

**Ontwerp Exploitatieplan
'Limmen - Zandzoom', 3^e herziening**
Behorende bij de partiele herziening van het
bestemmingsplan 'Limmen - Zandzoom'

Gemeente Castricum

**Vastgesteld door college van burgemeester en wethouders
van gemeente Castricum op 17 januari 2017**

**Vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum op
[datum invullen]**

Projectnummer R. 152410-871-06

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	3 ^e herziening	8
1.7	Leeswijzer	9
2	Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling	10
2.1	Relatie planologische maatregel.....	10
2.2	Relatie omliggende ontwikkelingen	10
2.3	Exploitatieplangrenzen	11
2.4	Eigendomssituatie	13
3	Omschrijving werken en werkzaamheden.....	15
3.1	Bouwrijp maken van het gebied.....	15
3.2	Aanleg nutsvoorzieningen	15
3.3	Woonrijp maken	16
3.4	Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen	16
4	De exploitatieopzet.....	17
4.1	Algemeen.....	17
4.2	Parameters.....	17
4.3	Eigendomssituatie	17
4.4	Ruimtegebruik	18
4.5	Programma	19
4.6	Fasering	20
4.7	Kosten.....	21
4.7.1	Algemeen.....	21
4.7.2	Inbrengwaarden gronden	22
4.7.3	Sloopwerken en saneringen	23
4.7.4	Onderzoekskosten	24
4.7.5	Bouw- en woonrijp maken	24
4.7.6	Plankosten	24
4.7.7	Planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen) ..	25
4.8	Opbrengsten	26
4.9	Exploitatieopzet.....	26
4.9.1	Gewogen basiseenheden.....	26
4.9.2	Exploitatiebijdrage	27
5	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	29
5.1	Jaarlijkse herziening	29
5.2	Eindafrekening	29
6	De procedure.....	30
6.1	De procedure	30
6.2	Zienswijzen exploitatieplan derde herziening.....	30
Deel B –	Regels	31

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 2017
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 3^e herziening

1 Inleiding

1.1 Situering plangebied

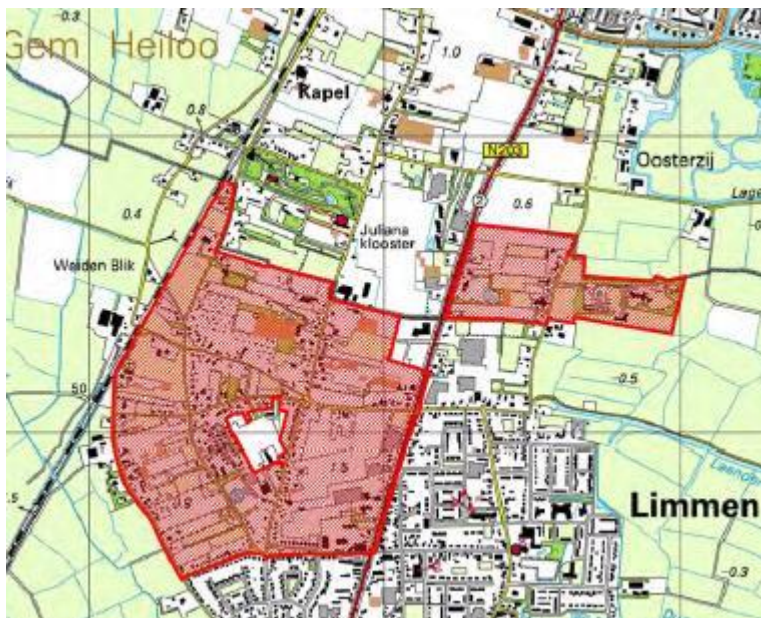
Het plangebied Limmen-Zandzoom maakt onderdeel uit van het te ontwikkelen woongebied tussen Heiloo en Limmen. Zandzoom betreft het gedeelte van het plangebied gelegen op het grondgebied van de gemeente Castricum.

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 werd eerder uitgegaan van de realisatie van circa 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, circa 30% in de middeldure prijsklasse en circa 30% in de hogere prijsklasse. Destijds had de gemeenteraad al besloten om van deze verdeling op termijn af te wijken. Deze percentages waren gebaseerd op de lokale woonvisie van 2009-2030.

In 2013 is de Woonvisie Regio Alkmaar vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat de regio bij nieuwbouw de regel hanteert dat minimaal 30% van het aantal woningen sociaal moet zijn.

De raad heeft, in het kader van de voortgangsrapportage september 2015, het kaderstellende besluit genomen de opgave van het aandeel sociale huur- en/of koopwoningen te bepalen op minimaal 30% van het totaal aantal woningen dat binnen het bestemmingsplan 'Limmen – Zandzoom' gerealiseerd wordt in de categorie 1 tot en met 4.

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

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

De tweede herziening van het exploitatieplan zag op het tweede uitwerkingsplan van het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom, namelijk fase 1c. Het betrof 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.

De tweede herziening van het exploitatieplan inclusief de uitwerking van fase 1c is op 30 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum

1.6 3^e herziening

Deze derde herziening van het exploitatieplan hangt samen met de doorgevoerde partiele herziening van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' in 2013 is er nieuw beleid ontwikkeld en zijn de eerste ervaringen met de uitwerking van het bestemmingsplan opgedaan. Gebleken is dat een (technische) herziening van het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewenst is. Het gaat dan om de volgende wijzigingen:

1. In het bestemmingsplan 'Limmen–Zandzoom', en ook het exploitatieplan, is bepaald dat het aandeel sociale huur- en/of koopwoningen minimaal 38% bedraagt van het totaal aantal woningen in categorie 1 tot en met 4 (alle woningen behoudens het topsegment). Dit percentage is gebaseerd op de lokale woonvisie van 2009-2030. In 2013 is de Woonvisie Regio Alkmaar vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat de regio bij nieuwbouw de regel hanteert dat minimaal 30% van het aantal woningen sociaal moet zijn.

De raad heeft, in het kader van de voortgangsrapportage september 2015, het kaderstellende besluit genomen de opgave van het aandeel sociale huur- en/of koopwoningen te bepalen op minimaal 30% van het totaal aantal woningen in de categorie 1 tot en met 4 dat binnen het bestemmingsplan 'Limmen – Zandzoom' gerealiseerd wordt

2. Een gedeelte van het bestemmingsplan 'Limmen Zandzoom Topkavels' wordt ingepast met deze herziening in het bestemmingsplan 'Limmen - Zandzoom'. Ook dit betreft een technische wijziging: de woonbestemming van het bestemmingsplan 'Limmen Zandzoom Topkavels' wordt overgeheveld naar een Uit werken woonbestemming, de functie blijft gelijk, het gebiedje komt alleen in een ander bestemmingsplan te vallen. De totale woningbouwopgave van het bestemmingsplan 'Limmen – Zandzoom' neemt met deze wijziging met één woning toe van 565 naar 566 woningen.

Naast het verwerken van de partiele herziening van het bestemmingsplan voert de gemeente Castricum de volgende wijzigingen door:

3. Opnemen van een gewijzigde fasering van de ontwikkeling Limmen Zandzoom. De reden voor de 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.
4. Het aanpassen van de rekenrente van de gemeente Castricum in verband met de doorgevoerde wijzigingen in de BBV. De rekenrente van 4,5% wordt vervangen door een rekenrente van 3%.
5. Aanpassing van het exploitatieplangebied aangezien percelen een eindbestemming 'agrarisch' krijgen.
6. Indexeren van de kosten en de opbrengsten naar peildatum 1 januari 2017.
7. Het actualiseren van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied.

Genoemde wijzigingen maken dat er sprake is van een structurele herziening van het exploitatieplan, zie ook hoofdstuk 5. 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.

1.7 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.

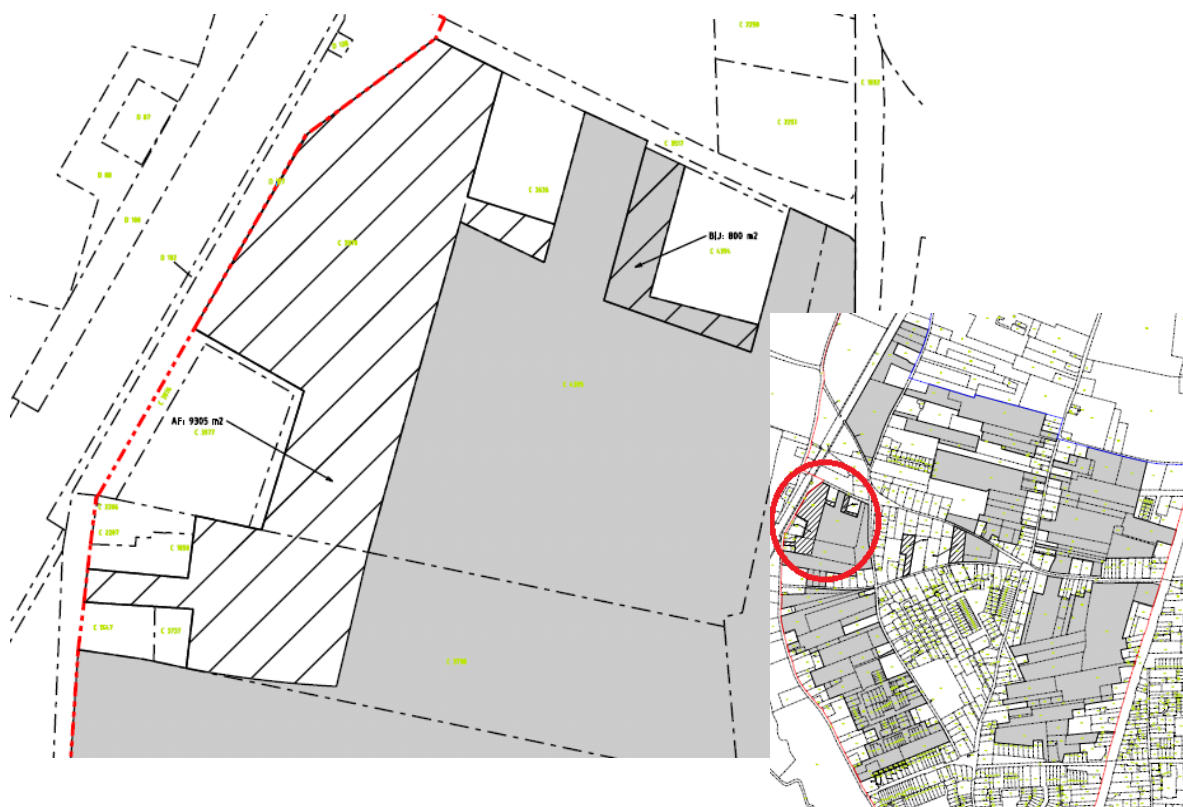
Met het tweede uitwerkingsplan zijn er tevens gronden die de definitieve bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Op afbeelding 2 is dit weergegeven. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro meer voorzien. Het exploitatieplangebied is hiermee kleiner geworden ten opzichte van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

Afbeelding 2 Uitwerkingsplan 1c – bestemming tuin



Ook met de derde herziening wijzigt het exploitatieplangebied in oppervlakte. Op afbeelding 3 zijn de betreffende gronden weergegeven.

Afbeelding 3 Derde herziening – wijziging exploitatieplangebied



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 grondexploitatie maatschappij

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 grondexploitatie maatschappij 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.

Fase 1C

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 eigenaar 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 2017. Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. Aangezien er nog geen stedenbouwkundig plan is opgesteld, is de exploitatieopzet 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	:	3,00%;
▪ inflatiecijfer kosten	:	2,25%;
▪ inflatiecijfer opbrengsten vanaf 2015	:	1,00%
▪ prijspeildatum	:	1 januari 2017.

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).

Verder is de rente van de aangepast conform de nieuwe regels van het Besluit begroting en verantwoording.

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.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.6 wijzigt het exploitatieplangebied omdat er een perceel wordt toegevoegd aan het plangebied en er een perceel de eindbestemming 'agrarisch' heeft gekregen.

Tabel 1. Eigendomssituatie per 1 januari 2017

Eigenaar	Ha	Aandeel	
Gronden gemeente	7,95	14%	Plus 800m2 (C4394)
Gronden Driessen (GEM)	11,83	22%	
Gronden GEM	0,92	2%	
Gronden te verwerven	32,81	62%	Minus 9.035 m2 (C3978)
Totaal	53,51	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 na de herzieningen inzichtelijk gemaakt en de nog overgebleven uit te werken gronden. Hierbij is rekening gehouden met de volgende wijzigingen:

- Het perceel C 3978 ged. heeft de (eind)bestemming 'agrarisch' gekregen. Op deze gronden zijn geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro voorzien. Het exploitatieplangebied en daarmee de oppervlakte 'uitgeefbaar' en 'openbare ruimte' neemt hiermee af. Het gaat om perceel met een oppervlakte van 9.035 m2.
- Een deel van perceel C4394 wordt toegevoegd aan het exploitatieplangebied. Het betreft een oppervlakte van 800m2. Reden hiervan is dat een gedeelte van het bestemmingsplan 'Limmen Zandzoom Topkavels' wordt ingepast in het bestemmingsplan 'Limmen Zandzoom'. Op deze kavel is 1 woning mogelijk.

Gezien het voorgaande neemt het exploitatieplangebied en daarmee de oppervlakte 'uitgeefbaar' en 'openbare gebied' per saldo af met 8.505 m². Afgaande op de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied in de reeds uitgewerkte plannen is dit 65% uitgeefbaar en 35% openbaargebied, wat neerkomt op een afname van het exploitatieplangebied van 5.528 m² resp. 2.977 m². Deze oppervlakten zijn gecorrigeerd op de nog uit te werken gronden.

In tabel 3 is het ruimtegebruik per functie, na derde herziening, inzichtelijk gemaakt.

Tabel 3 Ruimtegebruik na derde herziening

Bestemming	Gronden nog uit te werken (m²)	Gronden uitwerkingsplan fase 1 (m²)	Gronden uitwerkingsplan fase 1C (m²)	M²
Uitgeefbaar	210.497	23.375	6.458	240.330
Openbaar gebied	289.371	12.057	3.376	304.804
- verharding		4.780	1.926	
- groen en water		7.277	1.450	
Totaal	499.868	35.432	9.834	545.134

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 waren gebaseerd op de Lokale Woonvisie. Conform de lokale woonvisie werd 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 betrof 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 189 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>	495	100%	100%
Categorie 5a; projectmatig	32		
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	30		
Woon-werk units	8		
Totaal	565		

In tabel 5 is de geactualiseerde woningbouwprogramma, inclusief de wijziging van het percentage sociale woningbouw naar 30% en de toevoeging van 1 kavel (voormalige topkavel) aan categorie 4, weergegeven (zie paragraaf 1.6).

