

EXPLOITATIEPLAN KLEIN WHERE 2016

GEMEENTE PURMEREND



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: Exploitatieplan Klein Where 2016

Opdrachtgever: gemeente Purmerend

Auteur: J. Groenewoud

Status: definitief

Datum: 12 januari 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Wettelijke plicht exploitatieplan	5
1.2.	Relatie bestemmingsplan	6
1.3	Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.4	Begrenzing exploitatieplangebied	9
1.5	Jaarlijkse herziening en eindafrekening.	10
1.6.	Leeswijzer	11
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN	12
2.1.	Globale beschrijving bestemmingsplan	12
2.2.	Beschrijving realisatie gebied	13
3.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	14
3.1.	Toelichting algemeen	14
3.2.	Eisen en regels	14
4.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	18
4.1.	Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken	18
4.2.	Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	18
4.3.	Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte	18
4.4.	Hanteren kaartmateriaal etc.	19
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	20
5.1.	Inleiding	20
5.2.	Parameters	21
5.3.	Ruimtegebruik	21
5.4.	Programma	21
5.5.	Kosten	22
5.6.	Opbrengsten	22
5.7.	Gemeentelijke bijdrage	23
5.8.	Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten	23
5.9.	Omslagmethode	23
5.10.	Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom.	24
5.11.	Percentage gerealiseerde kosten	24
5.12	Fasering werkzaamheden bouw – en woonrijp maken en bouw woning	24
6.	DE REGELS	27

7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	31
7.1.	Beschrijving verwervingsbeleid	31
8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN.	32
8.1.	Overzicht, toelichting en bijlagen	32
bijlage 1	kaart exploitatiegebied	
bijlage 2	Kaarten Openbaar gebied en Uitgifte	
bijlage 3	eigendommenkaart met eigendommenoverzicht	
bijlage 4	kaart bestaande situatie	
bijlage 5	verwervingskaart	
bijlage 6	plankostenscan	
bijlage 7	bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, HIOR	
bijlage 8	aanbestedingskader	
bijlage 9	detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet	
bijlage 10	detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet	
bijlage 11	overzicht ruimtegebruik per eigendom	
bijlage 12	beeldkwaliteitsplan	
bijlage 13	planschaderisicoanalyse	
bijlage 14	jaarschijven grondexploitatie	
bijlage 15	overzicht macroaftopping	
bijlage 16	gewogen eenheden per eigendom	
bijlage 17	specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar	
bijlage 18	specificatie aankoopspunten openbare ruimte door gemeente aan te kopen in woonrijpe staat.	
bijlage 19	faseringstekening	
bijlage 20	stedenbouwkundig plan	

1. INLEIDING

1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

Het nieuwe bestemmingsplan voor woonbuurt Klein Where voorziet in de herontwikkeling van een bedrijventerrein met enkele maatschappelijke functies naar wonen, met inpassing van één gevestigd bedrijf. Dit te ontwikkelen woningbouwgebied is centraal in Purmerend gesitueerd. Het wordt omsloten door boezemwater of ringvaart de Where aan de noordzijde, de Purmerringvaart aan de oostzijde, de Purmerweg aan de zuidzijde en een sloot aan de westzijde.

Zoals vermeld, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van de bouw van woningen. Hiertoe behoren ook bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze bouwplannen worden hierna aangeduid als 'aangewezen bouwplannen'.

Ingevolge artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1 Bro moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, een exploitatieplan vaststellen. Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd.

Voor Klein Where geldt dat het kostenverhaal en de inrichting van dit gebied nog niet volledig zijn verzekerd. De gemeente heeft binnen dit plan een grote grondpositie; vijf percelen zijn nog in eigendom bij andere eigenaren met twee eigenaren is overeenstemming bereikt tot verkoop aan de gemeente. Met één partij is een anterieure overeenkomst gesloten. Het perceel van deze eigenaar wordt na vaststelling van het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan notarieel geleverd aan de gemeente. De eigendommen van twee andere eigenaren waarmee de gemeente al overeenstemming heeft bereikt tot verkoop van hun eigendommen, zijn in januari 2016 notarieel geleverd aan de gemeente. Met twee andere partijen is de gemeente in onderhandeling. Bij overeenstemming is de verwachting dat deze percelen na vaststelling van het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan notarieel aan de gemeente worden geleverd.

In verband met de eigendomsverhoudingen is het noodzakelijk om regels te stellen met betrekking tot de inrichting van het gebied. Deze eisen hebben betrekking op het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is het ook noodzakelijk om eisen en regels te stellen aan de verkaveling van het gebied.

Binnen Klein Where liggen gronden die in eigendom zijn van derden, waarop (gedeelten van) aangewezen bouwplannen zijn voorzien. Voor deze gronden zijn (nog) geen overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. De eigendomsverhoudingen binnen het gebied zijn aangeduid op de grondeigendommenkaart die als bijlage 3 aan het plan is gehecht.

Dit betekent dat het kostenverhaal (nog) niet anderszins is verzekerd en dat het noodzakelijk is om eisen te stellen aan de inrichting. Om deze redenen is dit exploitatieplan opgesteld en wordt voldaan aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 Wro is opgenomen.

