOO B 2183

brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR

Eerst genoemde object in HEILOO B 109

brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 506/8003 AMR d.d. 3-6-2005

Betreft: ALKMAAR F 7347
NYENBURGERWG ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
12:53:03

Gerechtigde
1/16

EIGENDOM

De heer Peter Louis Joseph Beijnes
Leuvensestraat 22
2587 GG 'S-GRAVENHAGE

Geboren op: 18-03-1948
Geboren te: BLOEMENDAAL
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183
Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/17001 AMR d.d. 14-6-2005

Gerechtigde
1/16

EIGENDOM

De heer Johannes Jacobus Beijnes
Cannenburg 39
1081 GV AMSTERDAM

Geboren op: 05-01-1935
Geboren te: BLOEMENDAAL
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 1580/85 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183
Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 2260/15 AMR
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 109

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 505/18003 AMR d.d. 11-5-2005

Betreft: ALKMAAR F 7347
NYENBURGERWG ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
12:53:03

**Gerechtigde
1/16**

EIGENDOM

Mevrouw Anna Maria Pauline Beijnes

Hertog Hendriklaan 11

5062 CJ OISTERWIJK

Geboren op: 05-02-1937

Geboren te: HAARLEM

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 6308/2 AMR d.d. 4-6-1991
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 506/6003 AMR d.d. 1-6-2005

**Gerechtigde
1/16**

EIGENDOM

Mevrouw Dorothea Elisabeth Maria Beijnes

Geboren op: 21-05-1945

Geboren te: HAARLEM

Overleden op: 09-09-1993

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 6308/2 AMR d.d. 4-6-1991
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Franciscus Augustinus Candi Victor Maria Neyens

S.W. 3 - 5 J.N. 22 Upper Cheyne Row

LONDEN

Groot-Brittannië

Ontleend aan: BSA 506/2003 AMR d.d. 30-5-2005

Kadaster

Betreft: ALKMAAR F 7347
NYENBURGERWG ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
12:53:03

**Gerechtigde
1/16****EIGENDOM**

De heer Johannes Wilhelmus Jozephus Beijnes
Ruiterssteeg 4 A
9752 VB HAREN GN
Geboren op: 27-03-1951
Geboren te: HEEMSTEDE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 6308/2 AMR d.d. 4-6-1991
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Gretha Onnes
Ruiterssteeg 4 A
9752 VB HAREN GN
Geboren op: 23-01-1952
Geboren te: EMMEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/14003 AMR d.d. 8-6-2005

**Gerechtigde
1/16****EIGENDOM**

Mevrouw Julia Maria Elisabeth Niehe
Boulevard Paulus Loot 63
2042 AE ZANDVOORT
Geboren op: 14-04-1939
Geboren te: BLOEMENDAAL
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 6338/22 AMR d.d. 15-7-1991
Eerst genoemde object in
brondocument: HEILOO B 2183

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Johannes Jacobus Bernardus Beijnes
Boulevard Paulus Loot 63
2042 AE ZANDVOORT
Geboren op: 22-12-1939
Geboren te: HAARLEM
Overleden op: 10-10-1989
Ontleend aan: BSA 506/14001 AMR d.d. 8-6-2005

Betreft: ALKMAAR F 7347
NYENBURGERWG ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
12:53:03

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: ALKMAAR F 6845 9-3-2012
Boekelermeerweg ALKMAAR 13:05:11
Toestandsdatum: 8-3-2012

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ALKMAAR F 6845
Grootte: 1 ha 34 a 90 ca
Coördinaten: 111377-513777
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (TEELT - KWEEK)
Locatie: Boekelermeerweg
ALKMAAR
Koopsom: € 5.314.422 Jaar: 2001
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 23-6-1998
Ontstaan uit: HEILOO B 107

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de
kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Delta Onroerend Goed Bv
Olieweg 1
1951 NH VELSEN-NOORD
Postadres:

Postbus: 1160
1940 ED BEVERWIJK
BEVERWIJK

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 10736/9 AMR d.d. 7-12-2001
Eerst genoemde object in ALKMAAR F 6845
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: ALKMAAR F 6844 9-3-2012
Boekelermeerweg ALKMAAR 13:03:06
Toestandsdatum: 8-3-2012

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ALKMAAR F 6844
Grootte: 2 ha 79 a 50 ca
Coördinaten: 111439-513720
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Boekelermeerweg
ALKMAAR
NYENBURGERWG
ALKMAAR
Koopsom: € 2.660.967 Jaar: 2000
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 23-6-1998
Ontstaan uit: HEILOO B 3030

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Kadaster

Betreft: ALKMAAR F 6844
Boekelermeerweg ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
13:03:06

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Alkmaar
Langestraat 97
1811 JD ALKMAAR
Postadres:

Postbus: 53
1800 BC ALKMAAR
ALKMAAR

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 9923/12 AMR d.d. 25-1-2000
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 6844
Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 ALKMAAR 10440/8 AMR d.d. 3-4-2001

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 61212/174 d.d. 9-3-2012
HYP4 ALKMAAR 5806/28 AMR d.d. 11-5-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5857/3 AMR d.d. 26-7-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5871/39 AMR d.d. 21-8-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5897/60 AMR d.d. 3-10-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5932/46 AMR
d.d. 24-11-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5945/26 AMR
d.d. 11-12-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5945/25 AMR
d.d. 11-12-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5957/24 AMR
d.d. 22-12-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5994/46 AMR d.d. 9-2-1990
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: ALKMAAR F 8159 9-3-2012
Boekelermeerweg ALKMAAR 14:35:32
Toestandsdatum: 8-3-2012

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ALKMAAR F 8159
Grootte: 1 a 55 ca
Coördinaten: 111387-513846
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Boekelermeerweg
ALKMAAR
Ontstaan op: 19-6-2007
Ontstaan uit: ALKMAAR F 5492 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Betreft: ALKMAAR F 8159
Boekelermeerweg ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
14:35:32

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Alkmaar
Langestraat 97
1811 JD ALKMAAR
Postadres:

Postbus: 53
1800 BC ALKMAAR
ALKMAAR

Zetel:

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

84 AMR01/44078 d.d. 9-5-1989
ALKMAAR F 5492

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 61212/174 d.d. 9-3-2012
HYP4 ALKMAAR 5806/28 AMR d.d. 11-5-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5857/3 AMR d.d. 26-7-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5871/39 AMR d.d. 21-8-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5897/60 AMR d.d. 3-10-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5932/46 AMR
d.d. 24-11-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5945/26 AMR
d.d. 11-12-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5945/25 AMR
d.d. 11-12-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5957/24 AMR
d.d. 22-12-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5994/46 AMR d.d. 9-2-1990
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: ALKMAAR F 8161 9-3-2012
Boekelermeerweg ALKMAAR 13:10:58
Toestandsdatum: 8-3-2012

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ALKMAAR F 8161
Grootte: 8 ha 2 a 90 ca
Coördinaten: 111585-514052
Omschrijving kadastraal object: WEGEN
Locatie: Boekelermeerweg
ALKMAAR
OMMERING
ALKMAAR
Smaragdweg
ALKMAAR
Ontstaan op: 19-6-2007
Ontstaan uit: ALKMAAR F 6736 gedeeltelijk
ALKMAAR F 5492 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Betreft: ALKMAAR F 8161
Boekelermeerweg ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
13:10:58