Door het percentag van 30% als nieuw uitgangspunt te hanteren dienen 50 woningen te worden verdeeld over de categorie 3 en 4. Het aandeel in het totaal aantal woningen voor beide categorieën gaat hiermee naar 35%.

Tabel 5 Programma Zandzoom Limmen (na derde herziening)

Woningtype	Nog uit te werken	Uitwerkings-plan fase 1	Uitwerkings-plan fase 1C
Categorie 1; sociaal huur / koop	113		
Categorie 2; goedkope koop	--	35	
Categorie 3; middelduur	179	18	
Categorie 4; projectmatig	58	6	
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	75	4	8
<i>Subtotaal</i>			
Categorie 5a; projectmatig	32		
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	29		1
Woon-werk units	8		
Totaal	566	494	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	494*		31	42	43	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 2017.

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	24.073.013	1.733.746	445.543	26.252.301
Schadeloosstellingen	721.673	57.503	65.113	844.288
Sloopwerken en saneringen	2.508.181	-	-	2.508.181
Onderzoekskosten	496.265	23.159	9.397	529.181
Bouw- en woonrijpmaken	15.813.868	869.665	272.002	16.995.535
Plankosten	9.497.102	1.213.626	173.375	10.884.102
Planstructurele elementen	4.121.574	423.193	52.220	4.596.986
Niet-verrekenbare BTW	-	-	-	-
Rentekosten	830.439	-	-	830.439
Totaal	58.062.114	4.321.250	1.017.650	63.401.014

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.

Ten behoeve van deze derde herziening is een marktupdate van de inbrengwaardetaxatie 2014 uitgevoerd ten behoeve van die gronden die nog niet als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan Limmen Zandzoom 3e herziening worden opgenomen. Bij deze marktupdate is als uitgangspunt aangehouden dat de fysieke aard van de vastgoedobjecten niet is gewijzigd en is beperkt tot onderzoek naar de relevante markt of andere omstandigheden op de peildatum ten opzichte van 2014.

Deze marktupdate is beschreven in het *“Addendum Taxatierapport inbrengwaarden van gronden die behoren tot het exploitatieplan Limmen-Zandzoom, behorende bij het gelijknamige bestemmingsplan Limmen-Zandzoom van de gemeente Castricum, ten behoeve van de 3e herziening”, kenmerk : 30391372/N01/rko, d.d. 5 januari 2017.*

Het addendum is bijgevoegd in bijlage 5.

Tweede herziening - Fase 1C

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.

Derde herziening

Per saldo neemt het exploitatieplangebied met 8.505 m² af. Het gaat dan om perceel:

AF: C3978 + 3738(ged.) : 9.305 m²
BIJ: C3636 ged. : 800m²

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 grondprijsbeleid, 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 € 01-01-2017
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)	48.965
Categorie 3;	middelduur (€ 214.500 - € 322.900)	101.167
Categorie 4;	projectmatig (vanaf € 322.900)	168.611
Categorie 4;	particulier opdrachtgeverschap	232.684
Categorie 5a;	projectmatig	188.923
Categorie 5b;	particulier opdrachtgeverschap	416.470
Woon-werk units		252.475
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	Gewicht	gew. Basise hd	Grond- opbrengst
Sociaal					
Sociale sector Cat 1 appartementen	74	15.000	0,23	17	1.110.000
Sociale sector Cat 1 rijwoningen	39	20.600	0,32	12	803.400
Markt					
Categorie 2; goedkope koop	35	48.965	0,76	27	1.713.768
Categorie 3; middelduur	172	101.167	1,57	271	17.400.792
Categorie 4; projectmatig	89	168.611	2,62	233	15.006.406
Categorie 4; particulier	87	232.684	3,62	315	20.243.490
opdrachtgeverschap					
Categorie 5a; projectmatig	32	188.923	2,94	94	6.045.521
Categorie 5b; particulier	30	416.470	6,47	194	12.494.103
opdrachtgeverschap					
Woon-werk units	8	252.475	3,92	31	2.019.798
Supermarkt	1				
Totaal	566			1.194	76.837.278
Supermarkt	1	1.530.150	1,59	24	1.530.150
TOTAAL				1.218	78.367.428

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 01-01-2017 in €
Te verhalen kosten	58.287.133
Minus subsidies en/of bijdragen	912.260
Netto te verhalen kosten	57.374.873
Totale opbrengsten(drempel)	69.451.988
Mogelijke te verhalen kosten	57.374.873
Aantal gewogen basiseenheden	1.065,49
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	53.848

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 derde herziening

Het ontwerp Exploitatieplan 'Limmen Zandzoom' derde herziening heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daartoe behorende bijlagen, vanaf **[datum invullen]** gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het exploitatieplan was ook te raadplegen via de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder planidentificatienummer: **[nummer invullen]**.

Gedurende deze periode zijn er **[wel / geen]** zienswijzen ingediend.

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 [datum invullen].

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 30% 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 148 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:

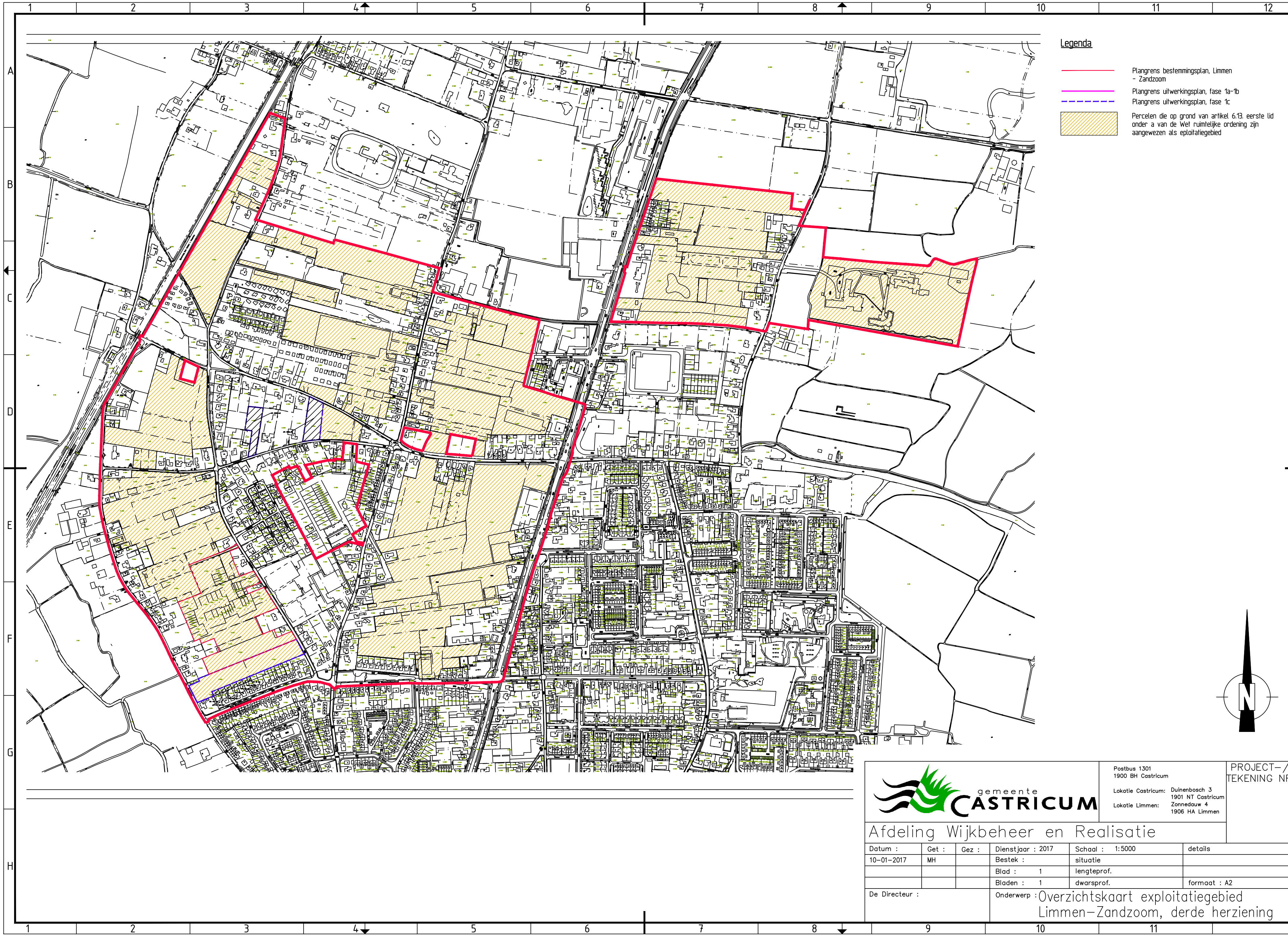
1. indien de onder 2 en 3 genoemde regels afwijken van de onder 1 genoemd regels de onder 1 genoemde regels voorgaan;
2. indien de onder 3 genoemde regels afwijken van de onder 2 genoemde regels de onder 2 genoemde regels voorgaan.

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, derde herziening”.



- 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



gemeente
CASTRICUM

Postbus 1301
1900 BH Castricum

Lokatie Castricum: Duinenbosch 3
1901 NT Castricum

Lokatie Limmen: Zonnedaauw 4
1906 HA Limmen

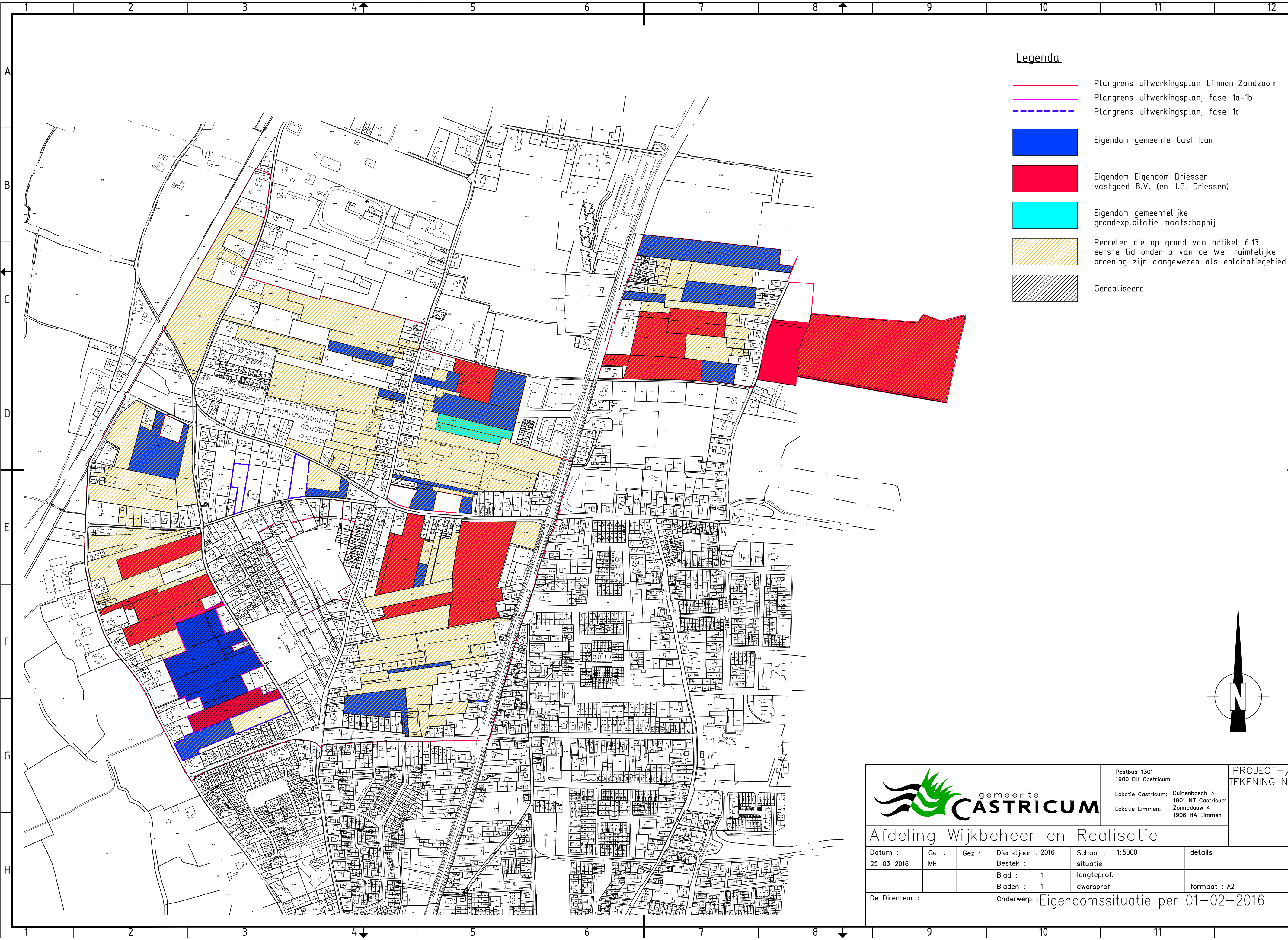
PROJECT-/TEKENING NR.

