

Ontwerp Exploitatieplan
'Limmen - Zandzoom', 2^e herziening
Behorende bij het bestemmingsplan
'Limmen - Zandzoom' en uitwerkingsplan Limmen –
Zandzoom fase 1C

Gemeente Castricum

**Vastgesteld door college van burgemeester en wethouders
van gemeente Castricum op**

Vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum op

Projectnummer R. 152410-871-04

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Situering plangebied.....	4
1.2	Voorziene ontwikkeling plangebied	4
1.3	Doel van het exploitatieplan	6
1.4	1 ^e herziening inclusief eerste uitwerkingsplan.....	7
1.5	2 ^e herziening inclusief tweede uitwerkingsplan	7
1.6	Leeswijzer	8
2	Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling	9
2.1	Relatie planologische maatregel.....	9
2.2	Relatie omliggende ontwikkelingen	9
2.3	Exploitatieplangrenzen	10
2.4	Eigendomssituatie	11
3	Omschrijving werken en werkzaamheden.....	13
3.1	Bouwrijp maken van het gebied.....	13
3.2	Aanleg nutsvoorzieningen	13
3.3	Woonrijp maken	14
3.4	Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen	14
4	De exploitatieopzet.....	15
4.1	Algemeen.....	15
4.2	Parameters.....	15
4.3	Eigendomssituatie	15
4.4	Ruimtegebruik	16
4.5	Programma	17
4.6	Fasering	18
4.7	Kosten.....	19
4.7.1	Algemeen.....	19
4.7.2	Inbrengwaarden gronden	20
4.7.3	Sloopwerken en saneringen	21
4.7.4	Onderzoekskosten	21
4.7.5	Bouw- en woonrijp maken	21
4.7.6	Plankosten	22
4.7.7	Planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen).....	22
4.8	Opbrengsten	23
4.9	Exploitatieopzet.....	24
4.9.1	Gewogen basiseenheden.....	24
4.9.2	Exploitatiebijdrage	25
5	Jaarlijkse herziening en eindafrekening.....	26
5.1	Jaarlijkse herziening	26
5.2	Eindafrekening	26
6	De procedure.....	27
6.1	De procedure	27
6.2	Zienswijzen exploitatieplan eerste herziening.....	27
Deel B –	Regels	28
Bijlage 1	Kaart exploitatieplangebied	
Bijlage 2	Overzichtstekening met eigendomssituatie	
Bijlage 3	Kaart Fasering Limmen Zandzoom	
Bijlage 4	Verbeelding uitwerkingsplan fase 1C	

Bijlage 5	Taxatie inbrengwaarde
Bijlage 6	Resultaten plankostenscan 2016
Bijlage 7	Exploitatieopzet totaal
Bijlage 7a	Exploitatieopzet 'nog uit te werken gronden'
Bijlage 7b	Exploitatieopzet uitwerkingsplan fase 1
Bijlage 7c	Exploitatieopzet uitwerkingsplan fase 1C
Bijlage 8	Milieutechnische en hydraulische berekeningen
Bijlage 9	Inkoop- en aanbestedingsbeleid
Bijlage 10	Staat van wijzigingen Exploitatieplan 2^e herziening
Bijlage 11	PM

1 Inleiding

1.1 Situering plangebied

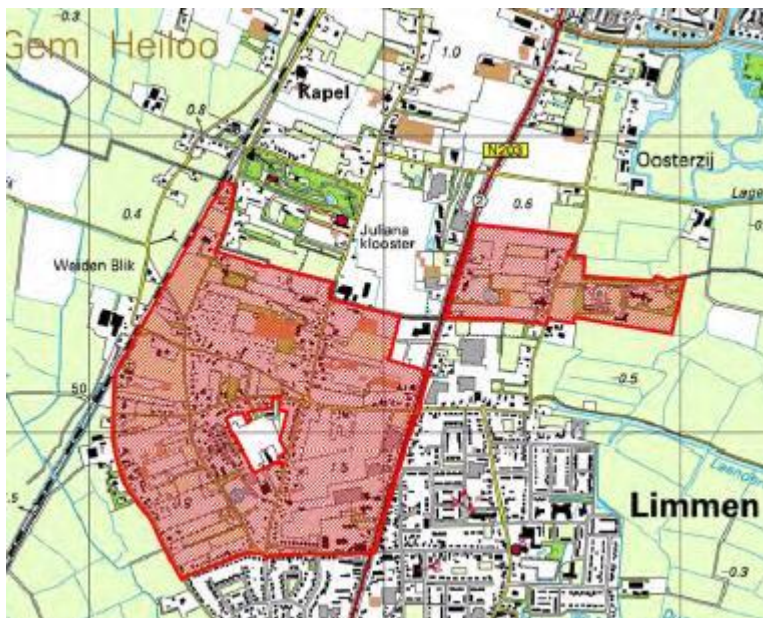
Het plangebied Limmen-Zandzoom maakt onderdeel uit van het te ontwikkelen woongebied tussen Heiloo en Limmen. Zandzoom betreft het gedeelte van het plangebied gelegen op het grondgebied van de gemeente Castricum.

Het bestemmingsplangebied bestaat uit twee deelgebieden:

- Het grootste deel bestaat uit het gebied begrensd door de gemeentegrens met de gemeente Heiloo in het noorden, de Rijksweg en het bedrijventerrein Nieuwelaan in het oosten, de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat in het zuiden en de Westerweg en de spoorlijn in het westen;
- Het kleinste deel bestaat uit het gebied begrensd door de gemeentegrens in het noorden, GGZ locatie De Oosthoek in het oosten, de Nieuwelaan in het zuiden en de Rijksweg in het westen.

De situering en begrenzing van het exploitatiegebied zijn weergegeven op afbeelding 1. Tevens is als bijlage 1 een tekening met de exploitatieplangrenzen bijgevoegd.

Afbeelding 1. Situering Exploitatiegebied Limmen-Zandzoom



Bron: Bestemmingsplan Limmen - Zandzoom

1.2 Voorziene ontwikkeling plangebied

De ontwikkelingen in het gebied tussen Heiloo en Limmen betreft een groot woongebied met in totaal 2000 – 2400 woningen. Het integrale Programma Nieuwe Strandwal (voorheen bekend als het project Wonen in het groen) kent drie onderdelen: woningbouw, een nieuwe aansluiting op de Rijksweg A9 en investeringen in groen. Het Programma Nieuwe Strandwal bevindt zich in het

landelijke gebied tussen Heiloo en Limmen en valt buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening mag geen nieuwe woningbouw worden ontwikkeld in het landelijk gebied. In afwijking van deze bepaling is nieuwe woningbouw mogelijk indien de woningbouw onderdeel uitmaakt van een transformatiegebied. Een transformatie gebied betreft een 'Gebiedsontwikkeling vanuit integrale opgave voor wonen, water, recreatie, natuur, en bedrijvigheid op basis van landschappelijke kwaliteit en identiteit'.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het Programma Nieuwe Strandwal als transformatiegebied aangeduid. In de structuurvisie van de provincie is het projectdoel van dit transformatiegebied omschreven: "het realiseren van een woonlandschap met groene allure plus ruimte voor luxe woonmilieus", met als onderdelen:

1. het realiseren van 2.000 á 2.400 woningen;
2. investeren in de kwaliteit van het landelijke gebied via natuur, water, recreatie en archeologie.
3. een goede ontsluiting via een nieuwe aansluiting op de A9;

De ontwikkeling van de woningbouw in de Zandzoom is alleen mogelijk in combinatie met de aanleg van de aansluiting A9. Op het grondgebied van de gemeente Castricum gaat het om 500-600 woningen die worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. Voor het gebied zijn diverse plannen opgesteld. Richtinggevend voor de op te stellen bestemmingsplannen voor het gebied binnen de gemeente Castricum zijn het Structuurplan Limmen-Zandzoom (2007), het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo/Limmen (2005), de Strategische Visie Buiten Gewoon Castricum (2006), de Actualisatie daarvan (2014), het Ruimtelijk plan landelijk gebied (2008) en de gebiedsvisie Zandzoom Limmen (2013).

In de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 is de aansluiting A9 en de daaruit voortvloeiende natuurcompensatie benoemd als bovenwijkse voorziening. De nieuwe aansluiting op de Rijksweg A9 is onderdeel van het Programma Nieuwe Strand. De aansluiting A9 is geprojecteerd ter hoogte van de Lagelaan ten noorden van de grens van Limmen met Heiloo. Onderdeel van de aansluiting A9 is een ontsluitingsweg parallel aan de A9 richting de Boekelermeer. In november 2015 zijn Rijkswaterstaat, de Provincie en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo akkoord gegaan met de Realisatieovereenkomst A9 en het beschikbaar stellen van de financiële middelen. De diverse onderzoeken voor het bestemmingsplan zijn in gang gezet en de minnelijke grondverwerving ook. De procedurefase van het bestemmingsplan zal direct na de zomer starten.

Van de woningen in het Limmer deel van de Zandzoom wordt uitgegaan van de realisatie van 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, 30% in de middeldure prijsklasse en 30% in de hogere prijsklasse. Ook al heeft de raad inmiddels besloten om hierop termijn van af te wijken. Zodra deze nieuwe verdeling is opgenomen in het bestemmingsplan, zal ook het exploitatieplan daarop worden herzien.

De woningdichtheid zal het hoogste zijn in de zone tussen de Rijksweg en de Hogeweg. Hier wordt een woningdichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd. In het gebied tussen de Westerweg en de Hogeweg zal de

woningdichtheid lager zijn, namelijk gemiddeld 15 woningen per hectare. Een gedeelte van de groene buffer mag worden benut voor de realisatie van buitenplaatsen. Hiertoe behoort binnen het plangebied van het voorliggende plan het gebied ten oosten van de Rijksweg. In deze gebieden zal een dichtheid van circa 5 woningen per hectare worden gerealiseerd. De inrichting van het gebied van de voormalige psychiatrische inrichting Oosthoek vindt plaats in overleg met de provincie Noord-Holland.

Grenzend aan het plangebied ligt een bedrijventerrein (bedrijventerrein Nieuwelaan). Dit bedrijventerrein maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het grootste deel van het terrein is reeds uitgegeven en in gebruik bij verschillende bedrijven. Op het terrein zijn middelgrote bedrijven gevestigd in de lichte en middelzware milieucategorieën. Het bedrijventerrein heeft nog enkele percelen beschikbaar voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Om een overgang te realiseren tussen wonen en werken, wordt aan de rand van het plangebied Limmen-Zandzoom, ruimte gereserveerd voor 8 woon-werk units.

1.3 Doel van het exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Onderdeel van de Wro is de grondexploitatiewet. Met deze grondexploitatiewet hebben de gemeenten een instrument in handen om bij particuliere grondexploitaties kosten te verhalen, te verevenen en locatie-eisen te stellen.

Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

1. een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van locatie-eisen: bepalingen omtrent de kwaliteit van de inrichting;
2. een juiste uitvoering van de werken die nodig zijn om te komen tot de hiervoor genoemde ruimtelijke kwaliteit door het stellen van regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
3. een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de grondexploitatie (kostenverhaal).

Veel gronden in het exploitatieplangebied Limmen-Zandzoom zijn in bezit van particuliere eigenaren. Aangezien voor deze gronden (nog) geen anterieure overeenkomsten zijn afgesloten waarin het kostenverhaal en de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zijn geregeld, geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente alle kosten maakt. Met de systematiek van de exploitatieopzet wordt in onderhavig globale exploitatieplan bij de bepaling van de exploitatiebijdrage van een private partij nog geen rekening gehouden met de kosten die deze partij zelf maakt. Bij de uitwerking van het globale exploitatieplan zal hier wel rekening mee worden gehouden. Dit gezien het feit dat de uiteindelijke invulling van het gebied met de uitwerkingsplannen concreet zal zijn.

1.4 1^e herziening inclusief eerste uitwerkingsplan

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Met ingang van september 2012, na uitspraak van de Raad van State, is het exploitatieplan onherroepelijk geworden. Derhalve dient het exploitatieplan, ingevolge artikel 6.15 lid 1 Wro te worden herzien.

Tegelijkertijd met de voornoemde wettelijke plicht om het exploitatieplan te herzien is het eerste uitwerkingsplan opgesteld en verwerkt in de eerste herziening.

Naast het verwerken van het eerste uitwerkingsplan voert de gemeente Castricum de volgende wijzigingen door:

1. Opnemen van een nadere fasering van de ontwikkeling Limmen Zandzoom. De reden voor deze nadere fasering is om sturing te hebben op de ontwikkeling van het plangebied en daarmee tevens de grondeigenaren in het gebied meer rechtszekerheid te bieden over het moment waarop zij hun eventuele bouw wens kunnen uitvoeren.
2. Een nadere uitwerking geven aan de ontwikkeling van een supermarkt in het exploitatieplangebied.
3. Het bijstellen van de grondprijzen per opgenomen categorie.
4. Herziening van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied.

Gezien de genoemde wijzigingen is er sprake van een structurele herziening, zie ook hoofdstuk 5 van het exploitatieplan. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is ingevolge 6.14 Wro afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De doorgevoerde wijzigingen zijn opgenomen in een staat van wijzigingen, opgenomen in bijlage 10.

De eerste herziening van het exploitatieplan inclusief de uitwerking van fase 1 (a en b) is op 2 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum.

1.5 2^e herziening inclusief tweede uitwerkingsplan

Onderhavige tweede herziening ziet op het tweede uitwerkingsplan van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom. Het betreft het planologisch mogelijk maken van de bouw van 9 woningen.

Naast het verwerken van het tweede uitwerkingsplan is het exploitatieplan geïndexeerd. Hierbij is tevens een opbrengstenstijging van 1% doorgevoerd. De prijspeildatum van het exploitatieplan is 1 januari 2016.

1.6 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de globale exploitatieopzet en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening.

2 Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling

2.1 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom'. De uitgangspunten in dit bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

Het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' betreft, mede gezien de looptijd en het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. De gemeente heeft nog geen gedetailleerde plannen voor de invulling van de delen van het gebied met een globale bestemming en heeft er daarom voor gekozen in dit stadium het grondgebruik in het exploitatieplan nog niet vast te leggen. Het exploitatieplan heeft, overeenkomstig artikel 6.13 lid 3 Wro, om deze redenen een globaal karakter.

Verder komen er positieve gedetailleerde bestemmingen voor in het bestemmingsplan. Het betreft met name de gronden van de huidige burgerwoningen in het bestemmingsplangebied. Het gebruik van de gronden voor deze bestemmingen is direct mogelijk.

Tegelijkertijd met het vaststellen van de uitwerkingsplannen voor de globaal bestemde gronden, waarin diverse bestemmingen meer gedetailleerd zullen worden vastgelegd, zal ook het exploitatieplan moeten worden herzien voor het uitgewerkte deelgebied. In het exploitatieplan, behorende bij het uitwerkingsplan, zullen, indien dit nodig wordt geacht, regels worden gesteld aan werken en werkzaamheden, nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied. Tevens zal in het herziene exploitatieplan, indien gewenst, regels worden opgenomen ten aanzien van woningbouwcategorieën.

2.2 Relatie omliggende ontwikkelingen

De ontwikkeling Limmen-Zandzoom maakt onderdeel uit van het grotere project 'Wonen in het Groen Heiloo/Limmen'. Het doel van dit project is verwoord in de bestuursovereenkomst van 16 december 2005, die getekend is door de provincie Noord-Holland en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo:

- De realisatie van 2.000 - 2.400 woningen waarvan 250 - 300 woningen in het Topsegment.
- De realisatie van 200 hectare natuur inclusief waterberging en faunapassages onder de spoorlijn, enkele wegen en een netwerk van fiets- en wandelpaden ter verbetering van de aansluiting van de woongebieden op het landelijk gebied, inclusief tunnels onder de spoorlijn en de A9.
- Een verbetering van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de kernen Limmen, Akersloot, en de gemeente Heiloo door realisering van een aansluiting A9 bij Heiloo, gepaard gaande met meer dan 100 hectare aanpassingen van het omliggende landelijk gebied voor natuur en waterberging.

In de bestuursovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de investeringen in het groen en de aansluiting A9. De financiële consequenties hiervan voor de gemeente Castricum zijn onder andere verwerkt in de Nota Bovenwijks van de gemeente Castricum:

- Voor de aansluiting A9 worden bijdragen geleverd vanuit de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Boekelermeer (Alkmaar en Heiloo) en woningbouw (Castricum en Heiloo).
- Voor de Groenprojecten worden bijdragen geleverd vanuit de woningbouw (Castricum en Heiloo (50% van € 33,2 miljoen) en provincie Noord-Holland 50% (met als dekking subsidiegelden).

De betrokken gemeenten voeren hun eigen exploitatie. Dit geldt zowel voor het bedrijventerrein de Boekelermeer (gemeenten Alkmaar en Heiloo) als voor de woningbouw (gemeenten Castricum en Heiloo).

Gelet op eerder gemaakte afspraken door de voormalige gemeente Limmen met betrekking tot andere woningbouwplannen in Limmen is het woningbouwproject Limmen-Zandzoom gemaximeerd op 565 woningen, waarvan 62 woningen in het Topsegment en 8 woon-werk units.

Als gevolg van de eerdere afspraken hebben een drietal ontwikkelingen in het (aangrenzende) Zandzoom gebied in Limmen geen financiële relatie met het project Limmen-Zandzoom en hebben hun eigen exploitatie. Dit zijn:

- ontwikkeling van 8 topkavels;
- het bedrijventerrein Nieuwelaan;
- het woningbouwplan Hogeweg – Pagenlaan.

2.3 Exploitatieplangrenzen

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied Limmen-Zandzoom geldt dat het exploitatieplangebied kleiner is dan het bestemmingsplangebied. De particuliere percelen binnen het bestemmingsplangebied die positief bestemd zijn vallen niet in het exploitatieplangebied. De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op kaart in bijlage 1. Daarop is tevens het plangebied van het eerste en tweede uitwerkingsplan aangegeven.

Met het tweede uitwerkingsplan zijn er gronden die de definitieve bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Op afbeelding 2 is dit weergegeven. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro meer voorzien. Het exploitatieplangebied is hiermee kleiner geworden ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplangebied.

Afbeelding 2 Uitwerkingsplan 1c – bestemming tuin



2.4 Eigendomssituatie

Het overgrote deel van de percelen in het exploitatieplangebied is eigendom van derden (particulieren), een aantal percelen is in eigendom van de gemeente Castricum. Een overzicht van de verschillende grondposities is weergegeven op de kaart 'Grondeigendommen', opgenomen in bijlage 2.

De eigendomssituatie is een momentopname. Gronden in het gebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente. Verkoop aan derden is vanwege de werking van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, die op het gebied van toepassing is verklaard, niet mogelijk.

In principe wil de gemeente, vanuit haar beleidsuitgangspunt dat gestreefd wordt naar een actieve grondpolitiek, alle binnen het plangebied gelegen gronden verwerven.

Op dit moment zijn er met een tweetal partijen afspraken gemaakt c.q. wordt gewerkt aan afspraken. De afspraken die tot op heden zijn gemaakt zijn:

Gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij

Zoals aangegeven in het exploitatieplan, vastgesteld op 3 februari 2011, heeft een partij binnen het woningbouwproject Limmen-Zandzoom een dominante grondpositie. Met deze partij (Driessen vastgoed) heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met als doel het oprichten van een GEM. Met deze partij (Driessen vastgoed B.V.) heeft de gemeente een Gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij opgericht; Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal C.V..

De samenwerkingsovereenkomst om tot de oprichting te komen is op 29 november 2010 ondertekend, voor de vaststelling van het exploitatieplan in februari 2011. Deze samenwerkingsovereenkomst dient derhalve te worden beschouwd als anterieure overeenkomst conform artikel 6.24 Wro.

Het tweede uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkeling van negen woningen. Van deze negen woningen hebben zeven woningen, evenals de uitwerking fase 1, betrekking op de gronden van de GEM Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal C.V. Daarnaast is in de uitwerking de bouw van een tweetal woning op grond een particulier meegenomen. De gronden van dit uitwerkingsplan is aangegeven op afbeelding 3.

Afbeelding 3 Uitwerkingsplan fase 1C



Ontwikkeling Hoek Visweg/ Rijksweg

Voor een drietal woningen, die in het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom zijn opgenomen in de bestemming "Gemengd – Uit te werken 2", geldt dat hierover reeds afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

Zoals reeds aangegeven betreft het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen toegelicht welke werken en werkzaamheden zullen plaatsvinden ten aanzien van het bouwrijp maken van het gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied. De aan te leggen werken en de te verrichten werkzaamheden zullen in de verdere uitwerking van het plan en de herziening van het exploitatieplan nader worden gedetailleerd.

3.1 Bouwrijp maken van het gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Aanleg bouwwegen voorafgaand aan de bouw van het vastgoed.
- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven van de waterpartijen en verwerken van de vrijkomende grond binnen het plangebied.
- Ophogen van delen van het plangebied.
- Aanleg van gescheiden rioolstelsel, inclusief daarbij behorende aansluiting op de bestaande riolering, plaatsen van kolken, inspectieputten, aanleg van huisaansluitingen, voorzieningen voor de verwerking/afvoer en berging van regenwater zoals genoemd in het Masterplan Water Zandzoom en indien van toepassing verplaatsing/aanpassing van het bestaande rioolstelsel.
- Aanleg van een nutstracé.
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen conform het Masterplan Water Zandzoom.
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfreesd dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.

3.3 Woonrijp maken

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden, maximaal een half jaar na de laatste oplevering, de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg dan wel herstel van de definitieve verharding van de wegen.
- Aanleg fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen.
- Aanleg plantsoenen en parken inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen.
- Aanbrengen bebording, bebakening en belijning.

3.4 Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen

Ten behoeve van de ontwikkeling van Limmen-Zandzoom dienen enkele planstructurele elementen te worden aangelegd. Een aantal van deze elementen is volledig toerekenbaar aan het plan. Daarnaast is sprake van een aantal elementen die deels worden toegerekend aan Limmen-Zandzoom. Dit zijn de bovenwijkse voorzieningen. Voor een nadere toelichting op de bovenwijkse voorzieningen en de toerekening hiervan naar de exploitatie Limmen-Zandzoom wordt verwezen naar de Nota Bovenwijks actualisatie 2014-2015, vastgesteld op 21 oktober 2014, van de gemeente Castricum.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Dit leidt tot een exploitatiesaldo, uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2016. Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. Aangezien er nog geen stedenbouwkundig plan is opgesteld, is de exploitatieopzet de gebaseerd op een normatieve bepaling van het ruimtegebruik.

Voor uitwerkingsplan fase 1C, zoals aangegeven in paragraaf 2.3, zijn de kosten voor werken en werkzaamheden wel gebaseerd op een stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is weergegeven op de kaart in bijlage 4.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

▪ rente	:	4,50%;
▪ inflatiecijfer kosten	:	2,25%;
▪ inflatiecijfer opbrengsten tot 31 december 2014	:	0,00%;
▪ inflatiecijfer opbrengsten vanaf 2015	:	1,00%
▪ prijspeildatum	:	1 januari 2016.

Bij een herziening van het exploitatieplan, wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt, aansluitend op de Nadere Overeenkomst Financiële Afspraken, gebruik gemaakt van de CBS index GWW totaal (2000=100).

4.3 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In tabel 1 is de verhouding weergegeven van de reeds door de gemeente en de GEM verworven gronden en de nog te verwerven gronden. Op de eigendomskaart (bijlage 2) is de grondpositie in beeld gebracht.

Tabel 1. Eigendomssituatie per 1 januari 2016

Eigenaar	Ha	Aandeel
Gronden gemeente	7,87	14%
Gronden Driessen (GEM)	11,83	22%
Gronden GEM	0,92	2%
Gronden te verwerven	33,74	62%
Totaal	54,36	100%

4.4 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van onbebouwde agrarische gronden. Daarnaast zijn enkele bedrijven en kassen aanwezig binnen het plangebied.

In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in een woonwijk. Aangezien er nog geen stedenbouwkundig plan is opgesteld, is het ruimtegebruik normatief bepaald. Tegelijk met het vaststellen van de uitwerkingsplannen zal het ruimtegebruik worden bijgesteld. Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer van de gronden met een uit te werken bestemming.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan (moederplan)

Bestemming	Oppervlakte m ²	Aandeel
Uitgeefbaar	244.735	44%
Openbaar gebied ¹	309.184	56%
Totaal	553.919	100%

¹ wegen, openbaar groen en water

In tabel 3 is het ruimtegebruik voor het eerste en tweede uitwerkingsplan inzichtelijk gemaakt en de nog overgebleven uit te werken gronden. Daarbij komt dat met het uitwerkingsplan fase 1C een aantal gronden de (eind)bestemming 'tuin' gekregen. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro voorzien. Het exploitatieplangebied en daarmee de oppervlakte 'uitgeefbaar' neemt hiermee af. Het gaat om een oppervlakte van 6.549 m².

Tabel 3 Ruimtegebruik na eerste uitwerkingsplan

Bestemming	Gronden nog uit te werken (m ²)	Gronden uitwerkingsplan fase 1 (m ²)	Gronden uitwerkingsplan fase 1C (m ²)
Uitgeefbaar	216.025	23.375	6.458
Openbaar gebied	292.348	12.057	3.376
- verharding		4.780	1.926
- groen en water		7.277	1.450
Totaal	508.373	35.432	9.834

4.5 Programma

Het oorspronkelijk te realiseren programma is in tabel 4 opgenomen. Een gedetailleerde verkaveling is voor de gronden met de uit te werken bestemming nog niet beschikbaar. Tegelijkertijd met het vaststellen van de uitwerkingsplannen, waarin diverse bestemmingen meer gedetailleerd zullen worden vastgelegd, zal ook de uitwerking van het programma worden bijgesteld. De verschillende woningbouwcategorieën zijn gebaseerd op de Lokale Woonvisie. Conform de lokale woonvisie wordt gestreefd om 40% van het aantal woningen, exclusief topsegment (categorie 5a, 5b en woon-werk units), te realiseren in categorie 1 en 2 en ten minste 15% kavels met particulier opdrachtgeverschap.

Het aandeel sociale woningbouw betreft 38% van het aantal woningen, exclusief topsegment (categorie 5a, 5b en woon-werk units). De sociale woningen betreffen categorie 1 en de woningen in categorie 2. In totaal gaat het om 188 woningen in het sociale segment.

Tabel 4. Programma Zandzoom Limmen (moederplan)

Woningtype	aantal	%	
Categorie 1; sociaal huur / koop	149	30%	38%
Categorie 2; sociale koop	39	8%	
Categorie 2; goedkope koop	10	2%	2%
Categorie 3; middelduur	149	30%	30%
Categorie 4; projectmatig	64	13%	30%
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	84	17%	
<i>Subtotaal</i>	<i>495</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Categorie 5a; projectmatig	32		
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	30		
Woon-werk units	8		
Totaal	565		

Met onderhavige herziening van het exploitatieplan, inclusief uitwerkingsplan fase 1 en 1C, wordt bovengenoemd woningbouwprogramma aangepast. Met de herziening zal de opsplitsing van categorie 2 in 'sociale koop' en 'goedkope koop' komen te vervallen. In tabel 5 is de geactualiseerde woningbouwprogramma, inclusief uitwerkingsplan fase 1C weergegeven.

Tabel 5 Programma Zandzoom Limmen (na tweede herziening)

Woningtype	Nog uit te werken	Uitwerkingsplan fase 1	Uitwerkingsplan fase 1C
Categorie 1; sociaal huur / koop	149		
Categorie 2; goedkope koop	14	35	
Categorie 3; middelduur	129	18	
Categorie 4; projectmatig	58	6	
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	74	4	8
<i>Subtotaal</i>			
Categorie 5a; projectmatig	32		
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	29		1
Woon-werk units	8		
Totaal	565	63	9
Supermarkt	1		

4.6 Fasering

Vanwege het ingeschatte bouwtempo en de huidige marktomstandigheden is het niet gewenst om het plangebied als een geheel gelijktijdig in ontwikkeling te nemen. Het is voor een efficiënte exploitatie niet gewenst om grote hoeveelheden bouwrijpe grond langdurig braak te laten liggen. Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. In onderstaande tabel is de globale fasering van het woningbouwprogramma opgenomen. De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken zijn hieromheen gepland. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

Voor de realisatie van het plangebied Limmen-Zandzoom is uitgegaan gegaan van een termijn van 14 jaar. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaats vinden vanaf 2014 (uitwerkingsplan fase 1). De geplande start van de bouw van de woningen heeft plaatsgevonden in 2015 (uitwerkingsplan fase 1) en zal in fasen vorm krijgen. In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de fasering ten aanzien van de start van de werken en werkzaamheden, zoals weergegeven op de kaart 'Fasering Limmen Zandzoom', bijlage 3.

De gronduitgifte van de laatste woningen is gepland in 2027. In dit exploitatieplan wordt ervan uitgegaan dat de geplande woningen in de jaren 2015 tot en met 2027 worden gerealiseerd.

Tabel 6. Woningbouwprogramma

Jaartal	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Plangebied	493*		31	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
Uitwerkings - fase 1	63	31	32											
Uitwerkings -fase 1C	9		9											

*Afwijking in de optelling wordt veroorzaakt door afrondingsverschillen

Bij de detaillering van de plannen kan de fasering op onderdelen gewijzigd worden, afhankelijk van onder meer de grondverwerving en eventuele andere belemmeringen.

De gefaseerde uitwerking krijgt in de loop van tijd steeds meer gestalte, met name in de opstelling van uitwerkingsplannen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.7 Kosten

4.7.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Er bestaat onderscheid tussen de verschillende kosten, gezien de criteria 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit'. Kosten dienen, wanneer er sprake is van profijt en toerekenbaarheid, proportioneel worden toegerekend naar dit exploitatieplan. Er bestaan drie categorieën kosten, zie tabel 7.

Tabel 7. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatie- gebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatie- gebied en een of meer exploitatie- gebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Hierbij is de fictie aangehouden dat de gemeente de enige exploitant is.

De totale geraamde kosten in verband met de ontwikkeling van het plan per onderdeel zijn opgenomen in tabel 8. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2016.

Tabel 8. Specificering kosten

Omschrijving	Gronden nog uit te werken € (nominaal)	Uitwerkings- plan fase 1 € (nominaal)	Uitwerkings- plan fase 1C € (nominaal)	Totaal € (nominaal)
Inbrengwaarde gronden	25.125.018	1.733.746	445.543	27.307.306
Schadeloosstellingen	721.788	56.238	65.113	843.138
Sloopwerken en saneringen	2.452.989	-	-	2.542.989
Onderzoekskosten	322.856	23.001	7.876	353.733
Bouw- en woonrijpmaken	15.618.161	852.997	264.513	16.735.671
Plankosten	9.497.102	1.213.626	173.375	10.884.102
Planstructurele elementen	4.068.770	419.155	51.824	4.539.750
Niet-verrekenbare BTW	-	-	-	-
Rentekosten	830.439	-	-	830.439
Totaal	58.637.124	4.298.762	1.008.244	63.944.129

4.7.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een extern bureau. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald.

De inbrengwaarde van de gronden van de gronden die nog verworven dienen te worden is getaxeerd op in totaal € 25.272.741 miljoen per 1 januari 2014. De kosten zijn gebaseerd op een taxatie van de inbrengwaarden door Overwater, "Taxatierapport inbrengwaarde Limmen-Zandzoom, 1^e herziening", d.d. 28 mei 2014, met kenmerk 30348772/T01/rko. Het taxatierapport is opgenomen in bijlage 5.

Gerealiseerde kosten

Inmiddels hebben er diverse transacties in het plangebied plaatsgevonden. Deze gronden zijn bij de herziening van de inbrengwaarde van de gronden buiten de taxatie gehouden en worden gezien als gerealiseerde kosten. Dit betreft in totaal een bedrag van € 2.488.623,= (prijspeildatum 1 januari 2014). Voor het uitwerkingsplan Fase 1 betreft dit een bedrag van € 427.863,= en voor de 'nog uit te werken gronden' betreft dit een bedrag van € 2.060.760,=. Deze bedragen zijn weer opgeteld bij de getaxeerde inbrengwaarde uit het taxatierapport.

Zoals aangegeven hebben met het uitwerkingsplan fase 1C een aantal gronden de (eind)bestemming 'tuin' gekregen. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro voorzien. Het exploitatieplangebied en daarmee de oppervlakte 'uitgeefbaar' neemt hiermee af. Deze gronden dienen dan ook buiten de taxatie te worden gehouden. Het betreft hier de volgende percelen:

- C4124 : groot 2.569 m²
- C1687 gedeeltelijk : groot 3.085 m²

- C2326 gedeeltelijk : groot 895 m2

Indien hier rekening mee wordt gehouden is de inbrengwaarde van de gronden € 212.822,40 lager dan hiervoor weergegeven.

Tevens is rekening gehouden met 1,5% beheerkosten. Daarnaast is rekening gehouden met een post voor schadeloosstellingen van € 0,84 miljoen. Dit betreft kosten voor planschade.

4.7.3 Sloopwerken en saneringen

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van opstallen in het gebied. Voor zover nu bekend is geen sprake van bodemsanering. Derhalve zijn hiervoor geen kosten opgenomen. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken. De sloopkosten zijn geraamd op circa € 2,45 miljoen.

4.7.4 Onderzoekskosten

Voor voorliggend plan zijn in het kader van het bestemmingsplan diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek en archeologisch onderzoek. De totale onderzoekskosten zijn geraamd op circa € 0,35 miljoen. Voor het uitwerkingsplan fase 1C is een bedrag geraamd van circa € 7.876,=.

4.7.5 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Castricum. Deze ramingen zijn gebaseerd op het normatieve ruimtegebruik van het plangebied. Voor het kwaliteitsniveau is uitgegaan van de eisen zoals weergegeven in het 'Handboek kwaliteitseisen openbare ruimte gemeente Castricum. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen. Het totale bedrag voor bouw- en woonrijp maken bedraagt circa € 16,7 miljoen. Hiervan is voor het uitwerkingsplan fase 1C een bedrag van € 0,26 miljoen opgenomen.

Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op circa € 7,25 miljoen (inclusief boekwaarde).

Voor het uitwerkingsplan fase 1C zijn de kosten voor bouwrijp maken geraamd op € 65.289,=.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, kunstobjecten en

groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op circa € 9,6 miljoen.

Voor het uitwerkingsplan fase 1C zijn de kosten voor woonrijp maken geraamd op € 199.224,=.

4.7.6 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten zal een plankostenscan worden voorgeschreven via een ministeriële regeling. Deze regeling is momenteel nog niet van kracht. De definitieve versie van de plankostenscan was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan dan ook nog niet beschikbaar. Deze wordt in de loop van 2010 verwacht. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (d.d. januari 2010). Mochten er nog wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 9. De genoemde bedragen zijn op prijspeildatum 1 januari 2016. In bijlage 6 zijn de resultaten van de plankostenscan opgenomen.

Tabel 9. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in €
Verwerving	1.428.989
Stedenbouw	387.418
Ruimtelijke ordening	502.872
Civiele techniek	2.890.649
Landmeten / vastgoedinformatie	95.414
Communicatie	149.778
Gronduitgifte	3.178.883
Management	1.738.427
Planeconomie	511.672
Totaal	10.884.102

4.7.7 Planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk worden toegerekend aan het exploitatiegebied Limmen-Zandzoom. Laatstgenoemde voorzieningen betreffen de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen.

Voor een onderbouwing van de opgenomen kosten wordt onder andere verwezen naar het verkeersonderzoek van GoudAppel Coffeng welke is bijgevoegd bij het bestemmingsplan en het 'Hydraulische- en milieutechnische berekening riolering Limmen', uitbreidingslocatie Limmen, definitief d.d. 22

november 2010 met kenmerk DZ01-D1, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit exploitatieplan.

Het bedrag van € 4,53 miljoen dat is opgenomen in tabel 8 betreft de kosten voor de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatiegebied en voorzieningen buiten het exploitatiegebied die geheel zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied De Zandzoom.

De voorzieningen die geheel zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied De Zandzoom betreffen:

- aanpassingen verkeersstructuur Limmen-Zandzoom;
- afkoppelen rioolstelsel;
- realisatie geluidscherm;
- maatregelen ten behoeve van milieuzonering bedrijvigheid.

Daarnaast is er sprake van voorzieningen die buiten het exploitatiegebied liggen waarvan de kosten niet geheel zijn toe te rekenen aan De Zandzoom. Op basis van de toetsingscriteria, profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zullen deze kosten naar rato aan verschillende exploitatiegebieden en / of bestaand gebied worden toegerekend. Het gaat om de volgende voorzieningen:

- Wonen in het groen.
- Reconstructie Rijksweg.

Voor een nadere onderbouwing van de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen wordt verwezen naar de Nota Bovenwijks gemeen te Castricum.

4.8 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

- a. Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.
- b. Bijdragen en subsidies van derden.
- c. 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 opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond en subsidies. De grondprijzen zijn geraamd op basis van vrij-op-naam-prijzen en grondquotes. De gehanteerde grondprijzen zijn conform het gemeentelijke grondprijzbeleid, welke zijn weergegeven in de Nota Grondprijzen gemeente Castricum d.d. 6 december 2012. Tabel 10 geeft de opbrengsten weer. Ten opzichte van de grondprijzen in het oorspronkelijke exploitatieplan is in onderstaande tabel met ingang van 1 januari 2015 een opbrengstenstijging van 1% doorgevoerd.

Tabel 10. Geraamde opbrengsten

Woningtype	Grondopbrengst in € 01-01-2016
Categorie 1; sociaal appartementen (tot € 163.625)	15.000
Categorie 1; sociaal rijwoningen (tot € 163.625)	20.600
Categorie 2; goedkope koop (€ 163.625 - € 214.500)	48.480
Categorie 3; middelduur (€ 214.500 - € 322.900)	100.166
Categorie 4; projectmatig (vanaf € 322.900)	166.942
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	230.380
Categorie 5a; projectmatig	187.052
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	412.347
Woon-werk units	305.036
Supermarkt	1.500.000

4.9 Exploitatieopzet

4.9.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma nog omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. In tabel 11 wordt de systematiek weergegeven.

Hierbij is bij het toekennen van het gewicht per categorie woning aansluiting gezocht bij de referentiecategorie uit het oorspronkelijke exploitatieplan, categorie 3 met een gemiddelde grondprijs van € 64.327,=. De verschillende categorieën woningen, inclusief categorie 3, zijn hier tegen afgezet.

Tabel 11. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen

Soort	Aantal	Grondprijs gemiddeld 01-01-2014	Gewicht	gew. Basisehd	Grond- opbrengst
Sociaal					
Sociale sector Cat 1	29	15.000	0,23	7	435.000
Sociale koop Cat 2	120	20.600	0,32	38	2.472.000
Markt					
Categorie 2; goedkope koop	49	48.480	0,75	37	2.375.520
Categorie 3; middelduur	147	100.166	1,56	229	14.724.364
Categorie 4; projectmatig	64	166.942	2,60	166	10.684.281
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	86	230.380	3,58	304	19.582.299
Categorie 5a; projectmatig	32	187.052	2,91	93	5.985.664
Categorie 5b; part opdrachtgeverschap	30	412.347	6,41	192	12.370.399
Woon-werk units	8	305.036	3,89	31	1.999.800
Totaal woningen	565				70.629.327
Supermarkt	1	1.500.000	1,57	24	1.515.000
Totaal				1.122	72.144.327

4.9.2 Exploitatiebijdrage

Aangezien onderhavig exploitatieplan voor het overgrote deel globaal van karakter is, is er voor gekozen om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te berekenen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen zal de totale exploitatiebijdrage van de betreffende exploitant worden berekend, aangezien dit afhankelijk is van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op deze gronden. De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt €58.951,= op contante waarde 1 januari 2016.

Tabel 12 geeft weer hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd met inachtneming van de benoemde parameters uit paragraaf 4.2. De totale kosten, inclusief inflatie, dienen in mindering te worden gebracht met eventueel verkregen subsidies (art. 6.6 Wro). Verder mogen niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnen komt (6.18 lid 5 Wro). In onderhavige situatie overtreffen de kosten de opbrengsten niet en zijn alle kosten te verhalen. Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan gewogen basiseenheden, waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. In de bijlage is de berekening van de exploitatieopzet opgenomen, zie bijlage 7.

Tabel 12. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2016 in €
Te verhalen kosten	53.524.214
Minus subsidies en/of bijdragen	912.260
Netto te verhalen kosten	52.611.954
Totale opbrengsten(drempel)	58.322.217
Mogelijke te verhalen kosten	52.611.95449
Aantal gewogen basiseenheden	892,47
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	58.951

De exploitatiebijdrage is het bedrag dat bij de omgevingsvergunning voor bouwen per gewogen basiseenheid in de bouwaanvraag in rekening wordt gebracht. De inbrengwaarde van de gronden en kosten welke in de exploitatieopzet zijn meegenomen, maar door de vergunningaanvrager zelf zijn gemaakt, worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Indien de exploitatiebijdrage negatief uit komt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

Tenslotte kunnen wijzigingen die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage is niet van toepassing op houders van reeds verleende omgevingsvergunningen.

5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
- b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
- c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen veranderen deze kosten. Bij de berekening van de exploitatiebijdrage is een prijsontwikkeling meegenomen die gebaseerd is op de ontwikkeling in de afgelopen jaren. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, dient op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de GWW totaal (2000=100) van het CBS.

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6 De procedure

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient het exploitatieplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan, waarvoor het exploitatieplan is opgesteld, te worden vastgesteld. Bevoegd bestuursorgaan is de raad van de gemeente. Net als de totstandkoming van een bestemmingsplan kent het exploitatieplan een wettelijke procedure.

6.1 De procedure

Op de voorbereiding van een structurele herziening van het exploitatieplan Limmen Zandzoom is ingevolge artikel 6.14 Wro afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp-exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage ligt om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen in te dienen. Daarnaast moeten degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied in kennis worden gesteld.

Na de ter inzage ligging dient de gemeenteraad het exploitatieplan binnen twaalf weken vast te stellen. Binnen vier weken na vaststelling van het exploitatieplan dienen de grondeigenaren hiervan in kennis te worden gesteld.

6.2 Zienswijzen exploitatieplan eerste herziening

[PM]

Deel B – Regels

Artikel 1 – Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: Bestemmingsplan “Limmen – Zandzoom”, vervat in de verbeelding en regels.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

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.

Gebouw: Elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Werk: een constructie, geen gebouw zijnde.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatiegrens of exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Artikel 2 - Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan “Limmen – Zandzoom”, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2011.

Artikel 3 – Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op de Kaart ‘Te verwerven gronden’ dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Artikel 4 – Woningbouwcategorieën

1. Binnen het exploitatiegebied dient 38% van het totale programma, exclusief de woningen in het topsegment (categorie 5a, 5b en woon-werk units), te bestaan uit woningen in het sociale segment. Dit betreft in totaal tenminste 188 woningen;
2. Binnen het exploitatiegebied dient ten minste 15% van het totale programma te bestaan uit kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Dit betreft tenminste 85 woningen.

Artikel 5 – Verbod uitvoeren werken en werkzaamheden op gronden met uitwerkingsplicht

Het is verboden om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de Wet ruimtelijke ordening, in werking is getreden.

Artikel 6 – Fasering werken en werkzaamheden (bouwrijp maken)

Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet de fasering zoals aangegeven op de Kaart 'Fasering Limmen Zandzoom', zoals opgenomen in bijlage 3, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht genomen worden.

Artikel 7 - Verbodsbepaling

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 6 genoemde faseringsregels.

Artikel 8 - Ontheffing verbodsbepaling

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5 en artikel 7 van deze regels indien de uitvoering van de werkzaamheden past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan een te verlenen ontheffing, als bedoeld onder 1, beperkingen of voorschriften verbinden, welke beperkingen of voorschriften verband moeten houden met de belangen op de bescherming waarvan artikel 5 en 6 ziet;
3. Een ontheffing zal worden geweigerd, indien de verlening ervan zou betekenen dat het exploitatieplan structureel wordt gewijzigd of de verlening gevolgen heeft voor de exploitatieopzet.

Artikel 9 – Toepasselijkheid van eisen en regels voor aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004;
2. Het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten);
3. De Nota inkoop- en aanbestedingsbeleid voor gemeente Castricum 2013 dat als bijlage 8 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Eén en ander met dien verstande dat:

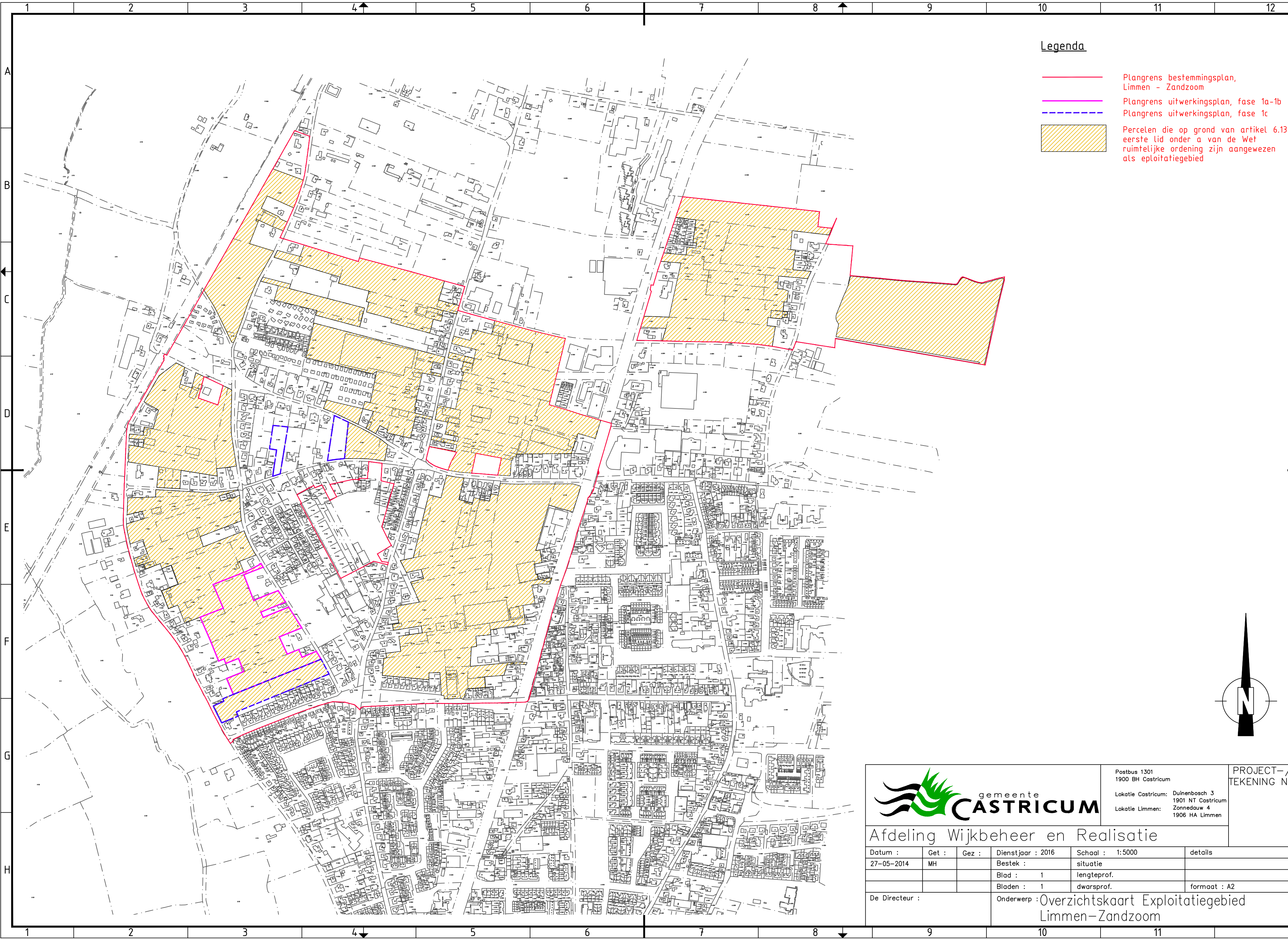
1. indien de onder 2 en 3 genoemde regels afwijken van de onder 1 genoemd regels de onder 1 genoemde regels voorgaan;
2. indien de onder 3 genoemde regels afwijken van de onder 2 genoemde regels de onder 2 genoemde regels voorgaan.

Artikel 10 - Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepaling van artikel 5 en artikel 7 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 11 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Regels exploitatieplan Limmen – Zandzoom, tweede herziening inclusief uitwerkingsplan fase 1C”.



Legenda

- Plangrens bestemmingsplan, Limmen - Zandzoom
- Plangrens uitwerkingsplan, fase 1a-1b
- Plangrens uitwerkingsplan, fase 1c
- Percelen die op grond van artikel 6.13. eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening zijn aangewezen als exploitatiegebied



Postbus 1301
1900 BH Castricum

Lokatie Castricum: Duinenbosch 3
1901 NT Castricum
Lokatie Limmen: Zonnedaauw 4
1906 HA Limmen

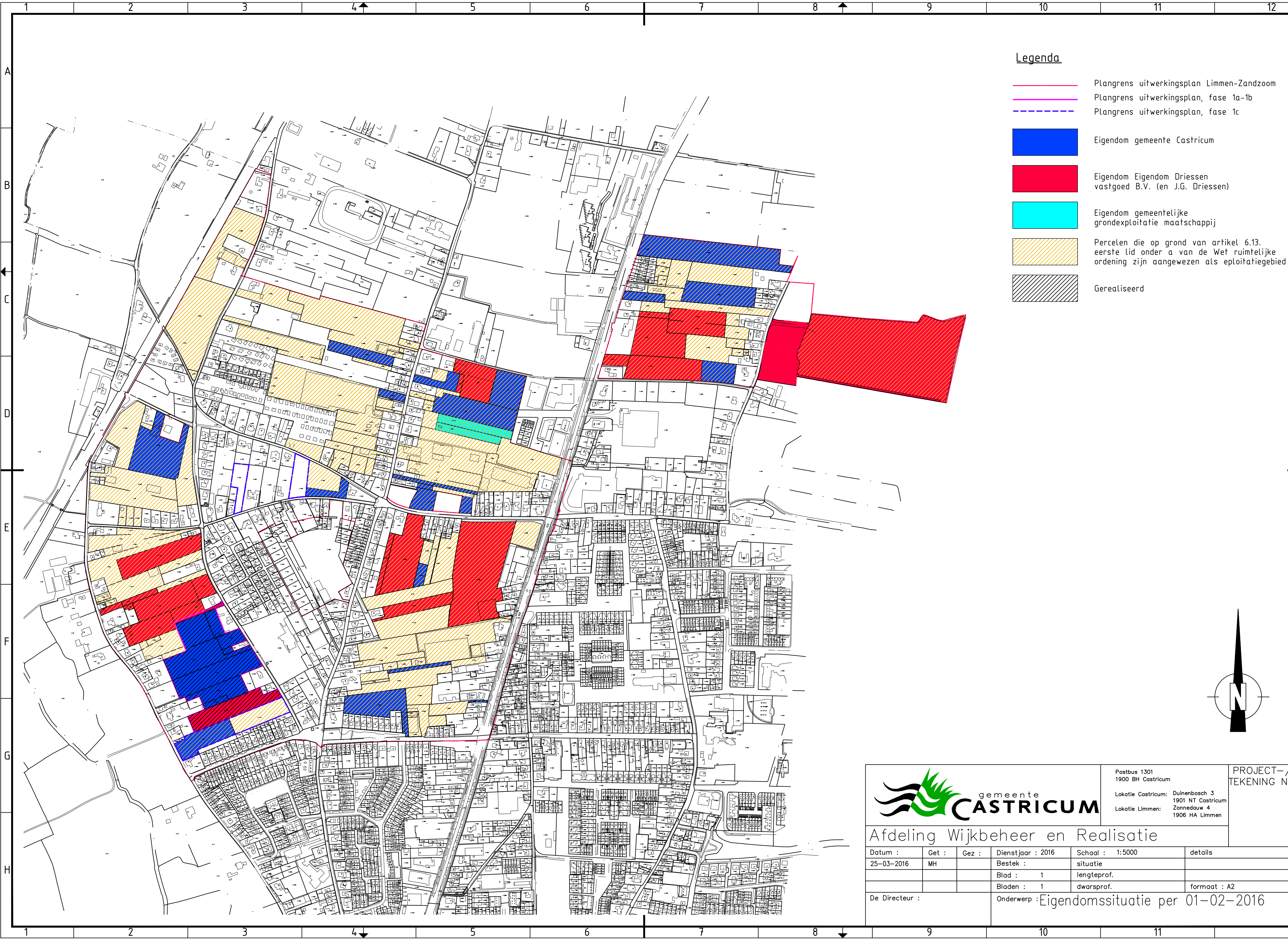
PROJECT-/
TEKENING NR.

Afdeling Wijkbeheer en Realisatie

Datum :	Get :	Gez :	Dienstjaar : 2016	Schaal : 1:5000	details
27-05-2014	MH		Bestek :	situatie	
			Blad : 1	lengteprof.	
			Bladen : 1	dwarsprof.	formaat : A2

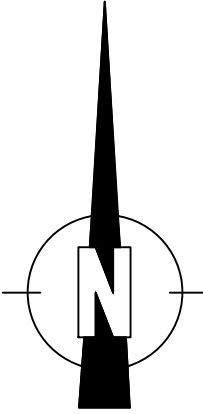
De Directeur :

Onderwerp : Overzichtskaart Exploitatiegebied Limmen-Zandzoom



Legenda

- Plangrens uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom
- Plangrens uitwerkingsplan, fase 1a-1b
- - - Plangrens uitwerkingsplan, fase 1c
- Eigendom gemeente Castricum
- Eigendom Eigendom Driessen
vastgoed B.V. (en J.G. Driessen)
- Eigendom gemeentelijke
grondexploitatie maatschappij
- Percelen die op grond van artikel 6.13.
eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke
ordening zijn aangewezen als exploitatiegebied
- Gerealiseerd





Postbus 1301
1900 BH Castricum

Lokatie Castricum: Duinenbosch 3
1901 NT Castricum

Lokatie Limmen: Zonnedaauw 4
1906 HA Limmen

PROJECT-/
TEKENING NR.

Afdeling Wijkbeheer en Realisatie

Datum :	Get :	Gez :	Dienstjaar : 2016	Schaal : 1:5000	details
25-03-2016	MH		Bestek :	situatie	
			Blad : 1	lengteprof.	
			Bladen : 1	dwarsprof.	formaat : A2
De Directeur :			Onderwerp : Eigendomssituatie per 01-02-2016		



Plangebied

plangrens

Enkelbestemmingen

- G Groen
- T Tuin
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen
- WG Woongebied

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

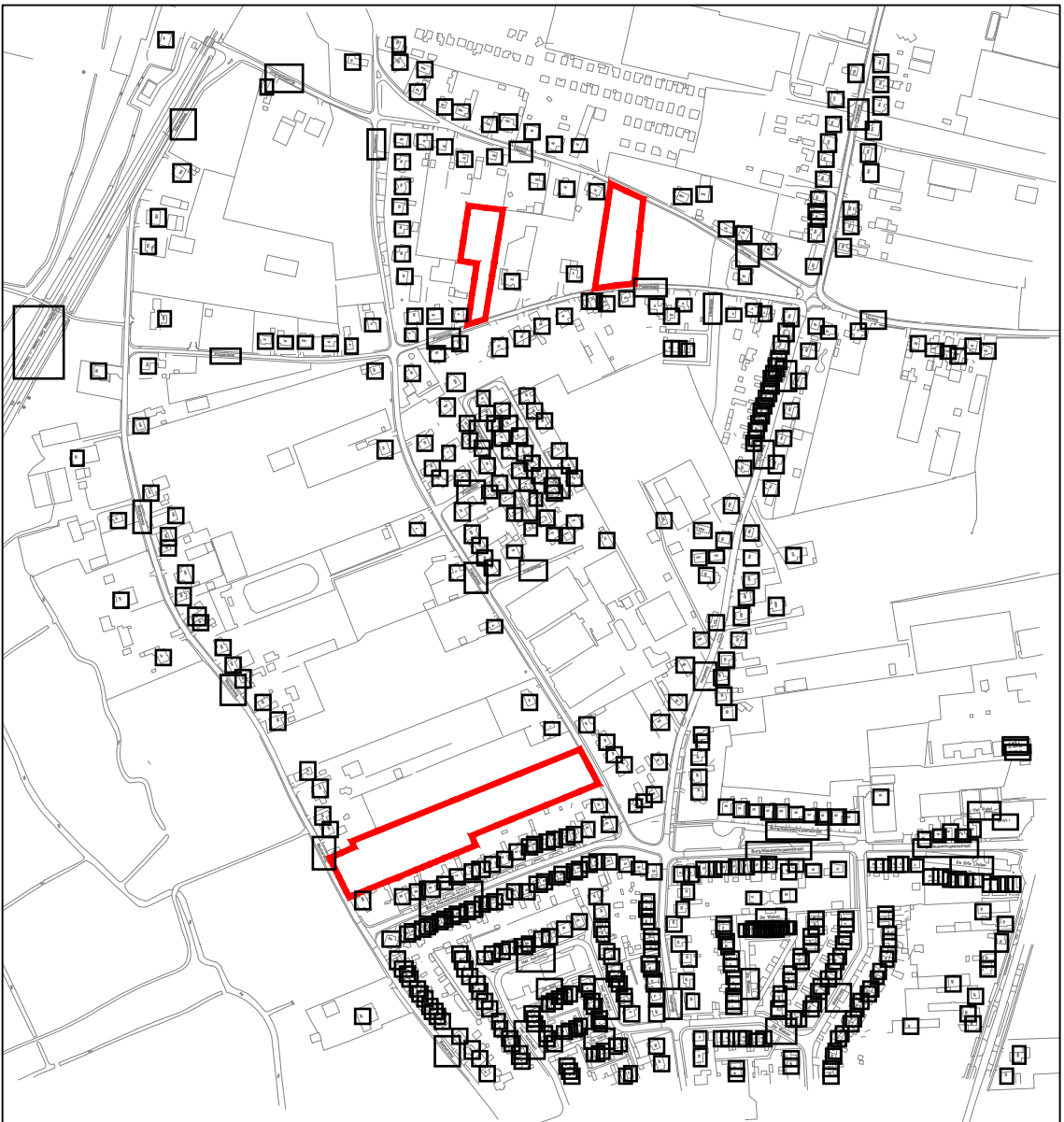
- (hs) houtsingel
- (sg-haa) specifieke vorm van groen - haag
- (-w) wonen uitgesloten

Maatvoeringen

- 9 maximum aantal wooneenheden
- r 1050 maximum volume (m3)

Figuren

gevellijn



Ligging plangebieden

CASTRICUM
Limmen Zandzoom fase 1C +
woningen Pagenlaan
BESTEMMINGSPLAN

project	038300.20150955		
formaat	A1	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	30-03-2016
kaart	1/1	voorontwerp	02-02-2016
getekend	f.t.	concept	13-01-2016
idn	NL.IMRO.0383.UPLZandzoomfase1C-ON01		



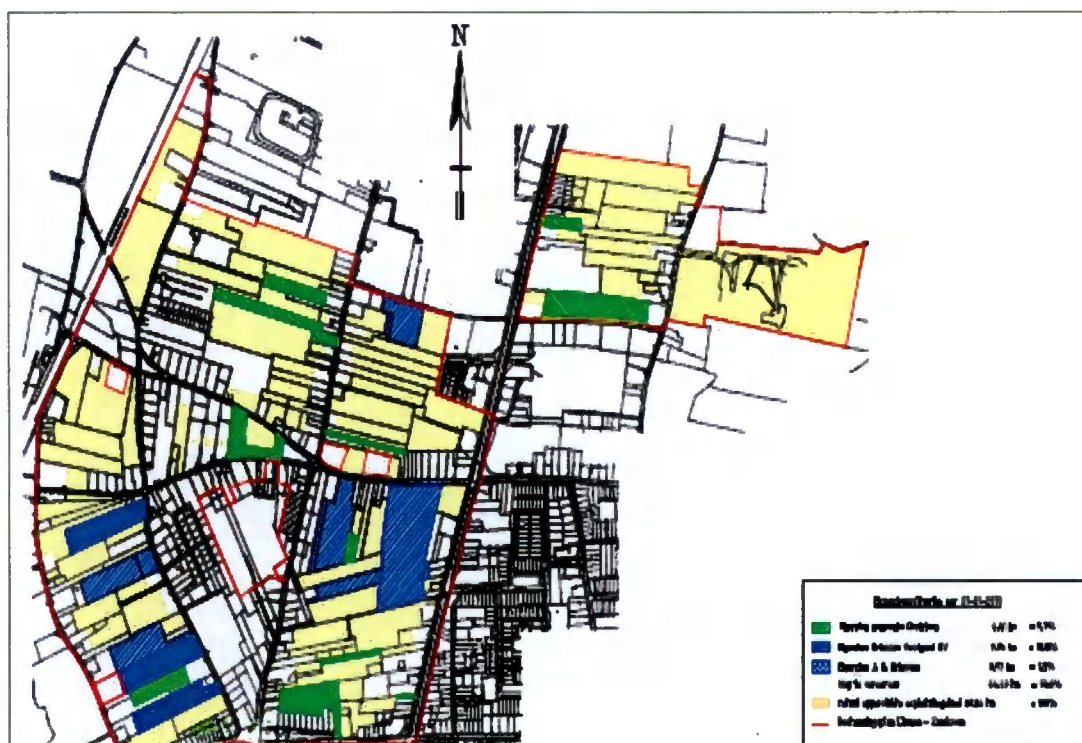
R

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN LIMMEN-ZANDZOOM, 1E HERZIENING

van gronden die onderdeel uitmaken van het Exploitatieplan Limmen-Zandzoom,
1e herziening te Castricum



OPDRACHTGEVER:

Gemeente Castricum
Postbus 1301
1900 BH CASTRICUM

UITGEBRACHT DOOR:

Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Postbus 5715
3290 AA STRIJEN

Kenmerk: 30348772/T01/rko

Datum: 28 mei 2014

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Opdracht	4
1.2	Doel van de raming	4
1.3	Begrip inbrengwaarde	5
1.4	Objecten	5
1.5	Inbrengwaarde Limmen-Zandzoom, 1e herziening	10
2	ALGEMEEN	11
3	LOCATIE LIMMEN-ZANDZOOM, 1E HERZIENING	12
3.1	Globale omschrijving van het plangebied	12
3.2	Kadastrale gegevens	12
3.3	Voorheen vigerend planologisch regime	12
3.3.1	Bestemmingsplan Strandwal	12
3.3.2	Bestemmingsplan Handel en Nijverheid	13
3.3.3	Bestemmingsplan Kapelweg e.o.	14
3.3.4	Bestemmingsplan Buitengebied Limmen	14
3.4	Gebruik	14
3.5	Milieuaspecten	15
3.6	Wet voorkeursrecht gemeenten	15
4	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN	16
4.1	Structuurvisie	16
4.2	Structuurplan Limmen-Zandzoom	17
4.3	Bestemmingsplan Limmen-Zandzoom	17
4.3.1	Programma	17
4.3.2	Fasering	18
4.3.3	Overgangsregels	18
4.4	Uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom	19
4.4.1	Programma	19
5	EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM, 1 ^e HERZIENING	20
5.1	Ruimtegebruik	20
5.2	Programma	20
5.3	Grondexploitatiekosten	20
5.4	Fasering	21
6	GRONDEXPLOITATIE	22
6.1	Waarderingsgrondslag inbrengwaarde	22
6.2	Waardebegrippen	23
7	WAARDERING GEBRUIKSWAARDE	24
8	WAARDERING COMPLEXWAARDE	26
8.1	Complexafbakening	26
8.2	Vergelijkingstransacties	26
8.2.1	Vergelijkingstransacties 2010	27

8.2.2	Marktanalyse 2010-2014	27
8.2.3	Vergelijkingstransacties 2010 - 2014.....	28
8.2.4	Conclusie vergelijkingstransacties	29
8.3	Residuele methode.....	29
8.3.1	Opbrengsten	29
8.3.2	Kosten.....	30
8.3.3	Fasering	31
8.3.4	Residuele berekening	31
8.4	Conclusie complexwaarde	32
9	WAARDERING INBRENGWAARDE	33
10	SLOTCLAUSULES	34
11	OVERZICHT BIJLAGEN	35

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De raad van de gemeente Castricum heeft op 3 februari 2011 het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld. Met de uitspraak van de afdeling in september 2012 zijn deze plannen onherroepelijk geworden. De gemeente treft voorbereidingen voor het in procedure brengen van het uitwerkingsplan bestemmingsplan Limmen-Zandzoom fase 1 en de 1^e herziening van het exploitatieplan (hierna: HEP).

Binnen het exploitatiegebied en ten behoeve van het realiseren van het exploitatieplan zijn door de gemeente, Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwall BV, J.G. Driessen en Driessen Vastgoed BV percelen aangekocht, waarvoor de inbrengwaarde als gerealiseerde kostenpost in de HEP is opgenomen. Ten behoeve van deze 1^e herziening heeft de gemeente aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV gevraagd het taxatierapport van de inbrengwaarde te actualiseren, voor zover het de gronden betreft waarvan de inbrengwaarde nog niet als gerealiseerde kostenpost in de grondexploitatie is opgenomen.

De taxatie werd uitgevoerd door de heer J.R. van der Kooij RT, grondzakendeskundige en Register-Taxateur. Het taxatierapport is op systematiek beoordeeld door de heer ing. A.L.M. Woestenbergh MSc RT, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur. Beiden zijn verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV te Strijen.

Voor de leesbaarheid van dit taxatierapport wordt zoveel als mogelijk de opzet aangehouden van het Taxatierapport Inbrengwaarden Limmen-Zandzoom. Verder is het rapport als gevolg van voortschrijdend inzicht aangepast.

1.2 Doel van de raming

Het ramen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) per peildatum 1 mei 2014 ten behoeve van de 1^e herziening van het exploitatieplan.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

- d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Deze taxatie beperkt zich tot het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a, b en (voor zover van toepassing) lid c Bro.

1.3 Begrip inbrengwaarde

De inbrengwaarde betreft de waarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Voor gronden welke onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet.

1.4 Objecten

Binnen de grenzen van het HEP worden, volgens opgaaf van de gemeente, de navolgende onroerende zaken onderscheiden, waarvan de inbrengwaarde dient te worden geactualiseerd. Deze objecten zijn volgens de kadastrale berichten van het Kadaster in Nederland op volgorde van deelgebied (Vak), grondplannummer (GPN) en per eigenaar kadastraal bekend als volgt.