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Alkmaar
Langestraat 97
1811 JD ALKMAAR
Postadres:

Postbus: 53
1800 BC ALKMAAR
ALKMAAR

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 7881/40 AMR d.d. 3-10-1995
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 5537

Recht ontleend aan: 84 AMR01/44079 d.d. 10-4-1989
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 6026

Recht ontleend aan: 84 AMR01/44076 d.d. 10-4-1989
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 5639

Recht ontleend aan: 84 AMR01/42936 d.d. 14-4-1989
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 5519

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 7901/36 AMR
d.d. 26-10-1995
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 5513 gedeeltelijk

Recht ontleend aan: HYP4 ALKMAAR 6771/18 AMR d.d. 4-12-1992
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 5513 gedeeltelijk

Recht ontleend aan: 84 AMR01/44073 d.d. 9-5-1989
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 5512

Recht ontleend aan: 84 AMR01/44078 d.d. 9-5-1989
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 5494

Recht ontleend aan: 84 AMR01/44068 d.d. 9-5-1989
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 5033

Recht ontleend aan: 84 AMR01/7147 d.d. 9-5-1989
Eerst genoemde object in
brondocument: ALKMAAR F 4670

(Er zijn meer brondocumenten waaraan het recht ontleend is, dan maximaal getoond worden)

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 61212/174 d.d. 9-3-2012
HYP4 ALKMAAR 5806/28 AMR d.d. 11-5-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5857/3 AMR d.d. 26-7-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5871/39 AMR d.d. 21-8-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5897/60 AMR d.d. 3-10-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5932/46 AMR
d.d. 24-11-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 ALKMAAR 5945/26 AMR
d.d. 11-12-1989
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

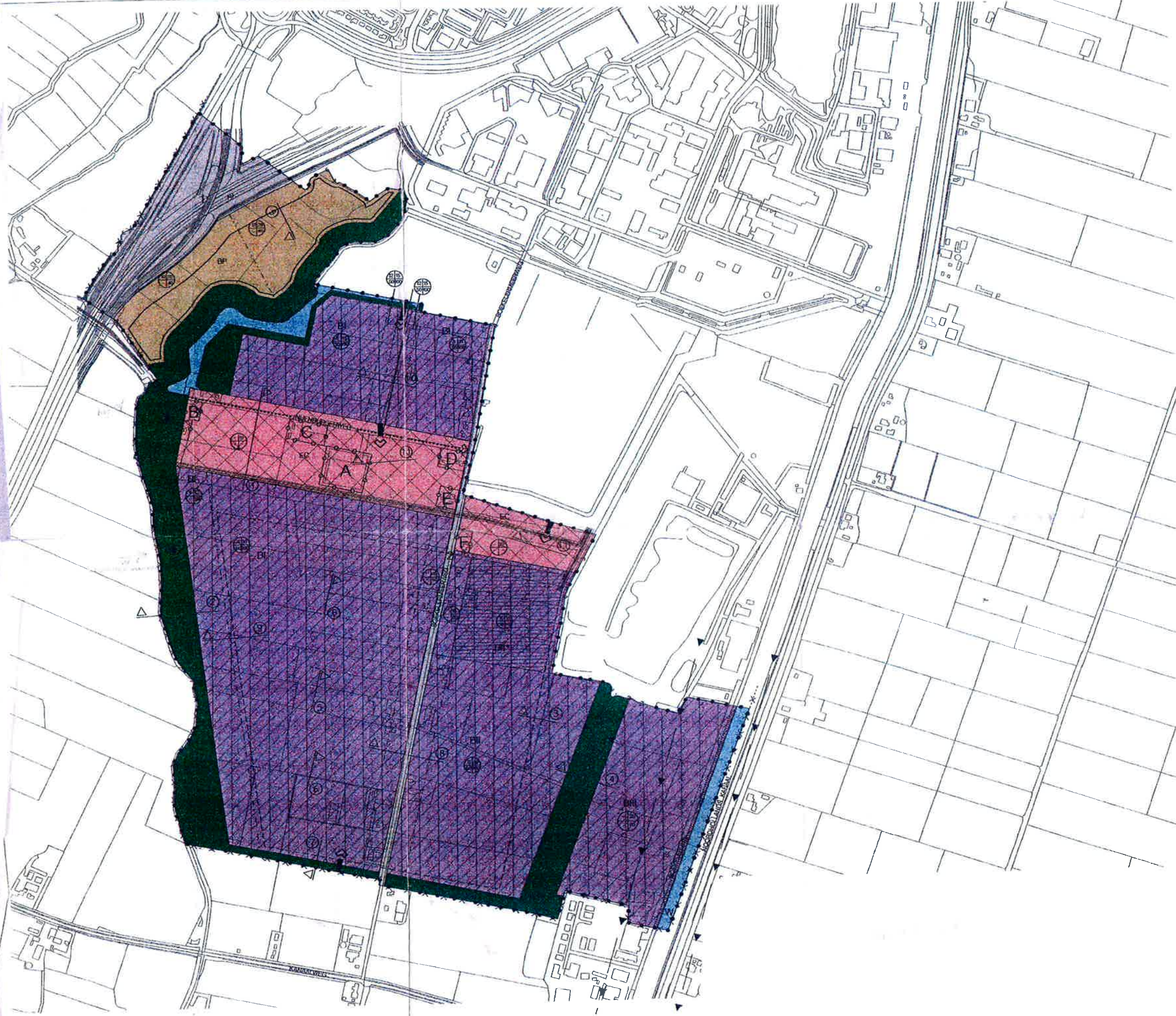
Betreft: ALKMAAR F 8161
Boekelermeerweg ALKMAAR
Toestandsdatum: 8-3-2012

9-3-2012
13:10:58

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage 4



VERKLARING

AANDUIDINGEN

- KADASTRALE GEGEVENS
- GRENZ VAN HET BESTEMMINGSPLAN
- GEMEENTEGRENS
- BESTEMMINGSGRENS
- BOUWGRENS
- STRAALPAD
- (HOOGTE)SCHEIDINGSLIJN
- LANGZAAM VERKEERROUTE
- VERWIJZING NAAR EEN DWARSPROFIEL
- NORMALE BOUWHOOGT IN M
- MAXIMALE BOUWHOOGT IN M
- MAXIMUM BEBOUWINGSPERCENTAGE
- MINIMUM BEBOUWINGSPERCENTAGE
- HOOFDONTSLUITINGSWEG
- INDICATIE HOOFDONTSLUITING
- ONTSLUITING
- BESTAANDE BEBOUWING MET MAATSCHAPPELIJKE / REPRESENTatieve FUNCTIE
- LEIDINGSTRAAT
- WATERKERENDE DIJK
- DIFFERENTIATIEVLAK A t/m F