1.2. Relatie bestemmingsplan

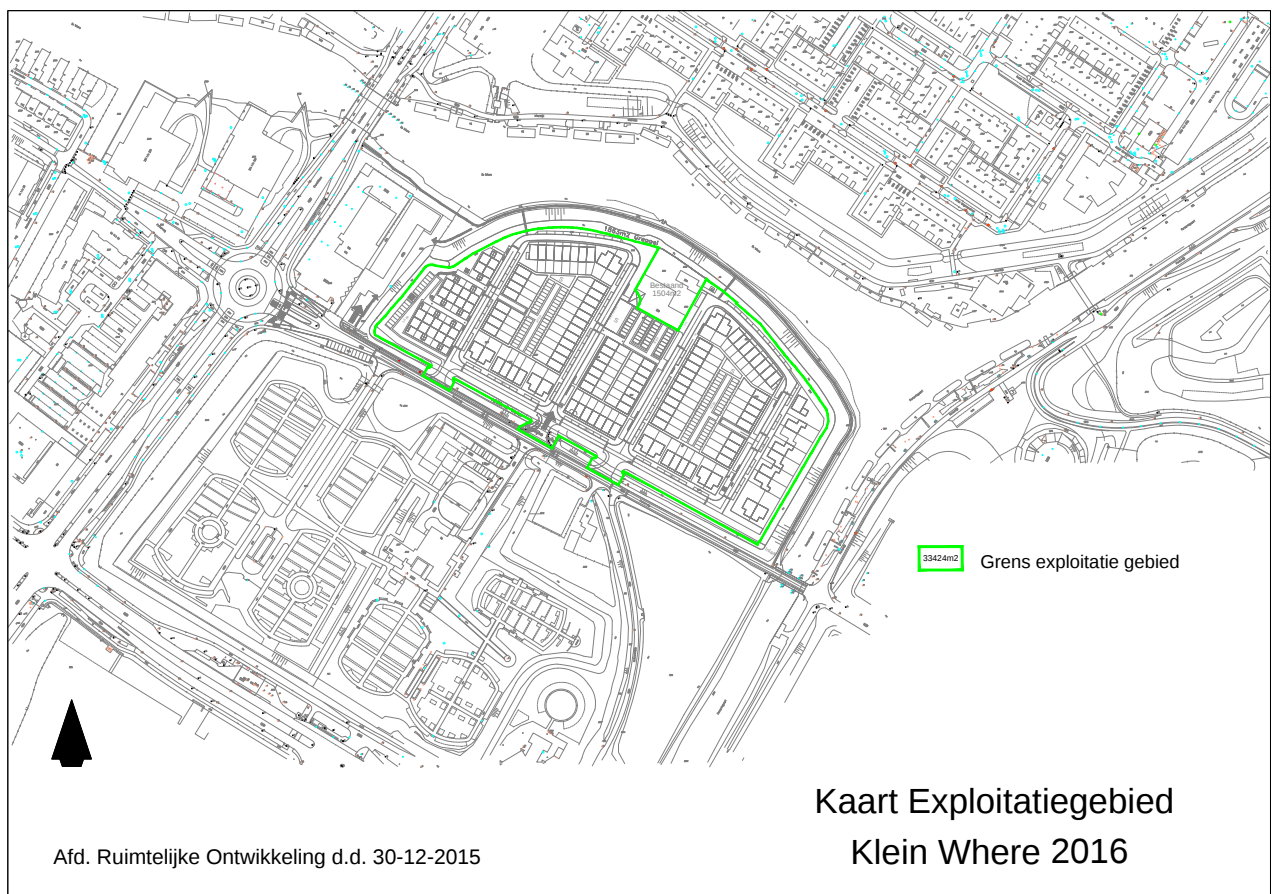
Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan Klein Where 2016. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woonbuurt en kent de bestemmingen: Wonen, Bedrijf, Groen, Verkeer en Water, evenals de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waterstaat-Waterkering. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een woonbuurt met bijbehorende infrastructuur en groenvoorziening.

Het bestemmingsplan Klein Where 2016 (hierna: het bestemmingsplan) is een nieuw bestemmingsplan voor de transformatie van bedrijven naar wonen. Dit bestemmingsplan zal door de raad van de gemeente Purmerend worden vastgesteld op 26 mei 2016. Het nieuwe bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van ca.129 woningen met de inpassing van één gevestigd bedrijf en een nieuwe inrichting van het openbaar gebied.

Het exploitatieplan heeft betrekking op de gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan bestemd voor woningbouw. De begrenzing van het exploitatiegebied is uitgewerkt in paragraaf 1.4 van dit hoofdstuk.

De ligging en de begrenzing van dit bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaande figuur 1.

Figuur 1. Ligging en begrenzing exploitatiegebied



1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbare gebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte.

De kosten hiervan worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met andere kosten, zoals:

- a. inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied (artikel 6.2.3 Bro);
- b. de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 sub a Bro);
- c. de kosten van bodemsanering etc. (artikel 6.2.4 sub b Bro);
- d. de kosten van voorzieningen in een exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub c Bro); het begrip 'voorzieningen' is opgenomen in artikel 6.2.5 Bro;
- e. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 sub d Bro);
- f. de hiervoor onder a tot en met e en de onder g bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het plangebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen (artikel 6.2.4 sub e Bro);
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 sub g Bro);
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub h Bro);
- i. de kosten van andere door het gemeentelijke apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 sub j Bro);
- j. de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 sub k Bro);
- k. de kosten van tegemoetkoming van (plan)schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 sub l Bro);
- l. de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4 sub m Bro);
- m. de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 sub n Bro).
- n. Kosten bovenwijkse voorzieningen aan de herinrichting van de Purmerweg (artikel 6.13 lid 6 Wro).

De kosten die hiervoor zijn vermeld, komen voor verhaal via een exploitatieplan in aanmerking. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat deze kostenposten zich binnen of in samenhang met het te ontwikkelen exploitatieplan zullen voordoen. Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen binnen het exploitatiegebied waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien.

Naast de kosten is ook de inrichting van het gebied een onderwerp waarover de gemeente bepalingen kan opnemen. In dit exploitatieplan zijn dergelijke bepalingen opgenomen om daarmee te bereiken dat de grondexploitatie op een gestructureerde wijze en met de beoogde kwaliteit wordt uitgevoerd. De onderwerpen waarover in het exploitatieplan eisen en regels zijn opgenomen, zijn het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling van de uitgeefbare gronden, koppelingen tussen de voortgang van werken en het bouwen, aanbesteden en bestekken.

Het exploitatieplan Klein Where 2016 heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplonsoorten.

Wellicht ten overvloede wordt nog eens bevestigd dat alleen een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning wordt verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden als:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten waarmee het kostenverhaal voor de bewuste gronden is verzekerd;
- b. of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) met betrekking tot de bewuste gronden is gesloten;
- c. dan wel als er sprake is van gronduitgifte van bouwkavels door of namens de gemeente.

Het kostenverhaal is dan immers al anderszins verzekerd door gronduitgifte door of namens de gemeente dan wel overeengekomen en verzekerd door een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst. Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, geldt dat voor een groot gedeelte van de gronden binnen het exploitatieplan het kostenverhaal is verzekerd via de uitgifte van gronden door de gemeente; voor het andere gedeelte zijn de gronden nog in eigendom van derden en zijn nog geen overeenkomsten gesloten.

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het exploitatieplan Klein Where 2016.

Zoals hiervoor al is aangegeven, hebben de eisen en regels betrekking op het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling van de uitgeefbare gronden, de koppeling tussen de voortgang van werken en het bouwen, aanbesteden en bestekken. Omdat er voor drie percelen nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, is er geen 'zekerheid' over de inrichting van het (gehele) gebied. Om deze reden is het noodzakelijk het exploitatieplan vast te stellen om door middel van het opnemen van eisen en regels over de genoemde onderwerpen te komen tot een gestructureerde grondexploitatie en invulling van het te ontwikkelen gebied.