Gemeente Limmen				Oppervlakte		Eigena(ren)ar
Vak	GPN	Sectie		kadastraal	expl.gebied	
1	1	C	nummer 3662	00 03 30 ha	00 03 30 ha	
1	1	C	nummer 3792	00 61 64 ha	00 61 64 ha	
1	2	C	nummer 4003	00 29 78 ha	00 11 09 ha	
1	3	C	nummer 2595	00 20 99 ha	00 20 99 ha	
1	4	C	nummer 3930	00 55 29 ha	00 50 82 ha	
1	6	C	nummer 170	00 55 51 ha	00 55 51 ha	
1	7	C	nummer 2230	00 21 45 ha	00 21 45 ha	
1	9	C	nummer 3924	00 05 00 ha	00 05 00 ha	
1	10	C	nummer 3923	00 05 00 ha	00 05 00 ha	
1	11	C	nummer 3922	00 05 10 ha	00 05 10 ha	
1	12	C	nummer 2231	00 22 35 ha	00 22 35 ha	
1	13	C	nummer 4036	00 10 63 ha	00 10 63 ha	
1	14	C	nummer 4035	00 00 70 ha	00 00 70 ha	
1	15	C	nummer 1967	00 19 72 ha	00 14 18 ha	

1	15	C	nummer 3926	00 01 15 ha	00 01 06 ha
1	17	C	nummer 3989	00 41 40 ha	00 40 24 ha
1	19	C	nummer 1131	00 15 52 ha	00 10 95 ha
1	20	C	nummer 1130	00 20 00 ha	00 09 50 ha
1	20	C	nummer 2043	01 22 33 ha	01 11 71 ha
1	20	C	nummer 2044	00 00 11 ha	00 00 11 ha
1	22	C	nummer 3720	00 33 36 ha	00 30 96 ha
1	23	C	nummer 2648	00 11 31 ha	00 11 31 ha
1	23	C	nummer 3874	00 02 80 ha	00 02 80 ha
1	23	C	nummer 3875	00 26 54 ha	00 26 54 ha
1	25	C	nummer 179	00 10 80 ha	00 10 80 ha
1	25	C	nummer 2229	00 01 82 ha	00 01 82 ha
1	25	C	nummer 2646	00 97 05 ha	00 73 36 ha
1	25	C	nummer 3607	00 10 55 ha	00 10 55 ha
1	26	C	nummer 2083	00 41 87 ha	00 41 87 ha
1	26	C	nummer 2215	00 14 67 ha	00 14 67 ha
1	26	C	nummer 3608	01 01 80 ha	01 01 80 ha
1	26	C	nummer 3900	02 46 06 ha	02 40 41 ha
1	27	C	nummer 172	00 74 28 ha	00 74 28 ha
2	1	C	nummer 1637	00 51 43 ha	00 44 27 ha
2	3	C	nummer 1696	00 19 88 ha	00 13 85 ha
2	4	C	nummer 3912	00 07 00 ha	00 01 24 ha
2	5	C	nummer 3913	01 35 71 ha	01 32 65 ha
2	6b	C	nummer 4189	00 15 25 ha	00 08 43 ha
2	7a	C	nummer 4186	00 17 05 ha	00 09 29 ha
2	8a	C	nummer 4153	00 07 05 ha	00 07 05 ha
2	8b	C	nummer 4154	00 12 45 ha	00 04 21 ha
2	9	C	nummer 1287	00 16 88 ha	00 05 88 ha
2	10	C	nummer 3594	00 30 20 ha	00 30 20 ha
2	12	C	nummer 2184	00 12 15 ha	00 08 00 ha
2	13	C	nummer 3552	00 59 85 ha	00 59 85 ha
2	13	C	nummer 3861	00 09 10 ha	00 08 57 ha
2	15	C	nummer 4081	00 68 28 ha	00 68 28 ha
2	16	C	nummer 1639	00 14 12 ha	00 14 12 ha
2	17	C	nummer 3593	00 04 09 ha	00 04 09 ha
2	17	C	nummer 3888	00 59 88 ha	00 59 88 ha
3	1	C	nummer 1051	00 14 52 ha	00 06 35 ha
3	2	C	nummer 3908	00 37 70 ha	00 31 78 ha
3	3	C	nummer 3906	00 11 10 ha	00 02 61 ha
3	3	C	nummer 3907	00 03 53 ha	00 03 53 ha

3	5	C	nummer 3797	00 15 98 ha	00 10 13 ha
3	6	C	nummer 3869	00 04 90 ha	00 04 90 ha
3	6	C	nummer 3871	00 03 10 ha	00 03 10 ha
3	6	C	nummer 3982	00 50 95 ha	00 50 95 ha
3	7	C	nummer 1997	00 65 09 ha	00 54 84 ha
3	8	C	nummer 3837	00 24 05 ha	00 22 94 ha
3	9	C	nummer 4053	00 07 15 ha	00 07 15 ha
3	9	C	nummer 4054	00 07 15 ha	00 07 15 ha
3	9	C	nummer 4055	00 07 20 ha	00 07 20 ha
3	10	C	nummer 2555	00 47 80 ha	00 47 80 ha
3	11	C	nummer 3738	00 74 11 ha	00 74 11 ha
3	11	C	nummer 3978	00 67 45 ha	00 67 45 ha
3	12	C	nummer 3636	00 12 10 ha	00 02 56 ha
3	13	C	nummer 3676	00 47 17 ha	00 47 17 ha
3	17	C	nummer 2052	00 19 55 ha	00 19 55 ha
3	20	C	nummer 3798	00 13 50 ha	00 13 50 ha
3	22a	C	nummer 4147	00 84 30 ha	00 84 24 ha
3	22	C	nummer 2249	00 69 23 ha	00 69 23 ha
3	22	C	nummer 2605	00 18 56 ha	00 18 56 ha
3	22	C	nummer 3839	00 71 88 ha	00 71 88 ha
3	22	C	nummer 3882	00 63 35 ha	00 63 35 ha
3	22	C	nummer 3981	00 76 25 ha	00 76 25 ha
3	23	C	nummer 85	00 64 80 ha	00 64 80 ha
3	23	C	nummer 1427	00 32 43 ha	00 32 43 ha
3	23	C	nummer 1900	00 16 65 ha	00 16 65 ha
3	23	C	nummer 1995	00 13 59 ha	00 13 59 ha
3	23	C	nummer 2326	00 60 12 ha	00 60 12 ha
3	24	C	nummer 3637	01 30 27 ha	01 10 27 ha
3	24	C	nummer 4126	00 06 89 ha	00 06 89 ha
3	24	C	nummer 4128	00 38 68 ha	00 38 68 ha
4	9	C	nummer 1692	00 34 88 ha	00 34 88 ha
4	10	C	nummer 1687	00 49 25 ha	00 49 25 ha
4	10	C	nummer 4124	00 25 69 ha	00 25 69 ha
6	1	C	nummer 4058	00 01 90 ha	00 01 90 ha
6	4	C	nummer 2539	00 12 92 ha	00 06 24 ha
6	5	C	nummer 3588	00 16 01 ha	00 11 34 ha
6	5	C	nummer 3589	00 13 90 ha	00 13 90 ha
6	5	C	nummer 3716	00 28 71 ha	00 28 71 ha
6	6	C	nummer 3719	00 35 47 ha	00 24 55 ha
6	7	C	nummer 3717	00 07 73 ha	00 00 43 ha

6	8	C	nummer 2620	00 35 13 ha	00 35 13 ha
6	9	C	nummer 2058	01 51 65 ha	01 51 65 ha
6	10	C	nummer 3587	00 10 75 ha	00 10 75 ha
6	11	C	nummer 3718	00 22 63 ha	00 15 66 ha
6	12	C	nummer 3584	00 03 53 ha	00 03 53 ha
6	12	C	nummer 3995	01 85 06 ha	01 75 98 ha
6	13	C	nummer 3583	00 11 85 ha	00 07 29 ha
6	13	C	nummer 3670	00 01 91 ha	00 01 22 ha
6	15	C	nummer 883	00 12 00 ha	00 07 95 ha
6	16	C	nummer 2619	00 07 63 ha	00 03 96 ha
6	17	C	nummer 3790	00 06 80 ha	00 06 80 ha
6	18	C	nummer 3586	01 21 90 ha	00 22 80 ha
6	19	C	nummer 4057	00 14 00 ha	00 14 00 ha
6	20	C	nummer 54	00 78 03 ha	00 62 42 ha
6	20	C	nummer 1682	00 10 52 ha	00 10 35 ha
6	21	C	nummer 1680	00 57 42 ha	00 43 80 ha
6	22	C	nummer 1518	00 04 42 ha	00 01 09 ha
6	23	C	nummer 3669	00 09 94 ha	00 09 94 ha
6	23	C	nummer 4039	00 32 43 ha	00 32 43 ha
6	24	C	nummer 3577	00 32 85 ha	00 06 40 ha
7	1	C	nummer 2012	00 02 95 ha	00 02 95 ha
7	2	C	nummer 2013	01 62 95 ha	01 62 95 ha
7	3	C	nummer 3868	01 23 20 ha	00 93 67 ha
8	1	A	nummer 2493	00 23 50 ha	00 12 92 ha
8	2	A	nummer 3263	00 17 60 ha	00 17 60 ha
8	3	A	nummer 3261	00 07 40 ha	00 04 53 ha
8	4	A	nummer 3260	00 00 73 ha	00 00 73 ha
8	5	A	nummer 3259	00 06 22 ha	00 06 22 ha
8	6	A	nummer 3258	00 05 57 ha	00 05 57 ha
8	7	A	nummer 1567	00 16 95 ha	00 16 95 ha
8	7	A	nummer 3955	01 63 97 ha	01 51 96 ha

8	8	A	nummer 4079	00 82 10 ha	00 58 78 ha
8	9	A	nummer 3204	00 06 70 ha	00 06 70 ha
8	9	A	nummer 3262	00 26 70 ha	00 26 70 ha
8	11a	A	nummer 4768	00 19 10 ha	00 08 00 ha
8	12b	A	nummer 4770	00 21 65 ha	00 11 70 ha
8	13	A	nummer 3203	00 62 00 ha	00 52 56 ha
8	14	A	nummer 3313	00 00 45 ha	00 00 45 ha
8	16	E	nummer 6	06 42 60 ha	05 20 03 ha
8	18	A	nummer 1897	00 15 60 ha	00 08 00 ha
8	18	A	nummer 1898	01 27 80 ha	00 82 28 ha
8	18	A	nummer 4703g	00 16 30 ha	00 16 30 ha
8	19	A	nummer 2494	00 38 93 ha	00 38 93 ha
8	20a	A	nummer 4723	00 01 33 ha	00 01 33 ha
8	20b	A	nummer 4724	00 04 05 ha	00 04 05 ha
Totaal					49 25 97 ha

Van de overige gronden in het exploitatiegebied is de inbrengwaarde als gerealiseerde kostenpost in het HEP opgenomen. Volgens de gemeente zijn deze gronden thans vrij van gebruiksrechten, die anders bij het beëindigen ervan zouden kunnen leiden tot een (aanvullende) kostenpost zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid c Bro. Kosten voor het vrijmaken van deze gronden hoeven derhalve niet in onderhavig rapport te worden meegenomen.

expiratedatum van de inschrijving 31 december 2016

2 ALGEMEEN

Volgens opgave van de gemeente wordt het HEP 4^e kwartaal 2014 vastgesteld. Ten tijde van deze vaststelling zijn nog niet alle gronden verworven, dan wel zijn hiervoor samenwerkingsovereenkomsten gesloten voor het ontwikkelen ervan in de vorm van uitvoering die haar voor ogen staat, dan wel is de inbrengwaarde van alle gronden als gerealiseerde kostenpost in de exploitatieopzet opgenomen. De gemeente wenst de inbrengwaarde van deze gronden niet met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering te actualiseren. Voor het actualiseren van de inbrengwaarde van dergelijke gronden is dit rapport opgesteld.

De inbrengwaarde van gronden kan gebaseerd zijn op zowel de gebruikswaarde als de verwachtingswaarde, waarover verderop meer. Voor het berekenen van de verwachtingswaarde is gekozen voor de algemeen aanvaarde werkwijze dat enerzijds een residuele waardeberekening wordt gemaakt en dat anderzijds wordt gekeken naar vergelijkingstransacties.

Voor het opstellen van deze taxatie is gebruikgemaakt van conceptversies van het:

- Uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom fase 1, met identificatiecode NL.IMRO.0383.UPZandzoomfase1-0001 d.d. 20-02-2014;
- Exploitatieplan Limmen-Zandzoom, 1^e herziening, met projectnummer R.152410-871-02 d.d. 20 mei 2014.

Een uittreksel van deze plannen is verderop in dit taxatierapport opgenomen. Aanpassing van deze plannen kan van invloed zijn op de in dit rapport geraamde inbrengwaarde.

3 LOCATIE LIMMEN-ZANDZOOM, 1E HERZIENING

3.1 Globale omschrijving van het plangebied

Het exploitatiegebied bestaat uit een zevental deelgebieden in de bestaande ruimtelijke structuur van Limmen, genummerd als Vak 1 tot en met Vak 8. Van Vak 5 zijn geen percelen in het exploitatieplan opgenomen. Van de overige deelgebieden liggen er vijf ten westen van de Rijksweg en twee ten oosten.

Het plangedeelte ten westen van de Rijksweg wordt verder grofweg begrensd door:

- de gemeentegrens met de gemeente Heiloo in het noorden;
- de Rijksweg en het bedrijventerrein Nieuwelaan in het oosten;
- de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat in het zuiden;
- de Westerweg en de spoorlijn in het westen.

Het plangedeelte ten oosten van de Rijksweg wordt verder grofweg begrensd door:

- de gemeentegrens met de gemeente Heiloo in het noorden;
- de GGZ locatie De Oosthoek in het oosten;
- de Nieuwelaan in het zuiden.

De deelgebieden worden onderling gescheiden door wegen en bebouwing.

3.2 Kadastrale gegevens

De kadastrale berichten van de percelen zoals opgenomen onder 1.4 van dit rapport, zijn als bijlage aangehecht.

Bijlage 1 : KADASTRALE BERICHTEN

3.3 Voorheen vigerend planologisch regime

Voor het exploitatiegebied 'Limmen-Zandzoom' vigeerde de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Strandwal
- Bestemmingsplan Handel en Nijverheid
- Bestemmingsplan Kapelweg e.o.
- Bestemmingsplan Buitengebied Limmen

3.3.1 Bestemmingsplan Strandwal

Het bestemmingsplan Strandwal is vastgesteld op 9 oktober 1989, goedgekeurd op 15 mei 1990 en inmiddels onherroepelijk. De vakken 2, 4, 6 en 7 liggen geheel en de vakken 1 en 8 liggen deels binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- overwegend 'Agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, tuinbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven.
- 'semi-agrarisch bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor een tuincentrum met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kassen, bedrijfswoning, bijgebouw, garage of carport en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 'Agrarische hulpbedrijven categorie C'. Deze gronden zijn bestemd voor een tuinbouwgrondhandelsbedrijf met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en erven.
- 'Bedrijven categorie A en B'. Deze gronden categorie A zijn bestemd voor bedrijven voorkomend in de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van Inrichtingen met bijbehorende bedrijfsgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, open terreinen voor opslag-, laad-, los- en parkeerplaatsen. Voor de gronden categorie B zijn tevens bedrijven in de categorie 3a van de Staat van Inrichtingen toegestaan. Enkele uitzonderingen daargelaten is detailhandel uitgesloten.
- 'Dienstwoning' is een dienstwoning toegestaan. 'Voor- of zijtuin open erf'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.
- 'Recreatieve doeleinden categorie C en D'. Deze gronden zijn bestemd voor een recreatieterrein ten behoeve van scoutingactiviteiten (categorie C) met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken en een recreatieterrein ten behoeve van het kamperen in tenten en caravans (categorie D) met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken.
- 'Openbaar groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen.

3.3.2 Bestemmingsplan Handel en Nijverheid

Het bestemmingsplan Handel en Nijverheid is vastgesteld op 5 november 1981, goedgekeurd op 29 september 1982 en inmiddels onherroepelijk. Van Vak 1 liggen de grondplannummers 7, 18, 19 20, 21 en 23 (gedeeltelijk) in dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- 'Bedrijven'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3a van de Staat van Inrichtingen, met daarbij behorende bedrijfswoningen, open terreinen, opslag-, laad, los- en parkeerplaatsen. Enkele uitzonderingen daargelaten is detailhandel uitgesloten.
- Transportbedrijf als bedoeld in categorie 5 van de Staat van Inrichtingen (Vak 1, grondplannummer 20).
- 'Voor- of zijtuin open erf'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.
- 'Horeca'. Ter plaatse van de nadere aanduiding (t) zijn tennisbanen toegestaan.

3.3.3 Bestemmingsplan Kapelweg e.o.

Het bestemmingsplan Kapelweg e.o. is vastgesteld op 21 april 1977, goedgekeurd op 28 februari 1978 en inmiddels onherroepelijk. Vak 3 ligt geheel binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- Overwegend 'Agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor landerijen met agrarische bedrijven, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven, veehouderijbedrijven en tuinbouwveredelingsbedrijven met daarbij behorende bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken. De bouw van één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf is toegestaan.
- 'Kassen'. Deze gronden zijn bestemd voor kassen ten behoeve van tuinbouwbedrijven.

3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Limmen

Het bestemmingsplan Buitengebied Limmen is vastgesteld op 3 juli 1975, goedgekeurd op 28 februari 1978 en inmiddels onherroepelijk. Voor GGZ locatie Oosthoek in Vak 8 vigeert dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- 'Bijzondere doeleinden II'. Deze gronden zijn bestemd voor medische, sociale, en religieuze doeleinden met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken alsmede sportterreinen, groenvoorzieningen en parkeerterreinen met dien verstande dat uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd welke blijkens hun aard en indeling rechtstreeks ten dienste van de medische, sociale en religieuze verzorging staan. De bouw van één bedrijfswoning is toegestaan.

Voor een meer volledige weergave van deze bestemmingsplanbepalingen wordt verwezen naar deze stukken, in te zien bij de gemeente.

3.4 Gebruik

Het exploitatiegebied is voor een groot deel in gebruik voor de tuinbouw met enkele kassen, bollenteelt en grond bij woningen voor hobbymatige (vee)teelt en/of paardenwei. Daarnaast zijn delen bedrijfsmatig in gebruik, waaronder een transportbedrijf en een aluminiumverwerkingsbedrijf. Bij de waardering is rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren en/of derden, voor zover bij ons bekend.

3.5 Milieuaspecten

Volgens opgave van opdrachtgever is er in enige mate sprake van milieukosten die gemaakt moeten worden om het beoogde gebruik mogelijk te maken. Vooralsnog wordt uitgegaan van de situatie dat deze kosten niet op individuele basis kunnen worden verrekend bij het bepalen van de inbrengwaarde van (één van de) grondplannummers en wordt uitgegaan van de saneringskosten zoals deze zijn opgenomen in de HEP.

3.6 Wet voorkeursrecht gemeenten

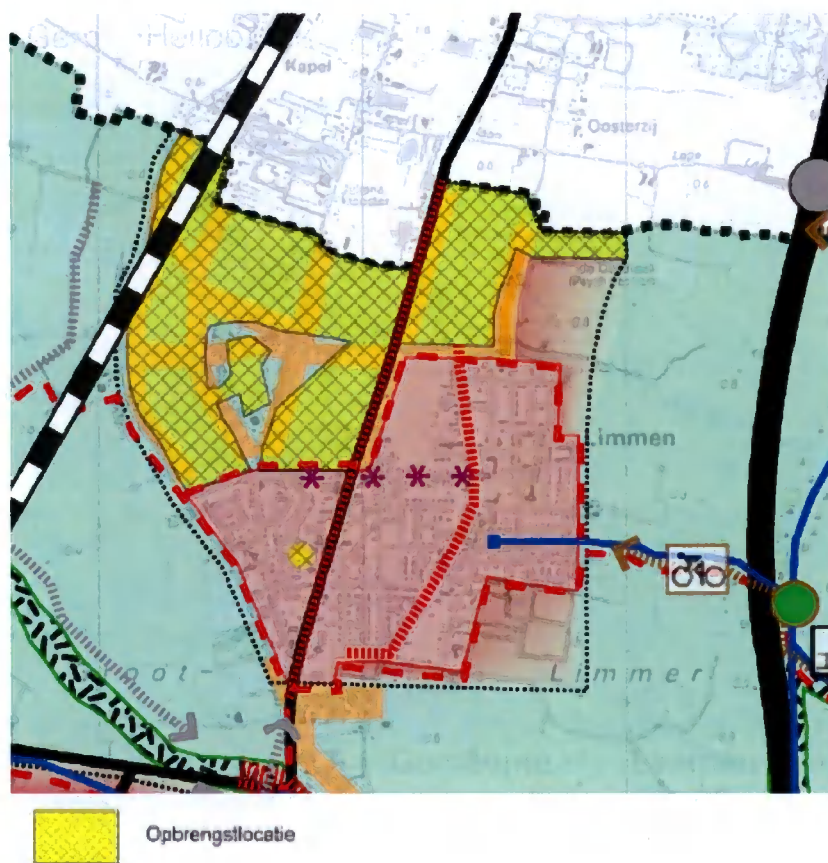
Op een groot aantal percelen binnen het exploitatiegebied is het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing.

4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

4.1 Structuurvisie

De gemeente Castricum heeft in 2005 de Strategische visie Buitengewoon Castricum 2030 vastgesteld. Deze strategische visie vormt het uitgangspunt voor het principe van Wonen in het Groen Heiloo-Limmen. In de visie is onder meer benoemd dat 40% van de woningbouw moet worden gericht op de lage inkomens. Voornoemde visie is begin 2010 geactualiseerd en is de opstap naar een gemeentelijke structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wro.

Op 7 oktober 2010 is de structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie is het streven van 40% sociale woningbouw ook opgenomen en is onderhavig exploitatiegebied aangeduid als opbrengstlocatie waar circa 570 woningen kunnen worden gerealiseerd.



4.2 Structuurplan Limmen-Zandzoom

In 2007 is het structuurplan Limmen-Zandzoom vastgesteld. Het structuurplan biedt (globaal) inzicht in de voorgestane verdeling van de te realiseren woningen over de verschillende deelgebieden:

Vak	Globaal aantal te bouwen woningen	Dichtheid
1	210	25 woningen/hectare
2	95	25 woningen/hectare
3	175	15 woningen/hectare
4	10	15 woningen/hectare
6	80	15 woningen/hectare
7	25	15 woningen/hectare
8	70	5 woningen/hectare
Totaal	665	

4.3 Bestemmingsplan Limmen-Zandzoom

Het in februari 2011 vastgestelde bestemmingsplan Limmen-Zandzoom maakt de bouw van 565 woningen in de diverse segmenten mogelijk. Aan de gronden in het exploitatiegebied zijn in dit plan de volgende (globale) bestemmingen gegeven:

- 'Woondoeleinden- uit te werken'
- 'Gemengd- uit te werken 1'
- 'Gemengd – uit te werken 2'.

De beoogde ontwikkelingen worden gerealiseerd op gronden die minnelijk kunnen worden aangekocht.

4.3.1 Programma

Het bestemmingsplan 2011 voorziet in een programmering verdeeld over vijf categorieën:

	Huur		Koop		Streef-percentage
	Type	Prijs	Type	Prijs	
Cat.1	Betaalbare sociale huur	< € 512,-	Goedkope koop	< € 163.625,-	} 40%
Cat. 2	Duurdere sociale huur	€ 512- € 648,-	Betaalbare koop	€ 163.625 – € 214.500,-	
Cat. 3	Huur marktsector	> €648,-	Middeldure koop	€ 241.500- € 322.900,-	30%
Cat. 4			Dure koop	€ 322.900,-	30%
Topsegment			Topsegment	>€ 500.000,-	Max 62 stuks

De woningen zullen worden verdeeld over de verschillende vakken met per vak een verschillende dichtheid, zoals indicatief aangegeven in het Structuurplan Limmen-Zandzoom. In Vak 8 (met een dichtheid van circa vijf woningen per hectare) mag een gedeelte van de groene buffer worden benut voor buitenplaatsen. De situatieschets waarin een en ander is gevisualiseerd is opgenomen in het bestemmingsplan.

Naast woningbouw kan binnen het exploitatiegebied een ook een supermarkt en een brede school worden gebouwd waarin meerdere maatschappelijke functies een plaats kunnen krijgen. Een en ander is afhankelijk van de verplaatsing van de basisschool Pax Christi aan de Hogeweg 55. De school kan worden gerealiseerd binnen Vak 1 of 2.

Rondom het bedrijventerrein Nieuwelaan (Vak 2) wordt een zone van 50 meter ingericht voor wonen en werken. Binnen deze zone kunnen kleine bedrijven uit categorie 1 en 2 met bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Of, en zo ja, in welke omvang voornoemde functies gerealiseerd worden was bij het vaststellen van het plan niet duidelijk.

Binnen het uitwerkingsgebied mag maximaal 15% gestapelde bouw worden gerealiseerd.

4.3.2 Fasering

Het bestemmingsplan 2011 kent geen uitgesproken fasering. Het plan kent een plantermijn van tien jaar. De realisatie van de diverse planonderdelen is afhankelijk van de mate waarin gronden kunnen worden verworven en/of afspraken kunnen worden gemaakt met de grondeigenaren.

4.3.3 Overgangsregels

Als overgangsrecht is opgenomen dat een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, onder voorwaarden gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd en na een calamiteit geheel mag worden vernieuwd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning tijdig wordt gedaan.

Ten aanzien van het gebruik is als overgangsrecht opgenomen dat onder genoemde voorwaarden het gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet, mits na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

4.4 Uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom

Voor fase 1 wordt het uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom fase 1 (hierna: uitwerkingsplan) in procedure gebracht. Dit uitwerkingsplan voorziet in een directe bouwtitel voor de beoogde woningen in fase 1. Hieronder is een uitsnede uit de verbeelding opgenomen.



Het uitwerkingsplan voorziet in de bestemmingen:

- 'Groen'
- 'Verkeer - Verblijfsgebied'
- 'Water'
- 'Wonen'
- 'Woongebied'

4.4.1 Programma

Het uitwerkingsplan voorziet in het volgende indicatieve programma:

- Goedkoop: 35 woningen (55%)
- Middelduur: 18 woningen (28%)
- Duur: 10 woningen (17%)

5 EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM, 1^e HERZIENING

In het HEP is het uitwerkingsplan verwerkt en voert de gemeente Castricum de volgende wijzigingen door:

1. Opnemen van een nadere fasering van de ontwikkeling Limmen-Zandzoom om sturing te hebben op de ontwikkeling van het plangebied en daarmee tevens de grondeigenaren in het gebied meer rechtszekerheid te bieden over het moment waarop zij hun eventuele bouwplans kunnen uitvoeren.
2. Het geven van een nadere uitwerking aan de ontwikkeling van een supermarkt in het exploitatieplangebied.

5.1 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik zoals opgenomen in de HEP is schematisch in onderstaand overzicht weergegeven.

Ruimtegebruik exploitatiegebied	
Uitgeefbaar woningbouw	244.735 m ²
Uitgeefbaar Winkels/horeca	1.500 m ²
groen, water, infra	307.774 m ²
Totaal ruimtegebruik in exploitatiegebied	554.009 m ²

5.2 Programma

Het programma zoals opgenomen in de HEP is schematisch in onderstaand overzicht weergegeven.

Programma	aantal	opp/stuk	totaal
Woningbouw			
Sociale sector Cat 1	149 stuks	107 m ²	15.969 m ²
Cat 2: goedkope koop	49 stuks	143 m ²	7.007 m ²
Cat 3: middelduur	149 stuks	223 m ²	33.227 m ²
Cat 4: projectmatig	64 stuks	487 m ²	31.168 m ²
Cat 4: part. Opdrachtgeverschap	84 stuks	721 m ²	60.564 m ²
Cat 5a: projectmatig	32 stuks	1.531 m ²	49.000 m ²
Cat 5b: part. opdrachtgeverschap	30 stuks	1.300 m ²	39.000 m ²
Totaal	557 stuks		235.935 m ²
Woonwerkunits	8 stuks		8.800 m ²
Totaal woningbouw/woonwerkunits			244.735 m ²
Niet woningbouw			
Winkels / horeca			1.500 m ²
Totaal			246.235 m ²

5.3 Grondexploitatiekosten

Met uitzondering van de inbrengwaarde van de gronden die als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan zijn opgenomen en voor zover deze kostenpost hoger is dan de complexwaarde, zijn de grondexploitatiekosten zoals opgenomen in de exploitatieopzet samengevat in onderstaand overzicht weergegeven.

Kosten exploitatiegebied	
Peildatum	1-1-2014
Gerealiseerde kosten inbrengwaarde > complexwaarde	€ -
Planschade	€ 843.610
Sloopwerken en saneringen	€ 2.346.221
Onderzoekskosten	€ 340.875
bouw- en woonrijp maken	€ 15.873.558
plankosten	€ 10.410.366
planstructurele elementen	€ 4.465.030
niet verrekenbare BTW	€ -
rentekosten	€ 830.439
Totaal	€ 35.110.099

5.4 Fasering

In de HEP is de volgende fasering voor start bouwrijp maken opgenomen. Voor fase 1 start de bouw van de woningen twee jaar later, welke termijn ook in de andere fasen is aangehouden.

Fasering	bouwrijp vanaf	start bouw vanaf	
Deelgebied I			
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
deels	1-7-2020	1-7-2022	fase5
Deelgebied II			
deels	1-7-2015	30-6-2017	fase2
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
Deelgebied III			
deels	1-7-2014	1-7-2016	fase1
deels	1-7-2015	30-6-2017	fase2
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
Deelgebied IV			
deels	1-7-2015	30-6-2017	fase2
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
Deelgebied VI			
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
deels	1-7-2020	1-7-2022	fase5
Deelgebied VII	1-7-2020	1-7-2022	fase5
Deelgebied VIII			
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
deels	1-7-2020	1-7-2022	fase5

6 GRONDEXPLOITATIE

De Wro en de daarin opgenomen Afdeling Grondexploitatie (beter bekend als en hierna genoemd de 'Grondexploitatiewet') biedt de gemeente de mogelijkheid om kosten die te maken hebben met de grondexploitatie te verhalen. De gemeente mag via een exploitatieplan alleen kosten verhalen die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst.¹ In deze lijst zijn onder andere de kosten voor de verwerving van gronden binnen het plangebied, planschade, bodemsanering, bouw- en woonrijp maken en de aanleg van in het Bro gedefinieerde voorzieningen opgenomen. Een van de kostenposten van de exploitatieopzet betreft de inbrengwaarde van gronden, waarvoor dit taxatierapport is opgesteld.

6.1 Waarderingsgrondslag inbrengwaarde

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de inbrengwaarde.

1. Geen sprake van onteigening

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

In de volgende paragraaf zal een definitie van het begrip werkelijke waarde worden weergegeven. Op grond van de beginselen en jurisprudentie die betrekking hebben op de artikelen 40b tot en met 40f Ow, kan kort samengevat worden vastgesteld dat de werkelijke waarde betreft de hoogste waarde van de volgende twee:

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

2. Overige gevallen

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

Het gemeentelijk verwervingsbeleid is gebaseerd op een verwerving op minnelijke basis tegen betaling van de marktwaarde.

¹ Artikel 6.2.4 Bro

6.2 Waardebegrippen

De in dit rapport opgenomen waardebegrippen worden als volgt gedefinieerd.

Inbrengwaarde

Onder de 'inbrengwaarde' wordt begrepen: De prijs, vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, ook wel genoemd de werkelijke waarde. Voor gronden welke onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

Werkelijke waarde

Onder de 'werkelijke waarde' wordt begrepen: De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in de staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, zou zijn besteed.

In de praktijk komt dit neer op de marktwaarde.

Marktwaarde

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

Gebruikswaarde

Onder de 'gebruikswaarde' wordt begrepen: De marktwaarde, ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten.

Complexwaarde

Onder complexwaarde wordt begrepen: De marktwaarde, rekening houdend met alle baten en lasten die gemaakt moeten worden om alle toekomstige bestemmingen die deel uitmaken van het complex te kunnen realiseren. Onder een complex wordt verstaan: de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Hieronder worden de uitgangspunten voor de inbrengwaarde op basis van de gebruikswaarde en de complexwaarde beschreven, gevolgd door een recapitulatie.

7 WAARDERING GEBRUIKSWAARDE

Zoals hierboven is aangegeven wordt bij het taxeren van de gebruikswaarde de waardeverstorende invloed van 'het werk' weggedacht. In casu wordt geen rekening gehouden met de bestemmingen zoals deze zijn opgenomen in bestemmingsplan Limmen-Zandzoom, het uitwerkingsplan en ook wordt geen rekening gehouden met het exploitatieplan en de 1^e herziening.

In onderhavig exploitatiegebied is veelal sprake van gedoogsituaties waar versnipperde (voorheen) agrarische percelen eigendom zijn van eigenaren van de aangrenzende woonpercelen. Ten aanzien van dergelijke gedoogsituaties had de gemeente in het algemeen belang, dat gediend is met handhaving, bestuursdwang moeten toepassen. Slechts onder bijzondere omstandigheden zou een gemeente hiervan af kunnen zien, bijvoorbeeld wanneer concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Van een dergelijke situatie is geen sprake. Echter, handhavend optreden door de gemeente kan zodanig onevenredig zijn in verhouding met het daartoe te dienen belang, in casu het drukken van de grondprijs, dat hiervan wordt afgezien. Of, en zo ja, de gemeente met succes handhavend kan optreden tegen de illegale situatie is onzeker, maar wordt onwaarschijnlijk geacht. Gezien de grote omvang van het gedogen in relatie met de situatie ter plaatse, die beroepsmatig agrarisch gebruik economisch beperkt/niet mogelijk maakt, is uitgegaan van de situatie dat de gemeente, de ontwikkelingen weggedacht, het strijdige gebruik zou blijven gedogen.

Op basis van de (diverse) bestemmingen is een analyse gemaakt van transacties van gronden in de directe omgeving van het exploitatiegebied. Hierbij is gebruikgemaakt van de registers van het Kadaster. Per (deel)object zijn de inbrengwaarden gewaardeerd, rekening houdend met het gebruik, de gebruiksmogelijkheden en de staat van onderhoud.

Voor eventuele kosten voor sanering van de grond en/of grondwater en/of asbest in de grond, is uitgegaan van de situatie dat geen sprake is van verontreiniging die bij voortzetting van het bestaande gebruik tot sanering noodzaakt.

De taxatie van de gronden gebaseerd op de vigerende bestemming is als volgt tot stand gekomen:

- Rekening houdend met de huiskavel, een gestaffelde opbrengst voor gronden, waarvan de eigenaar/meest gerede koper iemand is die naast zijn woonobject de ruime kavel wil gebruiken voor het uitbreiden van zijn tuin of het hobbymatig houden van kleinvee en/of paarden, van:
 - € 300,00/m² tot 600 m²,
 - € 150,00/m² van 600 m² tot 1.200,00 m²;
 - € 75,00/m² van 1.200 m² tot 1.800,00 m²;
 - € 37,50/m² van 1.800,00 m² tot 3.000 m²;
 - € 15,00/m² vanaf 3.000 m².
- Een opbrengst voor overige agrarische gronden van:
 - € 50,00/m² voor agrarische bouwpercelen;
 - € 15,00/m² voor gronden met kassen;
 - € 8,00/m² voor de overige gronden;

- Een opbrengst voor de opstallen en voorzieningen, rekening houdend met de staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden, voor zover deze vanaf de openbare weg en anderszins zijn waargenomen.
- Voor eventuele kosten voor sanering van de grond en/of grondwater is uitgegaan van de situatie dat geen sprake is van verontreiniging die bij voortzetting van het bestaande gebruik tot sanering noodzaakt.