Afdeling Wijkbeheer en Realisatie

Datum :	Get :	Gez :	Dienstjaar : 2017	Schaal : 1:5000	details
10-01-2017	MH		Bestek :	situatie	
			Blad : 1	lengteprof.	
			Bladen : 1	dwarsprof.	formaat : A2

De Directeur :

Onderwerp : Overzichtskaart exploitatiegebied
Limmen-Zandzoom, derde herziening



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

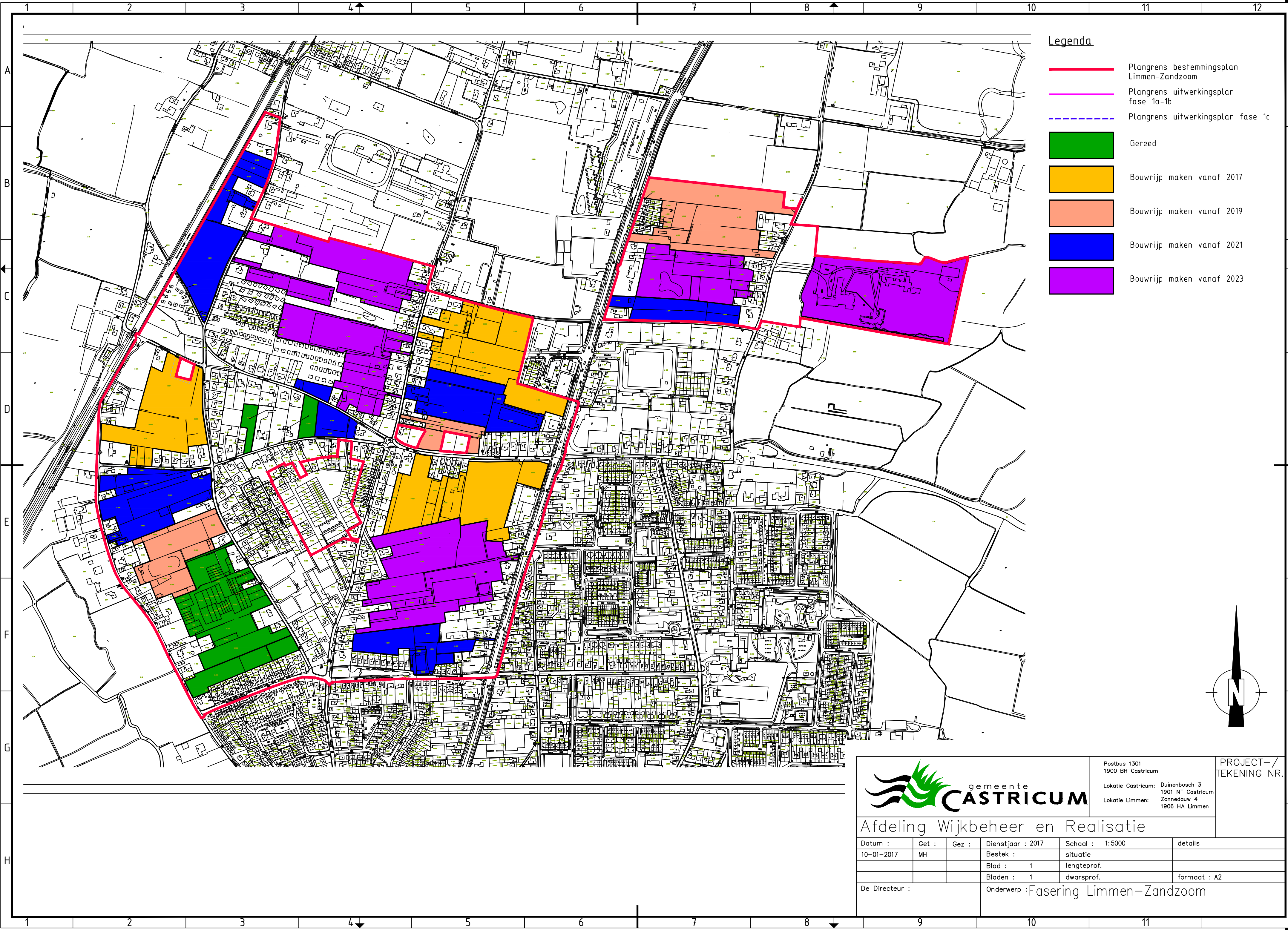
Lokatie Castricum: Duinenbosch 3
1901 NT Castricum

Lokatie Limmen: Zonnedaauw 4
1906 HA Limmen

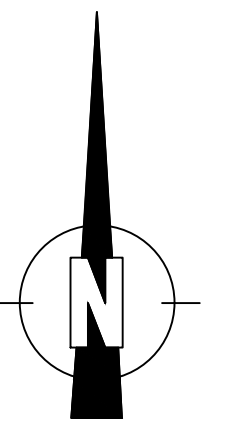
PROJECT-/
TEKENING NR.

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		



- Legenda**
- Plangrens bestemmingsplan Limmen-Zandzoom
 - Plangrens uitwerkingsplan fase 1a-1b
 - Plangrens uitwerkingsplan fase 1c
 - Gereed
 - Bouwrijp maken vanaf 2017
 - Bouwrijp maken vanaf 2019
 - Bouwrijp maken vanaf 2021
 - Bouwrijp maken vanaf 2023





gemeente
CASTRICUM

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 : 2017	Schaal : 1:5000	details
10-01-2017	MH		Bestek :	situatie	
			Blad : 1	lengteprof.	
			Bladen : 1	dwarsprof.	formaat : A2
De Directeur :			Onderwerp : Fasering Limmen-Zandzoom		



Plangebied

plangrens

Enkelbestemmingen

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

Dubbelbestemmingen

W-A Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

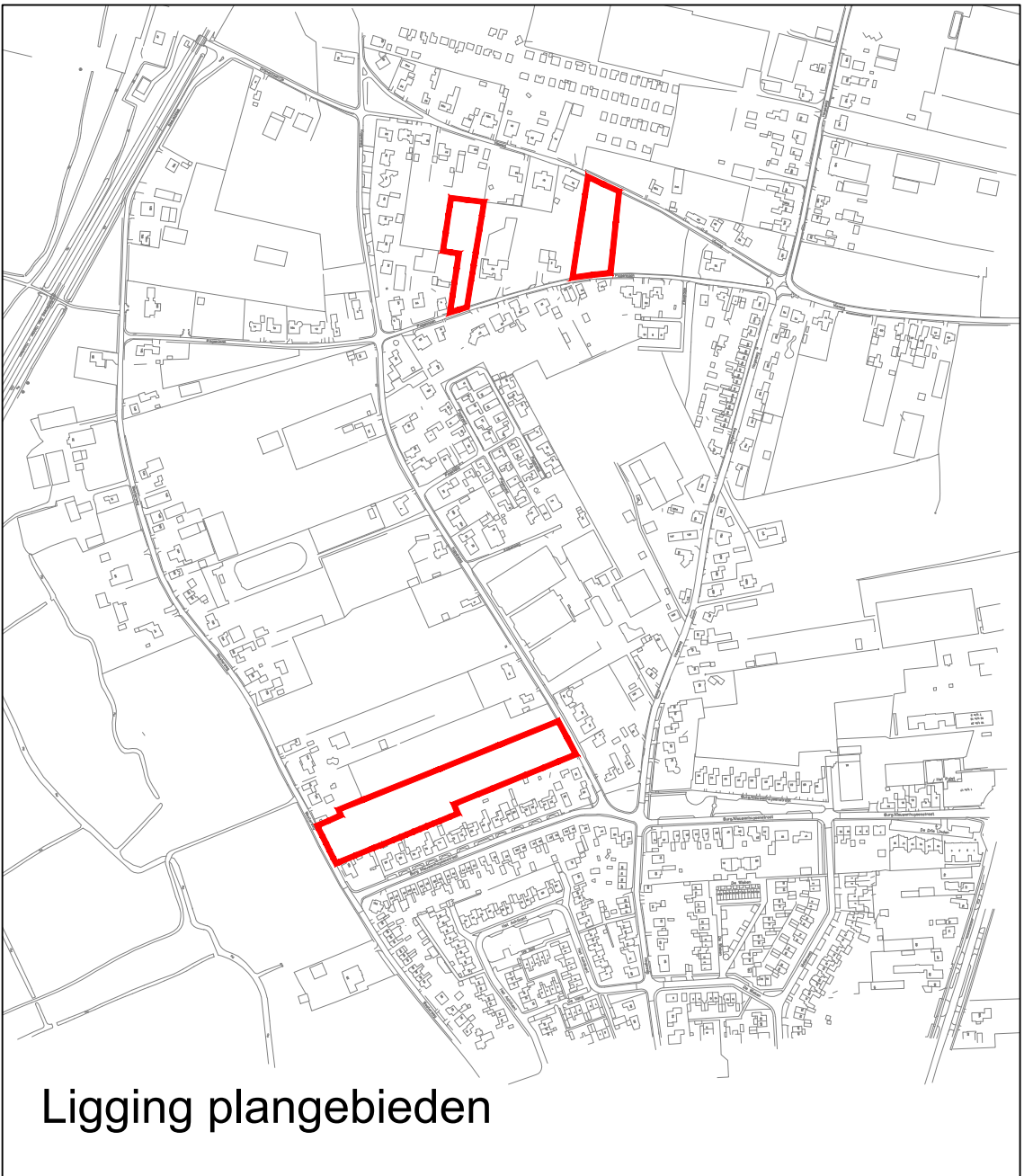
- (hs) houtsingel
- (sg-haa) specifieke vorm van groen - haag
- (-w) wonen uitgesloten

Maatvoeringen

- 9 maximum aantal wooneenheden
- 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		



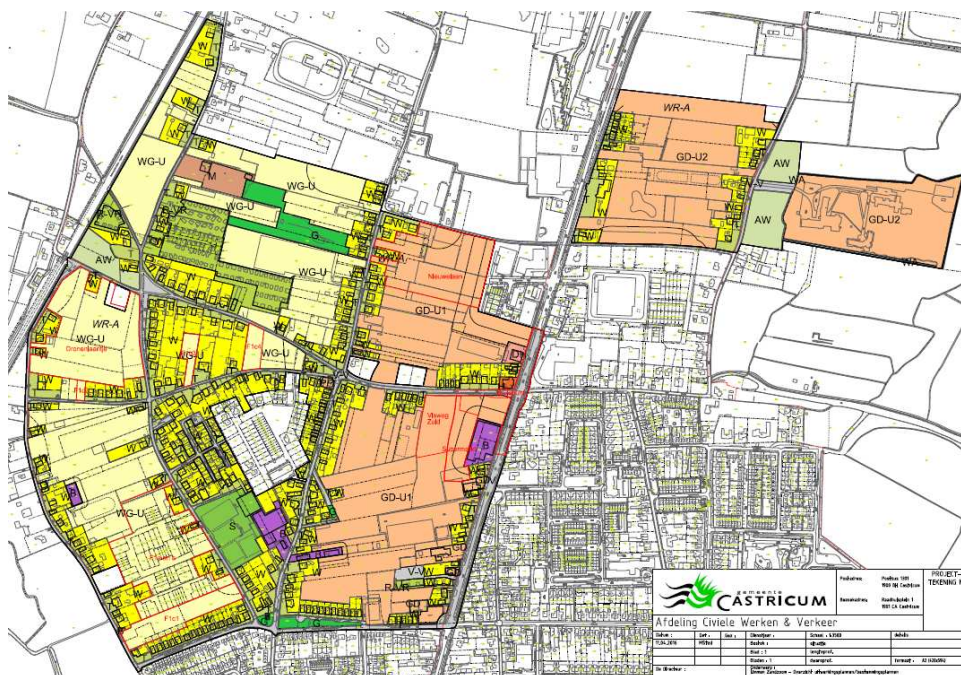
Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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

Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN
Tel. 078-6749494
Fax 078-6749400
info@overwater.nl
www.overwater.nl

ADDENDUM TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

van gronden die behoren tot het exploitatieplan Limmen-Zandzoom, behorende bij het gelijknamige bestemmingsplan Limmen-Zandzoom van de gemeente Castricum, ten behoeve van de 3^e herziening



OPDRACHTGEVER:

Gemeente Castricum
Postbus 1301
1900 BH CASTRICUM

UITGEBRACHT DOOR:

Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN

Kenmerk : 30391372/N01/rko
Datum : 5 januari 2017

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	Opdracht en doel van de marktupdate.....	3
1.2	Inbrengwaarde.....	3
1.3	Onafhankelijkheid.....	3
1.4	Inspectie	4
2	ALGEMEEN.....	4
3	EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM 3 ^e HERZIENING	4
4	GEBRUIKSWAARDE 2014.....	5
5	COMPLEXWAARDE 2014	6
5.1	Complexafbakening	6
5.2	Vergelijking 2010	6
5.3	Referentie tussen 2010 en 2014.....	7
5.4	Residuele berekening 2014.....	8
5.5	Geraamde complexwaarde 2014.....	8
5.6	Geraamde inbrengwaarde 2014.....	9
6	MARKTANALYSE 2014-2016.....	9
6.1	Referentie in plangebied van 2014 tot heden	9
6.2	Marktanalyse van 2014 tot heden	10
6.2.1	Woningen	10
6.2.2	Bedrijfsruimten	11
7	ADVIES MARKTONTWIKKELING.....	14
8	SLOTCLAUSULES	15

1 INLEIDING

1.1 Opdracht en doel van de marktupdate

Ten behoeve van het exploitatieplan Limmen Zandzoom 1^e herziening is door Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV het taxatierapport voor de inbrengwaarden d.d. 28 mei 2014 met kenmerk 30348772/T01/rko (hierna: inbrengwaarde 2014) uitgebracht. Dit taxatierapport wordt hierna als bekend verondersteld.

Op 1 december heeft W. Voerman namens Burgemeester en wethouders van Castricum, gevestigd te Castricum, opdracht verstrekt aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen om een marktupdate van de inbrengwaardetaxatie 2014 uit te voeren ten behoeve van die gronden die nog niet als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan Limmen Zandzoom 3^e herziening worden opgenomen.

Bij een marktupdate wordt als uitgangspunt aangehouden dat de fysieke aard van de vastgoedobjecten niet is gewijzigd en is beperkt tot onderzoek naar de relevante markt of andere omstandigheden op de peildatum ten opzichte van 2014.

De marktupdate werd uitgevoerd door J.R. van der Kooij RT, grondzakendeskundige en Register-Taxateur, verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau te Strijen.

1.2 Inbrengwaarde

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro wordt 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 update beperkt zich tot de in 2014 bepaalde inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a en b Bro.

1.3 Onafhankelijkheid

Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk van de opdrachtgever is en dat er geen bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur, die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Verder verklaart taxateur nooit een taxatie of advies te hebben

uitgebracht met betrekking tot de onroerende zaken, anders dan ten behoeve van voorgaande exploitatieplannen.

1.4 Inspectie

Het exploitatiegebied is ten behoeve van deze notitie door de heer Van der Kooij vanaf de openbare weg beperkt opgenomen. De datum van inspectie, 1 december 2016, is als peildatum voor deze notitie aangehouden.