1.4. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatiegebied omvat in ieder geval het gebied van het bestemmingsplan waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat. In het exploitatiegebied zijn gronden opgenomen waarop in ieder geval de bouw van een of meer hoofdgebouwen (artikel 6.2.1 onder a Bro) als aangewezen bouwplannen mogelijk zijn. Daarnaast behoren tot het exploitatiegebied ook de gronden waarop nog openbare ruimte dient te worden gerealiseerd.

Het exploitatieplan heeft betrekking op het exploitatiegebied, gelegen binnen het bestemmingsplan. Het exploitatiegebied is weergegeven op de kaart die als bijlage 1 is bijgevoegd (art. 6.13 lid 1 sub a Wro). Het exploitatiegebied geeft aan binnen welk gebied kosten verhaald kunnen worden. Het exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied.

Alle woning-bouwvlakken uit het bestemmingsplan zijn opgenomen in het exploitatieplan. De reden hiervoor is dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat na sloop van de bestaande bebouwing een nieuwe woning (groter of in een andere uitgiftecategorie) of meerdere nieuwe woningen worden gebouwd. Op elk bouwvlak is derhalve een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk.

Tot het exploitatiegebied behoren ook de gronden waarop nog voorzieningen moeten worden aangelegd, zoals:

- wegen met bijbehorende werken;
- riolering;
- groenvoorzieningen;
- water.

Deze voorzieningen staan ten dienste van de te ontwikkelen en te realiseren bestemming wonen.

1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Bij de exploitatieopzet wordt er gerekend met ramingen en een tijdsplanning voor het gehele proces. Gedurende het proces worden vrijwel altijd afwijkingen van de eerdere ramingen geconstateerd als gevolg van meevallers en tegenvallers. Om deze reden dient ingevolge artikel 6.15 Wro nadat een exploitatieplan in werking is getreden jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen, heeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Ook is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatiegebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger.

Ingeval meer dan 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, kan een bouwvergunninghouder verzoeken om eindafrekening.

Tegen de eindafrekening en herberekening van de exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

1.6. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld alsmede op de begrenzing van het exploitatiegebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling.
- Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zelf zijn in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in dit hoofdstuk vastgelegd.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6. De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Deze kaart is opgenomen als bijlage 5 bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8. Bijlagenoverzicht. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen en vervolgens zijn de bijlagen zelf hierin opgenomen. Het exploitatieplan bevat in totaal 20 bijlagen.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN

2.1. Globale beschrijving bestemmingsplan

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is het bestemmingsplan Klein Where 2016 een nieuw bestemmingsplan voor de transformatie van het verouderd bedrijventerrein De Where. Dit bedrijventerrein is gelegen aan de Purmerweg en langs de Where waar het geen enkele fysieke of functionele relatie mee heeft. In de Structuurvisie 2005-2020 is al aangegeven dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor een bijzonder woonmilieu aan het water, waarbij de oevers van de Where openbaar toegankelijk worden gemaakt zodat deze onderdeel van het stedelijk netwerk worden.

De gemeenteraad is op 25 september 2014 akkoord gegaan met een gefaseerde planontwikkeling naar woningbouw. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen met een woonbestemming, groen en infrastructuur, met inpassing van één gevestigd bedrijf.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft voor het exploitatiegebied geleid tot een nieuw plan met bijbehorende invulling. De functies die in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn in paragraaf 1.4 in het kort vermeld. Bezien vanuit het belang van de grondexploitatie zijn de volgende elementen van het bestemmingsplan van grote betekenis:

1. Wijziging van bedrijvigheid naar wonen. Hiertoe wordt alle bestaande bedrijvigheid beëindigd, met uitzondering van een bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning dat wordt ingepast.
2. Wijziging van inrichting van het exploitatiegebied ten aanzien van het openbaar gebied waaronder: verkeersdoeleinden, groen en water.
3. Mogelijk maken van de realisatie van een woningbouwprogramma voor grondgebonden woningen op de daarvoor bestemde kavels.

De gronden binnen het bestemmingsplan zijn nog niet gereed om als woningbouwkavel te kunnen worden uitgegeven. Het is noodzakelijk om de kavels nog bouwrijp te maken en ook de infrastructuur moet nog worden aangelegd. Dit geldt niet alleen voor de wegen maar ook voor riolering, openbare verlichting, groenvoorzieningen en water met bijbehorende buffervoorzieningen.

De gronden binnen het huidige bedrijventerrein zijn grotendeels in eigendom van de gemeente. Ook voor deze gronden geldt dat deze nog niet bouwrijp zijn. Naast de gemeente hebben ook nog andere partijen gronden in eigendom. Om een rationele verkaveling mogelijk te maken die voldoet aan de eisen van de huidige tijd, zijn er grondtransacties nodig.

2.2. Beschrijving realisatie gebied

Het bestemmingsplan voorziet in essentie in vijf categorieën van bestemmingen: Wonen, Bedrijf, Verkeer, Groen en Water. Deze bestemmingen hangen allemaal met elkaar samen en met dit geheel aan bestemmingen dient de nieuwe inrichting gestalte te krijgen. Het plan voorziet in kavels voor diverse typen woningen. De grootte van de kavels hangt af van het type woning.

Het is de bedoeling de infrastructurele voorzieningen in twee of zo nodig in drie fases te realiseren. Dit betreft niet alleen de wegen en de riolering, maar ook de groenvoorzieningen.

De woningen zullen in drie deelgebieden worden gerealiseerd. Deelgebied 1 bestaat uit ca. 60 woningen, deelgebied 2 bestaat uit ca. 47 woningen en deelgebied bestaat uit ca. 22 woningen. Nadat alle woningen binnen een deelgebied/fase zijn gerealiseerd, zal de definitieve bestrating en openbare verlichting worden gerealiseerd; het 'woonrijp maken' is daarmee de laatste fase van de realisatie van het nieuwe woongebied.

Het exploitatiegebied sluit aan op de Purmerweg en wordt volledig nieuw ontwikkeld conform de hiervoor gestelde eisen.