Bovengenoemde bedragen zijn gemiddelden. Per object kan sprake zijn van aanzienlijke afwijkingen van deze gemiddelden.

8 WAARDERING COMPLEXWAARDE

De complexwaarde kan worden vastgesteld op basis van vergelijking dan wel op basis van de residuele grondwaarde dan wel een combinatie hiervan.

8.1 Complexafbakening

De omvang van een complex c.q. complexen, het daarbinnen te realiseren programma en de daarbij behorende kosten zijn van invloed op de complexwaarde van objecten. Op het moment van vaststellen van het exploitatieplan in 2011 was de omvang van het complex c.q. de complexen als zodanig lastig te bepalen, omdat volgens dit plan de beoogde ontwikkelingen alleen plaatsvinden op gronden die minnelijk worden aangekocht.

Op basis van de criteria voor de complexafbakening die mede uit de jurisprudentie zijn af te leiden betreft het in exploitatie te brengen gebied naar de mening van ondergetekende een complex.

De volgende argumenten hebben tot deze conclusie geleid.

- In het Structuurplan Limmen-Zandzoom 2007 is de locatie Limmen-Zandzoom als woningbouwlocatie aangewezen.
- Er is sprake van één bestemmingsplan voor het ontwikkelen de gronden.
- Er is sprake van één exploitatieplan voor het ontwikkelen van de gronden.
- Er is sprake van een gezamenlijke ontwikkeling van de woningbouwproductie, infrastructuur, groen, water en overige voorzieningen.
- Alle deelgebieden vormen samen een eenheid ten aanzien van het realiseren van sociale woningen, natuurcompensatie, groen, water en overige voorzieningen. Bij het wegvallen van één deelgebied moet het programma voor alle deelgebieden worden herzien.

Voor het taxeren van de inbrengwaarde van het gehele exploitatiegebied is, op basis van de randvoorwaarden van de gemeente, aangehouden dat:

- 70% van het exploitatiegebied valt binnen het complex; en
- 30% daarbuiten.

8.2 Vergelijkingstransacties

Hieronder zijn eerst de vergelijkingstransacties opgenomen zoals deze zijn opgenomen in het taxatierapport 2010, de complexwaarde zoals opgenomen in het taxatierapport 2010 en vervolgens de transacties van na die datum tot heden.

8.2.1 Vergelijkingstransacties 2010

Voor de waardering van de grond is voor het uitbrengen van het taxatierapport van 2010 onderzoek gedaan naar gerealiseerde transacties in en rond het gebied met het oog op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond. Hieronder volgt een overzicht van deze transacties.

Datum	Omschrijving	Aantal m ²	Koopsom
24-6-2010	agrarische grond	8.937 m ²	€ 40,00/m ²
12-11-2009	agrarische grond	4.508 m ²	€ 40,00/m ²
5-8-2009	agrarische grond	11.372 m ²	€ 25,00/m ²
3-6-2009	agrarische grond	18.872 m ²	€ 41,00/m ²
14-1-2009	grond en opstallen	489 m ²	€ 70,00/m ²
1-10-2008	bloembollengrond	20.100 m ²	€ 11,00/m ²
20-7-2007	tuinland	17.000 m ²	€ 58,99/m ²
5-4-2007	akkerland	1.120 m ²	€ 70,00/m ²
26-1-2007	grond	1.075 m ²	€ 35,00/m ²
18-12-2006	bollengrond	1.063 m ²	€ 25,00/m ²
15-4-2005	bollengrond	14.073 m ²	€ 60,00/m ²
26-10-2004	bollengrond	1.856 m ²	€ 60,00/m ²
18-10-2007	losse grond	8.616 m ²	€ 35,01/m ²
1-11-2007	woonhuis en achterliggend perceel	12.053 m ²	€ 29,00/m ²
2-4-2007	woonhuis, praktijk en achterliggend perceel	6.870 m ²	€ 29,50/m ²
27-12-2004	los land/sportveldje	2.871 m ²	€ 17,76/m ²

8.2.2 Marktanalyse 2010-2014

De economische crisis is in Nederland nadrukkelijk merkbaar op de onroerend goedmarkt, die een sterk prijsverlagend effect heeft. Dat nieuwe woningeigenaren door fiscale maatregelen bij een zelfde maandlast steeds moeilijker hun nieuwe woning kunnen financieren, een dergelijke financiering alleen onder meer stringente voorwaarden kan worden afgesloten en doordat de verkoop van de oude woning lastig is, wordt dit versterkt. Dat tussentijds het BTW tarief is verhoogd van 19% naar 21%, zal ook tot uiting komen in de prijs van (ruwe) bouwgronden. Een afgeleide is dat de markt voor grond waarop in de toekomst woningen zijn gepland gedurende de economische crisis nagenoeg tot stilstand is gekomen.

Thans bespeurt men een voorzichtig herstel, in die zin dat er weer wat meer woningtransacties plaatsvinden, wellicht mede als gevolg van de duidelijkheid over de fiscale maatregelen. Is er sprake van een nieuwe werkelijkheid? Niet mag worden verwacht dat de prijzen voor woningen op korte termijn op hun oude niveau terug komen, maar waarschijnlijk vanuit de huidige prijssituatie de inflatie zullen volgen.

8.2.3 Vergelijkingstransacties 2010 - 2014

Na het uitbrengen van het taxatierapport 2010 hebben in het gebied de volgende transacties plaatsgevonden.

	Kadastrale gemeente		Oppervlakte	Akte	Koopsom	
	Limmen, sectie		kadastraal	datum	totaal	per m ²
1	A	nummer 3201	00 68 12 ha	14-apr-11	€ 272.480	€ 40 /m ²
2	C	nummer 948	00 51 48 ha	14-apr-11		
	C	nummer 4155	00 82 52 ha			
	Totaal groot		01 34 00 ha		€ 537.000	€ 40 /m ²
3	C	nummer 1898	00 52 34 ha	2-feb-12	€ 325.000	€ 62 /m ²
4	C	nummer 1634	00 28 50 ha	27-dec-12		
	C	nummer 1700	00 21 95 ha			
	C	nummer 1829	00 40 95 ha			
	A	nummer 4704	00 81 55 ha			
	Totaal groot		01 72 95 ha		€ 827.371	€ 48 /m ²
5	A	nummer 4767	00 33 90 ha	10-apr-13	€ 135.600	€ 40 /m ²
6	A	nummer 4769	00 34 40 ha	10-apr-13	€ 137.600	€ 40 /m ²
7	A	nummer 4774	00 81 65 ha	12-jun-13	€ 224.538	€ 28 /m ²
8	C	nummer 1899	00 29 48 ha	1-okt-13	€ 460.000	€ 156 /m ²
9	C	nummer 2185 G	00 03 45 ha	24-okt-13	ruil	
10	C	nummer 4183 G	00 03 75 ha		ruil	

De transacties 1, 2, 4, 5, 6 en 7 betreffen aankopen van voornamelijk onbebouwde gronden, waarbij de koopsom is gebaseerd op de

De koopsom van de transacties 3 is deels gebaseerd op de gebruikswaarde en deels op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond.

De koopsom van de transacties 8 is gebaseerd op de gebruikswaarde van de grond en daarmee niet representatief voor het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond.

De transacties 9 en 10 betreft een ruiling van gronden waarbij aan de kavels een gelijke waarde is toegekend.

Volgens de gemeente was bij het tot stand komen van deze koopsommen de fasering zoals opgenomen in het HEP nog niet bekend.

8.2.4 Conclusie vergelijkingstransacties

Vanaf 2010 zijn in de deelgebieden 2, 3 en 8 gronden aangekocht tegen betaling van de complexwaarde. De koopsom varieert in deze periode van € 48,-/m² eind 2012 tot € 28,-/m² halverwege 2013. Bij het tot stand komen van deze transacties was de fasering zoals opgenomen in het HEP nog niet bekend.

8.3 Residuele methode

Bij de waardering van de inbrengwaarden is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. Er is gewaardeerd rekening houdende met artikel 40d Ow. Dit betekent dat de waardering plaatsvindt op basis van de complexomslagmethode. Er wordt geen rekening gehouden met de feitelijk onderliggende bestemming van de grond, maar met het geheel van bestemmingen en de hieruit voortvloeiende baten en lasten in het exploitatiegebied.
2. De afbakening van het complex is ingeschat op 70% van het exploitatiegebied.
3. Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden met de voorschriften van de HEP met bijbehorend bouwprogramma, planning en begroting.

8.3.1 Opbrengsten

De Nota Grondbeleid van de gemeente Castricum d.d. 6 december 2012 formuleert uitgangspunten voor het bepalen van grondprijzen, er zijn geen concrete grondprijzen in opgenomen. Volgens de nota komen de grondprijzen tot stand door middel van de comparatieve methode in combinatie met de residuele methode. Verder geeft de nota aan dat het beleidsdocument na een periode van vier jaar wordt geëvalueerd, eventueel aangepast en, indien van toepassing, opnieuw vastgesteld.

In de gemeente Castricum worden in totaal acht woningen gerealiseerd in het hoogste segment op royale topkavels. Thans staan nog enkele kavels van circa 1.000 m² te koop voor een vraagprijs van € 450,-/m² VON. Onlangs is een kavel verkocht aan de Hogeweg 130 ten Limmen voor € 380,-/m² VON. Verder is onderzoek gedaan naar referentietransacties voor bouwgronden in de directe omgeving. Hieronder is een overzicht van deze kavels opgenomen.

plaats	straat	nr	koopsom	transactiedatum	VON/kk	kad. Opp
Heiloo	Baafjeslaan	4	€ 510.000	7-8-2012	kk	890 m ²
Akersloot	Beatrixlaan	1a	€ 215.000	10-6-2013	kk	640 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 266.220	3-5-2013	von	592 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 254.500	29-4-2013	von	591 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 199.200	3-5-2013	von	480 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 185.000	29-4-2013	von	480 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 11 ong	€ 244.350		von	543 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 11 ong	€ 244.350		von	543 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 11 ong	€ 223.685		von	539 m ²
Heiloo	De Houtwal	65	€ 355.000	17-5-2011	von	551 m ²
Heiloo	De Houtwal	73	€ 410.000	17-5-2011	von	686 m ²
Heiloo	De Houtwal	85	€ 305.000	17-5-2011	von	442 m ²
Heiloo	De Houtwal	87	€ 325.000	17-5-2011	von	476 m ²
Akersloot	Kloosterlaantje	4	€ 130.000	27-4-2013	kk	340 m ²
Heiloo	Krommelaan	1a	€ 283.750	19-2-2009	kk	607 m ²
Castricum	Oude Haarlemmerweg	10a	€ 50.000	21-6-2012	kk	161 m ²

Uitgaande van het te realiseren programma is de opbrengst per m² binnen het fictieve complex en exclusief BTW als volgt geraamd.

Sociale sector Cat 1	149 st.	€ 16.205 /st.	€ 2.414.545
Cat 2: goedkope koop	7.007 m ²	€ 350/m ²	€ 2.452.450
Cat 3: middelduur	33.227 m ²	€ 400/m ²	€ 13.290.800
Cat 4: projectmatig	31.168 m ²	€ 400/m ²	€ 12.467.200
Cat 4: part. Opdrachtgeverschap	60.564 m ²	€ 400/m ²	€ 24.225.600
Cat 5a: projectmatig	32 st.	€ 175.000 /st.	€ 5.600.000
Cat 5b: part. opdrachtgeverschap	39.000 m ²	€ 350/m ²	€ 13.650.000
Woonwerkeunits	8.800 m ²	€ 225/m ²	€ 1.980.000
Totaal			€ 76.080.595
Oppervlakte complex(en)		387.806 m ²	
Opbrengst/m ² binnen complex(en)			€ 196,18/m ²

8.3.2 Kosten

Rekening houdend met de HEP en de in het Bro opgenomen kostensoortenlijst is de raming van de exploitatiekosten prijspeil taxatie als volgt tot stand gekomen.

Kosten/m ² complex(en)			
Kosten exploitatiegebied			€ 35.110.099
Kosten groen buiten complex	166.203 m ²	€ 3,50/m ²	€ 581.709
Kosten binnen complex	1-1-2014		€ 34.528.390
Prijspeil taxatie/ duur	1-5-2014	0,33 jaar	
Index exploitatieplan (Ep)	2,25%		
Kosten prijspeil taxatie conform Ep	1-5-2014		€ 34.781.726
Kosten binnen complex/m ²	387.806 m ²		€ 89,69/m ²

In die gevallen dat de gebruikswaarde hoger is dan de verwachtingswaarde, zijn de meerkosten ten opzichte van de verwachtingswaarde als kostenpost opgenomen. Hiermee rekening houdend zijn de kosten als volgt geraamd.

Kosten/m² complex(en)			
Kosten binnen complexen/m ²	387.806 m ²		€ 89,69/m ²
Hogere marktwaarde/schadeloosstelling tov complexwaarde	€ 3.000.000		€ 7,74/m ²
Totaal kosten			€ 97,42/m²

8.3.3 Fasering

Voor de waardering van de residuele grondwaarde per fase is het moment waarop de gronden worden uitgegeven en opbrengsten worden gegenereerd van invloed op de rentekosten en risicofactoren en daarmee de waarde. Voor de taxatie van de residuele grondwaarde is de volgende fasering aangehouden.

Moment gronduitgifte, gemiddeld	
fase 1	1-1-2017
fase 2	1-10-2018
fase 3	1-7-2020
fase 4	1-4-2022
fase 5	1-1-2024

8.3.4 Residuele berekening

Voor het berekenen van de residuele grondwaarde zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijspeil taxatie: 1 mei 2014.
- Een percentage van 8% voor verkoopkosten, notariskosten, winst en risico.
- Gerekend is met een opbrengstenstijging van 1,5% per jaar.
- De exploitatiekosten zijn gecorrigeerd in verband met inflatie met 2% per jaar.
- De verkregen investering per m² plangebied, die voor de grond in de huidige staat kan worden betaald is vervolgens contant gemaakt naar datum prijspeil taxatie met een IRR (internal rate of return) van 9%.
- De complexwaarde betreft de prijs die maximaal aan de grond kan worden toegerekend op basis van de gehanteerde uitgangspunten. In de praktijk zal bij een transactie een redelijk handelend koper rekening houden met het risico dat de exploitatie niet of niet tijdig kan plaatsvinden.
Voor dit risico is, naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden verder in de tijd ligt, een oplopend percentage in mindering gebracht van:
 - 5% voor fase 1;
 - 10% voor fase 2;
 - 15% voor fase 3;
 - 20% voor fase 4; en
 - 25% voor fase 5.

- Van de verkregen investering is vervolgens 6,3% voor aankoopkosten in mindering gebracht, om te komen tot de waarde van de gronden kosten koper.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten bedraagt de residuele grondwaarde:

Residu	berekening
fase 1	€ 61,27 /m ²
fase 2	€ 50,72 /m ²
fase 3	€ 41,84 /m ²
fase 4	€ 34,39 /m ²
fase 5	€ 28,15 /m ²

Opmerkingen

Een residuele grondwaardeberekening is in beginsel indicatief. Zo kan het percentage uitgeefbaar grondgebied erg van invloed zijn op deze wijze van waarden van grond.

Met het vaststellen van het gemeentelijk exploitatieplan wordt het te realiseren programma vastgelegd en de kostenramingen in de grondexploitatie inzichtelijk gemaakt. De door ondergetekenden gehanteerde uitgangspunten zijn zorgvuldig gekozen, waardoor de residuele grondwaardeberekening een betrouwbare parameter voor de grondwaardering is.

Naarmate de planuitvoering dichterbij komt nemen de risico's en rentekosten af. Als gevolg van deze afname zal de residueel berekende grondwaarde toenemen. Deze toename kan sterker zijn dan het algemene rentepercentage dat voor kostenstijgingen in de HEP is opgenomen.

Voor een volledige weergave van de residuele berekening is deze als bijlage aangehecht.

Bijlage 2 : RESIDUELE BEREKENING

8.4 Conclusie complexwaarde

Op basis van de berekende residuele grondwaarde, de referentietransacties in oenschouw nemende, is de complexwaarde getaxeerd als volgt.

Complexwaarde	taxatie
fase 1	€ 55,00 /m ²
fase 2	€ 47,50 /m ²
fase 3	€ 40,00 /m ²
fase 4	€ 32,50 /m ²
fase 5	€ 27,50 /m ²

9 WAARDERING INBRENGWAARDE

Per grondplannummer is voor het bepalen van de inbrengwaarde de marktwaarde gebaseerd op de gebruikswaarde en de complexwaarde berekend. Vervolgens is de hoogste uitkomst als inbrengwaarde opgenomen.

Rekening houdend met een fictief complex van 70% van het exploitatiegebied is de inbrengwaarde van het totaal bepaald op:

- 70% van de inbrengwaarde van alle eigenaren; vermeerderd met
- 30% van de gebruikswaarde van alle eigenaren.

In het als bijlage aangehechte overzicht is de inbrengwaarde per eigenaar opgenomen.

Bijlage 3 : INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

10 SLOTCLAUSULES

Bij dit taxatierapport is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld:

- Voor dit ramingrapport geldt het voorbehoud, dat de hierin gehanteerde gegevens en informatie juist zijn. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is;
- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper';
- Dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekenden aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekenden;
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd;
- Niets uit deze raming mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs;
- Op onze opdracht voor deze raming zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeester (NVR) van toepassing;
- De onderhoudstoestand van gebouwen is vanaf de openbare weg beoordeeld;
- Ondergetekenden verklaren dat zij in het afgelopen jaar niet betrokken zijn geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze raming;
- De taxateurs hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken;
- Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekenden van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn;
- Ofschoon de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.5 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

11 OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1 : kadastrale berichten

Bijlage 2 : residuele berekening

Bijlage 3 : inbrengwaarde per eigenaar

KADASTRALE BERICHTEN

BIJLAGE 1

Uitgangspunten waardering complexwaarde

Waardering opbrengsten			
Opbrengst/m ² binnen complex(en)		387.806 m ²	€ 196,18/m ²
Subsidies en/of bijdragen	€ -	553.919 m ²	€ 0,00/m ²
Totaal			€ 196,18/m ²
Kosten/m ² complex(en)			
Kosten binnen complexen/m ²		387.806 m ²	€ 89,69/m ²
Hogere marktwaarde/schadeloosstelling tov complexwaarde	€ 3.000.000		€ 7,74/m ²
Totaal kosten			€ 97,42/m ²

Rentepercentages

prijspeil taxatie	1-5-2014
notaris- verkoop kosten/winst en risico	8,0%
Moment gronduitgifte, gemiddeld	
fase 1	1-1-2017
fase 2	1-10-2018
fase 3	1-7-2020
fase 4	1-4-2022
fase 5	1-1-2024
opbrengstenstijging per jaar	1,5%
kostenstijging per jaar	2,0%
IRR	9,0%
risico	
fase 1	5,0%
fase 2	10,0%
fase 3	15,0%
fase 4	20,0%
fase 5	25,0%
kosten koper	6,3%

DCF complex			
gemiddelde grondopbrengst/m ² plangebied			€ 196,18/m ²
excl. BTW			
notaris- verkoop kosten/winst en risico	8,0%	€	14,53
grondopbrengst per m ² uitteefbaar		€	181,65
Complexwaarde fase 1			
prijspijl		mei-14	januari-17
grondopbrengst per m ² plangebied	1,5%	€ 181,65 /m ²	€ 189,02 /m ²
kosten/m ² exploitatiegebied	2,0%	€ 97,42 /m ²	€ 102,72 /m ²
resteert			€ 86,30 /m ²
contante waarde	9,0%	€ 68,55 /m ²	
risico	5,0%	€ 3,43 /m ² -	
investerings/m ² plangebied		€ 65,12 /m ² -	
kosten koper	6,3%	€ 3,86 /m ²	
waarde k.k. per m ² complex		€ 61,27 /m ²	
Complexwaarde fase 2			
prijspijl		mei-14	oktober-18
grondopbrengst per m ² plangebied	1,5%	€ 181,65 /m ²	€ 194,00 /m ²
kosten/m ² exploitatiegebied	2,0%	€ 97,42 /m ²	€ 106,33 /m ²
resteert			€ 87,67 /m ²
contante waarde	9,0%	€ 59,91 /m ²	
risico	10,0%	€ 5,99 /m ² -	
investerings/m ² plangebied		€ 53,91 /m ² -	
kosten koper	6,3%	€ 3,20 /m ²	
waarde k.k. per m ² complex		€ 50,72 /m ²	

Complexwaarde	fase3		
prijspijs		mei-14	juli-20
grondopbrengst per m ² plangebied	1,5%	€ 181,65 /m ²	€ 199,12 /m ²
kosten/m ² exploitatiegebied	2,0%	€ 97,42 /m ²	€ 110,08 /m ²
resteert			€ 89,04 /m ²
contante waarde	9,0%	€ 52,33 /m ²	
risico	15,0%	€ 7,85 /m ² -	
investering/m ² plangebied		€ 44,48 /m ² -	
kosten koper	6,3%	€ 2,64 /m ²	
waarde k.k. per m ² complex		€ 41,84 /m ²	
Complexwaarde	fase4		
prijspijs		mei-14	april-22
grondopbrengst per m ² plangebied	1,5%	€ 181,65 /m ²	€ 204,38 /m ²
kosten/m ² exploitatiegebied	2,0%	€ 97,42 /m ²	€ 113,96 /m ²
resteert			€ 90,41 /m ²
contante waarde	9,0%	€ 45,70 /m ²	
risico	20,0%	€ 9,14 /m ² -	
investering/m ² plangebied		€ 36,56 /m ² -	
kosten koper	6,3%	€ 2,17 /m ²	
waarde k.k. per m ² complex		€ 34,39 /m ²	
Complexwaarde	fase5		
prijspijs		mei-14	januari-24
grondopbrengst per m ² plangebied	1,5%	€ 181,65 /m ²	€ 209,78 /m ²
kosten/m ² exploitatiegebied	2,0%	€ 97,42 /m ²	€ 117,99 /m ²
resteert			€ 91,79 /m ²
contante waarde	9,0%	€ 39,89 /m ²	
risico	25,0%	€ 9,97 /m ² -	
investering/m ² plangebied		€ 29,92 /m ² -	
kosten koper	6,3%	€ 1,77 /m ²	
waarde k.k. per m ² complex		€ 28,15 /m ²	
Recapitulatie			
Recent aangekocht door gemeente		€ 28,00 /m ²	€ 48,00 /m ²
Residu	berekening		
fase 1		€ 61,27 /m ²	
fase 2		€ 50,72 /m ²	
fase 3		€ 41,84 /m ²	
fase 4		€ 34,39 /m ²	
fase 5		€ 28,15 /m ²	
Complexwaarde	taxatie		
fase 1		€ 55,00 /m ²	
fase 2		€ 47,50 /m ²	
fase 3		€ 40,00 /m ²	
fase 4		€ 32,50 /m ²	
fase 5		€ 27,50 /m ²	

INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

BIJLAGE 3

Vak	GPN	Gemeente Limmen Sectie	Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar	gebruiks- waarde	complex waarde	inbreng waarde
1	1	C nummer 3662	00 03 30 ha	00 03 30 ha		€ 51.952	€ 178.585	€ 178.585
1	1	C nummer 3792	00 61 64 ha	00 61 64 ha				
1	2	C nummer 4003	00 29 78 ha	00 11 09 ha		€ 41.588	€ 36.043	€ 41.588
1	3	C nummer 2595	00 20 99 ha	00 20 99 ha		€ 242.920	€ 68.218	€ 242.920
1	4	C nummer 3930	00 55 29 ha	00 50 82 ha		€ 41.656	€ 165.165	€ 165.165
1	6	C nummer 170	00 55 51 ha	00 55 51 ha		€ 44.408	€ 180.408	€ 180.408
1	7	C nummer 2230	00 21 45 ha	00 21 45 ha		€ 246.675	€ 58.988	€ 246.675
1	9	C nummer 3924	00 05 00 ha	00 05 00 ha		€ 4.000	€ 16.250	€ 16.250
1	10	C nummer 3923	00 05 00 ha	00 05 00 ha		€ 4.000	€ 16.250	€ 16.250
1	11	C nummer 3922	00 05 10 ha	00 05 10 ha		€ 4.080	€ 16.575	€ 16.575
1	12	C nummer 2231	00 22 35 ha	00 22 35 ha		€ 22.880	€ 72.638	€ 72.638
1	13	C nummer 4036	00 10 63 ha	00 10 63 ha		€ 82.725	€ 42.520	€ 82.725
1	14	C nummer 4035	00 00 70 ha	00 00 70 ha		€ 10.250	€ 2.800	€ 10.250
1	15	C nummer 1967	00 19 72 ha	00 14 18 ha		€ 114.300	€ 60.960	€ 114.300
1	15	C nummer 3926	00 01 15 ha	00 01 06 ha				
1	17	C nummer 3989	00 41 40 ha	00 40 24 ha		€ 225.750	€ 241.440	€ 241.440
1	19	C nummer 1131	00 15 52 ha	00 10 95 ha		€ 203.200	€ 65.700	€ 203.200
1	20	C nummer 1130	00 20 00 ha	00 09 50 ha		€ 3.016.855	€ 394.290	€ 3.016.855
1	20	C nummer 2043	01 22 33 ha	01 11 71 ha				
1	20	C nummer 2044	00 00 11 ha	00 00 11 ha				
1	22	C nummer 3720	00 33 36 ha	00 30 96 ha		€ 25.518	€ 123.840	€ 123.840
1	23	C nummer 2648	00 11 31 ha	00 11 31 ha		€ 1.026.375	€ 132.113	€ 1.026.375
1	23	C nummer 3874	00 02 80 ha	00 02 80 ha			€ -	
1	23	C nummer 3875	00 26 54 ha	00 26 54 ha			€ -	
1	25	C nummer 179	00 10 80 ha	00 10 80 ha		€ 77.224	€ 316.235	€ 316.235
1	25	C nummer 2229	00 01 82 ha	00 01 82 ha			€ -	
1	25	C nummer 2646	00 97 05 ha	00 73 36 ha			€ -	
1	25	C nummer 3607	00 10 55 ha	00 10 55 ha			€ -	
1	26	C nummer 2083	00 41 87 ha	00 41 87 ha		€ 319.000	€ 1.242.150	€ 1.242.150
1	26	C nummer 2215	00 14 67 ha	00 14 67 ha			€ -	
1	26	C nummer 3608	01 01 80 ha	01 01 80 ha			€ -	
1	26	C nummer 3900	02 46 06 ha	02 40 41 ha			€ -	
1	27	C nummer 172	00 74 28 ha	00 74 28 ha		€ 59.424	€ 204.270	€ 204.270
2	1	C nummer 1637	00 51 43 ha	00 44 27 ha		€ 159.945	€ 143.878	€ 159.945
2	2a	C nummer 2185 G	00 03 45 ha	gerealiseerd				
2	2b	C nummer 2185 G	00 06 13 ha	buiten expl				
2	3	C nummer 1696	00 19 88 ha	00 13 85 ha		€ 108.875	€ 55.400	€ 108.875
2	4	C nummer 3912	00 07 00 ha	00 01 24 ha		€ 27.200	€ 4.030	€ 27.200
2	5	C nummer 3913	01 35 71 ha	01 32 65 ha		€ 190.453	€ 431.113	€ 431.113

Gemeente Limmen			Oppervlakte		expl.gebied	Eigena(ren)ar	gebruiks- waarde		complex waarde		inbreng waarde	
Vak	GPN	Sectie	kadastraal									
2	6b	C	nummer 4189	00 15 25 ha	00 08 43 ha		€	107.075	€	40.043	€	107.075
2	7a	C	nummer 4186	00 17 05 ha	00 09 29 ha		€	106.475	€	44.128	€	106.475
2	8a	C	nummer 4153	00 07 05 ha	00 07 05 ha		€	112.650	€	53.485	€	112.650
2	8b	C	nummer 4154	00 12 45 ha	00 04 21 ha				€	-		
2	9	C	nummer 1287	00 16 88 ha	00 05 88 ha		€	51.600	€	27.930	€	51.600
2	10	C	nummer 3594	00 30 20 ha	00 30 20 ha		€	45.300	€	143.450	€	143.450
2	12	C	nummer 2184	00 12 15 ha	00 08 00 ha		€	50.600	€	32.000	€	50.600
2	13	C	nummer 3552	00 59 85 ha	00 59 85 ha		€	210.630	€	222.365	€	222.365
2	13	C	nummer 3861	00 09 10 ha	00 08 57 ha				€	-		
2	15	C	nummer 4081	00 68 28 ha	00 68 28 ha		€	122.904	€	324.330	€	324.330
2	16	C	nummer 1639	00 14 12 ha	00 14 12 ha		€	11.296	€	67.070	€	67.070
2	17	C	nummer 3593	00 04 09 ha	00 04 09 ha		€	95.955	€	303.858	€	303.858
2	17	C	nummer 3888	00 59 88 ha	00 59 88 ha				€	-	€	-
3	1	C	nummer 1051	00 14 52 ha	00 06 35 ha		€	35.875	€	25.400	€	35.875
3	2	C	nummer 3908	00 37 70 ha	00 31 78 ha		€	138.975	€	127.120	€	138.975
3	3	C	nummer 3906	00 11 10 ha	00 02 61 ha		€	77.375	€	24.560	€	77.375
3	3	C	nummer 3907	00 03 53 ha	00 03 53 ha				€	-		
3	5	C	nummer 3797	00 15 98 ha	00 10 13 ha		€	108.350	€	40.520	€	108.350
3	6	C	nummer 3869	00 04 90 ha	00 04 90 ha		€	133.140	€	191.588	€	191.588
3	6	C	nummer 3871	00 03 10 ha	00 03 10 ha		€	-	€	-	€	-
3	6	C	nummer 3982	00 50 95 ha	00 50 95 ha				€	-	€	-
3	7	C	nummer 1997	00 65 09 ha	00 54 84 ha		€	87.260	€	178.230	€	178.230
3	8	C	nummer 3837	00 24 05 ha	00 22 94 ha		€	126.760	€	74.555	€	126.760
3	9	C	nummer 4053	00 07 15 ha	00 07 15 ha		€	52.200	€	69.875	€	69.875
3	9	C	nummer 4054	00 07 15 ha	00 07 15 ha				€	-		
3	9	C	nummer 4055	00 07 20 ha	00 07 20 ha				€	-		
3	10	C	nummer 2555	00 47 80 ha	00 47 80 ha		€	38.240	€	155.350	€	155.350
3	11	C	nummer 3738	00 74 11 ha	00 74 11 ha		€	117.561	€	460.070	€	460.070
3	11	C	nummer 3978	00 67 45 ha	00 67 45 ha				€	-		
3	12	C	nummer 3636	00 12 10 ha	00 02 56 ha		€	37.650	€	8.320	€	37.650
3	13	C	nummer 3676	00 47 17 ha	00 47 17 ha		€	37.736	€	206.369	€	206.369
3	17	C	nummer 2052	00 19 55 ha	00 19 55 ha		€	23.140	€	63.538	€	63.538
3	20	C	nummer 3798	00 13 50 ha	00 13 50 ha		€	10.800	€	54.000	€	54.000
3	22a	C	nummer 4147	00 84 30 ha	00 84 24 ha		€	306.808	€	1.814.878	€	1.814.878
3	22	C	nummer 2249	00 69 23 ha	00 69 23 ha				€	-		
3	22	C	nummer 2605	00 18 56 ha	00 18 56 ha				€	-		
3	22	C	nummer 3839	00 71 88 ha	00 71 88 ha				€	-		
3	22	C	nummer 3882	00 63 35 ha	00 63 35 ha				€	-		
3	22	C	nummer 3981	00 76 25 ha	00 76 25 ha				€	-		