AANDUIDING CODERING

BESTEMMINGEN

- ECOLOGISCHE ZONE / BEDRIJVEN IN HET GROEN -EC-
- BEDRIJFSDOELEINDEN -BI, BII, BII*, BIII-
- BEDRIJVENPARK -BP-
- NATUURONTWIKKELING -N-
- WATER -W-
- VERKEERSDOELEINDEN 1 (A3)
- VERKEERSDOELEINDEN 2 (BOEKELERMEERWEG)

Goedgekeurd R.U.V.
- Artikel 5 lid 15
- Artikel 6 lid 11
van de voorschriften

Beter beschouwd exemplaar

Vastgesteld bij besluit van de Raad der Gem. ALKMAAR DD.: 21-10-2002 NR.: 175
Goedgekeurd bij besluit van Ged.Stoten der Prov. N.H. DD.: 14 JUNI 2003 NR.: 2002-4610

BRO
adviesbureau in
ruimte en plan
aanpak
Postbus 68 3200 AB 't Hart
Telefoon 033 609540
Fax 033 609545

GEMEENTE ALKMAAR
**BESTEMMINGSPLAN
BOEKELERMEER ZUID 2**
PLANKAART

afst.	get.
FEB. '01	M. G. R.
gmv.	
MRT. '01	M. G. R.
MRT. 2002	J. v. d. V.
MRT. 2002	J. v. d. V.
MRT. 2002	J. v. d. V.
SOHOO	
1:5000	
PRGJ. nr.	
127X00071	
Tek. nr.	
41760708	
03/01/03	

Artikel 6 - Bedrijvenpark -BP-

Doeleinden

Lid 1. De op de kaart aangewezen gronden voor 'Bedrijvenpark' -BP-, zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van kantoorachtige, industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven niet zijnde zelfbedieningsgroothandel, voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorieën 2 tot en met 3.2 zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage);
- b. detailhandel in auto's en motoren;
- c. niet-zelfstandige kantoren als bedoeld in artikel 1, lid 39, met dien verstande dat de kantooroppervlakte per bedrijf maximaal 2.000 m² mag bedragen.

Lid 2. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Bedrijvenpark' -BP-, zijn tevens bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, watergangen, waterpartijen en parkeervoorzieningen met dien verstande dat parkeergelegenheid inpandig en op eigen terrein dient te worden gerealiseerd;
- b. interne ontsluitingswegen;
- c. langzaamverkeerroutes, calamiteiten in- en uitgangen;
- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. de op de plankaart opgenomen (hoogte)scheidingslijn is indicatief met dien verstande dat een maximale verschuiving mogelijk is van 50 meter ter weerszijden van de op de plankaart terzake opgenomen aanduiding;
- f. ecologische verbindingszone/stapsteen voor de rugstreeppad naar het natuurontwikkelingsgebied en het gebied ten westen van de rijksweg A9.

Inrichting

Lid 3. Op de gronden zijn toegelaten:

- a. (bedrijfs)gebouwen;
- b. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede werkzaamheden welke passen in de in lid 1 en 2 genoemde doeleinden;
- c. binnen de doeleinden passende verhardingen, zoals voor toegangs- en ontsluitingswegen met de daarbij behorende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van openbaar nut, daaronder begrepen een 50 kV-transformatorstation en een rioolgemaal.

Bouwvoor-
schriften

- Lid 4. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen mogen alleen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak (ondergronds en bovengronds) worden gebouwd;
 - b. de oppervlakte van de bouwpercelen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 20.000 m², per bouwperceel, met dien verstande dat maximaal 40% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
 - c. de afstand tussen de bouwpercelen bedraagt minimaal 80 meter;
 - d. de bouwpercelen mogen volledig worden bebouwd met dien verstande dat de afstand van de gebouwen tot de weg van waaruit het bouwperceel wordt ontsloten of aan gelegen is minimaal 5 meter bedraagt;
 - e. wat betreft de minimum en maximum bouwhoogten gelden de aanduidingen op de kaart;
 - f. de goothoogte van nutsvoorzieningen mag maximaal 5 meter bedragen.

- Lid 5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het bouwperceel mag de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste de toegestane bouwhoogte van de gebouwen bedragen met uitzondering van:
 - (1) reclamemasten waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
 - (2) bouwwerken ten behoeve van antenne-installaties, uitsluitend voorzover op het dak geplaatst, waarvan de hoogte maximaal 5 m' mag bedragen, te berekenen vanaf het hoogste punt van een gebouw.
- b. buiten het bouwperceel, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, mag de hoogte van (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen maximaal 8 meter bedragen.

Vrijstelling
m.b.t.bouwen

- Lid 6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:
- a. in lid 4, onder e tot verhoging van de op de kaart aangegeven bouwhoogten volgens het volgende schema;
 - van 20 naar 24 meter voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- van 28 naar 32 meter voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. in lid 5, onder a tot verhoging van de maximale hoogte van reclamemasten met maximaal 4 m¹;
- c. in lid 5, onder b, tot verhoging van de maximale hoogte van (reclame)-masten en verlichtingsarmaturen met maximaal 4 m¹;

onder de voorwaarden dat:

- (1) de vrijstelling in overeenstemming is met het doel en de uitgangspunten van het plan zoals neergelegd in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3);
- (2) de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- (3) de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- (4) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- (5) de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
- (6) op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is c.q. zijn.

Nadere eisen

Lid 7. Burgemeester en Wethouders zijn, mede ter uitvoering van de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3, in het bijzonder de leden 6 tot en met 13, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de:

- situering van bedrijven en bedrijfstypen;
- situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- situering en afmetingen van de percelen;
- de hoogte van gebouwen;
- inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van toegangs- en ontsluitingswegen;

indien zulks noodzakelijk is:

- a. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;

- c. ter waarborging van de milieuzonering, zoals mede vastgelegd in de geluidszone (voor wat betreft de situering van bedrijven en bedrijfsactiviteiten);
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. ter waarborging van de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- f. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

Ander gebruik
dan bouwen

- Lid 8. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 16, lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- a. woondoeleinden (inclusief bedrijfswoningen);
 - b. zelfstandig kantoor;
 - c. de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in lid 1 en 2 is toegestaan;
 - d. iedere vorm van open opslag;
 - e. de opslag ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen;
 - f. seksinrichting.

Vrijstelling
m.b.t.
ander gebruik

- Lid 9. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 16, lid 1 voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf vermeld in een hogere categorie van de Lijst van bedrijfstypen (maximaal categorie 4.2), met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de vrijstelling moet in overeenstemming zijn met het doel en de uitgangspunten van het plan zoals neergelegd in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3);
 - b. de milieubelasting mag naar aard en invloed op de omgeving niet onevenredig toenemen;
 - c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;

Vrijstelling
van Lijst van
bedrijfstypen

- d. bij de beoordeling wordt in ieder geval bekeken of het bedrijf past binnen de vastgestelde geluidszone.

Lid 10. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 16, lid 1 respectievelijk van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijven die al dan niet zijn vermeld in de Lijst van bedrijfstypen en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met voor de bestemming toegelaten activiteiten;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De milieubelasting mag naar aard en invloed op de omgeving niet onevenredig toenemen;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;
- c. bij de beoordeling wordt in ieder geval bekeken of het bedrijf past binnen de vastgestelde geluidszone.