3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Toelichting algemeen

Op grond van artikel 6.13 Wro kunnen in een exploitatieplan eisen en regels worden opgenomen. Deze eisen en regels kunnen betrekking hebben op een grote hoeveelheid van onderwerpen, zoals ruimtegebruik, fasering, koppelingen, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, woningbouwcategorieën etc. Ook in dit exploitatieplan wordt van de mogelijkheid tot het stellen van eisen en regels gebruikgemaakt. Het doel van deze eisen en regels is om te komen tot een gestructureerde wijze van grondexploitatie met de kwaliteit die past bij de beoogde realisatie van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan bevat niet op alle mogelijke onderwerpen eisen en regels; gekozen is voor een stelsel van eisen en regels, dat noodzakelijk is om de doelstelling zoals deze is verwoord in de laatste zin van de vorige alinea, te kunnen borgen. Dit betekent dat bijvoorbeeld niet is gekozen voor een bindende faseringsregeling waarbij het verlenen van een omgevingsvergunning is gebonden aan een concreet tijdvak.

Wel is gekozen voor het stellen van eisen en regels aan de verkaveling van de uitgeefbare en de situering van de openbare ruimte. Daarnaast is het ook noodzakelijk om eisen te stellen aan de koppeling van werken en werkzaamheden in relatie tot de afgifte van omgevingsvergunning.

3.2. Eisen en regels

Ruimtegebruik

Het bestemmingsplan voorziet in meerdere vormen van grondgebruik, zoals gronden die bestemd zijn voor groen (incl. water), de bouw van opstallen en openbare ruimte. Het is noodzakelijk om het grondgebruik tot een bepaald niveau te reguleren. Dit geldt in ieder geval voor het onderscheid 'openbare ruimte' en 'uitgeefbare kavels'.

Het belang van het aanwijzen van de gronden met de functie openbare ruimte is te borgen dat deze gronden ook daadwerkelijk voor deze functie worden aangewend. Dit betekent dat de ligging van de openbare ruimte is vastgelegd en dat in de regels is opgenomen dat deze gronden ook voor deze functie moeten worden aangewend.

De gronden die niet zijn aangeduid als openbare ruimte, zijn de gronden die worden aangewend voor uitgeefbare bouwkavels. Ook voor deze gronden geldt dat in de regels is veiliggesteld dat zij worden aangewend als uitgeefbare kavels.

Het onderscheid tussen de gronden met de functies openbare ruimte en uitgeefbare kavels is op bijlage 2, Kaarten Openbaar gebied en Uitgifte, aangebracht.

De bindende status van het ruimtegebruik is vastgelegd in artikel 2 van hoofdstuk 6.

Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en aanleg openbare ruimte

Vanwege redenen van efficiency, doelmatigheid en kwaliteit heeft de gemeente de voorkeur de gronden binnen het exploitatiegebied zelf bouwrijp te maken en zelf ook de openbare ruimte aan te leggen. De gemeente heeft echter slechts een gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied in eigendom. Voor zover de gemeente de gronden in eigendom heeft dan wel zij met de eigenaren overeenstemming heeft bereikt tot verkoop van gronden, is zij zelf in staat om te voldoen aan de beoogde inrichting en kwaliteit van het exploitatiegebied. Dit geldt uiteraard niet voor de gronden die de gemeente niet in eigendom heeft. Het is dan ook om deze reden dat hiervoor in dit exploitatieplan eisen en regels voor het bouwrijp maken en de aanleg van de openbare ruimte moeten worden opgenomen.

De omschrijving van de inhoud van het bouwrijp maken is opgenomen in paragraaf 4.1. Voor het bouwrijp maken gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De omschrijving van de inhoud van het aanleggen van nutsvoorzieningen is opgenomen in paragraaf 4.2. Voor de aanleg van de openbare ruimte gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De omschrijving van de inhoud van de inrichting van de openbare ruimte is opgenomen in paragraaf 4.3. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De eisen en/of regels voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn verwerkt in artikel 3 van hoofdstuk 6.

Aanbesteden

De gemeente rekent het tot haar taak om ervoor te zorgen dat de aanbesteding overeenkomstig de voorgeschreven Europese, nationale regels en het gemeentelijk aanbestedingsbeleid tot stand komt. Het aanbestedingskader waarin dit beleid is vastgelegd, is opgenomen in bijlage 8.

De eisen en/of regels voor het aanbesteden zijn opgenomen in artikel 4 van hoofdstuk 6.

Bestekken

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het exploitatieplan voorziet in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de genoemde werken steeds een bestek wordt opgesteld, dat moet voldoen aan bijlage 7. Dit bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met dit instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt gestart, een toetsing plaatsvindt aan de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De instemming met een bestek wordt geweigerd indien het bestek in strijd is met bijlage 7.

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat bestekken worden opgemaakt die voldoen aan bijlage 7. Het onderdeel bestekken is vastgelegd in artikel 6 van hoofdstuk 6.

Bindende verkaveling

In paragraaf 2.2 is aangegeven wat de noodzaak is om te komen tot het opnemen van een bindende verkaveling in dit exploitatieplan. Het doel hiervan is te bewerkstelligen dat er een mix aan kavels ontstaat om daarmee te kunnen voldoen aan een gedifferentieerd woningaanbod. In samenhang met dit uitgangspunt geldt echter ook nog het belang van een doelmatige exploitatie van de gronden binnen het exploitatiegebied. Voorkomen moet worden dat de verkaveling zodanige vormen aanneemt dat er sprake kan zijn van reststroken of van een andere vorm van ondoelmatige verkaveling.

Op grond van het voorafgaande is dan ook de verkaveling zoals deze is opgenomen in bijlage 18 bindend. Dit betekent dat voor de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunning en het vaststellen van de exploitatiebijdragen deze verkaveling in acht moet worden genomen.

De eisen en regels voor de bindende verkaveling zijn opgenomen in artikel 6 van hoofdstuk 6.

Koppelingen

De eerste koppelingseis betreft de aanleg van bouwwegen. Om de kavels te kunnen bebouwen, is het noodzakelijk dat deze ook daadwerkelijk zijn ontsloten. Deze ontsluiting hoeft nog niet de ontsluiting op het niveau van het 'woonrijp' maken te zijn. De bouwwegen moeten echter wel voldoen aan de eisen die aan de bouwwegen voor de ontsluiting van een woongebied zijn gesteld in het HIOR. De definitie in de regels geeft hierover meer duidelijkheid. De koppeling met bouwwegen houdt in dat deze bouwwegen moeten zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.

De tweede koppelingseis betreft de aanleg van het rioolstelsel. Om de kavels te kunnen bebouwen, is het noodzakelijk dat deze worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De riolering moet voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het HIOR. De koppeling met riolering houdt in dat de vereiste riolering moet zijn aangelegd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verstrekt.