Vak	GPN	Sectie	Gemeente Limmen	Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar	gebruiks- waarde	complex waarde	inbreng waarde
3	23	C	nummer 85	00 64 80 ha	00 64 80 ha		€ 150.072	€ 692.220	€ 692.220
3	23	C	nummer 1427	00 32 43 ha	00 32 43 ha			€ -	
3	23	C	nummer 1900	00 16 65 ha	00 16 65 ha			€ -	
3	23	C	nummer 1995	00 13 59 ha	00 13 59 ha			€ -	
3	23	C	nummer 2326	00 60 12 ha	00 60 12 ha			€ -	
3	24	C	nummer 3637	01 30 27 ha	01 10 27 ha		€ 124.672	€ 609.013	€ 609.013
3	24	C	nummer 4126	00 06 89 ha	00 06 89 ha			€ -	
3	24	C	nummer 4128	00 38 68 ha	00 38 68 ha			€ -	
4	9	C	nummer 1692	00 34 88 ha	00 34 88 ha		€ 27.904	€ 113.360	€ 113.360
4	10	C	nummer 1687	00 49 25 ha	00 49 25 ha		€ 59.952	€ 282.090	€ 282.090
4	10	C	nummer 4124	00 25 69 ha	00 25 69 ha			€ -	
6	1	C	nummer 4058	00 01 90 ha	00 01 90 ha		€ 33.500	€ 5.225	€ 33.500
6	4	C	nummer 2539	00 12 92 ha	00 06 24 ha		€ 62.400	€ 17.160	€ 62.400
6	5	C	nummer 3588	00 16 01 ha	00 11 34 ha		€ 326.750	€ 148.363	€ 326.750
6	5	C	nummer 3589	00 13 90 ha	00 13 90 ha			€ -	
6	5	C	nummer 3716	00 28 71 ha	00 28 71 ha			€ -	
6	6	C	nummer 3719	00 35 47 ha	00 24 55 ha		€ 78.650	€ 67.513	€ 78.650
6	7	C	nummer 3717	00 07 73 ha	00 00 43 ha		€ 11.450	€ 1.183	€ 11.450
6	8	C	nummer 2620	00 35 13 ha	00 35 13 ha		€ 450.790	€ 96.608	€ 450.790
6	9	C	nummer 2058	01 51 65 ha	01 51 65 ha		€ 121.320	€ 417.038	€ 417.038
6	10	C	nummer 3587	00 10 75 ha	00 10 75 ha		€ 8.600	€ 29.563	€ 29.563
6	11	C	nummer 3718	00 22 63 ha	00 15 66 ha		€ 142.813	€ 43.065	€ 142.813
6	12	C	nummer 3584	00 03 53 ha	00 03 53 ha		€ 461.265	€ 493.653	€ 493.653
6	12	C	nummer 3995	01 85 06 ha	01 75 98 ha			€ -	
6	13	C	nummer 3583	00 11 85 ha	00 07 29 ha		€ 201.250	€ 23.403	€ 201.250
6	13	C	nummer 3670	00 01 91 ha	00 01 22 ha			€ -	
6	15	C	nummer 883	00 12 00 ha	00 07 95 ha		€ 123.250	€ 21.863	€ 123.250
6	16	C	nummer 2619	00 07 63 ha	00 03 96 ha		€ 98.350	€ 10.890	€ 98.350
6	17	C	nummer 3790	00 06 80 ha	00 06 80 ha		€ 192.000	€ 18.700	€ 192.000
6	18	C	nummer 3586	01 21 90 ha	00 22 80 ha		€ 21.240	€ 74.100	€ 74.100
6	19	C	nummer 4057	00 14 00 ha	00 14 00 ha		€ 16.720	€ 38.500	€ 38.500
6	20	C	nummer 54	00 78 03 ha	00 62 42 ha		€ 313.975	€ 200.118	€ 313.975
6	20	C	nummer 1682	00 10 52 ha	00 10 35 ha			€ -	
6	21	C	nummer 1680	00 57 42 ha	00 43 80 ha		€ 123.980	€ 120.450	€ 123.980
6	22	C	nummer 1518	00 04 42 ha	00 01 09 ha		€ 52.700	€ 2.998	€ 52.700
6	23	C	nummer 3669	00 09 94 ha	00 09 94 ha		€ 33.896	€ 116.518	
6	23	C	nummer 4039	00 32 43 ha	00 32 43 ha		€ -	€ -	€ -
6	24	C	nummer 3577	00 32 85 ha	00 06 40 ha		€ 10.120	€ 17.600	€ 17.600
7	1	C	nummer 2012	00 02 95 ha	00 02 95 ha		€ 2.360	€ 8.113	€ 8.113

Vak	GPN	Sectie	Gemeente Limmen	Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar		gebruiks- waarde		complex waarde		inbreng waarde
7	2	C	nummer 2013	01 62 95 ha	01 62 95 ha		€	130.360	€	448.113	€	448.113
7	3	C	nummer 3868	01 23 20 ha	00 93 67 ha		€	149.936	€	257.593	€	257.593
8	1	A	nummer 2493	00 23 50 ha	00 12 92 ha	ns	€	89.425	€	51.680	€	89.425
8	2	A	nummer 3263	00 17 60 ha	00 17 60 ha		€	66.000	€	70.400	€	70.400
8	3	A	nummer 3261	00 07 40 ha	00 04 53 ha		€	38.975	€	18.120	€	38.975
8	4	A	nummer 3260	00 00 73 ha	00 00 73 ha		€	10.475	€	2.920	€	10.475
8	5	A	nummer 3259	00 06 22 ha	00 06 22 ha		€	51.650	€	24.880	€	51.650
8	6	A	nummer 3258	00 05 57 ha	00 05 57 ha		€	46.775	€	22.280	€	46.775
8	7	A	nummer 1567	00 16 95 ha	00 16 95 ha		€	135.128	€	675.640	€	675.640
8	7	A	nummer 3955	01 63 97 ha	01 51 96 ha				€	-	€	-
8	8	A	nummer 4079	00 82 10 ha	00 58 78 ha		€	52.024	€	235.120	€	235.120
8	9	A	nummer 3204	00 06 70 ha	00 06 70 ha		€	121.575	€	125.225	€	125.225
8	9	A	nummer 3262	00 26 70 ha	00 26 70 ha				€	-	€	-
8	11a	A	nummer 4768	00 19 10 ha	00 08 00 ha		€	71.750	€	22.000	€	71.750
8	12b	A	nummer 4770	00 21 65 ha	00 11 70 ha		€	304.554	€	32.175	€	304.554
8	13	A	nummer 3203	00 62 00 ha	00 52 56 ha		€	141.400	€	144.540	€	144.540
8	14	A	nummer 3313	00 00 45 ha	00 00 45 ha		€	360	€	1.800	€	1.800
8	16	E	nummer 6	06 42 60 ha	05 20 03 ha		€	6.080.263	€	1.430.083	€	6.080.263
8	18	A	nummer 1897	00 15 60 ha	00 08 00 ha		€	85.264	€	301.245	€	301.245
8	18	A	nummer 1898	01 27 80 ha	00 82 28 ha		€	-	€	-	€	-
8	18	A	nummer 4703g	00 16 30 ha	00 16 30 ha		€	-	€	-	€	-
8	19	A	nummer 2494	00 38 93 ha	00 38 93 ha		€	36.144	€	155.720	€	155.720
8	20a	A	nummer 4723	00 01 33 ha	00 01 33 ha		€	126.650	€	3.658	€	126.650
8	20b	A	nummer 4724	00 04 05 ha	00 04 05 ha		€	140.250	€	11.138	€	140.250
			Totaal		49 25 97 ha		€	19.726.543	€	16.726.511	€	28.057.445

Recapitulatie

Gebruikswaarde	€	19.726.543
Complexwaarde	€	16.726.511
Subtotaal inbrengwaarde	€	28.057.445
Hogere gebruikswaarde tov complexwaarde	€	3.000.031-

Inbrengwaarde

70% Subtotaal inbrengwaarde	€	19.640.212
30% Gebruikswaarde	€	5.917.963
Inbrengwaarde totaal	€	25.558.174
Inbrengwaarde afgerond	€	25.600.000

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	1-12-2010	Complexiteit	118%
Gemeente	gemeente Castricum		
Projectnaam	Zandzoom Limmen		
Projectnummer	G101		
Datum prijspeil	1-1-2014		
Looptijd project in jaren	12		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	10.420	€ 1.366.791	13%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	9.810	€ 1.286.778	12%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	550	€ 72.143	1%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.870	0%
Stedenbouw	2.825	€ 370.555	4%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	565	€ 74.111	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.413	€ 185.278	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	848	€ 111.167	1%
Ruimtelijke Ordening	3.667	€ 480.984	5%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	3.326	€ 436.222	4%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	341	€ 44.762	0%
Civiele en cultuur techniek	1.489	€ 2.764.832	27%
4.1 Planontwikkeling	1.489	€ 164.387	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 2.600.445	25%
Landmeten/vastgoedinformatie	917	€ 91.261	1%
5.1 Kaartmateriaal	917	€ 91.261	1%
Communicatie	596	€ 143.259	1%
6.1 Omgevingsmanagement	596	€ 143.259	1%
Gronduitgifte	22.800	€ 3.040.521	29%
7.1 Gronduitgiftecontracten	22.800	€ 3.040.521	29%
Management	12.845	€ 1.662.761	16%
8.1 Projectmanagement	7.340	€ 1.115.193	11%
8.2 Projectmanagementassistentie	5.505	€ 547.568	5%
Planeconomie	3.670	€ 489.401	5%
9.1 Planeconomie	3.670	€ 489.401	5%
totaal	59.228	€ 10.410.366	100%

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtever	Gemeente Castricum
Project	Zandzoom Limmen
Projectnummer	152410-871
Deelplan	Gronden 'nog uit te werken incl. uitwerkingsplan fase 1
1 Uitgangspunten	
Renteparameter kosten	4,50%
Renteparameter opbrengsten	4,50%
Kostenstelsels	2,25%
Opbrengstentijding 2013 en 2014	0,00%
Opbrengstentijding miv 2015	1,00%
Startdatum/rijpspeeldatum	1-1-2016
Eindjaar	2030
Referentie categorie 3 oorspronkelijk exploitatieplan	€ 64.327,00

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector Cat 1 (tot €163.625)	29	st	29	15.000	0,23	7	€ 435.000
Sociale koop Cat 2 (van 163.625 - 214.500)	120	st	120	20.600	0,32	38	€ 2.472.000
Marktsector	49	st	49	€ 48.480	0,75	37	€ 2.375.520
Categorie 2: goedkope koop (van 163.625 - 214.500)							
Categorie 3: middelduur (van 214.500 - 322.900)	147	st	147	€ 100.166	1,56	229	€ 14.724.364
Categorie 4: projectmatig (vanaf 322.900)	64	st	64	€ 166.942	2,60	166	€ 10.684.281
Categorie 4a: particulier opdrachtgeverschap	85	st	85	€ 230.380	3,58	304	€ 19.582.299
Categorie 4b: projectmatig	32	st	32	€ 187.052	2,91	93	€ 5.985.664
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	30	st	30	€ 412.347	6,41	192	€ 12.370.399
...	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
Niet-woningbouw							
Bedrijven	8.800	m² bvo	8	€ 227	3,89	31	€ 1.999.800
Kantoren	-	m² bvo	0	-	0,00	0	€ -
Winkels / horeca	1.500	m² bvo	15	€ 1.010	1,57	24	€ 1.515.000
Voorzieningen	-	m² bvo	0	-	0,00	0	€ -
Overige bebouwing	-	m² bvo	0	-	0,00	0	€ -
Totaal	nvt	nvt	579			1.122	€ 72.144.327

565

Check!

€ 72.144.327

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-16	boekwaarde*	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Woningbouw																	
Sociale sector Cat 1 (tot €163.625)	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sociale koop Cat 2 (van 163.625 - 214.500)	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marktsector	33	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Categorie 2: goedkope koop (van 163.625 - 214.500)																	
Categorie 3: middelduur (van 214.500 - 322.900)	183	14	14	14	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Categorie 4: projectmatig (vanaf 322.900)	132	8	8	8	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Categorie 4a: particulier opdrachtgeverschap	243	14	0	0	55	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Categorie 4b: projectmatig	72	0	0	0	72	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	150	0	0	0	25	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
...	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet-woningbouw																	
Bedrijven	23	0	0	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Kantoren	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	21	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bebouwing	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	892,47	nvt															
	31,57-																

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Verwervingen	€ 27.304.308	€ -	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Schadeloosstellingen	€ 843.138	€ -	0%	10%	10%	10%	10%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Sloopwerken	€ 2.452.989	€ -	0%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 353.733	€ 97.692	12%	22%	22%	0%	22%	0%	0%	0%	0%	0%	22%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonruimten	€ 16.735.671	€ 71.158	3%	10%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Plankosten	€ 10.576.195	€ 3.015.212	4%	9%	9%	9%	9%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Planstructurele elementen	€ 4.539.750	€ -	3%	17%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Bidragen uit exploitatie	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ 830.439	€ 830.439	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 63.636.221	€ 4.014.500	7,2%	7,2%	8,1%	8,2%	8,1%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Woningbouw																	
Sociale sector Cat 1 (tot €163.625)	€ 435.000	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Sociale koop Cat 2 (van 163.625 - 214.500)	€ 2.472.000	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Marktsector	€ 2.375.520	€ -	36%	36%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	0%	0%	0%
Categorie 2: goedkope koop (van 163.625 - 214.500)																	
Categorie 3: middelduur (van 214.500 - 322.900)	€ 14.724.364	€ -	6%	6%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	0%	0%	0%
Categorie 4: projectmatig (vanaf 322.900)	€ 10.684.281	€ -	5%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	0%	0%	0%
Categorie 4a: particulier opdrachtgeverschap	€ 19.582.299	€ -	5%	0%	18%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	0%	0%	0%
Categorie 4b: projectmatig	€ 5.985.664	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	€ 12.370.399	€ -	0%	0%	13%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Niet-woningbouw																	
Bedrijven	€ 1.999.800	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	0%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels / horeca	€ 1.515.000	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige bebouwing	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen in exploitatie	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€ 912.260	€ 912.260	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 73.056.587		8,1%	4,7%	1,52%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%

4a Overzicht kosten

Overzicht kosten	incl. kostenstijging	fasering excl. kostenstijging	fasering															
	CW 01-01-16	boekwaarde*	gefaseerd	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Verwervingen	€ 21.458.051	€ -	€ 27.304.306	€ 2.179.288	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644
Schadeloosstellingen	€ 722.597	€ -	€ 843.138	€ -	€ 81.894	€ 81.894	€ 81.894	€ 81.894	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556
Sloopwerken	€ 2.089.114	€ -	€ 2.452.989	€ -	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 331.879	€ 97.692	€ 256.041	€ 30.877	€ 56.291	€ 56.291	€ -	€ 56.291	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 56.291	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonruimten	€ 14.278.785	€ 71.158	€ 16.684.513	€ 558.755	€ 1.669.255	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500
Plankosten	€ 9.531.019	€ 7.560.983	€ 265.326	€ 710.637	€ 710.637	€ 710.637	€ 710.637	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311
Planstructurele elementen	€ 4.036.365	€ -	€ 4.539.750	€ 117.745	€ 760.112	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ -	€ -	€ -
Bidragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 830.439	€ 830.439	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 53.258.209	€ 4.014.500	€ 59.621.721	€ 3.151.991	€ 5.248.046	€ 4.336.057	€ 4.279.766	€ 4.336.057	€ 3.984.102	€ 3.984.102	€ 3.984.102	€ 3.984.102	€ 3.984.102	€ 4.040.393	€ 3.577.225	€ 3.577.225	€ 3.577.225	€ 3.577.225

4b Overzicht opbrengsten

verzoeken opbrengsten		incl. opbrengstentijding	boekwaarde*	gefaseerd	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30	
CW 01-01-16																				
Woningbouw																				
Sociale sector Cat 1 (tot f163.825)	€	337.634	€	-	€	435.000	€	-	€	43.500	€	43.500	€	43.500	€	43.500	€	-	€	-
Sociale koop Cat 2 (van f163.825 - 214.500)	€	1.919.684	€	-	€	2.472.000	€	-	€	247.200	€	247.200	€	247.200	€	247.200	€	-	€	-
Marktsector																				
Categorie 2: goedkoopste koop (van f163.825 - 214.500)	€	2.151.243	€	-	€	2.375.520	€	848.400	€	848.400	€	67.872	€	67.872	€	67.872	€	-	€	-
Categorie 3: middelduur (van f214.500 - 322.900)	€	11.755.242	€	-	€	14.724.364	€	901.492	€	901.492	€	1.292.138	€	1.292.138	€	1.292.138	€	-	€	-
Categorie 4: projectmatig (vanaf 322.900)	€	8.474.271	€	-	€	500.826	€	500.826	€	968.263	€	968.263	€	968.263	€	968.263	€	-	€	-
Categorie 5a: particulier opdrachtgeverschap	€	15.614.551	€	-	€	921.520	€	3.524.414	€	1.681.774	€	1.681.774	€	1.681.774	€	1.681.774	€	-	€	-
Categorie 5a: projectmatig	€	5.645.872	€	-	€	598.566	€	598.566	€	598.566	€	598.566	€	598.566	€	598.566	€	-	€	-
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	€	9.652.734	€	-	€	12.370.399	€	-	€	1.608.152	€	1.195.805	€	1.195.805	€	1.195.805	€	-	€	-
	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Niet-woningbouw																				
Bedrijven	€	1.495.562	€	-	€	1.999.800	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Kantoren	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Winkels / horeca	€	1.364.167	€	-	€	1.515.000	€	-	€	1.515.000	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Voorzieningen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Overige bebouwing	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Bidragen in exploitatie																				
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€	912.280	€	912.280	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Subsidies zonder B.T.W.	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Totaal incl. kostenstijging																				
	€	58.322.217	€	912.280	€	72.144.327	€	3.172.237	€	2.250.717	€	9.865.505	€	6.095.119	€	6.095.119	€	6.428.419	€	-

Exploitatieopzet gronden 'nog uit te werken'

Oprachtaev
Project
Proectnummer
Deelplan

Gemeente Castricum
Zandboom Limmen

152410-871

Gronden nog uit te werken (excl. uitwerkingsplan fase 1)

1 Uitgangspunten

Renteparameter kosten
Renteparameter opbrengsten
Kostenlijning
Opbrengstenlijning 2013 en 2014
Startdatum/rijpspeidatum
Eindjaar
Gewicht moeder exploitatieplan categorie 3

4,50%
4,50%
2,25%
0,00%
1-1-2016
2030
64327

functie	1	basiseenheid is gelijk aan
woning	1	st
bedrijven	1.100	m² bvo
kantoren	100	m² bvo
winkels	100	m² bvo
voorzieningen	100	m² bvo
overige bebouwing	100	m² bvo
...	100	m² bvo

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basiseenheden	Grondprijs oemiddelen	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector Cat 1 appartementen	29	st	29	15.000	0,23	7	€ 435.000
Sociale sector Cat 1 rijwoningen	120	st	120	20.600	0,32	38	€ 2.472.000
Marktsector							
Categorie 2: goedkope koop	14	st	14	€ 48.480	0,75	11	€ 678.720
Categorie 3: middelduur	129	st	129	€ 100.166	1,56	201	€ 12.921.380
Categorie 4: projectmatig	58	st	58	€ 166.942	2,60	151	€ 9.682.630
Categorie 4: particulier opdrachtgeverschap	73	st	73	€ 230.380	3,58	261	€ 16.817.739
Categorie 5a: projectmatig	32	st	32	€ 187.052	2,91	93	€ 5.985.664
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	29	st	29	€ 412.347	6,41	186	€ 11.958.053
...	-	st	-	-	0,00	0	-
Niet-woningbouw							
Bedrijven	8.800	m² bvo	8	€ 227	3,89	31	€ 1.999.800
Kantoren	-	m² bvo	0	-	0,00	0	-
Winkels / horeca	1.500	m² bvo	15	€ 1.010	1,57	24	€ 1.515.000
Voorzieningen	-	m² bvo	0	-	0,00	0	-
Overige bebouwing	-	m² bvo	0	-	0,00	0	-
Totaal	nvt	nvt	507			1.002	€ 64.465.986

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-16	boekwaarde*	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Woningbouw	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sociale sector Cat 1 appartementen	€ 5	5,25	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0
Sociale sector Cat 1 rijwoningen	€ 30	29,63	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0
Marktsector	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 2: goedkope koop	€ 8	8,19	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0
Categorie 3: middelduur	€ 158	155,91	0	0	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	0	0	0
Categorie 4: projectmatig	€ 117	116,83	0	0	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0	0
Categorie 4: particulier opdrachtgeverschap	€ 203	202,92	0	0	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	0	0	0
Categorie 5a: projectmatig	€ 72	72,22	0	0	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0	0	0
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	€ 144	144,29	0	0	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	0	0	0
...	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven	€ 23	23,25	0	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	0	0	0
Kantoren	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	€ 21	21,21	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bebouwing	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	€ 779,89	779,89	nvt														

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Verwerfingen	€ 25.125.018	€ -	0%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Schadeloosstellingen	€ 721.788	€ -	0%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Sloopwerken	€ 2.452.989	€ -	0%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 322.856	€ 97.692	0%	25%	25%	0%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonruimten	€ 15.618.161	€ 71.158	0%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Plankosten	€ 9.249.562	€ 3.015.212	0%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Planstructurele elementen	€ 4.068.770	€ -	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Bidragen uit exploitatie	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ 830.439	€ 830.439	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 58.389.586	€ 4.014.500	100%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Woningbouw																	
Sociale sector Cat 1 appartementen	€ 435.000	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
Sociale sector Cat 1 rijwoningen	€ 2.472.000	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
Marktsector																	
Categorie 2: goedkope koop	€ 678.720	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
Categorie 3: middelduur	€ 12.921.380	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
Categorie 4: projectmatig	€ 9.682.630	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
Categorie 4: particulier opdrachtgeverschap	€ 16.817.739	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
Categorie 5a: projectmatig	€ 5.985.664	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	€ 11.958.053	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
...	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Niet-woningbouw																	
Bedrijven	€ 1.999.800	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	0%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels / horeca	€ 1.515.000	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige bebouwing	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen in exploitatie	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€ 912.260	€ 912.260	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 65.378.246		100%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%

4a Overzicht kosten

	Incl. kostenlijning	boekwaarde*	faserings excl. kostenlijning	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Verwerfingen	€ 19.315.244	€ -	€ 25.125.018	€ -	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644	€ 1.794.644
Schadeloosstellingen	€ 608.833	€ -	€ 721.788	€ -	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556	€ 51.556
Sloopwerken	€ 2.069.114	€ -	€ 2.452.989	€ -	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214	€ 175.214
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 301.334	€ 97.692	€ 225.165	€ -	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291	€ 56.291
Bouw- en woonruimten	€ 13.185.165	€ 71.158	€ 15.647.053	€ -	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500	€ 1.110.500
Plankosten	€ 8.273.932	€ 3.015.212	€ 6.234.352	€ -	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311	€ 445.311
Planstructurele elementen	€ 3.577.963	€ -	€ 4.068.770	€ -	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ 406.877	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 830.439	€ 830.439	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Incl. kostenlijning	€ 48.162.023	€ 4.014.500	€ 54.375.085	€ -	€ 4.040.393	€ 4.040.393	€ 3.984.102	€ 4.040.393	€ 3.984.102	€ 3.984.102	€ 3.984.102	€ 3.984.102	€ 3.984.102	€ 4.040.393	€ 3.577.225	€ 3.577.225	€ 3.577.225	€ 3.577.225

4b Overzicht opbrengsten

	CW 01-01-16	boekwaarde*	gefaseerd	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Woningbouw																		
Sociale sector Cat 1 appartementen	€ 337.632	€ -	€ 435.000	€ -	€ -	€ 43.500	€ 43.500	€ 43.500	€ 43.500	€ 43.500	€ 43.500	€ 43.500	€ 43.500	€ 43.500	€ 43.500	€ -	€ -	€ -
Sociale sector Cat 1 riwoningen	€ 1.916.684	€ -	€ 2.472.000	€ -	€ -	€ 247.200	€ 247.200	€ 247.200	€ 247.200	€ 247.200	€ 247.200	€ 247.200	€ 247.200	€ 247.200	€ 247.200	€ -	€ -	€ -
Marktsector																		
Categorie 2: goedkoopste koop	€ 526.800	€ -	€ 678.720	€ -	€ -	€ 67.872	€ 67.872	€ 67.872	€ 67.872	€ 67.872	€ 67.872	€ 67.872	€ 67.872	€ 67.872	€ 67.872	€ -	€ -	€ -
Categorie 3: middelduur	€ 10.029.143	€ -	€ 12.921.380	€ -	€ -	€ 1.292.138	€ 1.292.138	€ 1.292.138	€ 1.292.138	€ 1.292.138	€ 1.292.138	€ 1.292.138	€ 1.292.138	€ 1.292.138	€ 1.292.138	€ -	€ -	€ -
Categorie 4: projectmatig	€ 7.513.333	€ -	€ 9.682.630	€ -	€ -	€ 968.263	€ 968.263	€ 968.263	€ 968.263	€ 968.263	€ 968.263	€ 968.263	€ 968.263	€ 968.263	€ 968.263	€ -	€ -	€ -
Categorie 5a: particulier opdrachtgeverschap	€ 13.053.366	€ -	€ 16.811.730	€ -	€ -	€ 1.681.174	€ 1.681.174	€ 1.681.174	€ 1.681.174	€ 1.681.174	€ 1.681.174	€ 1.681.174	€ 1.681.174	€ 1.681.174	€ 1.681.174	€ -	€ -	€ -
Categorie 5a: projectmatig	€ 4.645.872	€ -	€ 5.985.664	€ -	€ -	€ 598.566	€ 598.566	€ 598.566	€ 598.566	€ 598.566	€ 598.566	€ 598.566	€ 598.566	€ 598.566	€ 598.566	€ -	€ -	€ -
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	€ 9.281.440	€ -	€ 11.958.053	€ -	€ -	€ 1.195.805	€ 1.195.805	€ 1.195.805	€ 1.195.805	€ 1.195.805	€ 1.195.805	€ 1.195.805	€ 1.195.805	€ 1.195.805	€ 1.195.805	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Niet-woningbouw																		
Bedrijven	€ 1.495.562	€ -	€ 1.999.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 333.300	€ 333.300	€ 333.300	€ 333.300	€ 333.300	€ 333.300	€ 333.300	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels / horeca	€ 1.364.167	€ -	€ 1.515.000	€ -	€ -	€ 1.515.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bebouwing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen in exalotatie																		
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€ 912.260	€ 912.260	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 51.080.259	€ 912.260	€ 64.468.986	€ -	€ -	€ 7.610.119	€ 6.095.119	€ 6.095.119	€ 6.428.419	€ 6.428.419	€ 6.428.419	€ 6.428.419	€ 6.428.419	€ 6.428.419	€ 6.095.119	€ -	€ -	€ -

Exploitatieopzet uitwerkingsplan fase 1

Oprachtaev
Project
Projectnummer
Deelplan

Gemeente Castricum
Zandboom Limmen
152410-871

Uitwerkingsplan FASE 1

1 Uitgangspunten

Renteparameter kosten
Renteparameter opbrengsten
Kostenstijging
Opbrengstenstijging 2013 en 2014
Startdatum/rijpselatum
Eindjaar
Gewicht voriq exploitatieplan

4,50%
4,50%
2,25%
0,00%
1-1-2016
2030
64327

functie	1 basiseenheid is gelijk aan
woning	1 st
bedrijven	1.100 m² bvo
kantoren	100 m² bvo
Winkels	100 m² bvo
voorzieningen	100 m² bvo
overige bebouwing	100 m² bvo
	100 m² bvo



2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs oemiddel	Gewicht	gew. Basiseshd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector Cat 1 appartementen	-	st	0	15.000	0,00	0 €	-
Sociale sector Cat 1 rijwoningen		st	0	20.600	0,00	0 €	-
Marktsector							
Categorie 2 goedkope koop	35	st	35	€ 48.480	0,75	26 €	1.696.800
Categorie 3 middelduur	18	st	18	€ 100.166	1,56	28 €	1.802.983
Categorie 4 projectmatig	6	st	6	€ 166.942	2,60	16 €	1.001.651
Categorie 4 particulier opdrachtgeverschap	4	st	4	€ 230.380	3,58	14 €	921.520
Categorie 5a projectmatig		st	0	€ 187.052	0,00	0 €	-
Categorie 5b particulier opdrachtgeverschap		st	0	€ 412.347	0,00	0 €	-
Niet-woningbouw		st	0	€ -	0,00	0 €	-
Bedrijven		m² bvo	0	€ 227	0,00	0 €	-
Kantoren		m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Winkels / horeca		m² bvo	0	€ 1.010	0,00	0 €	-
Voorzieningen		m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Overige bebouwing		m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Totaal	nvt	nvt	63			84 €	5.422.955

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-16	boekwaarde*	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Woningbouw	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sociale sector Cat 1 appartementen	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sociale sector Cat 1 rijwoningen	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marktsector	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 2 goedkope koop	€ 25	25,25	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 3 middelduur	€ 15	26,83	8	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 4 projectmatig	€ 14	14,91	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 4 particulier opdrachtgeverschap	€ -	14,02	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 5a projectmatig	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 5b particulier opdrachtgeverschap	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bebouwing	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	€ 81,01	81,01	nvt														

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Verwervingen	€ 1.733.746	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Schadeloosstellingen	€ 56.238	€ -	0%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 23.001	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonruimten	€ 522.997	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	€ 1.160.802	€ -	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Planstructurele elementen	€ 419.155	€ -	25%	75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen uit exploitatie	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 4.245.938	€ -	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Woningbouw	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sociale sector Cat 1 appartementen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sociale sector Cat 1 rijwoningen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Marktsector	€ 1.696.800	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Categorie 3 middelduur	€ 1.802.983	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Categorie 4 projectmatig	€ 1.001.651	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Categorie 4 particulier opdrachtgeverschap	€ 921.520	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Categorie 5a projectmatig	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Categorie 5b particulier opdrachtgeverschap	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Niet-woningbouw	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bedrijven	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels / horeca	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige bebouwing	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen in exploitatie	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 5.422.955	€ -	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

4a Overzicht kosten

	Incl. kostenstijging	boekwaarde*	fasering excl. kostenstijging	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Verwervingen	€ 1.704.723	€ -	€ 1.733.746	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Schadeloosstellingen	€ 52.703	€ -	€ 56.238	€ 1.733.746	€ 14.059	€ 14.059	€ 14.059	€ 14.059	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 22.754	€ -	€ 23.001	€ 23.001	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonruimten	€ 834.781	€ -	€ 852.997	€ 426.498	€ 426.498	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 1.099.951	€ -	€ 1.160.802	€ 232.160	€ 232.160	€ 232.160	€ 232.160	€ 232.160	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ 407.962	€ -	€ 419.155	€ 104.789	€ 314.366	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Incl. kostenstijging	€ 4.122.855	€ -	€ 4.245.938	€ 2.520.194	€ 987.084	€ 246.220	€ 246.220	€ 246.220	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

4b Overzicht opbrengsten

	CW 01-01-16	boekwaarde*	gefaseerd	30-06-16	30-06-17	30-06-18	30-06-19	30-06-20	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-06-24	30-06-25	30-06-26	30-06-27	30-06-28	30-06-29	30-06-30
Woningbouw																		
Sociale sector Cat 1 appartementen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Sociale sector Cat 1 rijwoningen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Marktsector																		
Categorie 2: goedkoopste koop	€	1.624.443	€	-	€	1.696.800	€	848.400	€	848.400	€	-	€	-	€	-	€	-
Categorie 3: middelduur	€	1.726.099	€	-	€	1.802.983	€	901.492	€	901.492	€	-	€	-	€	-	€	-
Categorie 4: projectmatig	€	958.938	€	-	€	1.001.651	€	500.826	€	500.826	€	-	€	-	€	-	€	-
Categorie 4: particulier opdrachtgeverschap	€	901.637	€	-	€	921.520	€	921.520	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Categorie 5a: projectmatig	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Niet-woningbouw	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Bedrijven	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Kantoren	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Winkels / horeca	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Voorzieningen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Overige bebouwing	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Bidragen in exzollatie	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Subsidies zonder B.T.W.	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Totaal incl. kostenstijging	€	5.211.117	€	-	€	5.422.955	€	3.172.237	€	2.250.717	€	-	€	-	€	-	€	-

Opdrachtgever
Project
Projectnummer
Deelplan

Uitwerkingsplan FASE 1 C



Renteparameter k
Renteparameter c

2.25%
0.00%
1-1-2016
2030
64327

bedrijven	1.100	m ² bvo
kantoren	100	m ² bvo
winkels	100	m ² bvo
voorzieningen	100	m ² bvo
overige bebouwing	100	m ² bvo
...	100	m ² bvo

[illegible]

Woningbouw									
Sociale sector Cat 1 appartementen	-	st	0	15.000	0,00	0 €	-		
Sociale sector Cat 1 rijwoningen		st	0	20.600	0,00	0 €	-		
Mandetractor		st	0	€ 48.480	0,00	0 €	-		
Categorie 2: goedkope koop		st	0	€ 100.166	0,00	0 €	-		
Categorie 3: middelduur		st	0	€ 166.942	0,00	0 €	-		
Categorie 4: projectmatig	B	st	8	€ 230.380	3,88	29 €	1.843.040		
Categorie 4a: particulier opdrachtgeverschap		st	0	€ 187.052	0,00	0 €	-		
Categorie 5a: projectmatig		st	1	€ 412.347	6,41	6 €	412.347		
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	1	st	0	-	0,00	0 €	-		
Niet-woningbouw		st	0	-	0,00	0 €	-		
Bedrijven		m² bvo	0	€ 227	0,00	0 €	-		
Kantoren		m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-		
Winkels / horeca		m² bvo	0	€ 1.010	0,00	0 €	-		
Voorzieningen		m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-		
Overige bebouwing		m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-		
Totaal	nvt	nvt	9			35 €	2.255.387		

Meningitis	

[illegible]

Vereniging

[illegible]

Woningbouw

[illegible]

Vereniging

[illegible]

Woningbouw

Sociale sector Cat 1 appartementen	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sociale sector Cat 1 riwoningen	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Marktsector	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Categorie 2; goedkope koop	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Categorie 3; middelduur	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Categorie 4; projectmatig	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Categorie 4a; particulier opdrachtgeverschap	€ 1.659.548	- €	- €	- €	1.843.040	- €	- €	- €	1.843.040	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Categorie 5a; projectmatig	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	€ 371.294	- €	- €	- €	412.347	- €	- €	- €	412.347	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Niet-woningbouw	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Bedrijven	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kantoren	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Winkels / horeca	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Voorzieningen	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Overige bebouwing	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Bidragen in exploitatie	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Totaal incl. kostenstijging	€ 2.030.841	€ -	- €	- €	2.255.387	€ -	- €	- €	2.255.387	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Hydraulische- en milieutechnische berekeningen riolering Limmen

Uitbreidingslocatie Zandzoom

Definitief

Gemeente Castricum

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 22 november 2010

Verantwoording

Titel : Hydraulische- en milieutechnische berekeningen riolering
Limmen

Subtitel : Uitbreidingslocatie Zandzoom

Projectnummer : 297361

Referentienummer : DZ01

Revisie : D1

Datum : 22 november 2010

Auteur(s) : D. Zegwaard

E-mail adres : derk.zegwaard@grontmij.nl

Gecontroleerd door : ing. J.N.M. Lute

Paraaf gecontroleerd : 

Goedgekeurd door : ing. J.N.M. Lute

Paraaf goedgekeurd : 

Contact : Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel.....	5
2	Uitgangspunten	6
2.1	Omschrijving plangebied.....	6
2.2	Toe te passen stelsel	6
2.2.1	Huidig rioleringsysteem Limmen	6
2.2.2	Stelselkeuze.....	7
2.3	Uitgangspunten voor hydraulische en milieutechnische berekeningen.	7
2.4	Berekeningsmethode hydraulisch functioneren.....	8
2.5	Berekeningsmethode milieutechnisch functioneren.	8
3	Functioneren huidige situatie	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Hydraulisch functioneren	10
3.3	Milieutechnisch functioneren.....	10
3.4	Kwaliteit huidig rioolstelsel	10
4	Plansituatie Zandzoom	11
4.1	Inleiding.....	11
4.2	Functioneren onder droogweercondities	13
4.3	Hydraulisch functioneren	14
4.4	Milieutechnisch functioneren.....	14
5	Exploitatiekosten	15
5.1	Inleiding.....	15
5.2	Aanleg riolering	15
5.3	Afkoppelen huidig	16
6	Conclusie en aanbeveling.....	18
6.1	Inleiding.....	18
6.2	Hydraulisch functioneren	18
6.3	Milieutechnisch functioneren.....	19
6.4	Kwaliteit huidig rioolstelsel	19
6.5	Exploitatiekosten aanleg riolering Zandzoom	19
7	Referenties.....	20

Overzicht bijlage(n):

- Bijlage 1: Hydraulisch functioneren huidige situatie
- Bijlage 2: Milieutechnisch functioneren huidige situatie
- Bijlage 3: Kwaliteit riolering rondom uitbreidingslocatie Zandzoom
- Bijlage 4: Hydraulisch functioneren plansituatie
- Bijlage 5: Milieutechnisch functioneren plansituatie
- Bijlage 6: Onderbouwing kosten afkoppelen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Castricum is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan voor de uitbreidingslocatie Zandzoom in de woonkern Limmen. De bestaande bebouwing in Limmen wordt met 573 woningen uitgebreid, verdeeld over 11 deelgebieden, in een periode van 10 jaar. Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is een onderzoek naar de mogelijkheid van het aansluiten van deze deelgebieden op de huidige riolering in Limmen.