Vrijstellings-
bevoegdheid
grotere oppervlakte
niet-
zelfstandige
kantoren

Lid 11. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub c, voor het verhogen van de omvang van niet-zelfstandige kantoren, waarbij:

- het maximum percentage van 30% kan worden verhoogd tot 40%;
- de maximum kantooroppervlakte van 2.000 m² kan worden verhoogd tot 8.000 m²;

met dien verstande dat:

- a. de kantoorruimte een niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van het bedrijf is en blijft;
- b. de verhoging noodzakelijk is in verband met de economische ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf;
- c. het bedrijf moet aantonen dat de maximaal toegelaten kantoorruimte niet voldoende is in relatie tot de aard en omvang van het gehele bedrijf;
- d. voorts in de beoordeling worden betrokken: de bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid op eigen ter-

goedkeuring
onthoudt

~~rein en de ruimtelijke kwaliteit.
e. het beleid van de rijksoverheid de ontwikkeling moge-
lijk maakt.~~

Procedure

Lid 12. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 6, 9, 10 en 11 geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.

Artikel 7 - Natuurontwikkeling -N-

Doeleinden

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Natuurontwikkeling' -N- zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en verbetering van de bestaande watergang (de Ringsloot);
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische-, cultuurhistorische- en natuurwaarden, waarbij de voorwaarden van de ontheffing Flora- en faunawet in acht worden genomen;
- c. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, en waterpartijen, waarbij de voorwaarden van de ontheffing Flora- en faunawet in acht worden genomen;
- d. recreatieve voorzieningen, waaronder een fiets- en wandelpad;
- e. calamiteiten in- en uitgangen en een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding 'langzaamverkeersroute';
- f. één interne ontsluitingsweg, voor de ontsluiting van de bedrijfsperven ten binnen de bestemming BIII, uitsluitend ter plaatse van of binnen 50 meter ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'ontsluiting';
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. een binnenwaterkering die de Ringsloot, van de Boekelermeerpolder scheidt;
- i. watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water);
- j. de aanleg en instandhouding van hoofdnutsleidingen, waaronder een aardgastransportleiding, gastransportleiding en een watertransportleiding met de bijbehorende beschermingszones, binnen de op de kaart aangegeven leidingstraat en bedoeld in artikel 11.

Medebestemming

Lid 2. De gronden die op de plankaart zijn aangeduid als 'Bestaande bebouwing met maatschappelijke/representatieve functie' zijn mede bestemd voor:

- a. instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. het uitoefenen van ondersteunende (maatschappelijke/representatieve) activiteiten ten behoeve van en gebonden aan de activiteiten genoemd in artikel 5, leden 1/4 sub a, zoals kinderopvang of een milieu-educatiecentrum;

	c. kantoorachtige activiteiten.
Inrichting	Lid 3. Op de gronden zijn toegelaten: a. beplantingen; b. (half)-verhardingen; c. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke passen in de in lid 1 genoemde doeleinden; d. voorzieningen van openbaar nut; e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bestaande bebouwing met representatieve functie', reeds bestaande gebouwen (stolpboerderijen).
Bouwvoorschriften stolpboerderijen	Lid 4. De ten tijde van de tervisielegging van het plan bestaande bebouwing die op de kaart is aangeduid als 'bestaande bebouwing met representatieve functie' mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen en met maximaal 10% worden uitgebreid, voorzover dit in overeenstemming is met het doel en de strekking van deze voorschriften. Lid 5. Voor het bouwen van de in lid 3 bedoelde bouwwerken gelden de volgende bepalingen: a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m¹ bedragen, zulks met uitzondering van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 m¹ mag bedragen; b. de goothoogte van de nutsvoorzieningen mag maximaal 5 m¹ bedragen.
Vrijstelling m.b.t. bouwen	Lid 6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 ten behoeve van de bouw van windmolens, met inachtneming van de volgende voorwaarden: a. de vrijstelling mag uitsluitend worden verleend voor de gronden in het oostelijk deel van het plangebied; b. de vrijstelling mag uitsluitend worden verleend indien de plaatsing van windmolens op de gronden geschiedt in (een parallelle) lijn met de plaatsing van windmolens buiten het plangebied; c. de plaatsing van windmolens dient op zodanige plaats te geschieden dat dit zo min mogelijk afbreuk doet aan de in lid 1 genoemde waarden van de gronden; d. plaatsing dient te passen binnen het beleid van de ge-

- meente inzake het gebruik van duurzame energie en omtrent het gebruik en de plaatsing van windmolens;
- e. de ashoogte van de windmolen bedraagt maximaal 85 m¹.

Ander gebruik
dan bouwen

- Lid 7. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 16, lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- a. woondoeleinden;
 - b. parkeren;
 - c. het gebruik voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, een en ander met uitzondering van het gebruik van secundaire bouwstoffen.