De derde koppelingseis betreft de aansluiting van de woningen op de gemeentelijke stadsverwarming. De koppeling met de aansluiting op de stadsverwarming houdt in dat de leidingen van de stadsverwarming naar de bouw kavels moeten zijn aangelegd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verstrekt.

De vierde koppeling betreft de aanleg en aansluiting van en op de nutsvoorzieningen.

Om de kavels te kunnen bebouwen, is het noodzakelijk dat alle benodigde nutsvoorzieningen worden aangelegd en worden aangesloten op het bestaande nutstracé. De nutsvoorzieningen moeten voldoen aan de eisen zoals opgenomen in de HIOR, hoofdstuk Ondergrondse Infrastructuur. Voor het HIOR wordt verwezen naar de website van de gemeente Purmerend. De vereiste inlogcode kan bij de beheerder van het HIOR worden aangevraagd. De koppeling met nutsvoorzieningen houdt in dat de vereiste nutsvoorzieningen moeten zijn aangelegd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verstrekt. Voorafgaand aan de aanleg van de nutsvoorzieningen moet tussen de ontwikkelende partij en de nutsbedrijven een overeenkomst (VANN-document) worden aangegaan. De nutsbedrijven besteden de coördinatie en aanleg van nutsvoorzieningen voor nieuwbouwplannen uit aan de Combi Infra Noord-Holland. Het VANN document is als onderdeel van bijlage 7 opgenomen.

De bepalingen over de koppelingen zijn opgenomen in artikel 7 van hoofdstuk 6.

Verbods- en afwijkingsregels

In de leden 1 en 2 van artikel 9 (hoofdstuk 6 regels) is een verbodsbepaling opgenomen en is bepaald dat overtreding van de verbodsbepaling een strafbaar feit is.

Ingevolge artikel 6.13, lid 2, sub e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

In lid 2 is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bindende verkaveling (zie onderdeel *bindende verkaveling*).

In het derde lid is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels van het exploitatieplan als de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie heeft gelegen.

4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De beoogde inrichting van het exploitatiegebied in samenhang met de realisatie van de bebouwing vereist dat werken en werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving wat in ieder geval tot deze categorieën van werken en werkzaamheden behoort.

In het algemeen geldt dat alle uit te voeren en hierna te noemen werken en werkzaamheden rechtstreeks voortvloeien uit en direct samenhangen met deze gebiedsontwikkeling.

4.1. Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken

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

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied.

De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

4.2. Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien: aanleg van water, stadsverwarming, datanetwerk voor internet, telefonie en internet en elektriciteit. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door de desbetreffende nutsbedrijven. Alle bovengrondse nutsvoorzieningen moeten te allen tijde per voertuig bereikbaar zijn en betreden kunnen worden door de netbeheerder(s).

De eisen die aan de aanleg van nutsvoorzieningen worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

4.3. Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte (woonrijp maken)

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

- a. het aanleggen van wegen (verharding), parkeerplaatsen en riolering;
- b. het aanleggen van nieuwe watergangen, het aanleggen van een waterberging met drain en het aanpassen van bestaande watergangen;
- c. het aanleggen van groenvoorzieningen;

- d. het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
- e. het plaatsen van straatmeubilair.
- f. spelen
- g. straatnamen

De eisen die aan de inrichting van openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

4.4. Hanteren kaartmateriaal etc.

De gronden waarop de nieuwe openbare ruimte zijn gelegen, zijn zichtbaar gemaakt op de Kaarten Openbaar gebied en Uitgifte zoals deze als bijlage 2 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komt de exploitatieopzet aan de orde. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunningen en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Tot de kosten die voor verhaal in aanmerking komen, behoren niet de kosten die betrekking hebben op bouwen. Deze kosten zijn dan ook niet in de exploitatieopzet verwerkt.

Op grond van artikel 6.13 lid 4 Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant in het exploitatiegebied.

Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan Klein Where 2016 dat voorziet in de realisatie van een nieuw woongebied, zie paragraaf 2.1. In het kader van de realisatie van een toekomstig woongebied heeft de gemeente reeds kosten gemaakt. Van de kosten die gemeente in het verleden al heeft gemaakt, heeft een gedeelte betrekking op kosten die mede zijn gemaakt voor het exploitatiegebied Klein Where. Hierbij wordt onder andere bedoeld op: aankoop van gronden met opstallen, sloop van opstallen en bodemsanering. In de toerekening van kosten en opbrengsten is het daarom noodzakelijk rekening te houden met het gegeven dat het exploitatiegebied nog voor een gedeelte moet bijdragen in deze gemaakte kosten. In dit hoofdstuk is in samenhang met bijlage 9 (detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet) en bijlage 10 (detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet) aangegeven op welke wijze hiermee rekening is gehouden.

5.2. Parameters

In het exploitatieplan worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

- Startdatum van de grondexploitatie: 1 januari 2016;
- Looptijd exploitatie: 6 jaar na onherroepelijk worden bestemmings- en exploitatieplan;
- Verwachte einddatum van de grondexploitatie: 31 december 2022;
- Rente: 2,5%. Dit rentepercentage is de rente die de gemeente als interne rekenrente hanteert.
- Jaarlijkse stijging kosten: 1,5% met ingang van 1 januari 2016;
- Jaarlijkse stijging opbrengsten: 2,0%;
- Datum prijspeil: 1 januari 2016;
- De kosten zijn geraamd per valutadatum 1 juli van ieder jaar;
- Alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

5.3. Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik per functie binnen het exploitatiegebied is vastgelegd op bijlage 2 Kaarten Openbaar gebied en Uitgeefbaar. Uit deze bijlage volgt dat het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied als volgt kan worden weergegeven:

Onderdeel	Oppervlakte
Groen	4.673
Water	577
Uitgeefbaar	16.438
Verharding	11.736
Totaal	33.424

5.4. Programma

De gronden binnen het exploitatiegebied zijn bestemd voor de realisatie van woningen. Het programma bestaat uit ca. 129 grondgebonden woningen met de bestemming wonen. Deze bestemming voorziet in de volgende mix van woonkavels:

Woningtype	Aantal te realiseren woningen
Rug aan Rug woningen	22
WRT-dijk rijwoningen	12
WRT-dijk hoekwoningen	4
EK 2 onder 1 kap	12
Vrijstaande woningen	1
FK 2 onder 1 kap woningen	2
F 2 onder 1 kap woningen	4
C rijwoningen	31
Ct rijwoningen	17
Ck rijwoningen	22
Ck 2 onder 1 kap woningen	2
Totaal programma	129