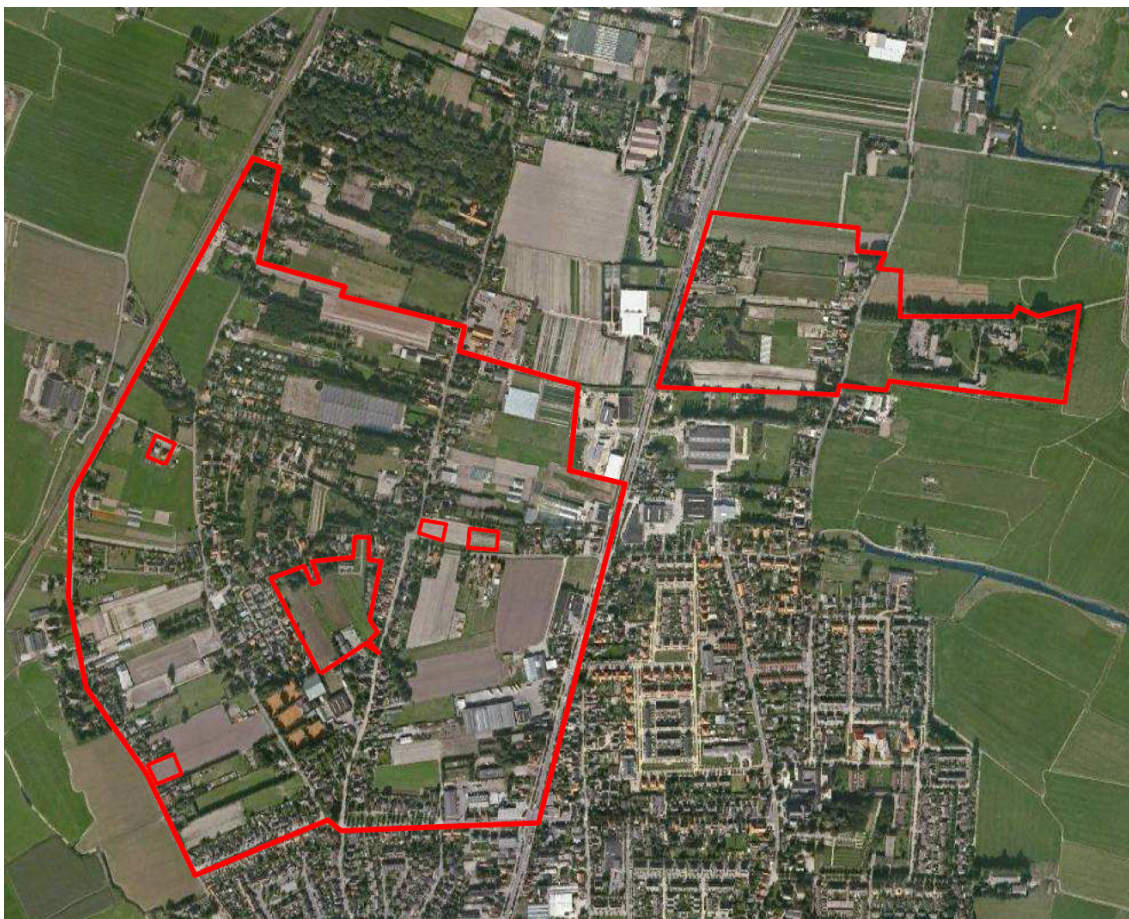
1.2 Doel

Om inzicht te krijgen in de effecten van de toename van het afvalwateraanbod op het huidige rioleringsstelsel in Limmen, na realisatie van de woningen in uitbreidingslocatie Zandzoom, is het stelsel gecontroleerd op het hydraulisch- en milieutechnisch functioneren. De resultaten van deze berekeningen zijn vergeleken met eerder uitgevoerde rioleringsberekeningen in dit gebied [ref.1+2]. De toekomstige situatie is dusdanig gedimensioneerd dat het bestaande rioolstelsel hydraulisch en milieutechnisch niet verslechterd. Tevens is de kwaliteit van de bestaande riolering binnen het plangebied en de hoofdafvoer richting het eindgemaal nabij de Oosterzijweg globaal onderzocht.

2 Uitgangspunten

2.1 Omschrijving plangebied

In onderstaand figuur is de globale begrenzing van uitbreidingslocatie Zandzoom weergegeven.



Figuur 2.1 Ligging van uitbreidingslocatie Zandzoom in de woonkern Limmen

2.2 Toe te passen stelsel

2.2.1 Huidig rioleringssysteem Limmen

De bestaande riolering binnen uitbreidingslocatie Zandzoom bestaat uit een gemengd stelsel. Het hemelwater van de bestaande wegen, welke binnen uitbreidingslocatie Zandzoom liggen, stromen grotendeels af via de berm. Het dakoppervlak van de bestaande woningen in dit gebied zijn wel aangesloten op het gemengde riool. Na realisatie van uitbreidingslocatie Zandzoom blijft deze gemengde riolering in zijn huidige structuur gehandhaafd.

Het afvalwater stroomt af op het eindgemaal aan de Oosterzijweg. Dit gemaal is eigendom van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna te noemen: HHNK) en transporteert het afvalwater vervolgens naar de rioolwaterzuivering (hierna te noemen: AWZI) van Heiloo.

2.2.2 Stelselkeuze

In uitbreidingslocatie Zandzoom wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater binnen het plangebied wordt ingezameld in een vuilwaterriool (hierna te noemen DWA-stelsel) om vervolgens, onder vrijverval of door middel van een rioolgemaal, op het bestaande gemengde stelsel van Limmen te kunnen afstromen. Vervolgens zal het huishoudelijk afvalwater via dit bestaande rioleringsstelsel worden afgevoerd naar het eindgemaal aan de Oosterzijweg.

Vanuit de gemeente is vastgesteld dat het hemelwater in de plansituatie zoveel mogelijk, door bergen en infiltreren, verwerkt wordt op eigen terrein [ref.4]. In het Programma van Eisen Masterplan De Zandzoom staat het volgende hierover beschreven: *“Het hemelwater dat niet tijdig op eigen terrein kan worden verwerkt, wordt oppervlakkig afgevoerd naar openbaar terrein. Hemelwater op openbaar terrein wordt afgevoerd naar greppels waar het infiltreert. De greppels worden onderling verbonden en voorzien van drempels, zodat water maximaal geborgen wordt zonder dat dit tot overlast leidt. Het overschot aan water wordt via de greppels en sloten afgevoerd naar het omliggende gebied. Op de (bestaande) strandwal binnen het plangebied zullen dit voornamelijk greppels zijn, op de flanken komen watervoerende sloten voor. Doorlatende verharding wordt niet toegepast en wadi's worden vermeden. Om zoveel mogelijk hemelwater te infiltreren in openbaar gebied dient de afvoer uit het plangebied zodanig geknepen te worden dat het water de tijd krijgt om te infiltreren”.*

2.3 Uitgangspunten voor hydraulische en milieutechnische berekeningen.

Het te realiseren DWA-stelsel in uitbreidingslocatie Zandzoom wordt aangesloten op de bestaande rioleringsstructuur binnen het plangebied. Het hemelwater wordt zoals in paragraaf 2.2.2 beschreven afgevoerd. Voor de hydraulische- en milieutechnische berekeningen van het bestaande gemengde stelsel van Limmen is dus alleen gerekend met een toename van het huishoudelijk afvalwater.

Voor uitbreidingslocatie Zandzoom zijn hierbij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- gronddekking op de buis : minmaal 1,20 m
- minimale diameter DWA-riool : 250 mm
- inwoners per woning : 3
- afvalwaterproductie per inwoner : 12 l/h
- afschot : 4‰, eerste streng
3‰, tot 150 m
2‰, na 150 m
- zoveel mogelijk onder vrijverval aansluiten op het bestaande rioolstelsel van Limmen.
- de indeling van uitbreidingslocatie Zandzoom is gebaseerd op het structuurplan Zandzoom [ref.3].

Voor het bestaande rioleringsstelsel in Limmen zijn voor de berekeningen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Normafvoer eindgemaal Oosterzijweg : 92 m³/h (DWA)
: 293 m³/h (RWA)
- De maximale afvoer van het eindgemaal van het HHNK bedraagt 320 m³/h. Dit is minder dan de normafvoer van 385 m³/h. Ter compensatie is in het verleden, in samenwerking met het HHNK, een extra grote bergbezinkvoorziening (inhoud van 2.100 m³) aan de Oosterzijweg gebouwd. Hierdoor voldoet het rioleringsstelsel van Limmen aan de hiervoor geldende eisen.
- Het hydraulisch- en milieutechnisch functioneren van de riolering in Limmen mag, door de uitbreiding van de woningen vanuit het plangebied, niet verslechteren.

2.4 Berekeningsmethode hydraulisch functioneren

Het rioleringsstelsel is doorgerekend met neerslaggebeurtenis 08 (T=2), zoals beschreven in de Leidraad Riolerings, module C2100 'Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren'. Kenmerkend voor deze neerslaggebeurtenis is de piekintensiteit van 110 l/(s·ha) gedurende 10 minuten, de totale neerslaghoeveelheid van 19,8 mm en de totale inloopduur van 1 uur. De herhalingsperiode van deze gebeurtenis is ongeveer twee jaar. De afvoercapaciteit van het rioolstelsel wordt geacht te voldoen, wanneer bij deze belasting geen 'water-op-straat' optreedt.

2.5 Berekeningsmethode milieutechnisch functioneren.

Het milieutechnisch functioneren is getoetst aan de hand van een computersimulatie. Op basis van een 10-jarige rekenreeks is de gemiddelde jaarlijkse vuiluitwerp en piekvuiluitwerp bepaald. De vuiluitwerp is gebaseerd op overstortende hoeveelheden water.

Voor de woonkern Limmen is de gemiddelde jaarlijkse vuiluitwerp op jaarbasis constant verondersteld op 250 mg CZV/l. De berekeningswijze voor de gemiddelde jaarlijkse vuiluitwerp is:

$$\text{Gemiddelde jaarlijkse emissie [kg CZV]} = \text{gemiddelde jaarlijkse overstortingsvolume [m}^3\text{]} \times 0,25 \text{ kg CZV/m}^3$$

De piekvuiluitwerp (T = 1, 2, 5 en 10 jaar) is constant verondersteld op 400 mg CZV/l. De berekeningswijze voor de piekemissies is:

$$\text{Piekemissie [kg CZV]} = \text{overstortend piekvolume [m}^3\text{]} \times 0,40 \text{ kg CZV/m}^3$$

Voor een bergbezinkvoorziening is uitgegaan van een bergings- en bezinkingsrendement van 45%.

3 Functioneren huidige situatie

3.1 Inleiding

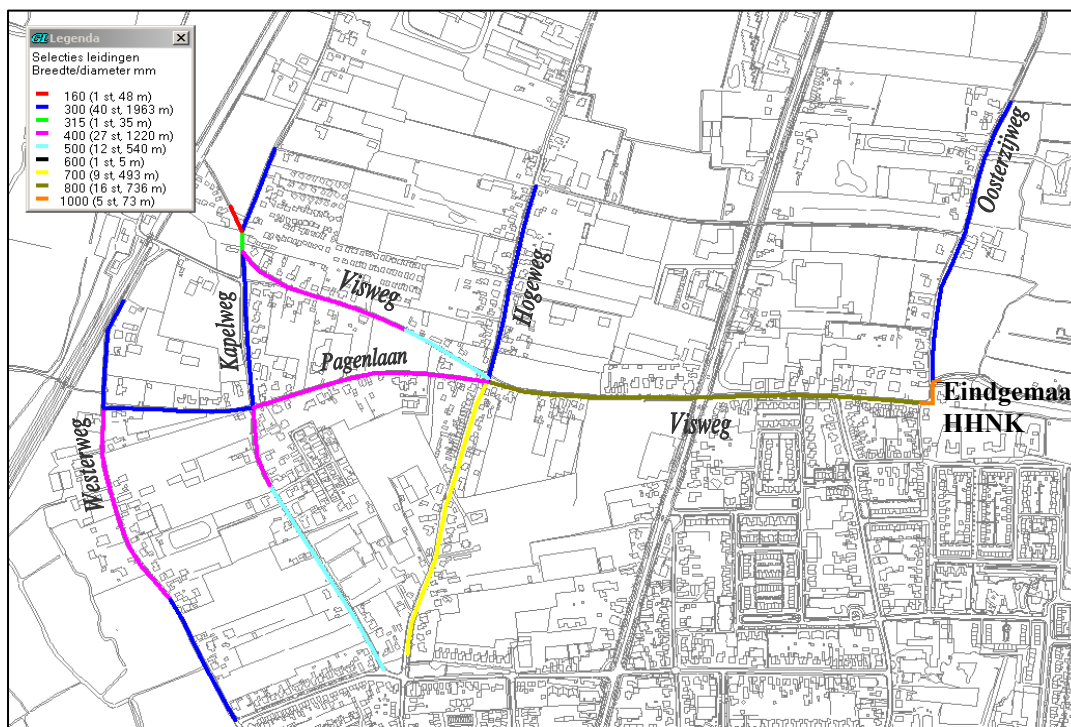
Om het effect van de toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom te kunnen weergeven is eerst het huidige rioolstelsel van Limmen doorgerekend.

Hierbij is rekening gehouden met de in 2009 voorgestelde verbeteringsmaatregelen in het rioleringssysteem [ref.2]. Deze verbeteringsmaatregelen zijn:

1. De overstorten L0131 en L0594 aan de Dusseldorpervaart zijn vervangen door een overstort L004 in de dorpshaven van de Dusseldorpervaart, met een drempelniveau van NAP -0,70 m en een drempelbreedte van 5,00 m.
2. De rioolstructuur rondom overstort L004 is gewijzigd. In het Vislaantje en 't Kieftenland zijn strengen aangelegd met diameters van 400, 500 en 700 mm.
3. Verlagen van de externe overstortdrempel van de bergbezinkvoorziening (L0074) aan de Oosterzijweg van NAP -0,70 m naar NAP -0,80 m.
4. Aanleg van een interne overstortdrempel in put L0555 aan de Schoollaan met een niveau van NAP -0.00 m en een drempelbreedte van 1,00 m;
5. Vergroten van de diameter naar Ø1.000 mm van 72 m riool voor het eindgemaal L0074 (Visweg en Oosterzijweg).

Momenteel zijn van bovengenoemde verbeteringsmaatregelen maatregel 1, 2 en 4 uitgevoerd.

De diameters van de huidige riolering rond uitbreidingslocatie Zandzoom zijn in onderstaande figuur met verschillende kleuren grafisch gepresenteerd.



Figuur 3.1 Rioleringsstructuur rondom uitbreidingslocatie Zandzoom

3.2 Hydraulisch functioneren

Met de eerder genoemde verbeteringsmaatregelen is het rioolstelsel van Limmen gecontroleerd op het huidige hydraulisch functioneren. Het resultaat van de hydraulische berekening is grafisch weergegeven in bijlage 1.

Het resultaat van het huidige hydraulische functioneren is gebruikt als nulsituatie. Dit betekent dat voor de locaties waar in de huidige situatie 'water-op-straat' is berekend, dit niet in omvang mag toenemen, evenals het aantal locaties met 'water-op-straat'.

3.3 Milieutechnisch functioneren

Tevens is een milieutechnische controleberekening voor de huidige situatie uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten van het gemiddelde jaarlijkse overstortingsvolume is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 3.1 Overstortingsvolume gemengd stelsel Limmen (situatie 2010)

bemalingsgebied	afvoerend oppervlak [ha]	gemiddeld jaarlijks overstortingsvolume [m ³ /jaar]	gemiddeld jaarlijkse vuiluitworp [kg CZV/jaar]
Limmen	48,4	13.065	2.301

Naast de gemiddelde jaarlijkse overstortingsvolumes zijn ook de piekvolumes voor de huidige situatie berekend. Tabel 3.2 presenteert hier de resultaten van. Uitgebreide resultaten van het milieutechnisch functioneren zijn opgenomen in bijlage 2 van dit rapport

Tabel 3.2 Resultaten piekmissieberekening gemengd stelsel Limmen (situatie 2010)

overstort	BBV	T = 1 jaar		T = 2 jaar		T = 5 jaar		T = 10 jaar	
	[m ³]	[m ³]	[kgCZV]	[m ³]	[kg ZV]	[m ³]	[kgCZV]	[m ³]	[kgCZV]
Limmen									
L0039		406	162	557	223	915	366	2.313	925
L0074 (BBV)	2.100	2.360	519	5.096	1.121	8.464	1.862	13.563	2.984
L004		1.025	410	2.009	804	3.988	1.595	5.435	2.174
L0086		1	0	20	8	47	19	223	89

Het resultaat van het huidige milieutechnische functioneren is ook weer gebruikt als nulsituatie. Dit betekent dat door uitbreidingslocatie Zandzoom het milieutechnisch functioneren van de riolering in Limmen niet mag verslechteren ten aanzien van de huidige berekende vuilemissies.

3.4 Kwaliteit huidig rioolstelsel

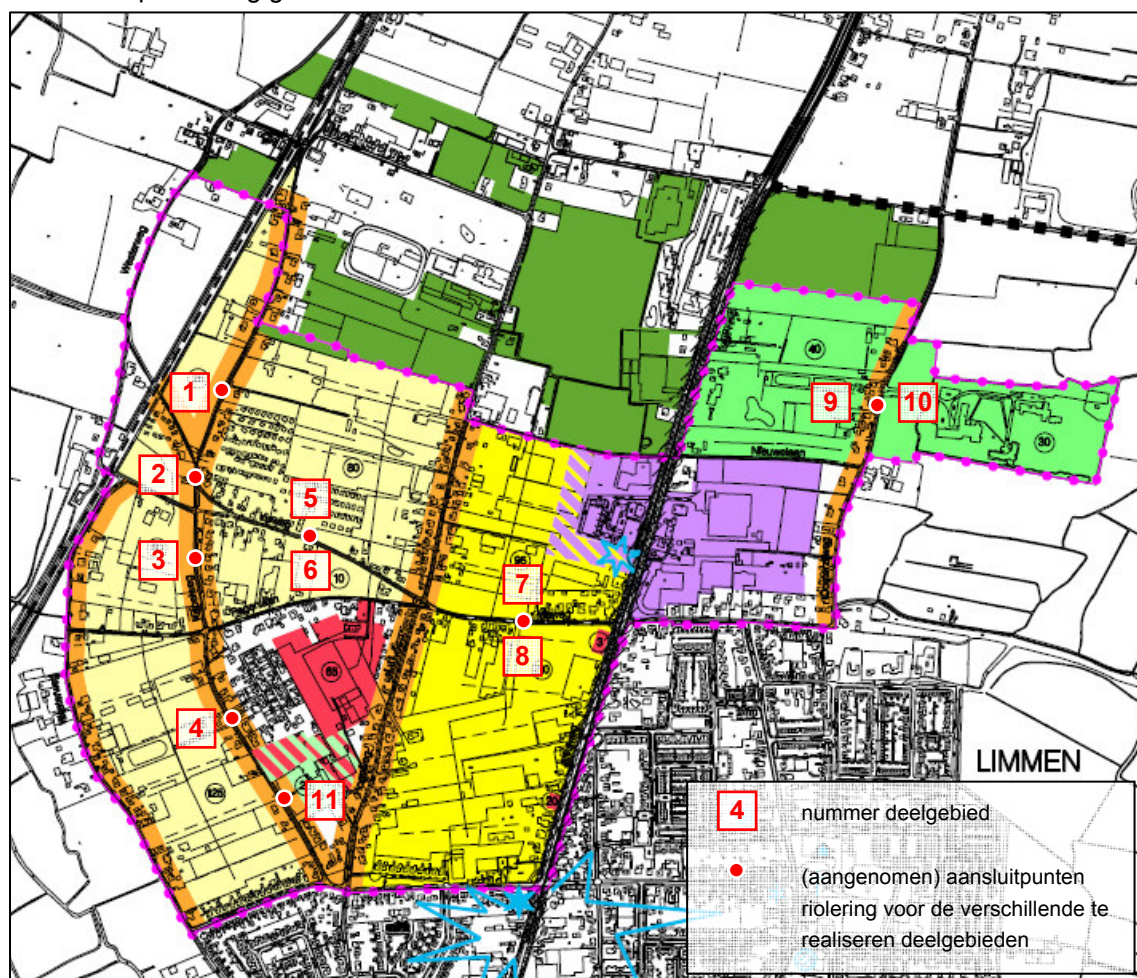
Aan de hand van de door de gemeente Castricum aangeleverde suf-rib bestanden van rioolinspecties uit het jaar 2000 en 2001 is de kwaliteit van het huidige rioleringssysteem rondom uitbreidingslocatie Zandzoom onderzocht. Hierbij zijn een aantal toestandsaspecten waargenomen die in aanmerking komen voor onderhoud of renovatie. Doordat de rioolinspecties respectievelijk 9 en 10 jaar geleden zijn uitgevoerd, kan het voorkomen dat de destijds waargenomen toestandsaspecten zijn verslechterd of dat er zelfs nog meer toestandsaspecten zijn ontstaan die in aanmerking komen voor onderhoud, renovatie of vervanging. Aanbevolen wordt om voor aanvang van de start van uitbreidingslocatie Zandzoom de riolering rondom het plangebied nogmaals te inspecteren om de "nulsituatie" voor aanvang van deze werkzaamheden te kunnen vaststellen. Indien de riolering dan op een aantal locaties dusdanig slecht is, kunnen deze mogelijk met de werkzaamheden in het plangebied worden meegenomen.

Het resultaat van de kwaliteit van de riolering rondom uitbreidingslocatie Zandzoom is in bijlage 3 van dit rapport grafisch gepresenteerd. Hierbij zijn de waargenomen toestandsaspecten onderverdeeld in drie hoofdgroepen, te weten waterdichtheid, afstroming en stabiliteit. Met een groene, blauwe of rode markering is aangegeven welke strengen aandacht benodigd hebben en die anno 2010 mogelijk in aanmerking komen voor onderhoud, renovatie of vervanging.

4 Plansituatie Zandzoom

4.1 Inleiding

In figuur 4.1 is de globale indeling weergegeven van uitbreidingslocatie Zandzoom. Momenteel is nog niet bekend hoe het gebied stedenbouwkundig ingericht gaat worden. Voor de rioleringsberekeningen is dan ook een aanname gemaakt waar de verschillende te ontwikkelen gebieden op het bestaande rioleringsysteem van Limmen gaan aansluiten. Deze locatie zijn indicatief op tekening gezet.



Figuur 4.1 Overzicht te ontwikkelen gebied met aansluitpunten voor riolering

In tabel 4.1 is voor het te ontwikkelen gebied een prognose gemaakt voor de toename van het afvalwateraanbod. Hierbij is alleen rekening gehouden met een toename van het huishoudelijk afvalwater.

Tabel 4.1 Overzicht afvalwateraanbod per deelgebied

straatnaam	deel gebied	max. woningen per deelgebied	vervuilings- eenheden ¹⁾	afvalwater aanbod
	[nr.]	[st]	[i.e.]	[m ³ /h]
Visweg	5	80	201	2,4
	6	10	25	0,3
	7	95	238	2,9
	8	210	527	6,3
Kapelweg	1 & 2	25	63	0,8
	3	50	125	1,5
	4	120	314	3,8
	11	20	50	0,6
Oosterzijweg	9	40	100	1,2
	10	30	75	0,9
Totaal		680	1718	20,7

¹⁾ Op deelgebied niveau is een maximaal aantal woningen per hectare aangegeven, enkel het totale bestemmingsplan is gemaximeerd op 573 woningen

Uit bovenstaande tabel volgt dat het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom 20,7 m³/h is. Deze hoeveelheid afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel binnen aan het plangebied.

In de huidige situatie is de capaciteit van het eindgemaal van het HHNK in Limmen niet voldoende om de normcapaciteit van 385 m³/h richting de AWZI Heiloo te transporteren. Als compensatie voor de te lage pompcapaciteit is in het verleden door het HHNK een bijdrage aan de gemeente gedaan bij de bouw van de bergbezinkvoorziening aan de Oosterzijweg. Deze bergbezinkvoorziening (inhoud van 2.100 m³) heeft extra veel berging gekregen om het tekort aan pompcapaciteit te compenseren. Een toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom wordt door het HHNK daarom dan ook niet goedgekeurd. Voor de toename van het afvalwateraanbod zijn de volgende opties om het totaal afvalwateraanbod, na realisatie van uitbreidingslocatie Zandzoom, vanuit de woonkern Limmen te reduceren:

- **Aansluiten op het vrijverval systeem van de gemeente Heiloo.**
Uit beheer oogpunt is het niet wenselijk om van rioolsystemen van andere gemeenten gebruik te maken. Dit heeft voornamelijk betrekking op de financiële afhandeling. In een dergelijk situatie betalen de inwoners van het te ontwikkelen gebied in Limmen rioolheffing aan de gemeente Castricum. De gemeente Heiloo moet echter kosten maken om het rioleringsysteem operationeel te houden. Deze optie heeft hierdoor niet de voorkeur en is in dit rapport voor de rest buiten beschouwing gelaten.
- **Afvoeren via een nieuw te realiseren gemaal en persleiding binnen Zandzoom.**
Het huidige gemengde rioolstelsel in de woonkern van Limmen is gedimensioneerd op piekafvoeren van hemelwater. Hierdoor is de capaciteit van dit vrijvervalstelsel ruimschoots voldoende om het huishoudelijk afvalwater vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom te transporteren. Het is daarom kostenbesparend om aan te sluiten op het huidige vrijvervalstelsel en geen gebruik te maken van een nieuw aan te leggen persleiding met gemaal. Deze optie heeft hierdoor niet de voorkeur en is in dit rapport voor de rest buiten beschouwing gelaten.
- **Het afkoppelen van verhard oppervlak.**
Door een afname van af te voeren hemelwater in het gemengde stelsel van Limmen compenseert dit de toename van huishoudelijk afvalwater vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom. De fasering van uitbreidingslocatie Zandzoom biedt de tijd voor het afkoppelen. Het afkoppelen van verhard oppervlak is hierdoor interessant en is dan ook nader uitgewerkt in dit rapport.

4.2 Functioneren onder droogweercondities

Het huidige gemengde stelsel in Limmen is gedimensioneerd naar de piekbelasting van afstromend hemelwater. Omdat alleen het huishoudelijk afvalwater vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom afstroomt naar de huidige riolering in Limmen zal de toename van het afvalwateraanbod geen significante invloed hebben op de vullingsgraad hiervan. De grootste invloed is, vanwege de kleine diameters, te merken in de riolering in een gedeelte van de Kapelweg (deelgebied 1). Uit een vullingsgraadberekening voor dit deelgebied volgt dat onder droogweercondities de vullingsgraad met 1% toeneemt. Gezien het aantal woningen dat op dit moment langs dit deel van de Kapelweg staan, zal dit geen problemen tijdens droogweersituaties geven. Figuur 4.2 presenteert de resultaten van de vullingsgraadberekening voor de extra DWA-belasting vanuit deelgebied 1 grenzend aan de Kapelweg.

Aantal woningen	25 [st]
Aantal inwoners per woning	3 [st/won]
DWA	0,012 [m³/inw/h]
Afvalwaterproductie	0,90 [m³/h]
Debiet Q_{ged}	0,25 [l/s]
Diameter D	250 [mm]
Bodemverhang lb	0,002 [-]
Wandruwheid k	0,003 [m]
Nat oppervlak A	0,049 [m²]
Natte omtrek O	0,785 [m]
Hydraulische straal R	0,0625 [m]
Chezy-coeff. C	43,2 [m¹/²/s]
Debiet Q_{vol}	24 [l/s]
Q_{ged} / Q_{vol}	0,01 [-]
h/D	0,39 [-]
Waterdiepte h	0,10 [m]
Vullingsgraad	39 %

Figuur 4.2 Vullingsgraad berekening deelgebied 1

Voor de mogelijkheid tot aansluiting van de woningen op het huidige stelsel zijn de aansluithoogtes van het bestaande gemengde stelsel onderzocht. De indeling van de deelgebieden is echter nog onbekend waardoor er is uitgegaan van de meest nadelige situatie. Er is getoetst of bij de maximale afstand van een deelgebied onder het verhang benoemd in paragraaf 2.3 aangesloten kan worden op het bestaande gemengde systeem. De resultaten hiervan zijn opgenomen in tabel 4.2

Tabel 4.2 Overzicht diepteligging riolering (b.o.b.'s)

straatnaam	Deelgebied nummer	Afstand riool naar huidig stelsel [m]	Minimaal benodigd verval [m]	Aansluithoogte vanuit Zandzoom [m t.o.v. NAP]	Aansluithoogte huidig stelsel [m t.o.v. NAP]
Visweg	5	345	1,00	-0,70	-0,90
	6	115	0,40	-0,10	-0,90
	7	340	1,00	-0,50	-1,95
	8	500	1,30	-1,00	-1,95
Kapelweg	1	95	0,40	-0,10	-0,06
	2	95	0,40	-0,10	-0,34
	3	235	0,80	-0,80	0,50
	4	250	0,80	-1,40	0,14
	11	160	0,60	-0,20	+0,07
Oosterzijweg	9	400	1,11	-1,86	-2,38
	10	300	0,91	-1,66	-2,38

De huidige riolering in de Kapelweg ligt te hoog om deelgebied 1, 3, 4 en 11 onder vrijverval aan te sluiten. Deze deelgebieden moeten voorzien worden van een rioolgemaal, zodat toch een aansluiting gemaakt kan worden op het huidige stelsel.

4.3 Hydraulisch functioneren

Met de toename van het huishoudelijk afvalwateraanbod is de riolering in de woonkern van Limmen hydraulisch doorgerekend. De resultaten van de hydraulische controleberekening is grafisch weergegeven in bijlage 4.

De uitbreidingslocatie Zandzoom geeft geen significante veranderingen in het hydraulisch functioneren van het bestaande rioolstelsel in Limmen.

4.4 Milieutechnisch functioneren

Voor de plansituatie is het rioolsysteem van Limmen ook milieutechnisch doorgerekend. Tabel 4.3 geeft een samenvatting weer van de vuilemissie voor de plansituatie.

Tabel 4.3 Overstortingsvolume gemengd stelsel Limmen (plansituatie)

bemalingsgebied	afvoerend oppervlak [ha]	gemiddeld jaarlijks overstortingsvolume [m ³ /jaar]	gemiddeld jaarlijkse vuiluitwerp [kg CZV/jaar]
Limmen	48,4	13.974	2.426
<i>Limmen (huidige situatie 2010)</i>	<i>48,4</i>	<i>13.065</i>	<i>2.301</i>

Uit bovenstaande tabel volgt dat door toename van het afvalwateraanbod uit uitbreidingslocatie Zandzoom het milieutechnisch functioneren in Limmen verslechterd. In paragraaf 4.1 is beschreven dat ter compensatie van de toename van het huishoudelijk afvalwateraanbod afgekoppeld kan worden. In dit rapport is dit scenario dan ook nader uitgewerkt.

Voor het bepalen hoeveel verhard oppervlak er van het huidige gemengde stelsel afgekoppeld moet worden voor het reduceren van de vuilemissie, zijn vier scenario's doorgerekend met resp. 1%, 2%, 3% en 4% minder verhard oppervlak op het rioleringsstelsel van Limmen.

Een samenvatting van deze milieutechnische berekeningen is als bijlage 5 bij dit rapport opgenomen. Uit deze berekeningsresultaten volgt dat tussen de 0,5 en 1,0 ha afgekoppeld moet worden om de vuilemissie te reduceren naar de vuilemissie die is berekend voor de huidige situatie.

Vervolgens is door middel van een lineaire interpolatie bepaald hoeveel vierkante meter er daadwerkelijk van het rioleringsstelsel afgekoppeld moet worden. De resultaten hiervan zijn tevens als bijlage bij dit rapport opgenomen. Op basis van deze interpolatie kan worden geconcludeerd dat circa 6.600 m² afgekoppeld moet worden om de vuilemissie gelijk te houden aan de huidige situatie.