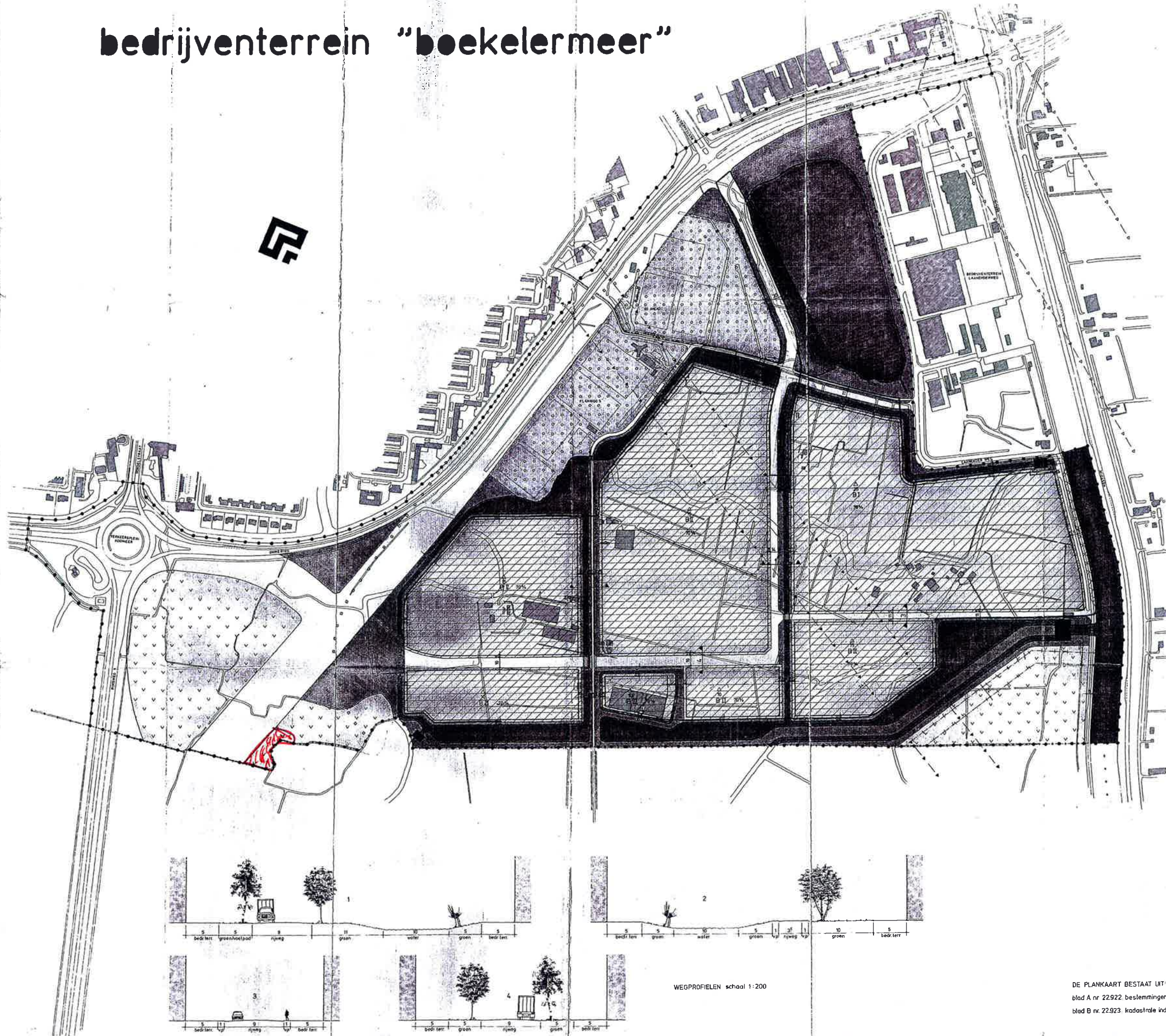
Procedure

- Lid 8. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 geldt de procedure als vervat in artikel 14.

Artikel 8 - Water -W-

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Water' zijn bestemd voor: a. watergangen; b. de kwalitatieve en kwantitatieve waterhuishouding; c. het verkeer te water; d. de aanleg en instandhouding van waterstaatkundige werken, zoals waterkeringen, kades en dergelijke; e. voorzieningen van openbaar nut.
Inrichting	Lid 2. Op de gronden zijn toegelaten: a. vaarwegen; b. watergangen; c. groenvoorzieningen d. bruggen, met de bijbehorende technische ruimten; e. weg- en waterbouwkundige bouwwerken.
Bouwvoor- schriften	Lid 3.a. Voor het bebouwen van deze gronden geldt dat de hoogte van bruggen met de bijbehorende technische ruimten, weg- en waterbouwkundige bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart ten hoogste 10 meter boven de waterspiegel bedraagt; b. de goothoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 5 m' boven de waterspiegel.
Ander gebruik dan bouwen	Lid 4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 16, lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: a. opslag, een en ander met uitzondering van het gebruik van secundaire bouwstoffen; b. het innemen van een ligplaats met woonschepen.

bedrijventerrein "boekelermeer"



- BESTEMMINGEN:**
- BEDRIJFSDOELEINDEN**
- art. 6 Bedrijven I
- art. 7 Bedrijven II
- VERKEERSDOELEINDEN**
- art. 8 Wegen
- WATERHuishoudkundige DOELEINDEN**
- art. 9 Water
- art. 10 Gemaal
- RECREatieve DOELEINDEN**
- art. 11 Sportieve recreatie
- art. 12 Groenvoorzieningen
- AGRARISCHE DOELEINDEN**
- art. 13 Agrarische bedrijfsvoering

- AANDUIDINGEN:**
- Topografische indeling
- Bestaande bebouwing
- Gemeentegrens
- Plangrens
- Bestemmingsgrens
- Bouwgrens
- Maximum bebouwingspercentage i.a.v. het bouwperceel
- Maataanduiding in meters
- Wegprofiel
- Leidingenstraat
- Duiker
- Brug
- Straalpad telecommunicatie
- Straalpad ca. met beperkende hoogte in meters
- Los en laadwal
- Maximum hoogte in meters
- Wijzigingsgebied
- Waterkerende dijk
- 50 (A) Contour industrielaad

Overgenomen uit besluit van de raad van Alkmaar, d.d. 5 JUNI 1990, nr. 711872

met het raadsbesluit d.d. 5 JUNI 1990, nr. 711872

89-612756/6 I
RAAD
21 JUN 1990

goedkeuring ont-houden
niet-onher-roepelijk
Behoort bij besluit van de raad van 7 NOV 1989, nr. 7, De secretaris van Alkmaar.

VASTGESTELD BIJ BESLUIT VAN DE RAAD DER GEMEENTE ALKMAAR DO OORDEELEND BIJ BESLUIT VAN GED. STATEN DER PRIN. NEDERLAND. D.D.				NR.
BESTEMMINGSPLAN "BEDRIJVENTERREIN BOEKELERMEER"				A
DOEL	DOEL	DOEL	DOEL	TEKENING
DOEL	DOEL	DOEL	DOEL	NR. 22922
DOEL	DOEL	DOEL	DOEL	FORMAAT A4
DOEL	DOEL	DOEL	DOEL	WEEK NR.
DOEL	DOEL	DOEL	DOEL	CLASSE

DE PLANKAART BESTAAT UIT:
blad A nr. 22922 bestemmingen renvoi en wegprofielen
blad B nr. 22923 kadastrale indeling.

WEGPROFIELEN schaal 1:200

Art. 12 Groenvoorzieningen

Doelein- 12.1 De gronden op de kaart aangewezen voor groenvoorzieningen
denom- zijn bestemd voor:

- schrij- a. plantsoenen;
ving b. geluidswallen;
c. bermen;
d. recreatief medegebruik.

Inrich- 12.2 Op deze gronden zijn toegelaten:

- ting a. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing
alsmede info-havens;
b. voet- en fietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van
verkooppunten voor motorbrandstoffen;
f. water, als bedoeld in artikel 9.

Bouwvoor- 12.3 Voor het bebouwen van deze gronden gelden de volgende
schriften bepalingen:

- a. de hoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste
3 meter;
b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt
ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat de hoogte
voor verkeerstechnische voorzieningen ten hoogste 14
meter bedraagt.

Wijzi- 12.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen het op de
gingsbe- kaart als zodanig aangegeven wijzigingsgebied de bestem-
voegdheid ming "groenvoorzieningen" te wijzigen in de bestemming
"wegen", zoals bedoeld in artikel 8, een en ander met
inachtneming van de in artikel 14 genoemde procedure en voor
zover het verkeersaanbod van het bedrijventerrein dit
noodzakelijk maakt.

KATEGORIE AGRARISCHE DOELEINDENArt. 13 Agrarische bedrijfsvoering

Doelein- 13.1 De gronden op de kaart aangewezen voor agrarische
denom- bedrijfsvoering zijn bestemd voor de uitoefening van een
schrij- grondgebonden agrarisch bedrijf.
ving

Inrich- 13.2 Op de gronden zijn toegelaten:

- ting
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. verhardingen;
 - c. groenvoorzieningen als bedoeld in artikel 12;
 - d. water, als bedoeld in artikel 9.

Bouwvoor- 13.3 De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste
schriften 1,50 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van
kassen niet meer mag bedragen dan 1,00 meter.