2 ALGEMEEN

De gemeente Castricum treft voorbereidingen voor het in procedure brengen van exploitatieplan Limmen-Zandzoom 3^e herziening. Ten tijde van deze vaststelling zijn nog niet alle gronden verworven dan wel is de inbrengwaarde van alle gronden als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan opgenomen. Voor de marktupdate van de inbrengwaarde van de gronden, die nog niet als gerealiseerde kostenpost in de 3^e herziening van het exploitatieplan worden opgenomen, is deze notitie opgesteld.

Volgens opgave van de gemeente wordt het HEP3 in het 1e kwartaal 2017 vastgesteld. Voor het opstellen van deze marktupdate is de conceptversies ontvangen van het Exploitatieplan Limmen-Zandzoom, 3^e herziening, met projectnummer R.152410-871-05 (hierna ook: HEP3).

De gronden liggende binnen de uitwerkingsplannen zijn zover van toepassing als gerealiseerde kostenpost in het HEP3 opgenomen.

3 EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM 3^e HERZIENING

Hieronder is een samenvatting van het programma weergegeven zoals dat is weergegeven in het HEP 2016 en 2014. De oppervlakte is in 2016 niet per categorie weergegeven.

Programma	2016	2014
Woningbouw		
Sociale sector Cat 1	74 stuks	149 stuks
Cat 2: goedkope koop	74 stuks	49 stuks
Cat 3: middelduur	172 stuks	149 stuks
Cat 4: projectmatig	89 stuks	64 stuks
Cat 4: part. Opdrachtgeverschap	87 stuks	84 stuks
Cat 5a: projectmatig	32 stuks	32 stuks
Cat 5b: part. opdrachtgeverschap	30 stuks	30 stuks
Totaal	558 stuks	557 stuks
Woonwerkunits	8 stuks	8 stuks
Totaal woningbouw/woonwerkunits		
Niet woningbouw		
Winkels / supermarkt	1 stuks	1 stuks

Met uitzondering van de inbrengwaarde van de gronden die als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan zijn opgenomen en de excessieve verwervingskosten, zijn de totale grondexploitatiekosten zoals opgenomen in de exploitatieopzet per 2014 en 2016 samengevat in onderstaand overzicht weergegeven.

Kosten exploitatiegebied	2016	2014
Peildatum	1-1-2017	1-1-2014
Verwervingen schadeloosstellingen		
Totaal	€ 34.683.778	€ 35.110.099

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 per 2014 en de analyse voor 2016 is de volgende fasering aangehouden.

Fasering	2016	2014
Moment gronduitgifte		
fase 1	1-7-2017	1-7-2017
fase 2	31-12-2019	1-10-2018
fase 3	2-7-2022	1-7-2020
fase 4	31-12-2024	1-4-2022
fase 5	1-7-2027	1-1-2024

4 GEBRUIKSWAARDE 2014

De waardering van de gebruikswaarde is per 2014 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:
 - o € 300,-/m² tot 600 m²,
 - o € 150,-/m² van 600 m² tot 1.200,- m²;
 - o € 75,-/m² van 1.200 m² tot 1.800,- m²;
 - o € 37,50/m² van 1.800,- m² tot 3.000 m²;
 - o € 15,-/m² vanaf 3.000 m².
- Een opbrengst voor overige agrarische gronden van:
 - o € 50,-/m² voor agrarische bouwpercelen;
 - o € 15,-/m² voor gronden met kassen;
 - o € 8,-/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.

Bij de waardering van de gebruikswaarde van de gronden zijn de overgangsbepalingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan van belang. Kort samengevat komt het er op neer dat in afwijking op de vigerende woonbestemming bestaande gebouwen slecht gehandhaafd kunnen blijven maar niet (noemenswaardig) aangepast of uitgebreid. Ook een met de vigerende bestemming strijdig gebruik mag worden voortgezet, mits dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

5 COMPLEXWAARDE 2014

De complexwaarde is in 2014 getaxeerd op basis van de vergelijkingsmethode en op basis van de residuele grondwaardeberekening. Deze taxaties in ogenschouw nemende is vervolgens de complexwaarde geraamd.

5.1 Complexafbakening

Bij de waardering van de complexwaarde is in 2014 uitgegaan van de situatie dat:

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

Van een tweetal gebieden zijn inmiddels de bestemmingen uitgewerkt. Als gevolg van deze uitwerking is bovengenoemde verhouding maar zeer beperkt gewijzigd.

5.2 vergelijking 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,-/m ²
12-11-2009	agrarische grond	4.508 m ²	€ 40,-/m ²
5-8-2009	agrarische grond	11.372 m ²	€ 25,-/m ²
3-6-2009	agrarische grond	18.872 m ²	€ 41,-/m ²
14-1-2009	grond en opstallen	489 m ²	€ 70,-/m ²
1-10-2008	bloembollengrond	20.100 m ²	€ 11,-/m ²
20-7-2007	tuinland	17.000 m ²	€ 58,99/m ²
5-4-2007	akkerland	1.120 m ²	€ 70,-/m ²
26-1-2007	grond	1.075 m ²	€ 35,-/m ²
18-12-2006	bollengrond	1.063 m ²	€ 25,-/m ²
15-4-2005	bollengrond	14.073 m ²	€ 60,-/m ²
26-10-2004	bollengrond	1.856 m ²	€ 60,-/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,-/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

In 2010 is de complexwaarde geraamd op totaal € 40,-/m².

5.3 Referenties tussen 2010 en 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 transactie(s):

- 1, 2, 4, 5, 6 en 7 betreffen aankopen van voornamelijk onbebouwde gronden, waarbij de koopsom is gebaseerd op de complexwaarde
- 3 is deels gebaseerd op de gebruikswaarde en deels op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond.
- is gebaseerd op de gebruikswaarde van de grond en daarmee niet representatief voor het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond.
- 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.

5.4 Residuele berekening 2014

Bij de residuele berekening van het complex is in 2014 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 complex omslagmethode. De afbakening van het complex is ingeschat op 70% van het exploitatiegebied. Nu enkele delen van het exploitatiegebied zijn uitgewerkt neemt dit percentage voor het overige gedeelte af en daarmee de kans dat de gronden niet worden ontwikkeld toe.
2. Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden met de voorschriften van de HEP met bijbehorend bouwprogramma, planning en begroting. Dit houdt in dat excessieve verwervingskosten verdisconteerd worden.
3. Het te realiseren programma is zodanig aangepast dat het percentage sociaal naar beneden is bijgesteld, bij een min of meer gelijkblijvend aantal woningen.
4. In die gevallen dat de inbrengwaarde hoger is dan de complexwaarde, worden deze meerkosten via het HEP3 verhaald. In geval de complexwaarde sneller toeneemt dan de dat van bestaand vastgoed, neemt deze kostenpost af.
5. Bij een residuele waardering is het moment waarop de grond wordt uitgegeven aan de eindgebruiker op basis van de nieuwe bestemming van invloed op de waarde. 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 is, doordat bij de contante waardeberekening wordt gewerkt met een IRR, sterker dan het algemene rentepercentage dat voor kostenstijgingen in de HEP3 is opgenomen.
6. Naarmate meer duidelijk wordt welke (deel) gebieden ontwikkeld worden, neemt het risico dat de exploitatie ter plaatse niet of niet tijdig kan plaatsvinden af. Voor de gronden waarvan blijkt dat ze niet worden ontwikkeld, wordt de complexwaarde nihil.

Op basis van de berekende residuele grondwaarde, de referentietransacties in ogenschouw nemende, is de complexwaarde in 2014 getaxeerd als volgt.

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

5.5 Geraamde complexwaarde 2014

In 2010 was sprake van een financiële en vastgoedcrisis en onduidelijkheid over een planning van de verschillende deelgebieden, en is een gemiddelde grondprijs aangehouden van € 40,-/m². 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.

Op basis van de berekende residuele grondwaarde, de referentietransacties in ogenschouw nemende, is de complexwaarde in 2014 als volgt geraamd.

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

5.6 Geraamde inbrengwaarde 2014

Rekening houdend met een fictief complex van 70% van het exploitatiegebied, is in 2014 de inbrengwaarde van het geheel geraamd op:

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

6 MARKTANALYSE 2014-2016

6.1 Referentie in plangebied van 2014 tot heden

Na het uitbrengen van het taxatierapport 2014 hebben in het gebied de volgende transacties plaatsgevonden.

	Akte	Gemeente Limmen		Oppervlakte	Koopsom	
	datum	Sectie en nummer		kadastraal	totaal	per m ²
1	19-jun-14	C	nummer 1687	00 30 86 ha	€ 617.200	€ 200 /m ²
2	18-dec-14	C	nummer 4124	00 25 69 ha	€ 256.900	€ 100 /m ²
3	30-dec-14	C	nummer 4124	00 25 69 ha	€ 513.800	€ 200 /m ²
4	9-jan-15	C	nummer 4279	00 24 12 ha	€ 118.188	€ 49 /m ²
5	6-mei-15	C	nummer 3797	00 15 98 ha		
		C	nummer 3880	00 02 34 ha		
		Totaal groot		00 18 32 ha	€ 538.560	€ 294 /m ²
6	11-jan-16	E	nummer 6	06 42 60 ha	€ 2.610.000	€ 41 /m ²

De transactie(s):

- 1 betreft een verkoop van grond van de gemeente aan een ontwikkelaar, gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst tussen deze partijen. Daarmee is deze transactie niet representatief voor de complexwaarde van de grond.
- 2 en 3 betreffen een verkoop van de grond van de gemeente aan een ontwikkelaar en vervolgens van de ontwikkelaar aan een particulier.

Transactie 2 is gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst tussen deze partijen, transactie 3 betreft de verkoop van een kavel grond om toe te voegen als tuin bij het woonobject van koper. Daarmee zijn deze transacties eveneens niet representatief voor de complexwaarde van de gronden.

- 4 betreft een aankoop van voornamelijk onbebouwde grond, gelegen in fase 2 van het exploitatiegebied. De in 2014 geraamde inbrengwaarde van de grond is € 47,50/m². De koopsom is vermoedelijk gebaseerd op de complexwaarde en representatief voor de complexwaarde van de gronden in het gebied.
- 5 betreffen een verkoop van een woning met garage, loods en ondergrond en is daarmee niet representatief voor het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond.
- 6 betreft een aankoop van een bedrijfspand (zorginstelling) met ondergrond. Na aankoop tot het moment van herontwikkeling wordt het pand verhuurd. In 2014 is de geraamde inbrengwaarde van het object gebaseerd op de gebruikswaarde € 6.100.000,- en de complexwaarde € 27,50/m². Taxateur vermoedt dat de gerealiseerde koopsom gebaseerd is op de gebruikswaarde van het object. Deze gebruikswaarde is, vermoedelijk als gevolg van de beperkende bepalingen van de overgangsbepalingen in het vigerende bestemmingsplan, aanzienlijk lager dan zoals deze in 2014 is geraamd. Ook kan de koopsom gebaseerd zijn op de complexwaarde. Gezien de onzekerheid over de achterliggende gedachte bij de totstandkoming van deze koopsom, is deze transactie beperkt tot niet representatief voor de complexwaarde van de gronden.

6.2 Marktanalyse van 2014 tot heden

6.2.1 Woningen

In 2014 is de economische crisis in Nederland nog nadrukkelijk merkbaar op de onroerend goed markt, welke 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 was dat de markt voor grond waarop in de toekomst woningen zijn gepland gedurende de economische crisis nagenoeg tot stilstand is gekomen.

In 2015 valt een in beginsel voorzichtig herstel te bespeuren, in die zin dat er weer wat meer woningtransacties plaatsvinden, wellicht mede als gevolg van de duidelijkheid over de fiscale maatregelen.

Hiernaast is weergegeven hoe volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS - <http://statline.cbs.nl>) de verkoopprijzen voor Bestaande koopwoningen in Nederland zich hebben ontwikkeld.

CBS	2010 = 100
Periode	prijsindex
2014, 2e kwartaal	85,5
2016, 3e kwartaal	94,1
2,25 jaar	110,06%
jaarlijkse prijsstijging	4,35%

Volgens het Kadaster (<https://www.kadaster.nl/woningwaarde>) hebben de koopwoningen zich in dezelfde periode in de provincie Noord Holland zich als volgt ontwikkeld.

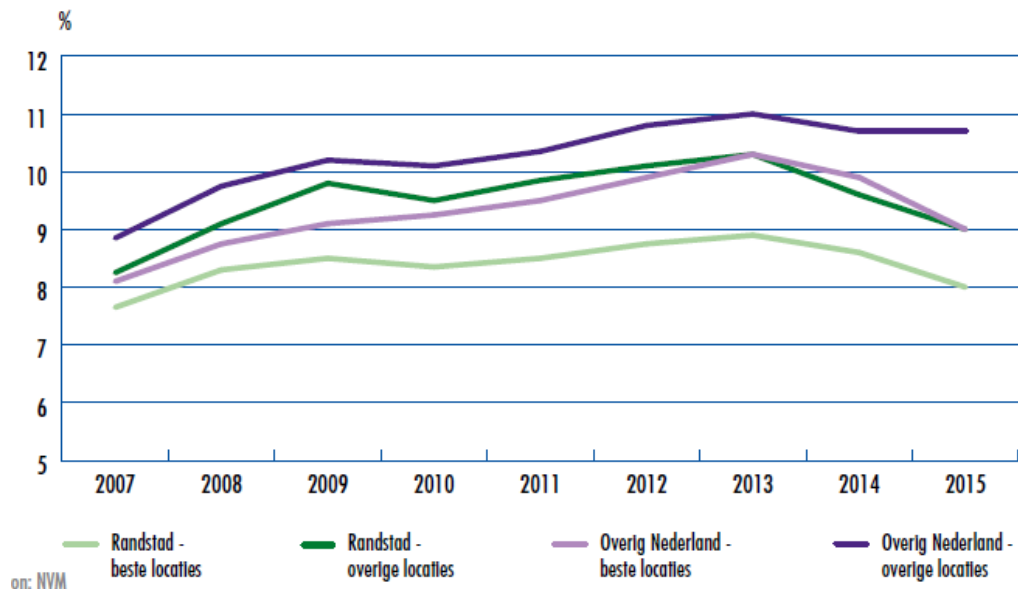
Kadaster	
Waar:	Noord-Holland
Periode	
2014, 2e kwartaal	
2016, 3e kwartaal	2,25 jaar
basis	100%
prijsindex periode	17,40%
prijsindex per jaar	7,39%

6.2.2 Bedrijfsruimten

De publicatie van NVM Business ' Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2015' van april 2016 vermeldt de volgende gegevens.