5.5. Kosten

In onderstaand overzicht is per kostenpost het totaal van de kosten vermeld dat in de exploitatieopzet is opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is de kostensoortenlijst zoals deze voortvloeit uit de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld worden alle bedragen weergegeven als contante waarde per 1 januari 2016.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag in €
6.2.3 a en b	inbrengwaarde gronden en opstallen	5.346.191
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0
6.2.3 d	sloopkosten	602.706
6.2.4 a	onderzoek	15.905
6.2.4 b	bodemsanering en grondwerken	943.978
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	2.029.928
6.2.4.d	maatregelen	0
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	97.363
6.2.4 f	voorzieningen toekomstige locaties	0
6.2.4 g t/m j	plankosten	1.261.395
6.2.4 l	planschade	35.000
6.2.4 n	rentekosten	0
Totaal		10.332.466

Een uitwerking van de individuele kostenposten is per kostenpost opgenomen in bijlage 9. In deze bijlage is per kostenpost nagegaan in hoeverre er sprake is van profijt, causaliteit en proportionaliteit van kosten. Bij het onderdeel proportionaliteit is een onderscheid gemaakt tussen de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten en aan andere kostendragers toe te rekenen kosten. Met andere kostendragers worden onder meer bedoeld de buiten het bestemmingsplan gelegen gronden, maar ook niet voor verhaal in aanmerking komende kosten, zoals vervanging van bijvoorbeeld riolering voor zover dit is te beschouwen als kosten van onderhoud en vervanging.

5.6. Opbrengsten

In onderstaand overzicht zijn de opbrengsten opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is artikel 6.2.7 Bro, waarin de opbrengsten zijn vermeld die in een exploitatieopzet kunnen worden opgenomen. De opbrengsten zijn weergegeven tegen contante waarde per 1 januari 2016.

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag in €, contante waarde per 1-1-2016
6.2.7 a	gronduitgifte	8.211.350
6.2.7 b	subsidies	500.000
6.2.7 c	bijdragen van toekomstige locaties	0
Totaal		8.711.350

5.7. Gemeentelijke en Provinciale bijdrage

Er worden geen gemeentelijke bijdragen verwacht voor specifieke werken of werkzaamheden in het exploitatiegebied.

Door de Provincie Noord Holland is voor deze herontwikkeling een ISV subsidie toegekend.

Voor zover er sprake zal zijn van een tekort op de exploitatie van dit exploitatieplan, dan zal dit tekort worden gecompenseerd door positieve financiële resultaten van andere grondexploitaties dan wel de algemene middelen van de gemeente.

5.8. Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden begrensd door het niveau van de te verwachten toerekenbare opbrengsten; dit als gevolg van de zogenaamde macroaftopping. Als de toerekenbare kosten lager zijn dan de opbrengsten, worden de toerekenbare kosten volledig verhaald. Is dat niet het geval, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot het niveau van de opbrengsten.

Omschrijving	Bedrag in €, contante waarde per 1-1-2016
Toerekenbare kosten	10.332.466
Externe subsidies en bijdragen	500.000
Netto kosten	9.832.466
Toerekenbare opbrengsten	8.211.350
Maximaal te verhalen kosten	8.211.350

5.9. Omslagmethode

De kosten worden omgeslagen over eigenaren in het exploitatiegebied aan de hand van het opbrengstpotentieel van de door hen te realiseren bouwplannen.

De omslag van verhaalbare kosten wordt bepaald aan de hand van het aantal gewogen eenheden. Daarvoor wordt de oppervlakte van de kavels van de verschillende opbrengstcategorieën per eigendom vermenigvuldigd met een factor die de onderlinge verhouding tussen uitgifteprijs per categorie weergeeft. Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt 148.

5.10. Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom

Aan de hand van de voorgaande resultaten van berekeningen wordt bepaald welk bedrag per gewogen eenheid maximaal zal worden verhaald. De maximaal te verhalen kosten worden gedeeld door het aantal gewogen eenheden.

De maximaal te verhalen kosten bedragen	€ 8.211.350
Het aantal gewogen eenheden bedraagt	148
Maximaal te verhalen per gewogen eenheid	€ 55.347

De bedragen en eenheden in het overzicht zijn uitgedrukt in de contante waarde per 1 januari 2016. Bij de uiteindelijke vaststelling van de bijdrage per eigendom zal rekening worden gehouden met de indexering van kosten en opbrengsten en rente.

5.11. Percentage gerealiseerde kosten

Op grond van artikel 6.2.8 Bro dient de exploitatieopzet inzicht te geven in de reeds gerealiseerde kosten. Dit percentage bedraagt 4 %. Het percentage is berekend door de kosten van nog niet uitgevoerde werken te delen door het totaal van de kosten.

5.12. Fasering

Fasering:

Het bestemmingsplan bestaat uit drie deelplannen/deelgebieden waarin de te bouwen woningen worden gerealiseerd, te weten:

Deelgebied 1 (ca. 60 woningen)

Deelgebied 2 (ca. 47 woningen)

Deelgebied 3 (ca. 22 woningen).

Deelgebied 1:

In dit deelgebied liggen de percelen van U.N.C Uitvaartverzorging B.V. en de gemeente Purmerend.

Dit deelgebied wordt in twee fasen bouwrijpgemaakt. Eerst zullen de percelen van de gemeente bouwrijp gemaakt worden en vervolgens het perceel van het U.N.C. Uitvaartverzorging B.V.. De reden voor de fasering is dat het U.N.C. verplaatst wordt. De bouw van het nieuwe pand op de percelen van de gemeente moet eerst gereed zijn alvorens met de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden op het perceel van het U.N.C. kan worden begonnen. De fasering en datum gereed zijn in de tabel op de volgende pagina weergegeven. Voor de bouw van de woningen dient gestart te worden met de aanleg van de ondergrondse infra (kabels en leidingen). Na gereedkomen van woningen aan beide zijden van de woonstraat dient de definitieve verharding, verlichting en groen te worden aangelegd.

Deelgebied 2:

In dit deelgebied ligt een deel van het perceel van Hans Tim Vleeswaren B.V. en delen van de percelen van de gemeente Purmerend.