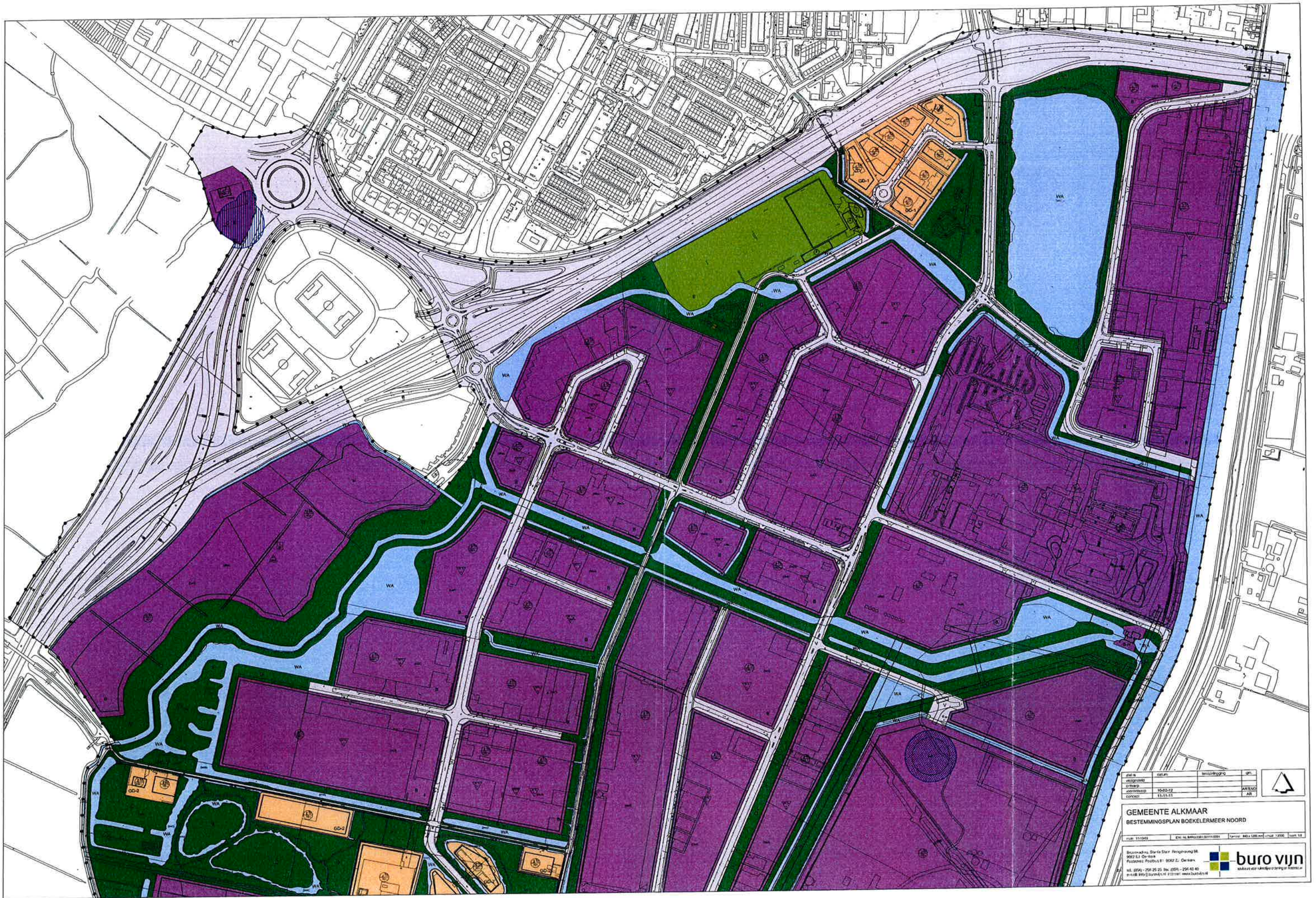
Aanleg 13.4 Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen de
voorschrift aanduiding "leidingenstraat" dient vooraf schriftelijk
vergunning van burgemeester en wethouders te zijn verkregen.
Bedoelde vergunning wordt uitsluitend afgegeven na overleg
met de beheerders van de betreffende leidingen en kabels.
Voor werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn
op het tijdstip van het van kracht worden van dit
bestemmingsplan is geen vergunning vereist.

PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGENArt. 14 Procedure-voorschrift

Bij gebruikmaking van de in artikel 11, lid 5 en artikel 12, lid 4 gegeven bevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het wijzigen van de bestemming geschiedt in overleg met de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken gronden en opstallen en andere belanghebbenden;
- b. Het ontwerp van het wijzigingsplan wordt door burgemeester en wethouders aan de orde gesteld in de raadskommissie voor ruimtelijke ordening en verkeer en ter kennis gebracht van de gemeenteraad.
- c. Het ontwerp van het wijzigingsplan ligt vervolgens gedurende één maand voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk bezwaar tegen het ontwerp indienen bij burgemeester en wethouders.
- d. De burgemeester maakt de ter-inzage-legging tevoren bekend in één of meer in de gemeente verschijnende dag- en/of huis-aan-huisbladen en voorts op de gebruikelijke wijze. Deze bekendmaking houdt mededeling in van de onder c. genoemde mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van bezwaren.
- e. Indien belanghebbenden tegen het ontwerp bezwaren hebben ingediend worden zij gehoord door burgemeester en wethouders.
- f. Alvorens het wijzigingsplan vast te stellen, plegen burgemeester en wethouders opnieuw overleg met de raadskommissie voor ruimtelijke ordening en verkeer, met overlegging van eventuele bezwaarschriften en de voorgenomen beslissing van hun college daarop.
- g. De vastgestelde wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht aan de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het wijzigingsplan.

Bijlage 5



staal nr.	datum	versie	op
10-02-12	10-02-12	1	AR
10-02-12	10-02-12	1	AR

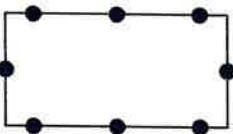
GEMEENTE ALKMAAR
BESTEMMINGSPLAN BOEKELERMEER NOORD

1:1000
1:1000
1:1000
1:1000

Brugwachter, Sierke Star, Hengeling 18
9027 L1 Oudekerk
Postbus 10000, 9027 L1 Oudekerk
tel. 020 451 25 25 fax 020 451 25 25
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