- De Nederlandse economie is vorig jaar met 2% gegroeid. In tegenstelling tot in 2014 waren in 2015 naast de aantrekkende wereld- en Europese economie ook de gestegen binnenlandse bestedingen van belang bij de groei van de economie. Verder speelden de verrassend snel herstellende woningmarkt en de toenemende koopkracht van huishoudens een rol in de economische groei.
- De economische groei heeft een positief effect gehad op de bedrijfsruimtemarkt: de opname van bedrijfsruimten vanaf 750 m² is in 2015 circa 35% hoger dan het jaar ervoor. De vraag naar bedrijfsruimte is daarnaast onder invloed van het gestegen producentenvertrouwen en de daarmee samenhangende groei van bedrijfsinvesteringen toegenomen.
- De aanbodzijde van de bedrijfsruimtemarkt heeft ook herstel te zien gegeven. Voor het eerst in vier jaar is zowel wat betreft oppervlakte als wat betreft aantallen objecten het aanbod afgenomen. Gemeten in oppervlakten vanaf 750 m² werd eind 2015 1,4% minder vierkante meter bedrijfsruimte aangeboden dan het jaar ervoor. Het structurele aanbod is wel licht gegroeid.
- De transactieprijzen voor bedrijfsruimte bleven in 2015 voor het tweede jaar op rij stabiel. Dit gold ook voor de vraagprijzen. Behalve op de gebruikersmarkt was ook op de beleggingsmarkt sprake van een sterk verhoogde vraag. Er werd in 2015 ruim 20% meer geïnvesteerd in bedrijfsruimte dan in 2014. De rendementen daalden voor het tweede jaar op rij. Met name Angelsaksische investeerders waren actief.

- De verwachtingen voor het komende jaar (2016) zijn positief. NVM Business verwacht dat het aanbod van bedrijfsruimte verder zal afnemen. Tevens zal onder invloed van de groei van de logistieke sector de opname een verdere stijging te zien geven.
- Twee derde deel van het totale aantal bedrijfsobjecten dat in aanbod staat in 2015 is tussen de 100 en 1.000 m² groot. Slechts 5% van de beschikbare bedrijfsruimten is groter dan 5.000 m². In Noord- en Zuid-Holland werden gemiddeld de kleinste objecten aangeboden. In de provincies Limburg, Overijssel en Noord-Brabant -waar de logistieke sector domineert- waren gemiddeld de grootste objecten beschikbaar.
- Hoewel de huurprijzen voor logistieke bedrijfsruimten in 2014 een sterke stijging lieten zien, is dit herstel in 2015 redelijk afgevlakt. De gemiddelde transactieprijs van logistieke objecten is licht gestegen van 45 euro per m² naar 47 euro per m².
- Voor het tweede jaar op rij heeft er een lichte daling plaatsgevonden van de rendementen voor bedrijfsruimten. De toename van investeringen in nieuwbouw en duurzaam logistiek vastgoed hebben invloed gehad op de verdere daling van de bruto aanvangsrendementen in 2015.



Ook Dynamis B.V. presenteert een jaarrapport Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2016, waarin een beeld wordt geschetst van de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt. In zijn algemeenheid wordt het volgende opgemerkt:

- De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en de groei van de relevante wereldhandelsvolume leiden tot positieve vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt.
- De verwachte groeicijfers vormen voor bedrijven de voedingsbodem om te investeren in uitbreidingen. Dit blijkt reeds uit de vergunningsgroeicijfers van hallen en loodsen.
- De opnamegroei van bedrijfsruimte is in 2015 met 38% gestegen ten opzichte van 2014.
- Naast de toenemende vraag vanuit de markt naar distributiecentra is zichtbaar dat bedrijven weer eerder geneigd zijn extra ruimte aan te huren of op de eigen locatie uit te breiden.

- Ook het aantal startende bedrijven, in de belangrijke vraagsectoren als de handel, industrie en vervoer en opslag, zijn de afgelopen twee jaar sterk toegenomen.
- Het beschikbare aanbod bedrijfsruimte is afgelopen jaar teruggelopen.
- Op de nieuwbouwmarkt is het aantal vergunningen voor de bouw van hallen en loodsen, na jaren van een laag volume, stijgende (afgelopen jaar met 40%).
- Het is opvallend dat de vergunningsontwikkeling van gemixt vastgoed (bedrijfsruimte en kantoor) laag blijft. Dit wordt verklaard mede doordat dit type aanbod groter is en ook in mindere mate wordt gevraagd.

In haar Marktanalyse De Rode draad heeft DTZ Zadelhoff de in de loop der jaren gepubliceerde uitspraken over de dynamiek op de vastgoedmarkt verzameld. Deze door specialisten vanuit de verschillende windstreken in Nederland gedane uitspraken zijn onderbouwd met data uit de database over al die jaren. Hieronder enkele citaten.

- Het aanbod van kantoren en bedrijfsgebouwen is in 2011/2012 zo groot dat geen enkele opleving voldoende is om de leegstand structureel te verkleinen. Slechte gebouwen en de oplopende leegstand bepalen teveel het beeld in de markt. Met kansrijk vastgoed is weinig mis: hier blijft het perspectief op het vinden van gebruikers groot. In de logistieke sector en op de winkelmarkt zijn sterk gespecialiseerde eigenaren actief die echt weten wat de gebruiker wil, in andere sectoren is dat onderbelicht. Vastgoedexploitatie en beleggen zijn twee verschillende werelden, al gaat het over hetzelfde gebouw.
- In 2011/2012 bepalen slechte gebouwen en de oplopende leegstand teveel het beeld in de markt. Met kansrijk vastgoed is weinig mis: hier blijft het perspectief op het vinden van gebruikers groot. In de logistieke sector en op de winkelmarkt zijn sterk gespecialiseerde eigenaren actief die echt weten wat de gebruiker wil, in andere sectoren is dat onderbelicht. Vastgoedexploitatie en beleggen zijn twee verschillende werelden, al gaat het over hetzelfde gebouw.
- De dynamiek op de logistieke vastgoedmarkt vindt in 2013/2014 plaats op de lijn Rotterdam – Venlo. Er wordt weer logistiek vastgoed op risico ontwikkeld.
- In 2015 spelen verschillende tendensen, ongeacht de conjuncturele ontwikkelingen een rol en deze zijn van invloed op het ruimtegebruik in de verschillende vastgoedmarkten. De belangrijkste zijn 1) de veranderende mens 2) afnemende plaatsgebondenheid 3) concentratiebewegingen en 4) alles gaat sneller. Het beleggersvertrouwen komt uit op recordhoogte. Voor het eerst sinds 2008 daalt de kantorenleegstand in Nederland tot 15,8% en de opname van bedrijfsruimte bereikt sinds 2008 met 3,2 miljoen m² het hoogste niveau. Het investeringsvolume bereikt een recordhoogte: op circa EUR 12 miljard.

In het 4^e kwartaal 2016 zet deze stijgende trend zich volgens taxateur voort. De aanhoudende lage rentestand voor hypotheek speelt hierin zeker een rol.

7 ADVIES MARKTONTWIKKELING

Bij het advies voor te hanteren rentepercentages voor marktprijsontwikkelingen voor vastgoed in het exploitatiegebied is onderscheid gemaakt tussen de gebruikswaarde en complexwaarden. Volgens taxateur is bij het waarderen van de:

- gebruikswaarde van belang dat de gebruiksbeperkende overgangsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan in de regel meer van invloed zullen zijn op de waarde van bedrijfsmatig vastgoed en beperkt of niet op de waarde van woonobjecten.
- complexwaarde van belang dat naarmate de planuitvoering dichterbij komt de risico's en rentekosten afnemen, als gevolg waarvan de complexwaarde in de regel sneller stijgt dan overig vastgoed.

De omstandigheden welke op de inbrengwaarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van het verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de ontwikkeling van de inbrengwaarde van de gronden geraamd op de volgende jaarlijkse samengestelde rentepercentages.

Marktanalyse	waardeontwikkeling
Gebruikswaarde	
woonobjecten	7,00%/jr.
bedrijven	2,00%/jr.
Complexwaarde	8,00%/jr.

Voor de complexwaarde komt dit neer op het volgende complexwaarde per 1 december 2016.

Complexwaarde	1-dec-2016
fase 1	€ 67,50 /m ²
fase 2	€ 60,00 /m ²
fase 3	€ 50,00 /m ²
fase 4	€ 40,00 /m ²
fase 5	€ 35,00 /m ²

Rekening houdend met een nagenoeg gelijkblijvend fictief complex per peildatum van deze notitie versus per 2014, wordt de inbrengwaarde van alle te waarderen gronden geraamd op 70% van de inbrengwaarde van alle eigenaren; vermeerderd met 30% van de gebruikswaarde van alle eigenaren. Tot het verstrekken van nadere toelichting aan opdrachtgever is ondergetekende steeds bereid.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Strijen,
5 januari 2017,

J.R. van der Kooij RT

Register Taxateur NRVt

certificaatnummer: RT312480721

- Kamer bedrijfsmatig vastgoed

expiratedatum van de inschrijving 31 december 2016

8 SLOTCLAUSULES

Bij deze marktupdate is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden, tenzij anders vermeld:

- er zijn geen rechten van derden uit enige overeenkomst anders dan eerder vernoemd;
- de onroerende zaak is, in geval van een levering, vrij van hypotheek en beslagen;
- alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW);
- de vastgestelde waarden zijn 'kosten koper';
- er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe dan ook genaamd;
- ervan uitgaande dat de gronden en/of de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten;
- dit rapport is bestemd voor het in het aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende(n) aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende(n);
- 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 marktupdate mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur(s);
- op deze marktupdate zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeester (NVR) van toepassing;
- ingeval sprake is van opstallen, is de onderhoudstoestand van het dak vanaf de begane grond beoordeeld;
- de eventueel aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan;
- ondergetekende(n) verklaart/verklaren dat zij in het afgelopen jaar niet betrokken is/zijn c.q. is/zijn geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze marktupdate;
- de taxateur(s) heeft/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 ondergetekende(n) vanuit gegaan dat deze oppervlakten correct zijn;
- huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on)zelfstandige woonruimte heeft uitdrukkelijk niet plaats gevonden;
- 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.

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

Opdrachtover	Gemeente Castricum
Project	Zandzoom Limmen
Projectnummer	152410-871
Deelplan	Derde herziening ivm partiele herziening bp Limmen Zandzoom
1 Uitgangspunten	
Renteparameter kosten	3,00%
Renteparameter opbrengsten	3,00%
Kostenstijging	2,25%
Opbrengststijging 2013 en 2014	0,00%
Opbrengststijging miv 2015	1,00%
Startdatum/rijpselidatum	1-1-2017
Eindjaar	2031
Referentie categorie 3 oorspronkelijk exploitatieplan	€ 64.327,00

functie	1	1	1
woning	1	1	1
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	

CONCEPT



Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied	Aantal	eenheid	basiseenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector Cat 1 (tot €163.625)	74	st	74	15.000	0,23	17	€ 1.110.000
Sociale koop Cat 2 (van 163.625 - 214.500)	39	st	39	20.600	0,32	12	€ 803.400
Marktsector							
Categorie 2: goedkope koop (van 163.625 - 214.500)	35	st	35	€ 48.965	0,76	27	€ 1.713.768
Categorie 3: middelduur (van 214.500 - 322.900)	172	st	172	€ 101.167	1,57	271	€ 17.400.792
Categorie 4: projectmatig (vanaf 322.900)	89	st	89	€ 188.611	2,82	233	€ 15.006.406
Categorie 4: particulier opdrachtgeverschap	172	st	87	€ 232.684	3,62	315	€ 20.243.490
Categorie 5a: projectmatig	32	st	32	€ 188.923	2,94	94	€ 6.045.521
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	39	st	39	€ 416.470	6,47	194	€ 12.494.103
...	-	st	0	-	0,00	0	€
Niet-woningbouw							
Bedrijven	8.800	m² bvo	8	€ 230	3,92	31	€ 2.019.798
Kantoren	-	m² bvo	0	€ 0	0,00	0	€
Winkels / horeca	1.500	m² bvo	15	€ 1.020	1,59	24	€ 1.530.150
Voorzieningen	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Overige bebouwing	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Totaal	nvt	nvt	581			1.218	€ 78.367.428

565

Check!