Dit deelgebied wordt in zijn geheel in één keer bouwrijpgemaakt. Er wordt dus geen onderscheid tussen de percelen van de verschillende eigenaren gemaakt. De fasering van de werkzaamheden en datum gereed zijn in de tabel op de volgende pagina weergegeven. Voor de bouw van de woningen dient gestart te worden met de aanleg van de ondergrondse infra (kabels en leidingen). De percelen in dit deelgebied dienen in ieder geval uiterlijk 15 januari 2018 bouwrijp te zijn gemaakt. Na gereedkomen van woningen aan beide zijden van de woonstraat dient de definitieve verharding, verlichting en groen te worden aangelegd.

Deelgebied 3:

In dit deelgebied ligt het perceel van E. Beets, een deel van het perceel van Hans Tim Vleeswaren B.V., delen van de percelen van de gemeente Purmerend en het perceel van Liander met het trafohuisje. Dit trafohuisje zal worden vervangen door twee trafokasten elders in het plan, waarna het huidige perceel aan de gemeente toekomt.

Dit deelgebied wordt in zijn geheel in één keer bouwrijpgemaakt. Er wordt geen onderscheid tussen de percelen van de eigenaren gemaakt. De fasering en datum gereed is in de tabel op de volgende pagina weergegeven. Voor de bouw van de woningen dient gestart te worden met de aanleg van de ondergrondse infra (kabels en leidingen). Na gereedkomen van woningen aan beide zijden van de woonstraat dient de definitieve verharding, verlichting en groen te worden aangelegd.

Voor de uit te voeren werkzaamheden bouw- en woonrijp maken als ook voor de start en opleverdatum van de woningen is een fasering vastgesteld. Voor de verbeelding van de fasering wordt verwezen naar bijlage 19. De bedoeling van deze faseringsbepaling (artikel 7, Koppelingen) is dat, indien bouw aanvragen voortijdig worden aangevraagd helder is dat deze zullen worden geweigerd. Teneinde sturing op het tijdstip van realisatie te kunnen uitoefenen is het noodzakelijk om termijnen te stellen en een fasering in de realisatie aan te geven. Reden voor de fasering is dat de gemeente Purmerend de uitgifte wil structureren om zo de woninguitgifte binnen het plan Purmerend optimaal te laten verlopen en de woningmarkt niet te verstoren. De realisatie van de woningen en het woonrijp maken is in drie fasen verdeeld, en het bouwrijp maken in twee fasen, dit alles met daaraan verbonden tijdvakken. Voor de uitvoering van de bouw- aanleg- en inrichtingsactiviteiten gelden de onderstaande tijdvakken en zoals aangegeven op bijlage 19 Faseringskaart.

Deelgebied 1: Op de perceelsgedeelten welke in [groen] zijn aangegeven op de faseringskaart, dienen in de periode 2016/2019 de volgende werkzaamheden te worden gerealiseerd.

Tabel fasering werkzaamheden

Aard werkzaamheden	Datum aanvang	Datum gereed
Bouwrijp maken openbaar gebied en bouwkavels percelen gemeente	15-04-2016	15-11-2016
Bouwrijp maken openbaar gebied en bouwkavels perceel van het U.N.C. Uitvaartverzorging B.V.	01-06-2017	01-11-2017
Bouw woningen	01-11-2017	30-11-2018
Woonrijp maken openbaar gebied	15-04-2018	15-03-2019

Deelgebied 2: Op de perceelsgedeelten welke in [paars] zijn aangegeven op de faseringskaart, dienen in de periode 2017/2020 de volgende werkzaamheden te worden gerealiseerd.

Tabel fasering werkzaamheden

Aard werkzaamheden	Datum aanvang	Datum gereed
Bouwrijp maken openbaar gebied en bouwkavels	01-06-2017	15-01-2018
Bouw woningen	15-11-2018	15-11-2019
Woonrijp maken openbaar gebied	15-04-2019	15-02-2020

Deelgebied 3: Op de perceelsgedeelten welke in [oranje] zijn aangegeven op de faseringskaart, dienen in de periode 2018/2021 de volgende werkzaamheden te worden gerealiseerd.

Tabel fasering werkzaamheden

Aard werkzaamheden	Datum aanvang	Datum gereed
Bouwrijp maken openbaar gebied en bouwkavels	01-06-2017	15-01-2018
Bouw woningen	01-11-2019	15-08-2020
Woonrijp maken openbaar gebied	15-03-2020	15-11-2020

Hiervoor is aangegeven op welke wijze de exploitatiebijdrage per eigenaar is bepaald. Voor de exploitatiebijdrage per eigenaar wordt verwezen naar bijlage 17.

In het geval dat er geen anterieure en/of posterieure overeenkomsten zijn gesloten, dan wel in het geval dat er posterieure overeenkomsten zijn gesloten waarin geen afspraken zijn gemaakt over de betaling van de exploitatiebijdrage, dan zal de betaling van de exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Binnen een zekere termijn na de afgifte van de omgevingsvergunning geldt de verplichting om naast de voldoening van de verschuldigde leges tevens de exploitatiebijdrage te voldoen.

Er zijn ten aanzien van de betaling van de verschuldigde exploitatiebijdrage meerdere mogelijkheden:

- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan een overeenkomst tot minnelijke verwerving.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan een anterieure overeenkomst.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente na het vaststellen van het exploitatieplan een posterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage (zie hiervoor).

Handhaving eisen en voorwaarden

De handhaving van de eisen en voorwaarden in het exploitatieplan vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning.

- Burgemeester en Wethouders kunnen na het overschrijden van de betalingstermijn besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichting is voldaan (art. 6.21 lid 1).
- Burgemeester en Wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn het bedrag invorderen. Dit is het inclusief de met de op invordering vallende kosten (art. 6.21 lid 2).
- Na drie maanden van het verstrijken van het besluit kunnen Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (art. 6.21 lid 3).

Het niet voldoen aan de voorwaarde tot tijdige betaling kan ten slotte worden ondersteund door een aanvullende voorwaarde in de omgevingsvergunning van de zekerheidsstelling (d.m.v. een bankgarantie, hypotheek).

6. DE REGELS

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die in acht dienen te worden genomen.