buro wijn
adviseurs voor landschap, stedenbouw en architectuur

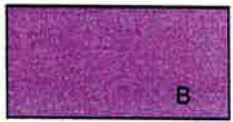
PLANGEBIED



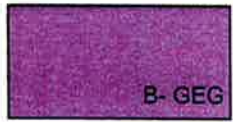
Plangebied

BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG
DE REGELS



Bedrijf 3



Bedrijf - Gasbehandeling en gascompressie 4



Gemengd - 1 5



Gemengd - 2 6



Groen 7



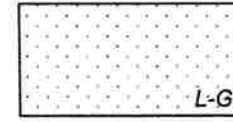
Sport 8



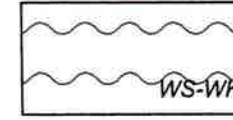
Verkeer 9



Water 10



Leiding - Gas 11



Waterstaat - Waterkering 12

AANDUIDINGEN



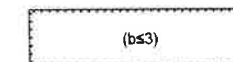
veiligheidszone - bevi



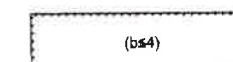
veiligheidszone - lpg



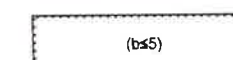
veiligheidszone - windturbine



bedrijf tot en met categorie 3

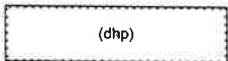


bedrijf tot en met categorie 4

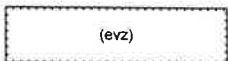


bedrijf tot en met categorie 5

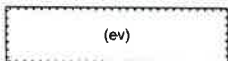
AANDUIDINGEN



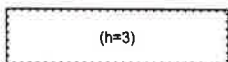
detailhandel perifeer



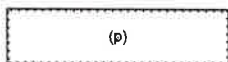
ecologische verbingszone



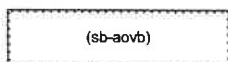
evenemententerrein



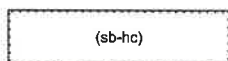
horeca van categorie 3



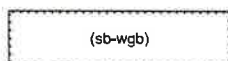
parkeerterrein



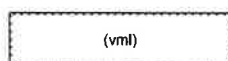
specifieke vorm van bedrijf - afvalopslag en -verwerkingsbedrijf



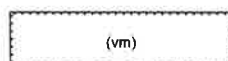
specifieke vorm van bedrijf - huisvuilcentrale



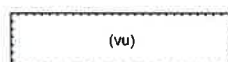
specifieke vorm van bedrijf - watergebonden bedrijvigheid



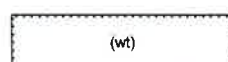
verkooppunt motorbrandstoffen met lpg



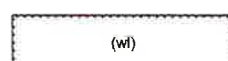
verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg



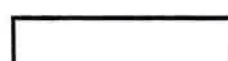
vulpunt lpg



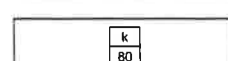
windturbine



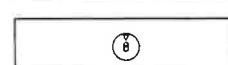
woonschepenligplaats



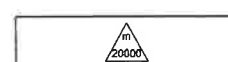
bouwwlak



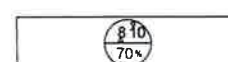
maatvoering



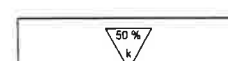
maximale bouwhoogte (m)



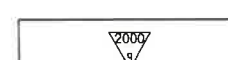
maximum oppervlakte (m2)



minimale en maximale bouwhoogte (m)
en maximum bebouwingspercentage (%)



minimum bebouwingspercentage terrein (%)



minimum oppervlakte (m2)



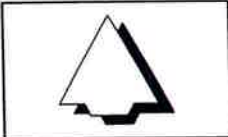
gevellijn

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp			
voorontwerp	10-02-12		AR/ENO
concept	11-11-11		AR



GEMEENTE ALKMAAR BESTEMMINGSPLAN BOEKELERMEER NOORD				
code: 11-13-03	IDN: NL.IMRO.0361.00111-0001	formaat: 380 x 560 mm	schaal: -	kaart: 3

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk
tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

buro vijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3', bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van de milieucategorie 1 t/m 3, zoals zijn opgenomen in Staat van bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4', bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van de milieucategorie 1 t/m 4, zoals zijn opgenomen in Staat van bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5', bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van de milieucategorie 1 t/m 5, zoals zijn opgenomen in Staat van bedrijven;
- d. de vestiging van een bedrijf is alleen toegestaan voor zover de geluidsproductie past binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in Bijlage 2, Akoestisch onderzoek ter bepaling van de 50 dB(A) geluidscontour rondom het bedrijventerrein "Boekelermeer" te Alkmaar, Castricum, Heiloo en Schermer M+P.GALK.010101 revisie 5 van 11 januari 2002;
- e. bedrijfsgebonden kantoren tot maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak per bedrijfsvestiging met een maximum van 2000 m² bruto vloeroppervlak;
- f. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij de functie gemaximaliseerd is tot 20% van het totale bruto vloeroppervlak met een maximale winkel vloeroppervlak van 100 m²;
- g. webwinkels, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3';
- h. perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
- i. buitenopslag, voorzover achter de voorgevelrooilijn en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte;
- j. afgeschermd buitenopslag, voor zover achter de voorgevelrooilijn;
- k. een afvalopslag en afvalverwerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afvalopslag en - verwerkingsbedrijf';
- l. een huisvuilcentrale, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvuilcentrale';
- m. een windturbine, ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- n. watergebonden bedrijvigheid met havenactiviteiten met een langshaven of insteekhaven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watergebonden bedrijvigheid';
- o. een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- p. een vulpunt ten behoeve van lpg, ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- q. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- r. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met daarbij behorende:

- s. bouwwerken;
- t. aan- en uitbouwen;
- u. erven;
- v. parkeervoorzieningen;
- w. nutsvoorzieningen;
- x. ontsluitingswegen;
- y. voet- en rijwielpaden;
- z. waterlopen en waterpartijen;
- aa. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. hoofdgebouwen zijn vrijstaand;
 3. de bouwhoogte en het bebouwingspercentage van het bouwperceel binnen het bouwvlak mag niet minder of meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimale en maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 5. een bouwperceel binnen een bouwvlak moet tenminste worden bebouwd met het percentage dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvuilcentrale' de maximale bouwhoogte van een schoorsteen 110 meter bedraagt;
 7. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de perceelsgrens van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 meter;
 8. het hoofdgebouw op een bouwperceel dient voor minimaal 2/3 op de gevellijn te worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 35 m² en de goothoogte niet meer dan 5 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 4 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn 2 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 8 meter;
 3. de maximale bouwhoogte van een windturbine bedraagt 85 meter;
 4. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
- b. de situering en afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de situering en afmetingen van de percelen;
- d. de afmetingen van de bebouwing;
- e. de inrichting van gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van toegangs- en ontsluitingswegen;

indien zulks noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de milieuzonering, zoals is vastgelegd in de geluidszone, voor wat betreft de situering van bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
- d. ter waarborging van goede parkeer-, laad- en losruimte op eigen terrein;
- e. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- f. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2:

1. voor het toestaan van een kleinere afstand dan 3 meter van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens;
2. voor het toestaan van het verhogen van de maximale bouwhoogte van 15 meter tot maximaal 20 meter van ten hoogste 20% van het bebouwde oppervlak van het bouwperceel;
3. voor het toestaan van het verhogen van de maximale bouwhoogte van 12 meter tot maximaal 16 meter van ten hoogste 20% van het bebouwde oppervlak van het bouwperceel;
4. voor het toestaan van het verlagen van de minimale bouwhoogte van 8 meter tot minimaal 6 meter;
5. voor het toestaan van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 12 meter;
6. voor het toestaan van het verlagen van het minimale bebouwingspercentage van 50% tot minimaal 40%;
7. voor het toestaan van het verhogen van het maximale bebouwingspercentage van 70% tot maximaal 80%;
8. voor het toestaan van een maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals technische installaties, antenne installaties, hijsinstallaties, silo's en dergelijke, van 40 meter;
9. voor het toestaan van twee of drie bedrijven in één bedrijfsgebouw voor de kavels met een minimum oppervlakte van 5000m², waarbij geldt dat sprake is van een gezamenlijke parkeergelegenheid en er geen (interne) erfafscheidingen worden geplaatst, zichtbaar vanaf de openbare weg;

onder de voorwaarden dat;

- a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
- e. op het bouwperceel voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte aanwezig is;
- f. het groepsrisico in het beïnvloedingsgebied van de inrichting gelegen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Gasbehandeling en gascompressie' niet onacceptabel wordt vergroot.