€ 78.367.428

Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied	CW 01-01-17	boekwaarde*	01-07-17	01-07-18	01-07-19	30-06-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	30-06-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	30-06-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31
Woningbouw	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sociale sector Cat 1 (tot €163.625)	15		0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Sociale koop Cat 2 (van 163.625 - 214.500)	11		0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Marktsector	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 2: goedkope koop (van 163.625 - 214.500)	26		13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 3: middelduur (van 214.500 - 322.900)	237		14	14	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Categorie 4: projectmatig (vanaf 322.900)	203		8	8	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Categorie 4: particulier opdrachtgeverschap	276		7	7	59	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Categorie 5a: projectmatig	81		0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	168		0	0	27	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
...	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven	27		0	0	0	0	0	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Kantoren	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	22		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
Overige bebouwing	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.065,49	nvt															

3a Faseringskosten	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-17	01-07-18	01-07-19	30-06-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	30-06-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	30-06-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31
Verwervingen	€ 26.252.301	€ -	8%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Schadeloosstellingen	€ 844.288	€ -	0%	10%	10%	10%	10%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Sloopwerken	€ 2.508.181	€ -	0%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 529.181	€ 97.692	8%	23%	23%	0%	23%	0%	0%	0%	0%	0%	23%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonruimten	€ 16.955.535	€ 71.158	3%	10%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Plankosten	€ 10.984.102	€ 3.015.212	4%	9%	9%	9%	9%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Planstructurele elementen	€ 4.596.986	€ -	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	€ 63.401.014	€ 4.014.500															

3b Faseringsopbrengsten	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-17	01-07-18	01-07-19	30-06-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	30-06-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	30-06-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31
Woningbouw																	
Sociale sector Cat 1 (tot €163.625)	€ 1.110.000	€ -	0%	0%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	0%	0%	0%	0%
Sociale koop Cat 2 (van 163.625 - 214.500)	€ 803.400	€ -	0%	0%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	0%	0%	0%	0%
Marktsector																	
Categorie 2: goedkope koop (van 163.625 - 214.500)	€ 1.713.768	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Categorie 3: middelduur (van 214.500 - 322.900)	€ 17.400.792	€ -	5%	5%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%
Categorie 4: projectmatig (vanaf 322.900)	€ 15.006.406	€ -	3%	3%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%
Categorie 4: particulier opdrachtgeverschap	€ 20.243.490	€ -	2%	2%	19%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%
Categorie 5a: projectmatig	€ 6.045.521	€ -	0%	0%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	0%	0%	0%	0%
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	€ 12.494.103	€ -	0%	0%	14%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	0%	0%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Niet-woningbouw																	
Bedrijven	€ 2.019.798	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels / horeca	€ 1.530.150	€ -	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																	
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	€ 79.279.688																

4a Overzicht kosten	incl. kostenstijging	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-17	01-07-18	01-07-19	30-06-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	30-06-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	30-06-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31
Verwervingen	€ 22.802.384	€ -	€ 26.252.301	€ 2.179.288	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501	€ 1.719.501
Schadeloosstellingen	€ 800.971	€ -	€ 844.288	€ -	€ 82.202	€ 82.202	€ 82.202	€ 82.202	€ 51.548	€ 51.548	€ 51.548	€ 51.548	€ 51.548	€ 51.548	€ 51.548	€ 51.548	€ 51.548	€ 51.548
Sloopwerken	€ 2.366.847	€ -	€ 2.508.181	€ -	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156	€ 179.156
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 515.600	€ -	€ 431.489	€ 32.916	€ 99.643	€ 99.643	€ 99.643	€ 99.643	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonruimten	€ 16.060.177	€ 71.158	€ 16.884.377	€ 570.833	€ 1.695.313	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479	€ 1.124.479
Plankosten	€ 10.493.859	€ 3.015.212	€ 7.968.891	€ 277.400	€ 740.392	€ 740.392	€ 740.392	€ 740.392	€ 462.992	€ 462.992	€ 462.992	€ 462.992	€ 462.992	€ 462.992	€ 462.992	€ 462.992	€ 462.992	€ 462.992
Planstructurele elementen	€ 4.416.856	€ -	€ 4.596.986	€ 118.853	€ 768.717	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157	€ 412.157
Bidragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 830.439	€ 830.439	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 58.287.133	€ 4.014.500	€ 59.386.513	€ 3.179.291	€ 5.284.924	€ 4.357.531	€ 4.257.888	€ 4.357.531	€ 3.949.834	€ 3.949.834	€ 3.949.834	€ 3.949.834	€ 3.949.834	€ 4.049.477	€ 3.537.676	€ 3.537.676	€ 3.537.676	€ 3.537.676

Overzicht opbrengsten	incl. opbrengstenstijging		fasering excl. opbrengstenstijging															
	CW 01-01-17	boekwaarde*	01-07-17	01-07-18	01-07-19	30-06-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	30-06-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	30-06-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	
Woningbouw																		
Sociale sector Cat 1 (tot €163.625)	€ 959.270	€ -	€ 1.110.000	€ -	€ -	€ 123.333	€ 123.333	€ 123.333	€ 123.333	€ 123.333	€ 123.333	€ 123.333	€ 123.333	€ -	€ -	€ -	€ -	
Sociale koop Cat 2 (van 163.625 - 214.500)	€ 694.374	€ -	€ 803.400	€ -	€ -	€ 89.267	€ 89.267	€ 89.267	€ 89.267	€ 89.267	€ 89.267	€ 89.267	€ 89.267	€ -	€ -	€ -	€ -	
Marktsector																		
Categorie 2: goedkoopste koop (van 163.625 - 214.500)	€ 1.664.253	€ -	€ 1.713.708	€ 856.884	€ 856.884	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Categorie 3: middelste koop (van 214.500 - 322.900)	€ 15.232.554	€ -	€ 17.400.792	€ 916.907	€ 916.907	€ 1.731.087	€ 1.731.087	€ 1.731.087	€ 1.731.087	€ 1.731.087	€ 1.731.087	€ 1.731.087	€ 1.731.087	€ -	€ -	€ -	€ -	
Categorie 4: projectmatig (vanaf 322.900)	€ 13.076.780	€ -	€ 15.006.406	€ 505.834	€ 505.834	€ 1.554.971	€ 1.554.971	€ 1.554.971	€ 1.554.971	€ 1.554.971	€ 1.554.971	€ 1.554.971	€ 1.554.971	€ -	€ -	€ -	€ -	
Categorie 4: particulier opdrachtgeverschap	€ 17.723.091	€ -	€ 20.243.490	€ 465.368	€ 465.368	€ 1.939.032	€ 1.939.032	€ 1.939.032	€ 1.939.032	€ 1.939.032	€ 1.939.032	€ 1.939.032	€ 1.939.032	€ -	€ -	€ -	€ -	
Categorie 5: projectmatig	€ 6.224.581	€ -	€ 6.045.521	€ -	€ -	€ 671.728	€ 671.728	€ 671.728	€ 671.728	€ 671.728	€ 671.728	€ 671.728	€ 671.728	€ -	€ -	€ -	€ -	
Categorie 5B: particulier opdrachtgeverschap	€ 10.826.360	€ -	€ 12.494.103	€ -	€ -	€ 1.758.429	€ 1.341.959	€ 1.341.959	€ 1.341.959	€ 1.341.959	€ 1.341.959	€ 1.341.959	€ 1.341.959	€ -	€ -	€ -	€ -	
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Niet-woningbouw																		
Bedrijven	€ 1.710.096	€ -	€ 2.019.798	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 403.960	€ 403.960	€ 403.960	€ 403.960	€ 403.960	€ -	€ -	€ -	€ -	
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Winkels / horeca	€ 14.728.429	€ -	€ 1.530.150	€ -	€ -	€ -	€ 1.530.150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Overige bebouwing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Bijdragen in exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ 912.260	€ 912.260	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totaal incl. kostenstijging	€ 69.451.988	€ 912.260	€ 78.367.428	€ 2.738.592	€ 2.738.592	€ 11.259.463	€ 7.451.373	€ 7.451.373	€ 7.855.332	€ 7.855.332	€ 7.855.332	€ 7.855.332	€ 7.855.332	€ -	€ -	€ -	€ -	

Exploitatieopzet uitwerkingsplan fase 1C

Opdrachtever
Project
Projectnummer
Deelplan

Gemeente Castricum
Zandboom Limmen
152410-871
Uitwerkingsplan FASE 1 C



1 Uitgangspunten

Renteparameter kosten	3,00%
Renteparameter opbrengsten	3,00%
Kostenstijging	2,25%
Opbrengststijging 2013 en 2014	0,00%
Startdatum/rijpspektium	1-1-2017
Eindjaar	2031
Gewicht vorig exploitatieplan	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 oemiddeld	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		st	0	48.965	0,00	0 €	-
Categorie 2 goedkope koop		st	0	101.167	0,00	0 €	-
Categorie 3 middelduur		st	0	168.611	0,00	0 €	-
Categorie 4 projectmatig	8	st	8	232.684	3,62	29 €	1.861.470
Categorie 4a particulier opdrachtgeverschap		st	0	188.923	0,00	0 €	
Categorie 5a projectmatig	1	st	1	416.470	6,47	6 €	416.470
Categorie 5b particulier opdrachtgeverschap		st	0	-	0,00	0 €	
Niet-woningbouw							
Bedrijven		m² bvo	0	230	0,00	0 €	-
Kantoren		m² bvo	0	-	0,00	0 €	-
Winkels / horeca		m² bvo	0	1.020	0,00	0 €	-
Voorzieningen		m² bvo	0	-	0,00	0 €	-
Overige bebouwing		m² bvo	0	-	0,00	0 €	-
Totaal	nvt	nvt	9			35 €	2.277.940

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-17	boekwaarde*	01-07-17	01-07-18	01-07-19	30-06-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	30-06-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	30-06-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31
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	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 3 middelduur	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 4 projectmatig	€ -	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 4a particulier opdrachtgeverschap	€ -	27,01	0	0	29	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	€ -	6,04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	€ -	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	€ -	33,06	33,06	nvt													

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-17	01-07-18	01-07-19	30-06-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	30-06-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	30-06-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31
Verwerfingen	€ 445.543	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Schadeloosstellingen	€ 65.113	€ -	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ 9.397	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 9.397	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en voorrijpmaaken	€ 272.002	€ -	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	€ 173.375	€ -	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Planstructurele elementen	€ 52.220	€ -	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	€ 1.017.650	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-17	01-07-18	01-07-19	30-06-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	30-06-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	30-06-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31
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	€ -	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Categorie 2 goedkope koop	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Categorie 3 middelduur	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Categorie 4 projectmatig	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Categorie 4a particulier opdrachtgeverschap	€ 1.861.470	€ -	0%	0%	100%	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	€ 416.470	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
...	€ -	€ -	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	€ 2.277.940	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

4a Overzicht kosten

	incl. kostenstijging	boekwaarde*	fasering excl. kostenstijging	01-07-17	01-07-18	01-07-19	30-06-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	30-06-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	30-06-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31
Verwerfingen	€ 441.235	€ -	€ 445.543	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Schadeloosstellingen	€ 63.705	€ -	€ 65.113	€ 445.543	€ 16.278	€ 16.278	€ 16.278	€ 16.278	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 9.393	€ -	€ 9.397	€ 9.397	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en voorrijpmaaken	€ 270.032	€ -	€ 272.002	€ 136.001	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 170.251	€ -	€ 173.375	€ 34.675	€ 34.675	€ 34.675	€ 34.675	€ 34.675	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ 51.747	€ -	€ 52.220	€ 13.095	€ 39.165	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 1.006.333	€ -	€ 1.017.650	€ 638.671	€ 226.119	€ 50.953	€ 50.953	€ 50.953	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

4b Overzicht opbrengsten

	CW 01-01-17	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-17	01-07-18	01-07-19	30-06-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	30-06-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	30-06-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31
Woningbouw																		
Sociale sector Cat 1 appartementen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Sociale sector Cat 1 rijwoningen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Marktsector	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Categorie 2 goedkope koop	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Categorie 3 middelduur	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Categorie 4 projectmatig	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Categorie 4a particulier opdrachtgeverschap	€	1.737.724	€	-	€	-	1.861.470	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€
Categorie 5a projectmatig	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Categorie 5b particulier opdrachtgeverschap	€	388.784	€	-	€	-	416.470	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€
Niet-woningbouw	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Bedrijven	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Kantoren	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Winkels / horeca	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Voorzieningen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Overige bebouwing	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Bidragen in exalotatie	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Subsidies zonder B.T.W.	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Totaal incl. kostenstijging	€	2.126.508	€	-	€	2.277.940	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-

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.

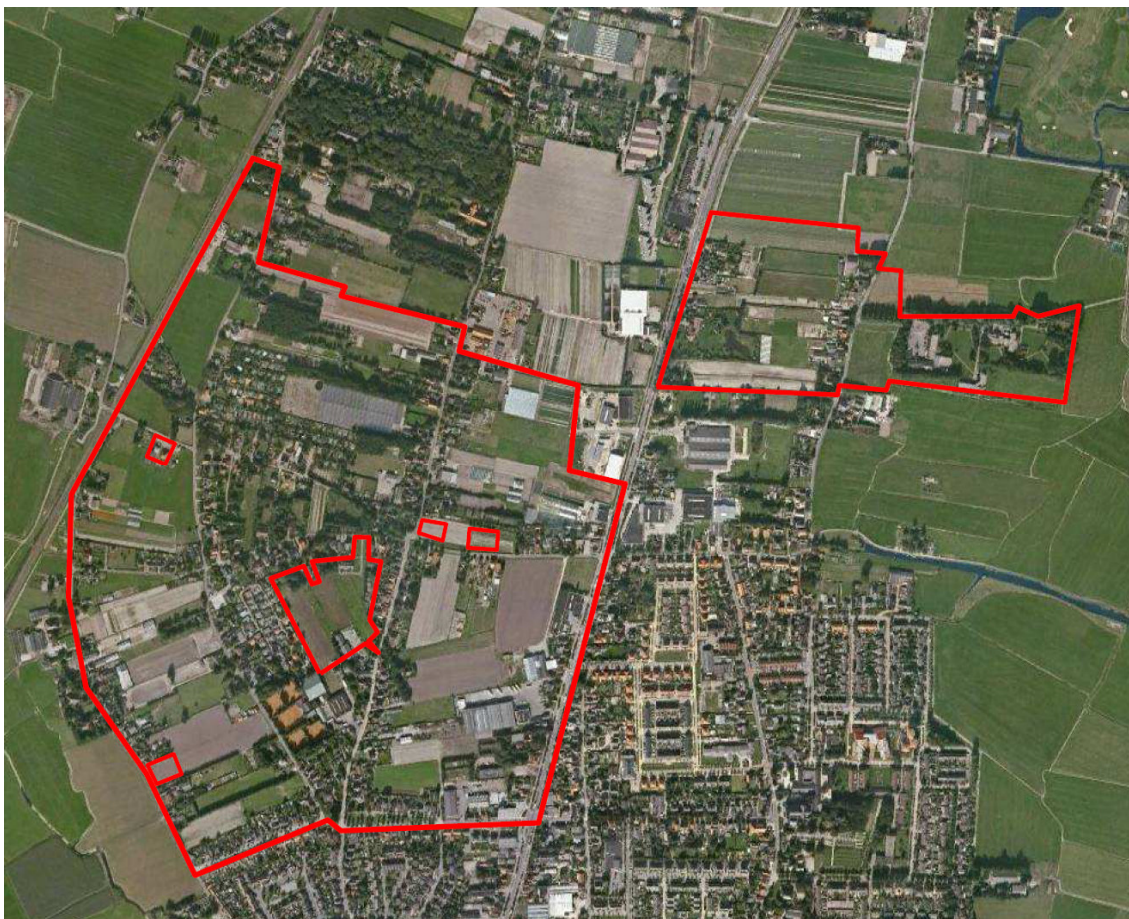
1.2 Doel

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 herhalingsduur 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