5 Exploitatiekosten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de kosten inzichtelijk gemaakt die benodigd zijn voor aanleg van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom. Doordat op dit moment het stedenbouwkundig ontwerp nog gemaakt moet worden, is in de kostenopstelling rekening gehouden met de aanleg van een 100% gescheiden rioolstelsel (2 buizen systeem). Tevens zijn in dit hoofdstuk de kosten inzichtelijk gemaakt die benodigd zijn om verhard oppervlak, als gevolg van de toename van het huishoudelijk afvalwater vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom, van het huidige gemengde stelsel af te koppelen.

5.2 Aanleg riolering

Voor het aanbrengen van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

• aantal woningen	: 573 st.
• Lengte riolering per woning	: 20 m
• Kolkafstand	: 2 m / woning
• Afstand perceel aansluiting	: 5 m / woning
• Putafstand	: 40 m
• Percentage diameter Ø250 mm	: 70%
• Percentage diameter Ø315 mm	: 15%
• Percentage diameter is Ø400 mm	: 10%
• Percentage diameter is Ø500 mm	: 5%
• Percentage putten 800x800 mm	: 95%
• Percentage putten is 1.000x1.000 mm	: 5%
• Prijs per meter voor aanleg Ø250 mm	: € 120,- / m
• Prijs per meter voor aanleg Ø315 mm	: € 140,- / m
• Prijs per meter voor aanleg Ø400 mm	: € 160,- / m
• Prijs per meter voor aanleg Ø500 mm	: € 200,- / m
• Prijs kolk en kolkaansluiting	: € 300,- / st.
• Prijs perceelaansluiting	: € 230,- / st.
• Prijs put 800x800mm	: € 2.000,- / st.
• Prijs put 1000x1000mm	: € 2.500,- / st.
• Prijs rioolgemaal	: € 25.000,- / st.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is voor uitbreidingslocatie Zandzoom bepaald wat de kosten zijn voor aanleg van een gescheiden rioolstelsel (kostenkengetallen Leidraad Riolering). Tabel 5.1 presenteert de kostenopstelling voor aanleg van riolering.

Tabel 5.1 Kostenoverzicht aanleg gescheiden riolering

Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheidsprijs [euro]	Totaal prijs [euro]
lengte hoofdriool Ø250 mm	8.022 m	120,00	962.640
lengte hoofdriool Ø315 mm	1.719 m	140,00	240.660
lengte hoofdriool Ø400 mm	1.146 m	160,00	183.360
lengte hoofdriool Ø500 mm	573 m	200,00	114.600
aantal putten 800x800 mm	272 st	2.000,00	544.350
aantal putten 1.000x1.000 mm	14 st	2.500,00	35.813
perceelaansluitingen (dubbel)	5.730 m	230,00	1.317.900
kolkaansluitingen + kolken	1.146 m	300,00	343.800
Rioolgemalen	4 st	25.000,00	100.000
Totaal			3.843.123

Uit bovenstaande tabel volgt dat de aanleg van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom circa € 3.843.123,00 kost. Deze kosten zijn inclusief uitvoeringskosten, algemene kosten, winst, risico, voorbereiding en toezicht en exclusief btw.

5.3 Afkoppelen huidig

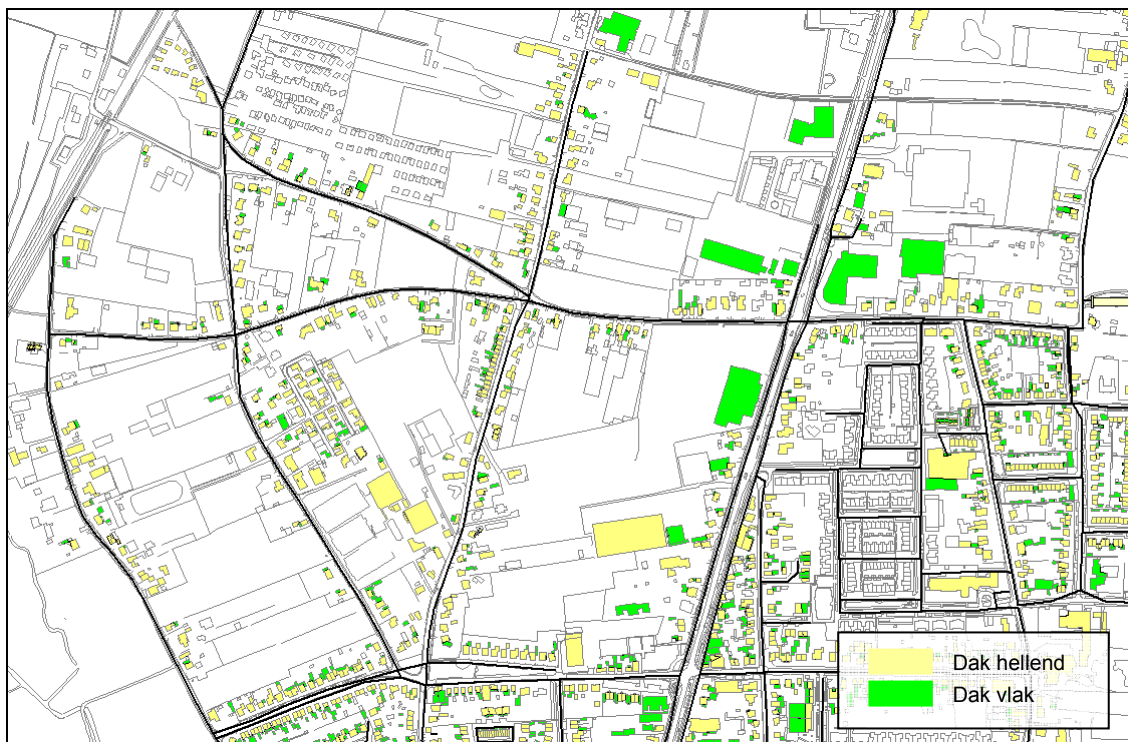
De kosten voor het afkoppelen zijn ook gebaseerd op de kengetallen en uitgangspunten uit de Leidraad Riolering. Bij het afkoppelen van verhard oppervlak is uitgegaan dat in het bestaand bebouwd gebied van Limmen alleen de wegen worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Hoeveelheid afkoppelen : 6.600 m²
- Bestaande wegbreedte (incl. trottoir) : 7,5 m
- Aan te brengen lengte RWA-riool : circa 875 m
- Soort verharding : asfalt

In bijlage 6 is een kostenopstelling opgenomen wat de kosten zijn voor de aanleg van één strekkende meter RWA-riool in bestaand bewoond gebied. Op basis van bovengenoemde uitgangspunten voor het afkoppelen van (weg)oppervlak kost het afkoppelen van 6.600 m² circa € 436.000,00. Dit komt neer op een bedrag van circa € 66,00 per m².

Binnen de gebiedsgrenzen van uitbreidingslocatie Zandzoom stroomt het hemelwater, dat op het bestaande wegooppervlak tot afstroming komt, grotendeels af op de bermen. De afkoppelopgave van 6.600 m² binnen het plangebied van wegooppervlak is dan ook niet realistisch, omdat in de huidige situatie het grootste deel van de wegen al niet afvoerend is naar de riolering. Doordat het rioolsysteem van Limmen uit één bemalingsgebied bestaat, kan ook elders in de gemeente wegooppervlak afgekoppeld worden. Het voordeel hiervan is dat gelijktijdig met andere rioleringswerkzaamheden, een hemelwatersysteem kan worden aangelegd. Hierbij kan dus werk met werk gemaakt worden.

De gemeente kan er echter ook voor kiezen om bestaand dakoppervlak binnen de gebiedsgrenzen van uitbreidingslocatie Zandzoom te gaan afkoppelen. In figuur 5.1 is een overzicht opgenomen van daken die momenteel binnen het plangebied zijn aangesloten op het gemengde rioelstelsel van Limmen. Het afkoppelen van dakoppervlak kost echter wel meer per vierkant meter dan het afkoppelen van wegooppervlak. De hoeveelheid af te koppelen dakoppervlak blijft 6.600 m².



Figuur 5.1 Overzicht aangesloten dakoppervlak binnen het plangebied

6 Conclusie en aanbeveling

6.1 Inleiding

In dit rapport is onderzoek gedaan of de riolering van het uitbreidingslocatie Zandzoom aangesloten kan worden op het bestaande gemengde rioolstelsel van Limmen. Tevens zijn hiervan alle kosten inzichtelijk gemaakt.

De gemeente Castricum is voornemens om in uitbreidingslocatie Zandzoom 573 woningen te realiseren in een periode van 10 jaar tijd. Het afvalwater dat in dit toekomstige gebied vrijkomt wordt vooralsnog verzameld en afgevoerd via een 100% gescheiden stelsel. Hierdoor neemt het droogweeraanbod richting het bestaande rioolstelsel van Limmen (en het eindgemaal van het HHNK) met 20,7 m³/h toe.

6.2 Hydraulisch functioneren

In 2010 zijn door de gemeente Castricum een aantal verbeteringsmaatregelen in het rioleringssysteem rondom de Dusseldorpervaart van Limmen aangebracht. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat tijdens periode van neerslag er geen water-op-straat meer ontstaat in de omgeving van 't Kieftenland e.o. De, voor dit onderzoek uitgevoerde hydraulische controleberekeningen van de huidige situatie in Limmen, zijn dan ook inclusief deze verbeteringsmaatregelen.

Het resultaat van het huidige hydraulische functioneren is gebruikt als nulsituatie. Dit betekent dat voor de locaties waar in de huidige situatie 'water-op-straat' is berekend, dit niet door de toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom in omvang mag toenemen, evenals het aantal locaties met 'water-op-straat'. Om de toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom te compenseren is voor dit onderzoek gekozen voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het gemengde stelsel in het bestaande bebouwd gebied van Limmen. Door een afname van af te voeren hemelwater in het gemengde stelsel van Limmen compenseert dit de toename van huishoudelijk afvalwater vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom. De fasering (periode van 10 jaar) van uitbreidingslocatie Zandzoom biedt de tijd voor het afkoppelen van verhard oppervlak in het bestaand bebouwd gebied van Limmen. Daarnaast is de capaciteit van het eindgemaal in de huidige situatie van het HHNK niet voldoende om de normcapaciteit van 385 m³/h richting de AWZI Heiloo te transporteren. Als compensatie voor de te lage pompcapaciteit is in het verleden door het HHNK een bijdrage aan de gemeente gedaan bij de bouw van de bergbezinkvoorziening aan de Oosterzijweg om het tekort aan pompcapaciteit te compenseren. Een toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom wordt door het HHNK daarom dan ook niet goedgekeurd.

Het hydraulische functioneren van het rioolstelsel van Limmen zal door de toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom niet significant veranderen. De uitbreiding heeft geen bijkomende knelpunten of plekken waar 'water-op-straat' kan optreden tot gevolg.

6.3 Milieutechnisch functioneren

Naast het hydraulisch functioneren is het rioolstelsel van Limmen, na realisatie van uitbreidingslocatie Zandzoom, ook gecontroleerd op het milieutechnisch functioneren. Hierbij geldt ook dat het milieutechnisch functioneren ten aanzien van de huidige situatie niet mag verslechteren.

Door een toename van het afvalwateraanbod met 20,7 m³/h vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom verslechtert het milieutechnisch functioneren van het gemengde stelsel in de woonkern van Limmen. Om de toename van de vuilemissie te kunnen compenseren moet circa 6.600 m² verhard oppervlak in de bestaande woonkern van Limmen afgekoppeld worden. Na realisatie van deze inspanning is de vuilemissie bij uitbreiding van de woningen in Zandzoom weer gelijk aan de vuilemissie van de huidige situatie.

De uitgangspunten voor het afkoppelen van verhard oppervlak staan in paragraaf 5.3 beschreven. Voor het afkoppelen van 1 m² verhard oppervlak is € 66,00 geraamd. Voor de totale afkoppelinspanning van 6.600 m² betekent dit een totaal bedrag van circa € 436.000,00

6.4 Kwaliteit huidig rioolstelsel

Een aantal waargenomen toestandsaspecten in het bestaande riool in de Westerweg, Kapelweg, Pagenlaan en Visweg komen in aanmerking voor onderhoud of renovatie. In bijlage 3 van dit rapport is de kwaliteit van dit bestaande riool grafisch inzichtelijk gemaakt. Doordat de rioolinspecties respectievelijk 9 en 10 jaar geleden zijn uitgevoerd, kan het voorkomen dat de destijds waargenomen toestandsaspecten zijn verslechterd of dat er zelfs nog meer toestandsaspecten zijn ontstaan die in aanmerking komen voor onderhoud, renovatie of vervanging. Aanbevolen wordt om voor aanvang van de start van uitbreidingslocatie Zandzoom de riolering rondom het plangebied nogmaals te inspecteren om de "nulsituatie" voor aanvang van deze werkzaamheden te kunnen vaststellen. Indien de riolering dan op een aantal locaties dusdanig slecht is, kunnen deze mogelijk met de werkzaamheden in het plangebied worden meegenomen.

6.5 Exploitatiekosten aanleg riolering Zandzoom

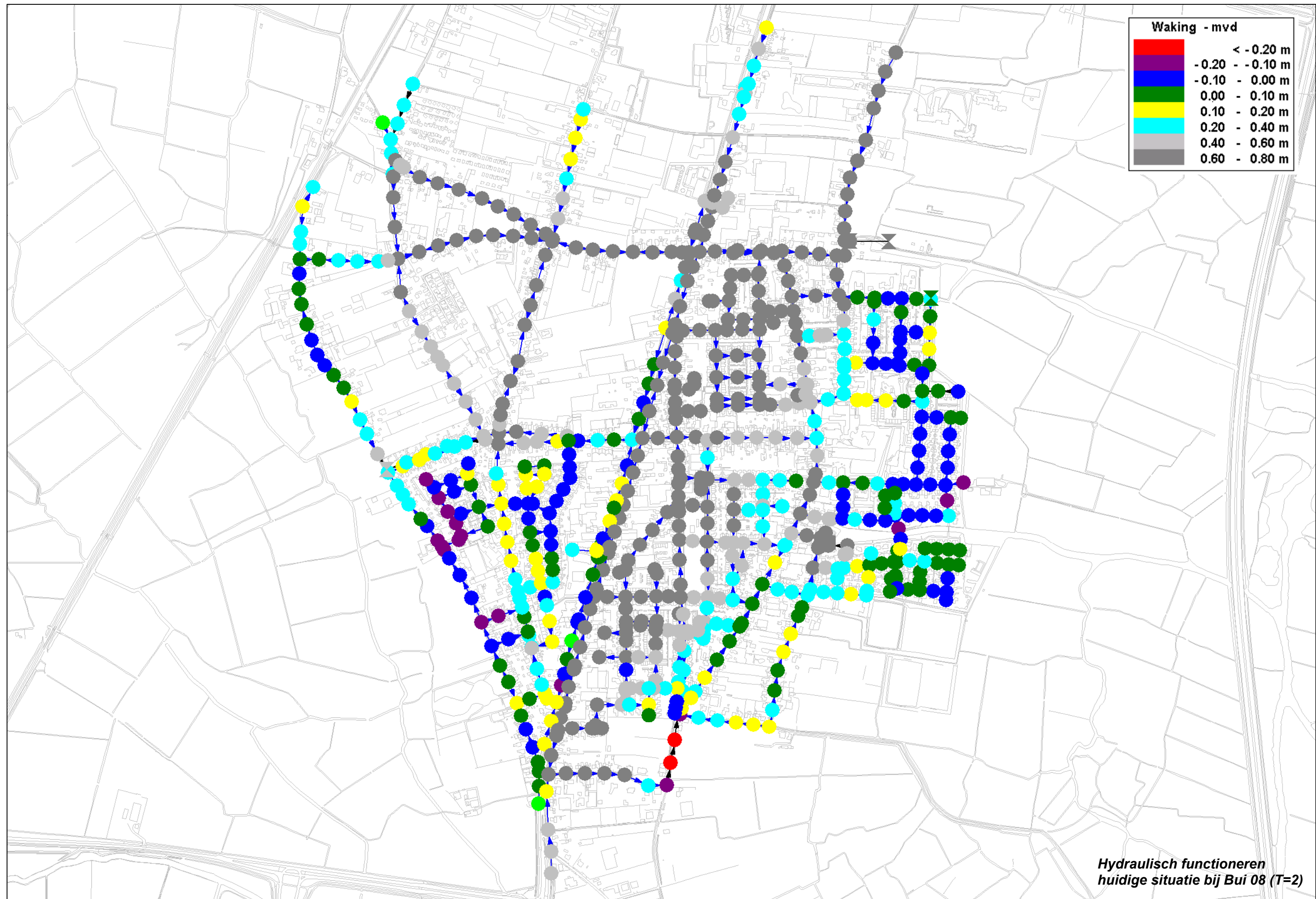
In paragraaf 5.2 van dit rapport staan de uitgangspunten benoemd die betrekking hebben op de kostenraming voor aanleg van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom. Op basis van deze uitgangspunten is bepaald wat de kosten zijn voor aanleg van een 100% gescheiden rioolstelsel. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat ieder deelgebied binnen uitbreidingslocatie Zandzoom onder vrijverval wordt aangesloten op het bestaande gemengde systeem van Limmen. Vier deelgebieden (1, 3, 4 en 11) rondom de Pagenlaan kunnen, door de hoge ligging van het bestaande riool, niet onder vrijverval worden aangesloten. Voor deze gebieden geldt dat door middel van een rioolgemaal en persleiding een aansluiting gemaakt moet worden op de bestaande riolering. De totale kosten voor aanleg van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom zijn geraamd op € 3.843.123,00. Deze kosten zijn inclusief uitvoeringskosten, algemene kosten, winst, risico, voorbereiding en toezicht en exclusief btw.

7 Referenties

- ref. 1 Basisrioleringsplan gemeente Castricum, herberekening hydraulisch- en milieutechnisch functioneren gemengd rioolstelsel dorpskern Castricum, Akersloot en Limmen.
Grontmij, d.d. 01-11-2007
- ref. 2 Hydraulische- en milieutechnische controleberekeningen rioolstelsel woonkern Limmen.
Grontmij, d.d. 09-03-2009
- ref. 3 Structuurplan Limmen – Zandzoom,
BügelHajema adviseurs, d.d. 11-04-2007
- ref. 4 Waterstructuurplan Zandzoom
Wareco, d.d. 2010

Bijlage 1

Hydraulisch functioneren huidige situatie



Bijlage 2

Milieutechnisch functioneren huidige situatie

* GRONTMIJ		Dynamisch ontwerp van rioolstelsels en randvoorzieningen						Versie 4.1.0044	
* Opdrachtgever		: Gemeente Castricum						Blad	1
* Projectnummer		: 297361							
* Case		: Limmen situatie 2010							
* Datum berekening:		: 16-juli-2010 07:47							
* Printdatum		: 16-juli-2010 16:08							
* Sobekversie		: Sobek Advanced Version 2.09.003							
* Bewerking		: samenvatting resultaten reeksberekening							

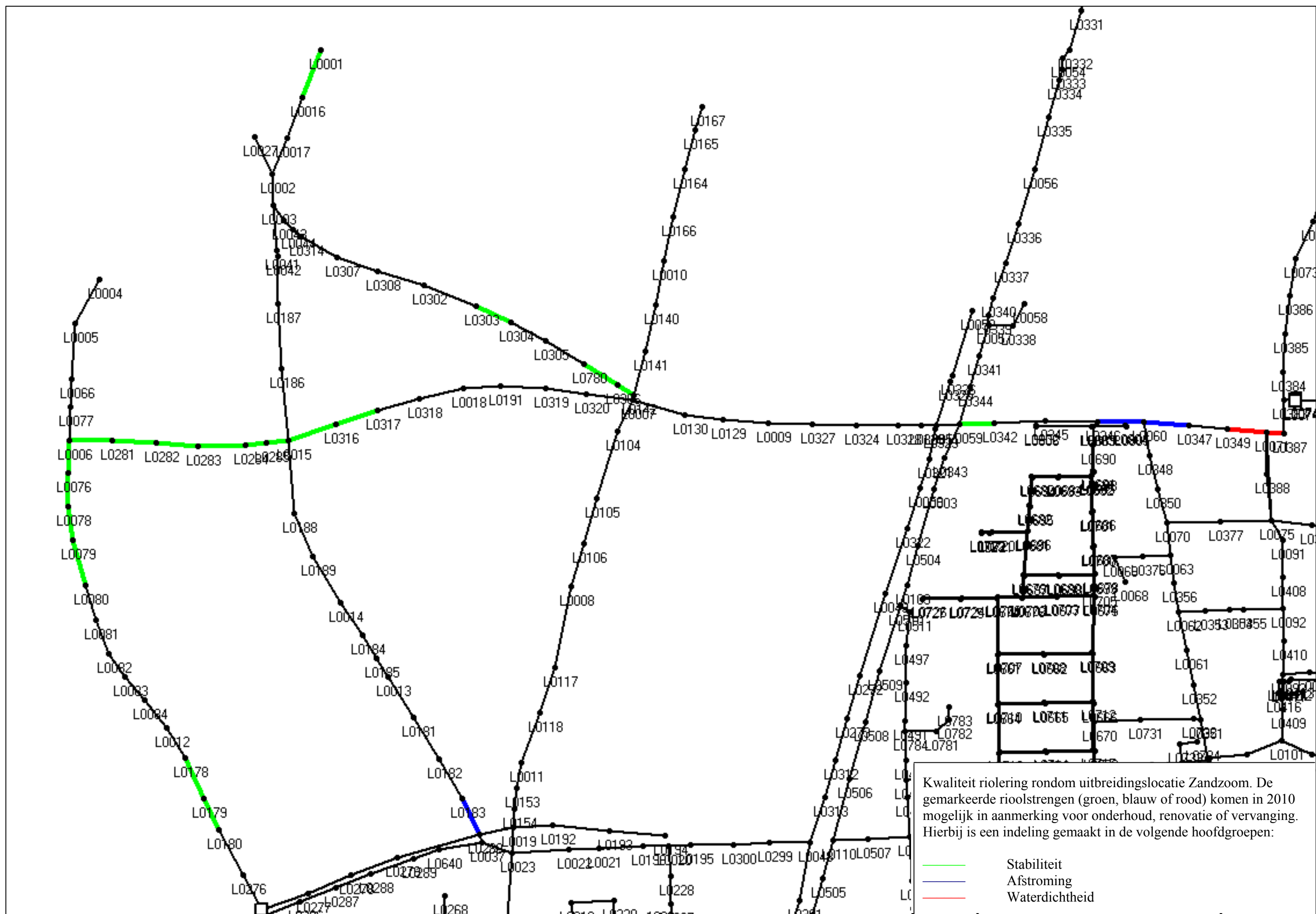
* algemeen		: -----							
		simulatieperiode	:	10,0 [jr]					
		aanvangsdatum	:	01-01-1955					
		einddatum	:	31-12-1964					
		aantal gebeurtenissen	:	318 -		; (selectie gebeurtenissen)			
		tussenoverstortingspauze	:	24 [h]					
		afvoerend oppervlak	:	48,4488 [ha]					
* emissie		: -----							

Vlg Object	Type	Best	Volume	Volume	Freq.	Volume	Volume	Volume	Volume
nr identificatie	object		intern	extern		T=1	T=2	T=5	T=10
-	-		[m3/jr]	[m3/jr]	[-/jr]	[m3]	[m3]	[m3]	[m3]

1 LM-L0074pc1	pomp	ext		192943	29,5				
2 LM-L0039c1	overlaat	ext		982	1,9	406	557	915	2313
3 LM-L004c1	overlaat	ext		3444	4,2	1025	2009	3988	5435
4 LM-BBVc1	overlaat	ext		8583	3,5	2360	5096	8464	13563
5 LM-L0086c1	overlaat	ext		56	1,2	1	20	47	223
=====									
Totaal volume externe overlaten en uitlaten				13065	[m3/jr]				
=====									
Volume T= 5 bepaald volgens Leidraad Riolering, module C2100									
Volume T=10 bepaald volgens Leidraad Riolering, module C2100									

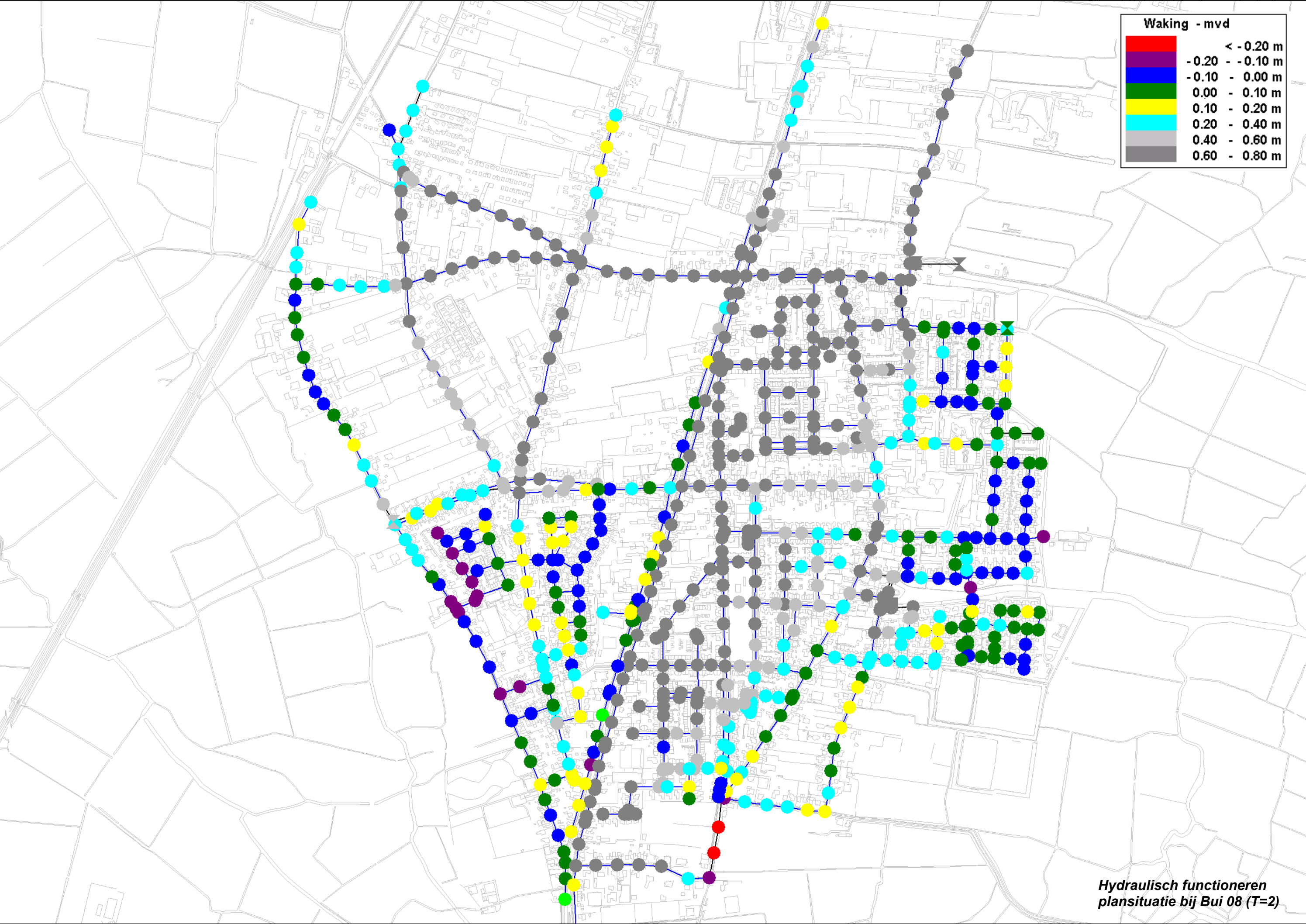
Bijlage 3

Kwaliteit riolering rondom uitbreidingslocatie Zandzoom



Bijlage 4

Hydraulisch functioneren plansituatie



Bijlage 5

Milieutechnisch functioneren plansituatie

RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2009: drempel BBV -0,80 m NAP / drempel overstort Stet -0,70 m NAP en verbeteringsmaatregelen rondom Stet												
Overstort	Inhoud BBV [m3]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m3/jr]	Volume T=1 [m3]	Volume T=2 [m3]	Volume T=5 [m3]	Volume T=10 [m3]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	982	406	557	915	2.313	246	162	223	366	925
L0086		-0,12	56	1	20	47	223	14	0	8	19	89
L004		-0,70	3444	1.025	2.009	3.988	5.435	861	410	804	1.595	2.174
L0074 (BBV)	2100	-0,80	8583	2.360	5.096	8.464	13.563	1.180	519	1.121	1.862	2.984
Totaal			13.065	3.792	7.682	13.414	21.534	2.301	1.092	2.156	3.842	6.172

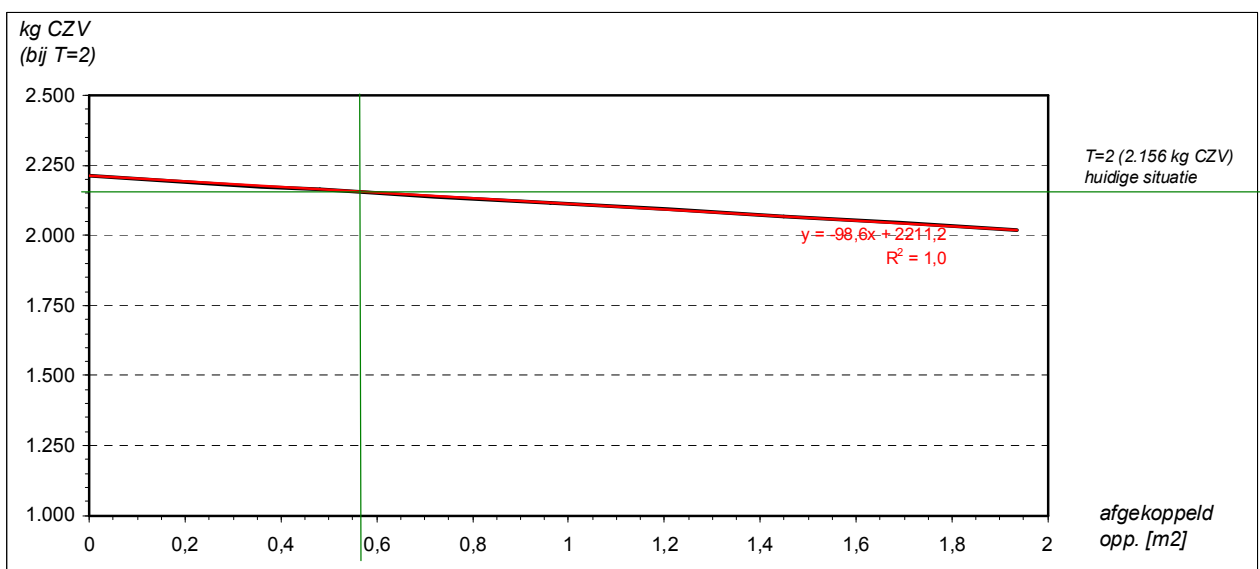
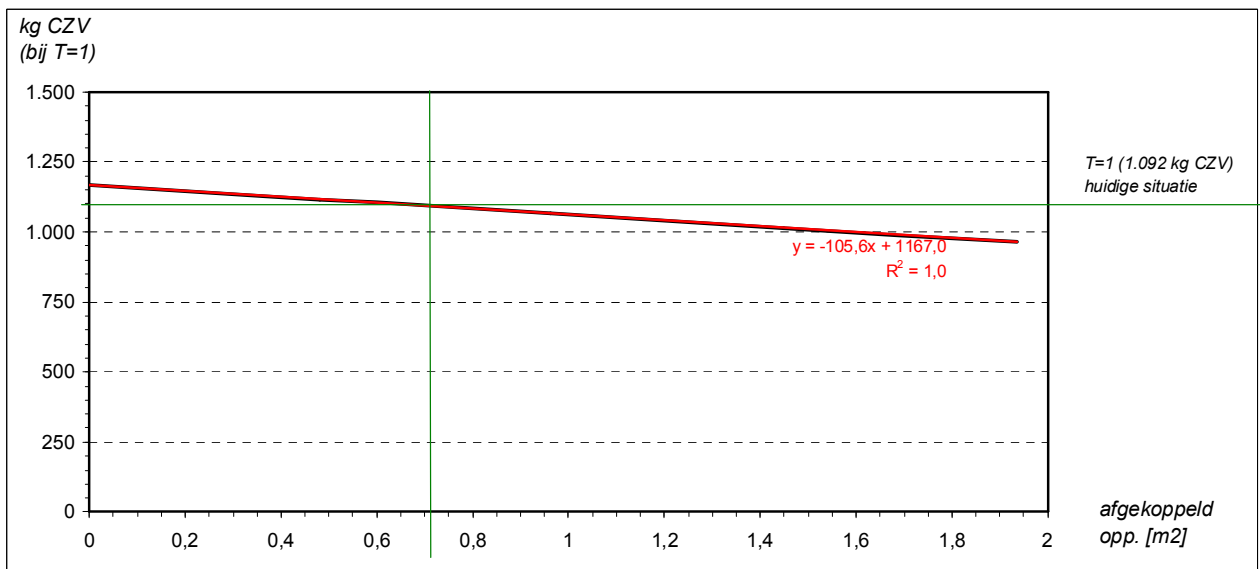
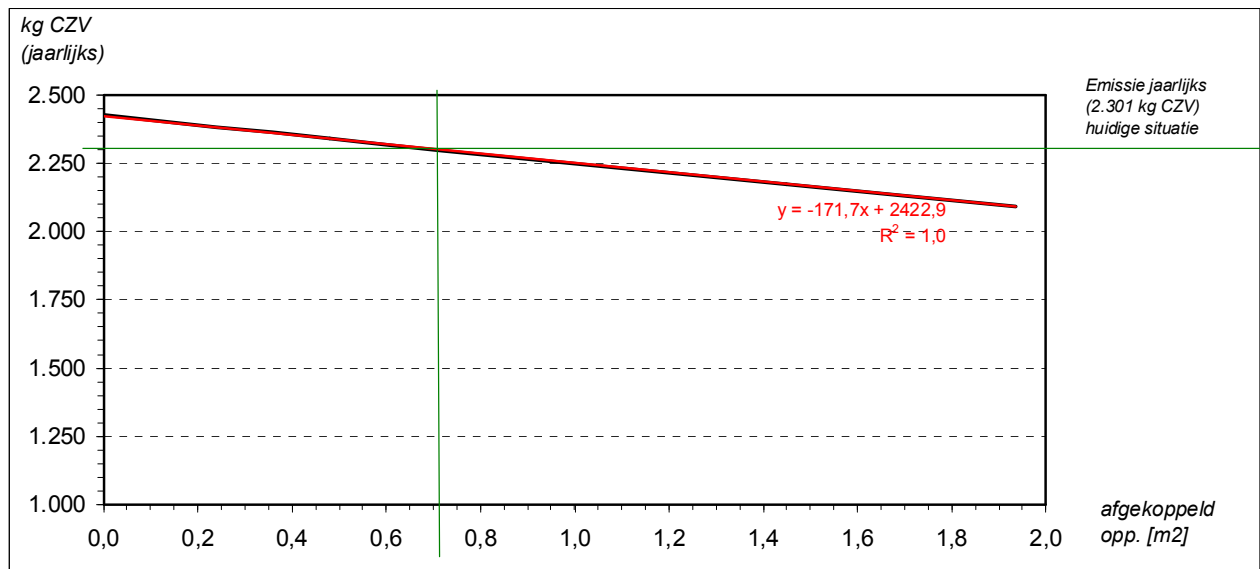
RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom (573 woningen)												
Overstort	Inhoud BBV [m3]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m3/jr]	Volume T=1 [m3]	Volume T=2 [m3]	Volume T=5 [m3]	Volume T=10 [m3]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	1040	438	583	933	2.338	260	175	233	373	935
L0086		-0,12	54	1	24	46	207	14	0	10	18	83
L004		-0,70	3387	993	1.934	3.877	5.348	847	397	774	1.551	2.139
L0074 (BBV)	2100	-0,80	9493	2.701	5.433	8.911	14.549	1.305	594	1.195	1.960	3.201
Totaal			13.974	4.133	7.974	13.767	22.442	2.426	1.167	2.212	3.903	6.358
Huidige situatie								2.301	1.092	2.156	3.842	6.172
Vershil t.o.v. huidige situatie								125	75	56	61	186

RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom en 0,5 ha (1%) afkoppelen												
Overstort	Inhoud BBV [m3]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m3/jr]	Volume T=1 [m3]	Volume T=2 [m3]	Volume T=5 [m3]	Volume T=10 [m3]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	1004	416	567	912	2.301	251	166	227	365	920
L0086		-0,12	52	1	23	45	203	13	0	9	18	81
L004		-0,70	3272	955	1.887	3.814	5.238	818	382	755	1.526	2.095
L0074 (BBV)	2100	-0,80	9142	2.581	5.331	8.760	14.301	1.257	568	1.173	1.927	3.146
Totaal			13.470	3.953	7.808	13.531	22.043	2.339	1.117	2.164	3.836	6.243
Huidige situatie								2.301	1.092	2.156	3.842	6.172
Vershil t.o.v. huidige situatie								38	25	8	-6	71

RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom en 1,0 ha (2%) afkoppelen												
Overstort	Inhoud BBV [m3]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m3/jr]	Volume T=1 [m3]	Volume T=2 [m3]	Volume T=5 [m3]	Volume T=10 [m3]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	968	395	551	891	2.265	242	158	220	356	906
L0086		-0,12	51	0	22	43	199	13	0	9	17	80
L004		-0,70	3156	917	1.837	3.749	5.127	789	367	735	1.500	2.051
L0074 (BBV)	2100	-0,80	8808	2.456	5.235	8.606	14.048	1.211	540	1.152	1.893	3.091
Totaal			12.983	3.768	7.645	13.289	21.639	2.255	1.065	2.116	3.767	6.127
Huidige situatie								2.301	1.092	2.156	3.842	6.172
Vershil t.o.v. huidige situatie								-46	-27	-40	-76	-45

RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom en 1,5 ha (3%) afkoppelen												
Overstort	Inhoud BBV [m3]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m3/jr]	Volume T=1 [m3]	Volume T=2 [m3]	Volume T=5 [m3]	Volume T=10 [m3]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	932	373	534	870	2.228	233	149	214	348	891
L0086		-0,12	49	0	20	41	195	12	0	8	16	78
L004		-0,70	3042	877	1.791	3.684	5.015	761	351	716	1.474	2.006
L0074 (BBV)	2100	-0,80	8489	2.331	5.140	8.454	13.797	1.167	513	1.131	1.860	3.035
Totaal			12.512	3.581	7.485	13.049	21.235	2.173	1.013	2.069	3.698	6.011
Huidige situatie								2.301	1.092	2.156	3.842	6.172
Vershil t.o.v. huidige situatie								-128	-79	-87	-144	-162

RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom en 2,0 ha (4%) afkoppelen												
Overstort	Inhoud BBV [m3]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m3/jr]	Volume T=1 [m3]	Volume T=2 [m3]	Volume T=5 [m3]	Volume T=10 [m3]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	898	352	517	848	2.192	225	141	207	339	877
L0086		-0,12	48	0	19	39	191	12	0	8	16	76
L004		-0,70	2926	839	1.742	3.617	4.902	732	336	697	1.447	1.961
L0074 (BBV)	2100	-0,80	8181	2.213	5.042	8.299	13.544	1.125	487	1.109	1.826	2.980
Totaal			12.053	3.404	7.320	12.803	20.829	2.093	963	2.020	3.627	5.894
Huidige situatie								2.301	1.092	2.156	3.842	6.172
Vershil t.o.v. huidige situatie								-208	-129	-135	-215	-279



Bijlage 6

Onderbouwing kosten afkoppelen

Kostenonderdelen	€/ eenheid		€/ m
1. leiding			
materiaal			21
leggen			11
verwijderen excl. Stortkosten			
verwerking puin	0,18	ton *	75,0
subtotaal 1			32
2. grondwerk			
afmeting sleuf b(onder)(m) x d (m)	1,30	1,34	
talud sleuf (opzij:omhoog)	0,75	1	
inhoud sleuf (m³ per m')	3,09		
grondverzet	3,09	m³ *	7,5
aankoop nieuwe grond	0,46	m³ *	13,9
fundering buis grondverbetering			7
subtotaal 2			36
3. verharding			
breedte sleuf boven	4,31	m	
percentage bestrating			
- verwijderen € / m²			5,5
- aanbrengen € / m²			11,6
percentage asfalt	100%		
- verwijderen € / m²			8,3
- aanbrengen € / m²			45,5
subtotaal 3			232
4. diversen			
verkeersmaatregelen			8
toegankelijkheid bebouwing			7
kabels/bomen/leidingen			3
subtotaal 4			18
Totaal exclusief toeslagen			318
Uitvoeringskosten	10%		
Algemene kosten, winst en risico	12%		
Voorbereiding, toezicht en advies	15%		
factor:		0,417	
TOTAAL INCL. TOESLAGEN (afgerond)			133
			450
Eventueel stempeling (excl. toeslagen)			
Eventueel stempeling (incl. toeslagen)			
Eventueel bemaling (excl. toeslagen)			
Eventueel bemaling (incl. toeslagen)			30
Eventueel kosten opleveringsreiniging + controle (excl. toeslagen)			
Eventueel kosten opleveringsreiniging + controle (incl. toeslagen)			15
totaal			495

Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013

Gemeente Castricum

Juli 2013

Inleiding

De gemeente Castricum behoort op doelmatige, rechtmatige en integere wijze in te kopen, zodat gemeenschapsgelden op verantwoorde en controleerbare wijze worden aangewend en besteed. Het is voor gemeente Castricum belangrijk aandacht te besteden aan de (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk.

Een professioneel inkoop- en aanbestedingsbeleid helpt de gemeente om een doelmatig inkoper te zijn. Het draagt bij aan mogelijke besparingen, maar levert ook verbetering van de kwaliteit van opdrachten op (denk daarbij ook aan efficiënte en innovatieve oplossingen).

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 (BZK). Het doel van het aanvullende beleid is om richting te geven aan de inkoop- en aanbestedingspraktijk, een verdere professionalisering te ondersteunen en meer uniformiteit tussen gemeenten te bevorderen.

De uniformiteit tussen gemeenten wordt concreet nagestreefd door onze deelname in Stichting RIJK (samenwerking op het gebied van inkoop en aanbesteding).

Op 1 april 2013 is de Aanbestedingswet in werking getreden. Mede hierdoor was het noodzakelijk het bestaande inkoop- en aanbestedingsbeleid (2010) te herzien. Daarnaast heeft Stichting RIJK (RIJK) het Procedure Handboek aangepast. Om de uniformiteit en proportionaliteit binnen de inkoop bij gemeenten te bevorderen is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het Model Inkoop en Aanbestedingsbeleid en de Algemene Inkoopvoorwaarden van de VNG. Hierbij is voor de RIJK-gemeenten het genoemde beleid opgedeeld in procedurebeleid en maatschappelijk beleid. Het procedurebeleid is zoveel mogelijk gelijk tussen RIJK-gemeenten en is vervat in dit document. Het maatschappelijk inkoopbeleid wordt per gemeente individueel opgesteld en vastgesteld.

Uitgangspunten

De gemeente Castricum heeft uiteraard ook eigen uitgangspunten en beleidsdoelstellingen. In het beleid zijn deze uitgangspunten en de bijdrage daarvan aan de algemene beleidsdoelstelling verwoord.

Het beoogd effect van het nieuwe (herziene) beleid zijn heldere en compacte uitgangspunten, een praktisch procedure handboek en aangepaste Algemene Inkoopvoorwaarden waardoor de organisatie duidelijke richtlijnen heeft voor inkoop en aanbesteden. Het handelen volgens deze richtlijnen en het handboek draagt bij aan de algemene opdracht van de gemeente om de beschikbare middelen op doelmatige, rechtmatige en maatschappelijk verantwoorde wijze in te zetten.

Door het vaststellen van het procedure handboek en de Algemene Inkoopvoorwaarden conformeert de gemeente Castricum zich binnen RIJK aan gelijklopende afspraken ten aanzien van inkoop en aanbestedingen. De inkoopfunctionarissen van RIJK hebben daarmee een handvat en een eenduidig toetsingskader voor het begeleiden en/of uitvoeren van inkoop en aanbesteden bij de gemeente Castricum en elke andere deelnemende gemeente.

De medewerkers van de gemeente Castricum krijgen consequent advies, begeleiding en ondersteuning en bouwen daarmee ook hun eigen kennis en vaardigheden op een eenduidige manier op.

De gemeente Castricum vindt, naast de hiervoor genoemde praktische voordelen van de samenwerking binnen RIJK, nog een aantal beleidsmatige, juridische/ethische en procesmatige uitgangspunten van belang. Het werken op basis van deze uitgangspunten draagt bij aan het realiseren van de hierboven genoemde doelstelling. Inkoopadviseurs en medewerkers zijn van deze

uitgangspunten op de hoogte en van hen wordt verwacht dat zij conform deze uitgangspunten handelen.

De in dit beleid gegeven kaders krijgen een nadere praktische invulling in een proces-/procedurebeschrijving en de inkooptoolkit op het intranet.

Beleidsmatige uitgangspunten

1. De gemeente Castricum heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO).

Dat wil zeggen dat de gemeente Castricum verantwoordelijkheid neemt voor het personeel, de omgeving waarin wordt ondernomen, global warming, de herkomst van producten etc. Het gaat om de balans tussen milieu, mens en middelen en dat is een integrale verantwoordelijkheid van de gehele organisatie. De gemeente Castricum vraagt dat ook van zijn partners, leveranciers etc.

2. De gemeente Castricum heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaam inkopen.

Duurzaam inkopen is een onderdeel van MVO. De gemeente Castricum onderschrijft de landelijke doelstelling voor overheden om 75% duurzaam in te kopen. De duurzaamheidscriteria, ontwikkeld door SenterNovem/Agentschap NL, worden door de gemeente Castricum daar waar mogelijk meegenomen in selectie- en gunningscriteria.

3. De gemeente Castricum heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van 'social return'.

Dat wil zeggen dat de gemeente Castricum zich inspent, ook bij inkopen en aanbesteden, om de arbeidsmogelijkheden voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt¹ te stimuleren. Doel van de gemeente Castricum is het aantal uitkeringsgerechtigden terug te dringen en jongeren aan het werk te helpen. Dit beleidsmatige uitgangspunt krijgt een nadere praktische invulling in een nog op te stellen richtlijn/leidraad social return.

4. De gemeente Castricum stimuleert plaatselijke en regionale economie en ondernemers.

Door bij onderhandse aanbestedingen ten minste één regionale partij uit te nodigen om een offerte uit te brengen.

5. Nieuwe producten, werken of diensten zijn minimaal van gelijke kwaliteit tegen zo laag mogelijke integrale kosten.

Bij kwaliteit gaat het niet alleen om de kwaliteit van het product, dienst of werk, maar ook om de kwaliteit van direct daarmee samenhangende zaken, zoals service, logistiek, informatie, garantie, voorwaarden etc. Zo laag mogelijke integrale kosten houdt in dat alle kosten over de gehele levenscyclus die direct verband houden met de keuze voor een product, dienst of werk, meegenomen worden in de financiële afweging.

6. Het afwegen van prijs en kwaliteit vindt plaats op basis van vooraf gestelde selectie- en gunningscriteria.

Bij het beoordelen van offertes en aanbiedingen kan worden gegund op basis van:

- a. *economisch meest voordelige aanbidding (EMVI)*, waarbij naast de prijs een aantal aanvullende criteria bepalend is, zoals kwaliteit, risico, levertijd, betrouwbaarheid, garantie, nazorg, maatschappelijke relevantie, etc.
- b. *laagste prijs (LP)*, waarbij **na** controle op de minimale gestelde kwaliteitseisen, de aanbiedingsprijs bepalend is.

In de Aanbestedingswet is opgenomen dat gunning in principe dient plaats te vinden op basis van EMVI, tenzij.... Afwijking van EMVI is mogelijk mits dit vooraf is beargumenteerd en vastgelegd.

¹ Deze doelgroep bestaat uit o.a.: alle uitkeringsgerechtigden uit de WWB, WW, WIA/WAO, WAJONG of WSW en jongeren zonder startkwalificatie of nog in opleiding op een BBL- of BOL-plek.

Juridische/ethische uitgangspunten

1. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid is gebaseerd op de aspecten openheid, objectiviteit en zorgvuldigheid.

Openheid houdt in dat inkoopprocessen transparant zijn en verantwoord kunnen worden. Objectiviteit wil zeggen dat inkoopprocessen gebaseerd zijn op feiten, niet op 'gevoel' en vooroordelen. Zo worden er bijvoorbeeld geen externe partijen, producten, diensten of werken bij voorbaat uitgesloten. Zorgvuldigheid betekent hier een professionele en inkooptechnische verantwoorde wijze van werken.

2. Alle inkopen en aanbestedingen geschieden conform wet- en regelgeving en bestaande jurisprudentie.

3. Medewerkers die inkopen of aanbesteden hebben slechts een zakelijke relatie met (potentiële) leveranciers, dienstverleners en aannemers.

Procesmatige en procedurele uitgangspunten

1. Beleid en afspraken zijn praktisch en uitvoerbaar. Wanneer een aanbesteding of inkoop conform geformuleerde uitgangspunten in bijzondere gevallen leidt tot nadelige gevolgen voor gemeente Castricum, kan gebruik worden gemaakt van de hardheidsclausule.
2. Alle inkopen en aanbestedingen geschieden rechtmatig en transparant. Bij inkopen en aanbestedingen vanaf € 5.000,- wordt een inkoopdossier gemaakt.
3. Door RIJK wordt gewerkt op basis van een inkoopjaarplan.
4. Er is centrale sturing en ondersteuning en periodieke interne controle.
5. Beschikbaar gesteld budget en werkelijke uitgaven zijn geregistreerd.
6. Inkoop en aanbesteden vindt plaats met inachtneming van de geldende mandaat- en volmachtregeling van de gemeente Castricum. De gemeente Castricum wil alleen gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.
7. De juiste procedures zijn gevolgd in een zo kort mogelijke tijd.

Uitzonderingsbepalingen

1. Uitzonderingen op de wijze van aanbesteding zoals bepaald in de tabel op pagina 5, zijn bij meervoudig onderhandse en nationaal openbare aanbestedingen voor werken, leveringen en diensten toegestaan, indien:
 1. de opdracht aansluit bij een reeds in opdracht van de gemeente Castricum in uitvoering zijnde werk, levering respectievelijk dienst en tevens vooraf aannemelijk is gemaakt dat uitvoering door dezelfde opdrachtnemer efficiënter, sneller en daardoor goedkoper zal zijn, met dien verstande dat de waarde van de nieuwe opdracht niet meer dan 50% van de waarde van het reeds in uitvoering zijnde(e) werk, levering en/of dienst bedraagt en evenmin het totaal van beide opdrachten er alsnog toe leidt dat het Europese drempelbedrag wordt overschreden; of,
 2. het veranderen van opdrachtnemer ten behoeve van de uitvoering van de nieuwe opdracht, aantoonbaar leidt tot:
 - a. onoverkomelijke technische problemen met reeds aangeschafte apparatuur en/of werk;
 - b. transitiekosten waardoor de kosten voor de uitvoering van de overeenkomst significant stijgen; of
 - c. aangetoond wordt, dat er voor de opdracht onvoldoende geschikte gegadigden zijn; of,
 - d. de aard van de opdracht en omstandigheden waaronder deze worden verleend zo bijzonder zijn, dat deze verhinderen dat voorafgaand aan de opdracht een algemene vaststelling van prijzen plaatsvindt; of,

- e. sprake is van een opdracht in een situatie van onverwijlde spoed of calamiteiten, welke niet het resultaat is respectievelijk zijn van nalatig handelen van (medewerkers van) de gemeente Castricum.
- 2. Het verstrekken van een opdracht met gebruikmaken van de hiervoor genoemde uitzonderingen is slechts mogelijk na een besluit van het college van B&W. Het college neemt zo'n besluit alleen op basis een schriftelijke en door de afdelingsmanager deugdelijk gemotiveerde aanvraag (B&W advies) daartoe, die is voorzien van een advies van een inkoopfunctionaris.
- 3. Van drempelwaarden voor Europese aanbestedingen kan overigens **niet** worden afgeweken, die zijn wettelijke voorgeschreven.

Procedure handboek Stichting RIJK

Ten behoeve van een correct proces is het handboek Inkoop en aanbesteding opgesteld en van toepassing voor de gemeente Castricum.

Rechtmatigheidscontrole

In de Wet dualisering gemeentebestuur is opgenomen dat gemeenteraden verordeningen vaststellen die van belang zijn voor de financiële functie van de gemeente. Eén van die verordeningen is de financiële verordening die wordt voorgeschreven in artikel 212 gemeentewet.

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid dient ter uitvoering van de financiële verordening, ex. Artikel 212 Gemeentewet, meer in het bijzonder artikel 16 inzake het vaststellen van regels voor inkoop en aanbesteding.

Op grond van artikel 213 lid 2 van de Gemeentewet is geregeld, dat de gemeenteraad één of meer accountants aanwijst die belast zijn met de controle van de jaarrekening en het daarbij (al dan niet) verstrekken van de accountantsverklaring. Onderdeel hiervan is de rechtmatigheidsverklaring, welke (onder meer) ziet op het naleven van de (Europese) aanbestedingsregels.

Interne en externe controle

De interne controletaak wordt vervuld door de IC-functionaris van de afdeling Financiën en is gedefinieerd als: het beheersen, actief evalueren en bewaken van de inkoopprocessen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat er verbijzonderde interne controle wordt uitgevoerd door Concerncontrol.

De IC-functionaris is belast met de interne controle en bewaakt of het inkoopproces binnen de kaders van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid is uitgevoerd. Interne controle toetst daartoe periodiek achteraf en steekproefsgewijs of de voorgeschreven procedurehandelingen hebben plaatsgevonden.

De externe controle op naleving van de (Europese) aanbestedingsregels vindt daarnaast 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 controleverklaring bij de gemeentelijke jaarrekening.

Drempelwaarden

De gemeente hanteert , in tegenstelling tot het gestelde in § *Waarde van de opdracht* van het Procedure Handboek (pag. 17), de volgende drempelwaarden (bedragen excl. BTW):

Aanbestedingsvorm	1. Werken	2. Leveringen	3. Diensten	Opmerking
IV Europees*	> € 5.000.000	> € 200.000	> € 200.000	Publiceren op www.tenderned.nl + verzending naar TED**
III Nationaal openbaar met en zonder selectie	€ 1.250.000 – € 5.000.000	€ 125.000 – € 200.000	€ 125.000 – € 200.000	Publiceren op www.tenderned.nl
II Meervoudig onderhands	€ 150.000 – € 1.250.000	€ 30.000 – € 125.000	€ 30.000 – € 125.000	Minimaal 3 offertes en maximaal 5 offertes
I Enkelvoudig	< € 150.000	< € 30.000	< € 30.000	

* Deze bedragen worden elke twee jaar bijgesteld door de Europese commissie. De eerstvolgende wijziging zal zijn op 1 januari 2014. Deze wijzigingen zullen automatisch van toepassing zijn voor de gemeente Castricum en zullen in dit beleid worden aangepast.

** TED= Tenders Electronic Daily is de onlineversie van het Supplement op het Publicatieblad van de Europese Unie, bestemd voor Europese openbare aanbestedingen.

Afwijken van de drempelbedragen geschiedt conform het gestelde in de hardheidsclausule.

Staat van wijzigingen

Exploitatieplan Limmen-Zandzoom, eerste herziening, vastgesteld 2 oktober 2014 vs tweede herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom, d.d. maart 2016

- Hoofdstuk 1

➤ Paragraaf 1.2 Voorziene ontwikkeling plangebied

De tekst

De ontwikkelingen in het gebied tussen Heiloo en Limmen betreft een groot woongebied met in totaal 2000 – 2400 woningen. Na het ondertekenen van de intentieverklaring is in december 2005 het Beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het groen Heiloo / Limmen' (OD 205, referentie nummer 2200-1000) opgesteld. Dit plan geeft aan hoe het begrip 'wonen in het groen' vorm zal krijgen en is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Castricum op 8 maart 2007. Daarbij geeft het invulling aan het begrip woonlandschappen, zoals dat in het streekplan van de provincie Noord-Holland staat verwoord. Het Beeldkwaliteitsplan functioneert als een praktische leidraad voor gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers voor mogelijke uitwerkingen van deelgebieden. Het Beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de gehele Zandzoom tussen Heiloo en Limmen, inclusief de aangrenzende strandvlaktes.

Op het grondgebied van de gemeente Castricum gaat het om 500-600 woningen die worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. Voor het gebied zijn diverse plannen opgesteld. Richtinggevend voor de op te stellen bestemmingsplannen voor het gebied binnen de gemeente Castricum zijn het Structuurplan Limmen-Zandzoom (2007), het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo/Limmen (2005), de Strategische Visie Buiten Gewoon Castricum (2006), de Actualisatie daarvan (2010) en het Ruimtelijk plan landelijk gebied (2008).

Van de woningen in het Limmer deel van de Zandzoom wordt uitgegaan van de realisatie van 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, 30% in de middeldure prijsklasse en 30% in de hogere prijsklasse. Daarnaast zijn 70 woningen in het zogenoemde topsegment op het grondgebied van de gemeente Castricum voorzien.

is vervangen door

De ontwikkelingen in het gebied tussen Heiloo en Limmen betreft een groot woongebied met in totaal 2000 – 2400 woningen. Het integrale Programma Nieuwe Strandwal (voorheen bekend als het project Wonen in het groen) kent drie

onderdelen: woningbouw, een nieuwe aansluiting op de Rijksweg A9 en investeringen in groen. Het Programma Nieuwe Strandwal bevindt zich in het landelijke gebied tussen Heiloo en Limmen en valt buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening mag geen nieuwe woningbouw worden ontwikkeld in het landelijk gebied. In afwijking van deze bepaling is nieuwe woningbouw mogelijk indien de woningbouw onderdeel uitmaakt van een transformatiegebied. Een transformatie gebied betreft een 'Gebiedsontwikkeling vanuit integrale opgave voor wonen, water, recreatie, natuur, en bedrijvigheid op basis van landschappelijke kwaliteit en identiteit'.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het Programma Nieuwe Strandwal als transformatiegebied aangeduid. In de structuurvisie van de provincie is het projectdoel van dit transformatiegebied omschreven: "het realiseren van een woonlandschap met groene allure plus ruimte voor luxe woonmilieus", met als onderdelen:

- 1. het realiseren van 2.000 á 2.400 woningen;*
- 2. investeren in de kwaliteit van het landelijke gebied via natuur, water, recreatie en archeologie.*
- 3. een goede ontsluiting via een nieuwe aansluiting op de A9;*

De ontwikkeling van de woningbouw in de Zandzoom is alleen mogelijk in combinatie met de aanleg van de aansluiting A9. Op het grondgebied van de gemeente Castricum gaat het om 500-600 woningen die worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. Voor het gebied zijn diverse plannen opgesteld. Richtinggevend voor de op te stellen bestemmingsplannen voor het gebied binnen de gemeente Castricum zijn het Structuurplan Limmen-Zandzoom (2007), het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo/Limmen (2005), de Strategische Visie Buiten Gewoon Castricum (2006), de Actualisatie daarvan (2014), het Ruimtelijk plan landelijk gebied (2008) en de gebiedsvisie Zandzoom Limmen (2013).

In de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 is de aansluiting A9 en de daaruit voortvloeiende natuurcompensatie benoemd als bovenwijkse voorziening. De nieuwe aansluiting op de Rijksweg A9 is onderdeel van het Programma Nieuwe Strand. De aansluiting A9 is geprojecteerd ter hoogte van de Lagelaan ten noorden van de grens van Limmen met Heiloo. Onderdeel van de aansluiting A9 is een ontsluitingsweg parallel aan de A9 richting de Boekelermeer. In november 2015 zijn Rijkswaterstaat, de Provincie en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo akkoord gegaan met de Realisatieovereenkomst A9 en het beschikbaar stellen van de financiële middelen. De diverse onderzoeken voor het bestemmingsplan zijn in gang gezet en de minnelijke grondverwerving ook. De procedurefase van het bestemmingsplan zal direct na de zomer starten.

Van de woningen in het Limmer deel van de Zandzoom wordt uitgegaan van de realisatie van 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, 30% in de middeldure prijsklasse en 30% in de hogere prijsklasse. Ook al heeft de raad inmiddels besloten om hierop termijn van af te wijken. Zodra deze nieuwe verdeling is opgenomen in het bestemmingsplan, zal ook het exploitatieplan daarop worden herzien.

- Paragraaf 1.4 toegevoegd tekst laatste alinea

De eerste herziening van het exploitatieplan inclusief de uitwerking van fase 1 (a en b) is op 2 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum.

- Paragraaf 1.5 toegevoegd

2e herziening inclusief tweede uitwerkingsplan

Onderhavige tweede herziening ziet op het tweede uitwerkingsplan van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom. Het betreft het planologisch mogelijk maken van de bouw van 9 woningen.

Naast het verwerken van het tweede uitwerkingsplan is het exploitatieplan geïndexeerd. Hierbij is tevens een opbrengstenstijging van 1% doorgevoerd. De prijspeildatum van het exploitatieplan is 1 januari 2016.

- Paragraaf 1.5 is gewijzigd in paragraaf 1.6 (Leeswijzer)

- Hoofdstuk 2

- Paragraaf 2.3, toegevoegd tweede alinea:

Met het tweede uitwerkingsplan zijn er gronden die de definitieve bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Op afbeelding 2 is dit weergegeven. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro meer voorzien. Het exploitatieplangebied is hiermee kleiner geworden ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplangebied. Daarop is tevens het plangebied van het eerste uitwerkingsplan aangegeven.

- Toegevoegd
Afbeelding 2 Uitwerkingsplan 1c – bestemming tuin

- Paragraaf 2.4 toegevoegd laatste alinea:

Het tweede uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkeling van negen woningen. Van deze negen woningen hebben zeven woningen, evenals de uitwerking fase 1, betrekking op de gronden van de GEM Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal C.V. Daarnaast is in de uitwerking de bouw van een tweetal woning op grond een particulier meegenomen. De gronden van dit uitwerkingsplan is aangegeven op afbeelding 3.

➤ Toegevoegd *Afbeelding 3 Uitwerkingsplan fase 1c*

- Hoofdstuk 3 Omschrijving werken en werkzaamheden

➤ Paragraaf 3.4 laatste zin:

De Nota Bovenwijks actualisatie 2014-2015, vastgesteld op 21 oktober 2014, van de gemeente Castricum.

- Hoofdstuk 4 – De exploitatieopzet

➤ Paragraaf 4.1 Algemeen, eerste alinea, tweede zin

De tekst

Dit leidt tot een exploitatiesaldo, uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2014.

is vervangen door

Dit leidt tot een exploitatiesaldo, uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2016.

➤ Paragraaf 4.2 Parameters, opsomming

▪ *prijspeildatum* : *1 januari 2014*

is vervangen door:

▪ *prijspeildatum* : *1 januari 2016*

➤ Paragraaf 4.3 Eigendomssituatie

Tabel 1 in aangepast aan de actuele stand van zaken ten aanzien van de eigendomssituatie per 1 januari 2016.

➤ Paragraaf 4.4 Ruimtegebruik

Toegevoegd derde alinea:

In tabel 3 is het ruimtegebruik voor het eerste en tweede uitwerkingsplan inzichtelijk gemaakt en de nog overgebleven uit te werken gronden. Daarbij komt dat met het uitwerkingsplan fase 1C een aantal gronden de (eind)bestemming 'tuin' gekregen. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro voorzien. Het exploitatieplangebied en daarmee de oppervlakte 'uitgeefbaar' neemt hiermee af. Het gaat om een oppervlakte van 6.549 m².

Aangepast:

Tabel 3 aangepast met het ruimtegebruik van het tweede uitwerkingsplan.

➤ Paragraaf 4.5 Programma

Aangepast:

In tabel 5 is de geactualiseerde woningbouwprogramma, inclusief uitwerkingsplan fase 1C weergegeven.

Aangepast:

Tabel 5 Programma Zandzoom Limmen (na tweede herziening).

➤ Paragraaf 4.6 Fasering, tweede alinea

De tekst:

Voor de realisatie van het plangebied Limmen-Zandzoom wordt nu uitgegaan van een termijn van 14 jaar. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaats vinden vanaf 2014. De geplande start van de bouw zal plaatsvinden vanaf 2016 en ook in fasen vorm krijgen.

is vervangen door:

Voor de realisatie van het plangebied Limmen-Zandzoom is uitgegaan gegaan van een termijn van 14 jaar. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaats vinden vanaf 2014 (uitwerkingsplan fase 1). De geplande start van de bouw van de woningen heeft plaatsgevonden in 2015 (uitwerkingsplan fase 1) en zal in fasen vorm krijgen.

Aangepast:

Tabel 6 Woningbouwprogramma

➤ Paragraaf 4.7.1 Algemeen, eerste alinea, laatste zin

Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2016.

Aangepast:

Tabel 8 – Specificering kosten is aangepast aan de doorgevoerde indexering en het uitwerkingsplan fase 1C

- Paragraaf 4.7.2

Toegevoegd vierde alinea:

Zoals aangegeven hebben met het uitwerkingsplan fase 1C een aantal gronden de (eind)bestemming 'tuin' gekregen. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro voorzien. Het exploitatieplangebied en daarmee de oppervlakte 'uitgeefbaar' neemt hiermee af. Deze gronden dienen dan ook buiten de taxatie te worden gehouden. Het betreft hier de volgende percelen:

- C4124 : groot 2.569 m²
- C1687 gedeeltelijk : groot 3.085 m²
- C2326 gedeeltelijk : groot 895 m²

Indien hier rekening mee wordt gehouden is de inbrengwaarde van de gronden € 212.822,40 lager dan hiervoor weergegeven.

- Paragraaf 4.7.3 tot en met 4.7.7

Aangepast:

Alle genoemde bedragen van de opgenomen kosten zijn aangepast in verband met de indexering.

Toegevoegd:

Kosten voor uitwerkingsplan fase 1C.

- Paragraaf 4.7.6 Plankosten

Tabel 9 Overzicht plankosten: aangepast aan de doorgevoerde indexering.

- Paragraaf 4.8 Opbrengsten, tweede alinea

Toegevoegd laatste zin:

Ten opzichte van de grondprijzen in het oorspronkelijke exploitatieplan is in onderstaande tabel met ingang van 1 januari 2015 een opbrengstenstijging van 1% doorgevoerd.

Aangepast:

Tabel 10 Geraamde opbrengsten

- Paragraaf 4.9.1

Aangepast:

Tabel 11 *Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen*

- Paragraaf 4.9.2, eerste alinea

De tekst:

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 61.654,= op contante waarde 1 januari 2014.

is vervangen door:

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt €58.951,= op contante waarde 1 januari 2016.

Aangepast:

Tabel 12 *Bedrag per gewogen basiseenheid*

Bijlagen

- Bijlage 1 – aangepaste exploitatieplangrens
- Bijlage 2 – Overzichtstekening met eigendomssituatie
De overzichtstekening met eigendomssituatie is vervangen door een nieuwe overzichtstekening waarin de meest actuele stand van zaken (2016) ten aanzien van de eigendomsposities.
- Bijlage 4 - vervangen door: Verbeelding uitwerkingsplan fase 1C
- Bijlage 6 – Resultaten plankostenscan is vervangen
- Bijlage 7 - Exploitatieopzet
Toegevoegd de exploitatieopzet van de tweede herziening van het exploitatieplan.
- Bijlage 10 – vervangen door: Staat van wijzigingen Exploitatieplan 2e herziening