3.5 Specifieke gebruiksregels:

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld onder 3.1 sub g;
- c. perifere detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel als bedoeld onder 3.1 sub g;
- d. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), met uitzondering van bedrijven als bedoeld onder 3.1 sub I, en bedrijven die vallen onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999(Brzo) ;
- e. opslag en verkoop van professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- f. seksinrichtingen;
- g. prostitutie;
- h. kantoren, met uitzondering van kantoren als bedoeld onder 3.1 sub e.

3.5.2 Kavelgrootte

- a. de kavelgrootte per bedrijf bedraagt minimaal het aantal m2 dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum oppervlakte (m2)' is aangegeven;
- b. de kavelgrootte per bedrijf bedraagt maximaal het aantal m2 dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' is aangegeven.

3.5.3 Inrichting

- a. parkeervoorzieningen en laad- en losruimte bevinden zich op het bouwperceel;
- b. de afstand tussen bouwpercelen bedraagt minimaal het aantal meter dat ter plaatse van de aanduiding 'maatvoering' is aangegeven;
- c. afvalopslag tot een maximale hoogte van 27 meter, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afvalopslag en - verwerkingsbedrijf'.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 en 3.5:

- a. voor vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels horende Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd;
- b. voor het toestaan van meer dan 2000m2 bedrijfsgebonden kantoorruimte;
- c. voor het toestaan van perifere detailhandel op alle gronden, behalve op gronden waar milieucategorie 4 of hoger is toegestaan, met een maximum van 1500 m2 winkelvloeroppervlak;
- d. voor het toestaan van perifere detailhandel voor ABC goederen groter dan 1500 m2 winkelvloeroppervlak op alle gronden, behalve op gronden waar milieucategorie 4 of hoger is toegestaan, onder voorwaarde dat schriftelijk advies is ingewonnen bij de regio (RAC);
- e. voor het toestaan van perifere detailhandel voor bouwmarkten en tuincentra op alle gronden, behalve op gronden waar milieucategorie 4 of hoger is toegestaan, groter dan 1500 m2 winkelvloeroppervlak, onder voorwaarde dat met een distributieplanologisch onderzoek (DPO) is aangetoond dat er geen structurele ontwrichting van de detailhandelsstructuur optreedt en schriftelijk advies is ingewonnen bij de regio (RAC);
- f. voor het toestaan van een kleinere kavelgrootte in geval van een restkavel; onder de voorwaarden dat:
 - a. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - c. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
 - d. op het bouwperceel voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte aanwezig is;
 - e. het groepsrisico in het beïnvloedingsgebied van de inrichting gelegen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Gasbehandeling en gascompressie' niet onacceptabel wordt vergroot.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. beeldende kunst;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. (ondergrondse) afvalcontainers;
- h. evenement van categorie 1;
- i. evenement van categorie 2 en evenement van categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- j. een windturbine, ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- k. een ecologische voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone'.

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken;
- m. voet- en fietspaden;
- n. nutsvoorzieningen;

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en onderhoud gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud bedraagt niet meer dan 30 m³ per gebouw;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan 6 meter.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, onderhoud en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de instandhouding en/of de versterking van de ecologische waarden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;

- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. seksinrichtingen.

7.4.2 Evenementen

- a *evenementen van categorie 2*
maximaal aantal evenementen dat per jaar mag plaatsvinden binnen de gronden als bedoeld in artikel 7.1 en 10.1 samen bedraagt: 5; met een maximum totaal aantal dagen: 10, exclusief de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen;
- b *evenement van categorie 3*
maximaal aantal evenementen dat per jaar mag plaatsvinden binnen de gronden als bedoeld in artikel 7.1 en 10.1 samen bedraagt: 5; met een maximum totaal aantal dagen: 10, exclusief de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen.

Bijlage 6

GRONDWAARDEBEREKENING DE ETALAGE TE ALKMAAR

Perc opbrengststijging	zie tabel											
Perc kostenstijging	0,0300											
Rekenrente	0,0425											
Uitgifteprijs	€ 180,00											
Uitgeefbare oppervlakte in m2	82.757	48%										
Oppervlakte plangebied in m2	172.851											
Jaar +												
Jaartal		2012	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	7 2019	8 2020	9 2021	10 2022
Opbrengsten												
nominaal						2.482.710	2.532.364	2.583.011	2.634.672	2.687.365	2.741.112	
stijgingspercentage			0	0	0	2	2	2	2	2	2	
opgerent						2.532.364	2.583.011	2.634.672	2.687.365	2.741.112	2.795.935	
Kosten												
onderzoek		58.474	623	25.623	623	623	623	722	722	722	722	722
bouwrijp maken	3.204.750				534.125	534.125	534.125	534.125	534.125	534.125		
woonrijp maken	1.121.250						186.875	186.875	186.875	186.875	186.875	186.875
bovenwijkse voorzieningen		84.200										
afslag A9	819.200				409.600	409.600						
plankosten 1		65.973										
plankosten 2	2.575.100	234.100	234.100	234.100	234.100	234.100	234.100	234.100	234.100	234.100	234.100	234.100
boekrente		45.788										
Kosten nominaal		488.535	234.723	259.723	1.178.448	1.178.448	955.723	955.822	955.822	955.822	421.697	421.697
Kosten opgerent (3,0%)		488.535	241.765	275.540	1.287.722	1.326.354	1.107.945	1.141.301	1.175.540	1.210.807	550.219	566.726
Saldo opbrengsten/kosten		488.535-	241.765-	275.540-	1.287.722-	1.206.011	1.475.067	1.493.370	1.511.825	1.530.306	2.245.716	566.726-
Contante waarde (4,25%)		4.668.718										
grondwaarde	€	27,01										

Bijlage 7

TAXATIE INBRENGWAARDEN EXPLOITATIEPLAN DE ETALAGE TE ALKMAAR						
	oppervlakte perceel	opp binnen expl. plan	waarde grond	waarde opstallen	sloopkosten	inbrengwaarde
Eigenaar 1: Fam. Beijnes perceel F 7347	130.950	130.950	3.535.650	0	0	3.535.650
Eigenaar 2: Delta OG bv perceel F 6845	13.490	13.490	364.230	0	0	364.230
Eigenaar 3: Gem Alkmaar perceel F 6844	27.950	25.675	693.225	0	0	693.225
perceel F 8159	155	155	4.185	0	0	4.185
perceel F 8161	80.290	2.581	69.687	0	0	69.687
totaal gemeente		28.411				767.097
Totalen		172.851	4.666.977	0	0	4.666.977
inbrengwaarde per m2	27,00					