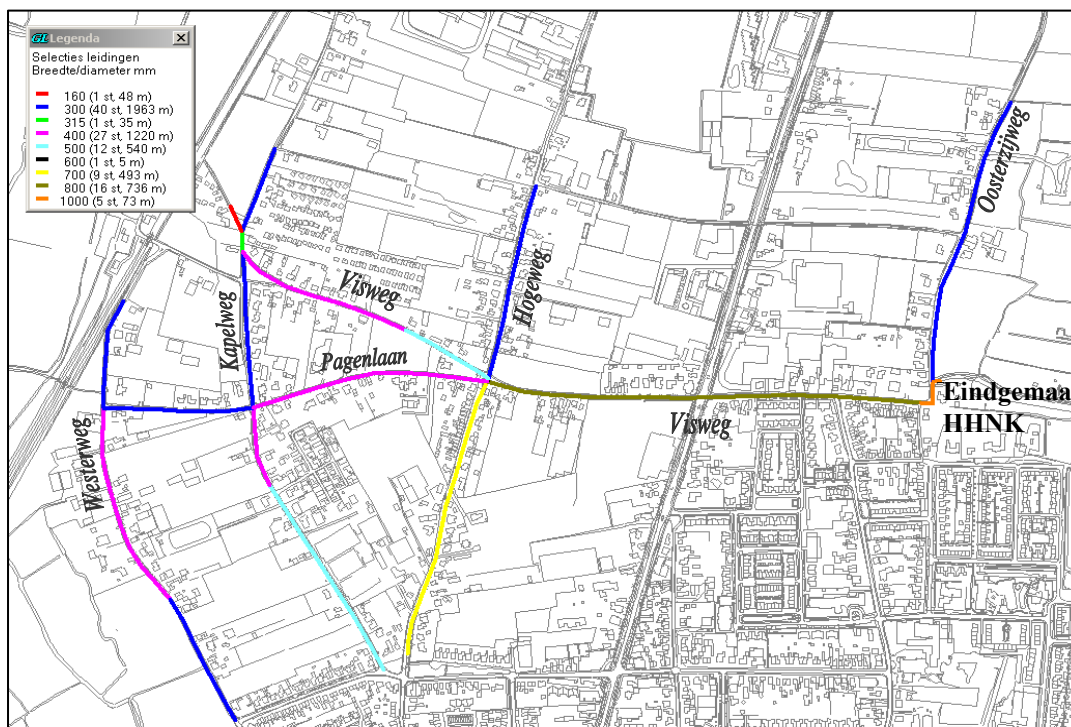
Om het effect van de toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom te kunnen weergeven is eerst het huidige rioolstelsel van Limmen doorgerekend.

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

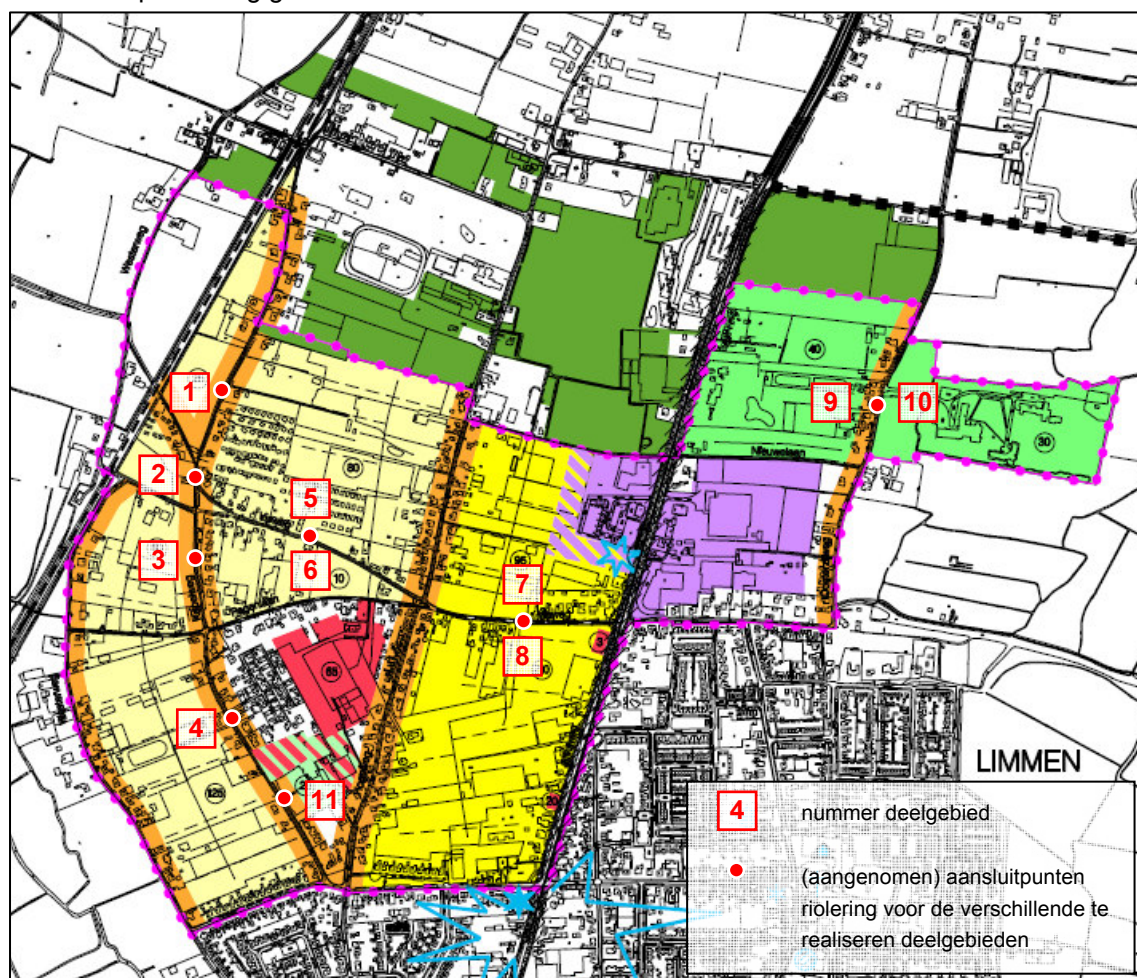
Aan de hand van de door de gemeente Castricum aangeleverde suf-rib bestanden van rioolinspecties uit het jaar 2000 en 2001 is de kwaliteit van het huidige rioleringssysteem rondom uitbreidingslocatie Zandzoom onderzocht. Hierbij zijn een aantal toestandsaspecten waargenomen die in aanmerking komen voor 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 rioleringsstelsel 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 huidige stelsel [m]	Minimaal benodigd verval [m]	Aansluithoogte vanuit Zandzoom [m t.o.v. NAP]	Aansluithoogte huidige 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

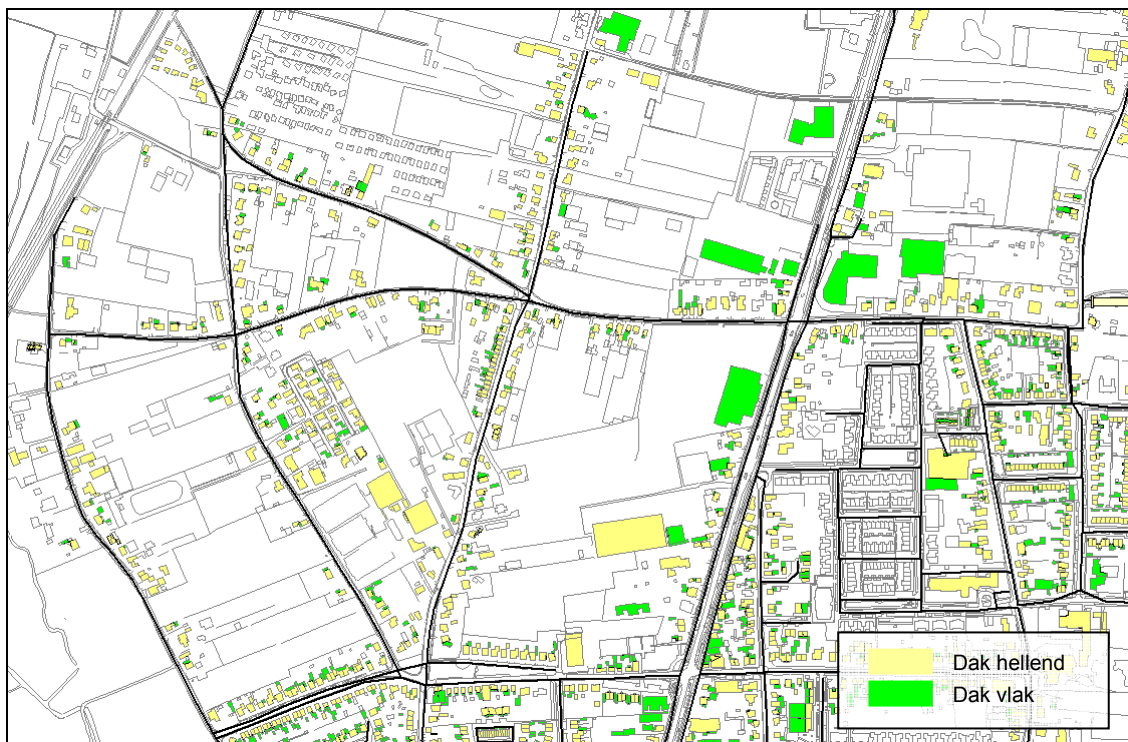
De kosten voor het afkoppelen zijn ook gebaseerd op de kengetallen en uitgangspunten uit de Leidraad Riolering. Bij het afkoppelen van verhard oppervlak is uitgegaan dat in het bestaand bebouwd gebied van Limmen alleen de wegen worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 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

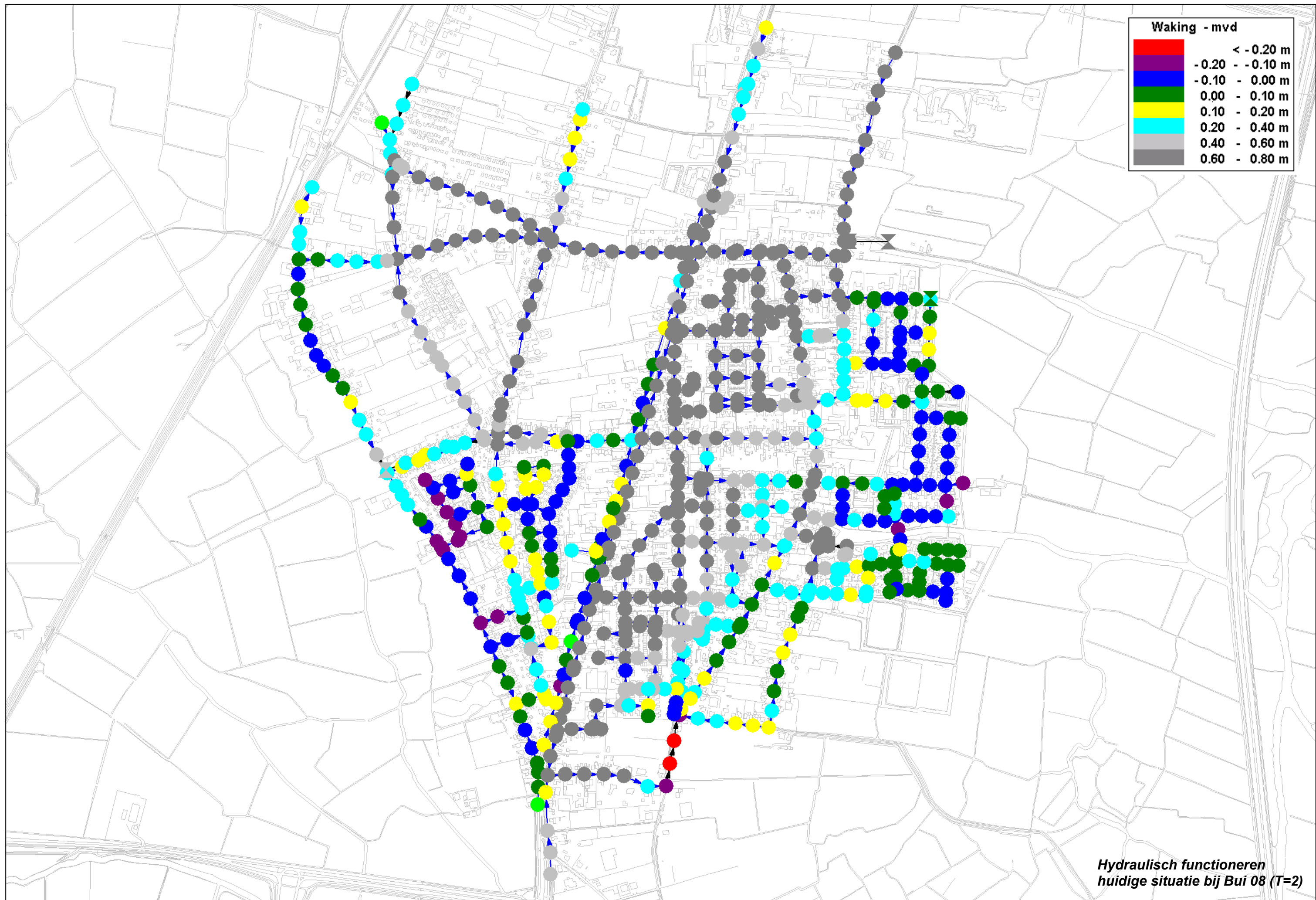
In paragraaf 5.2 van dit rapport staan de uitgangspunten benoemd die betrekking hebben op de kostenraming voor aanleg van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom. Op basis van deze uitgangspunten is bepaald wat de kosten zijn voor aanleg van een 100% gescheiden rioolstelsel. Hierbij is als uitgangspunt 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

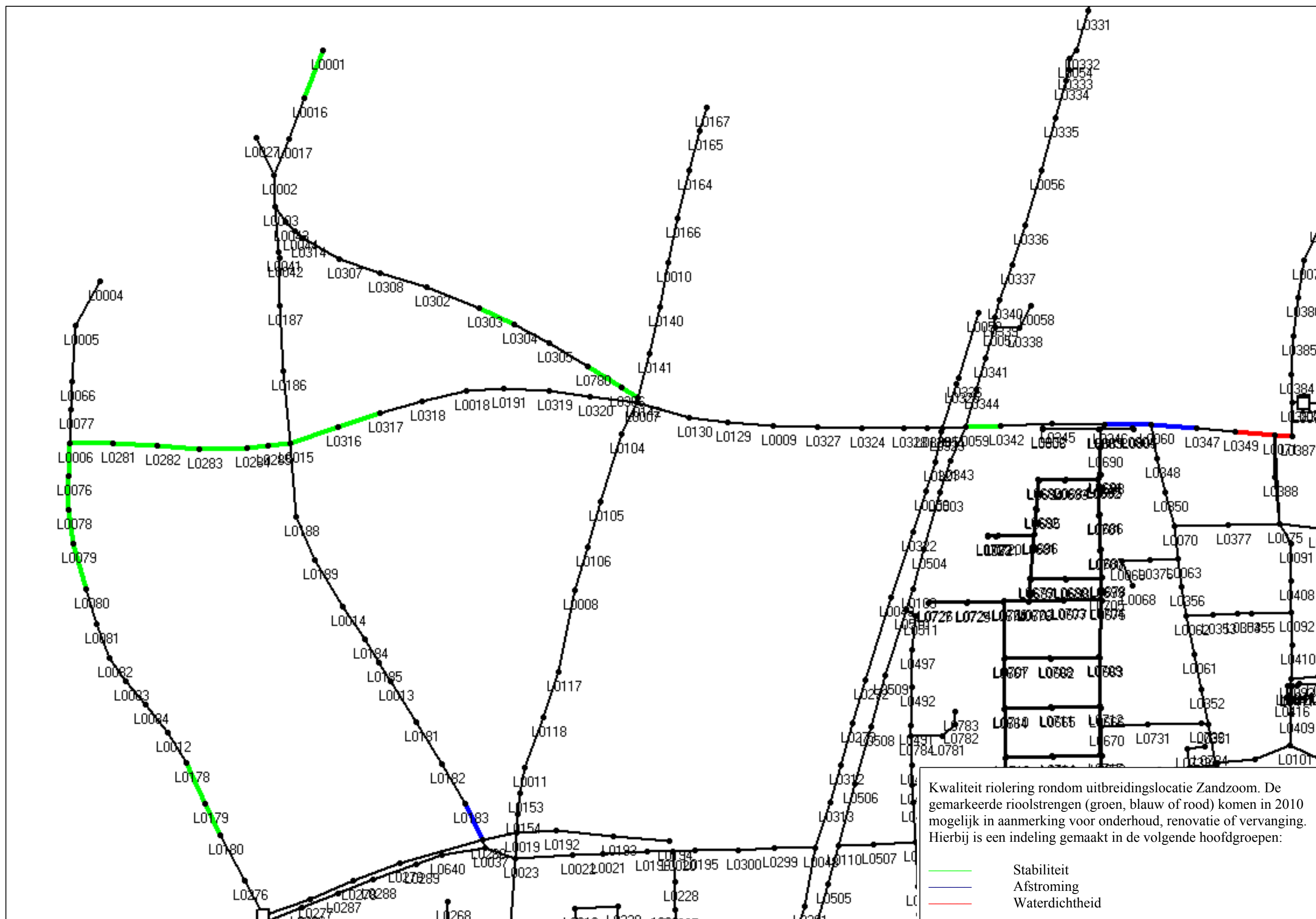
Milieutechnisch functioneren huidige situatie

* 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									

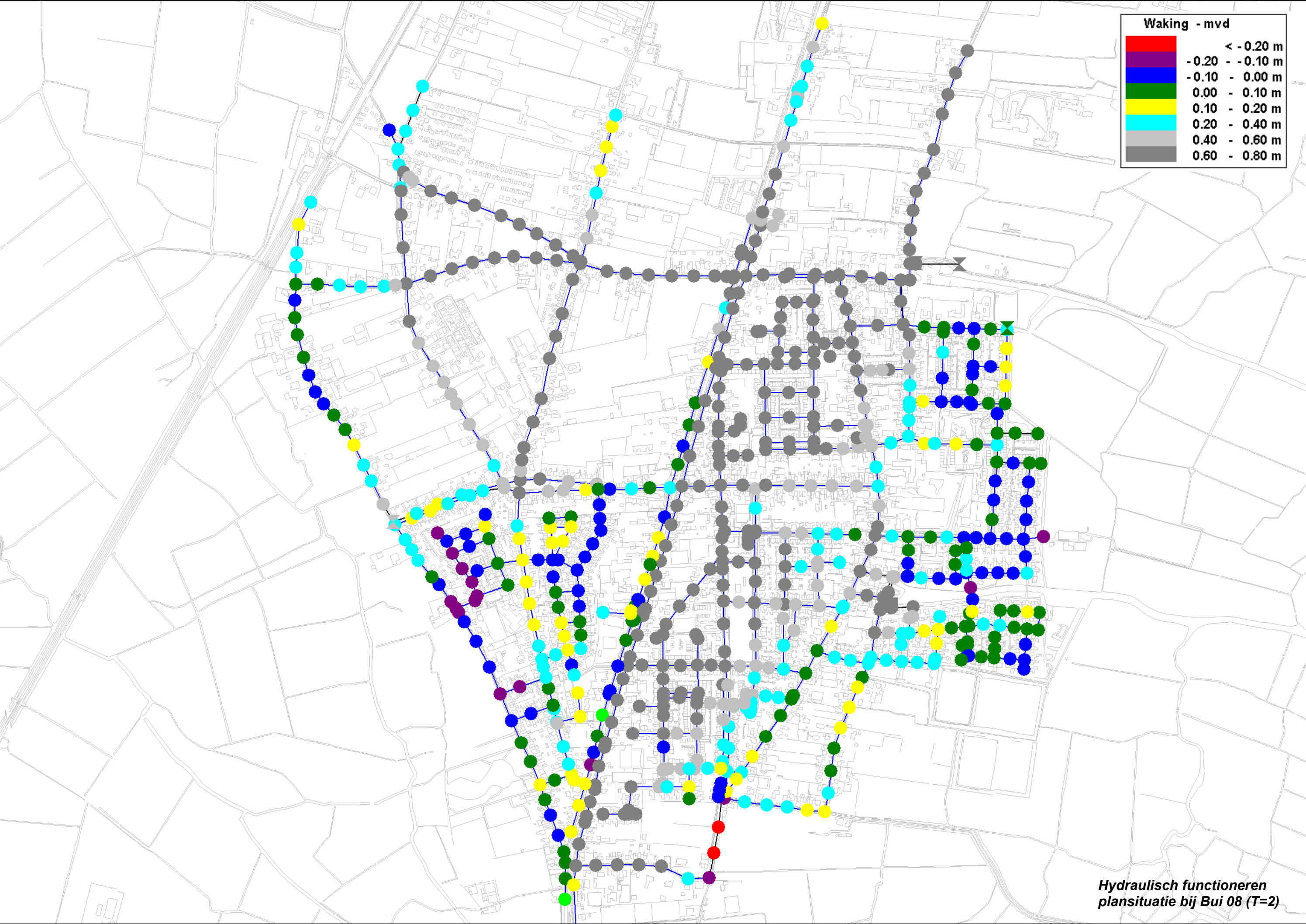
Bijlage 3

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

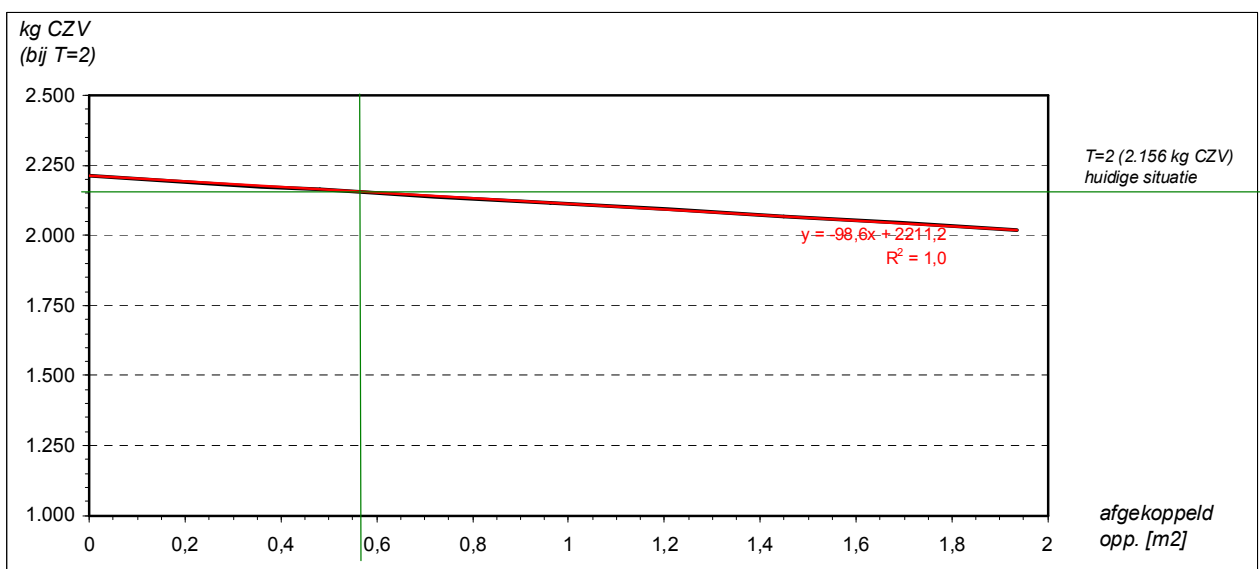
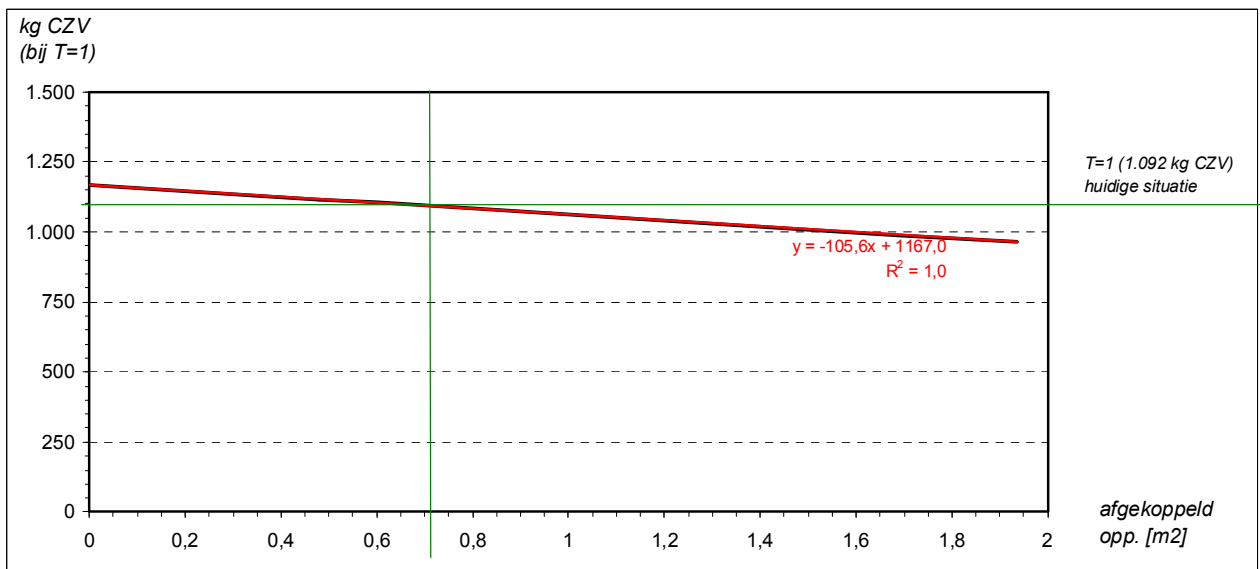
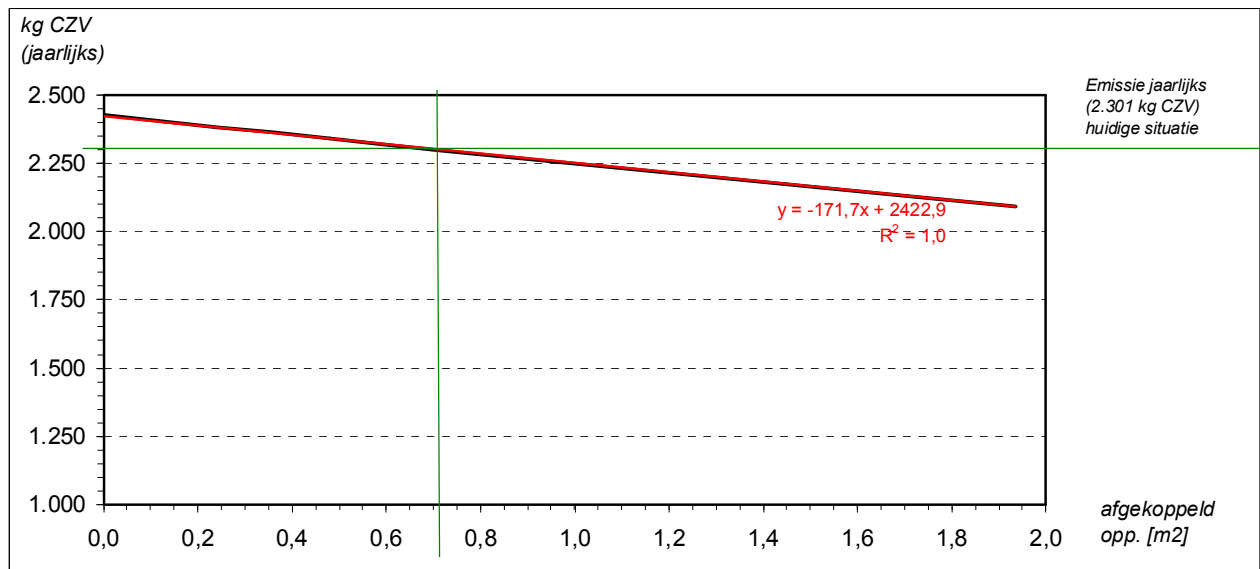
RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom (573 woningen)												
Overstort	Inhoud BBV [m3]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m3/jr]	Volume T=1 [m3]	Volume T=2 [m3]	Volume T=5 [m3]	Volume T=10 [m3]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie 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