Artikel 1. Definities

1. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Purmerend voor het inkopen van leveringen, werken en diensten, zoals dat is vastgelegd in het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid', zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 mei 2016 en als bijlage 8 is opgenomen in het exploitatieplan.
2. Aanleg van nutsvoorzieningen: het aanleggen van leidingen voor water en elektriciteit, stadsverwarming, datanetwerk voor internet, telefonie en internet zoals beschreven in paragraaf 4.2 en in bijlage 7.
3. Bestemming: aanduiding van de gronden met een functie en de bijbehorende beschrijving van gebruiksmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
4. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan Klein Where 2016 zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Purmerend op 26 mei 2016
5. Bouwrijp maken: het verrichten van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 4.1 en bijlage 7.
6. Bouwweg: een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van een kavel, welke weg is aangesloten op de bestaande Purmerweg zoals aangeduid op de verklaring 'ondergrond' van de verbeelding van het bestemmingsplan. De bouwweg heeft een breedte als vermeld in bijlage 7 en bestaat uit een klinkerverharding.
7. Exploitatiegebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat is aangeduid op bijlage 1.
8. Exploitatieplan: het Exploitatieplan Klein Where 2016 zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Purmerend 26 mei 2016.
9. Inrichten van openbare ruimte: het aanleggen van de openbare ruimte.
10. Kavel: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied zoals dat is aangeduid op bijlage 18 en waarop op grond van het bestemmingsplan de bouw van een woning is toegestaan.
11. Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor het bouwen.
12. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht en aangewend als toekomstige openbare ruimte en als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
13. Kaarten Openbaar gebied en Uitgifte: de als bijlage 2 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
14. Uitgeefbaar terrein: gebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de bestemming wonen en als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.

Artikel 2. Ruimtegebruikskaart

1. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de gronden die zijn aangeduid als Uitgeefbaar terrein op de ruimtegebruikskaart. Een uitzondering op deze regel geldt voor nutsgebouwen; deze zijn in de openbare ruimte voorzien.
2. De openbare ruimte dient te worden aangelegd binnen de op de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte' aangeduide gronden.

Artikel 3. Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

1. Bij het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte moet worden voldaan aan de eisen zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 7.

Artikel 4. Aanbesteden

1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen is het Aanbestedingskader van toepassing.
2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met bepaalde in artikel 4.1.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 4.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 tot en met artikel 4.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslagen het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 4.1, artikel 4.2 tweede volzin, en artikel 4.4 tweede en derde volzin, van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 5. Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een bestek te worden opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in bijlage 7. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met bijlage 7.
2. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen zich bij de uitvoering te houden aan de door de gemeente gestelde nadere eisen, die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Klein Where van 8 december 2015 (bijlage 21) en het Stedenbouwkundigplan 30 september 2015 (bijlage 20).
3. Bestekken en tekeningen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 5.1 genoemde Bijlage 7. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
4. De werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente

goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het bouwrijp, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte (woonrijp maken) en het stedenbouwkundigplan.

5. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist, indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1 tweede volzin en verder van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 6. Bindende verkaveling

1. Bij de besluitvorming over een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen moet de indeling in kavels zoals deze is vastgelegd op bijlage 20, in acht worden genomen.

Artikel 7. Koppelingen

1. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan worden verleend, moet de kavel waarop bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, zijn ontsloten door een bouwweg conform de daaraan gestelde eisen volgens HIOR en zoals deze zijn aangegeven in bijlage 7.
2. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan worden verleend, moet de riolering zijn aangelegd en aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel conform de daaraan gestelde eisen volgens HIOR en zoals deze zijn aangegeven in bijlage 7.
3. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan worden verleend, moeten de leidingen van de stadsverwarming zijn aangelegd, conform de daarvoor geldende voorschriften zoals aangegeven in bijlage 7.
4. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan worden verleend, moeten de nutsvoorzieningen zijn aangelegd, conform de daarvoor geldende voorschriften zoals aangegeven in bijlage 7 en het HIOR.

Artikel 8. Tussentijdse inspectie en eindinspectie

1. De uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte (woonrijp maken), vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en Wethouders aangewezen toezichthouder. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het exploitatiegebied.
2. Voor de voltooiing van de aanleg van werken en werkzaamheden zal de gemeente een eindinspectie houden.
3. Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de bebouwbare gronden.

Artikel 9. Fasering

1. Werken en/of werkzaamheden dienen conform de in paragraaf 5.12 opgenomen fasering te worden uitgevoerd.

Artikel 10. Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikelen 2 tot en met 9 gestelde eisen en regels.
2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in een van de artikelen 1 tot en met 9 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 9 mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van het exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot de herziening van het exploitatieplan dat met toepassing van afdeling 3.4 Awb ter visie heeft gelegen.

Artikel 11. Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Klein Where 2016

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

de griffier,

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

7.1. Beschrijving verwervingsbeleid

Het voornemen van de gemeente is om in ieder geval alle gronden te verwerven die zijn gelegen binnen het exploitatiegebied en die niet behoren tot de uitgeefbare gronden. Deze gronden zijn op bijlage 2 Kaarten Openbargedied en Uitgifte aangeduid met Openbare ruimte. Deze gronden hebben een openbare functie, zoals wegen, water en groenvoorzieningen. De reden hiervan is dat de gemeente zo op de meest efficiënte wijze invulling kan geven aan de ontwikkeling van deze functies binnen het exploitatiegebied.

Daarnaast wil de gemeente bepaalde gronden verwerven die zijn gelegen aansluitend aan haar gronden en behoren tot de functie uitgeefbaar terrein. Het betreft de gronden binnen deze functie voor zover deze onderdeel uitmaken van een zelfstandige kavel zoals deze zijn aangegeven op de bindende verkaveling, bijlage 20.

De gronden die de gemeente wenst te verwerven, zijn aangeduid op bijlage 5.

Het verwervingsbeleid is gebaseerd op een verwerving op minnelijke basis. Met de desbetreffende eigenaren is in contact getreden om te bezien of, en zo ja onder welke voorwaarden, zij bereid zijn de desbetreffende gronden aan de gemeente te verkopen. Mocht een dergelijke minnelijke verwerving niet mogelijk zijn en de eigenaar niet bereid zijn om de gronden overeenkomstig dit exploitatieplan te ontwikkelen, dan rest de gemeente geen andere keus dan de gronden te onteigenen.

In de post 'inbrengwaarde' van de exploitatieopzet van dit exploitatieplan zijn de kosten overeenkomstig artikel 6.13 lid 5 Wro opgenomen op basis van minnelijke verwerving. Mocht het echter noodzakelijk zijn om gronden te onteigenen, dan zal de exploitatieopzet moeten worden aangepast. In dat geval zal op grond van voornoemd artikel de post 'inbrengwaarde' moeten worden afgestemd op de schadeloosstelling op onteigeningsbasis.

Voor de geraamde sloopkosten van de opstallen is een bedrag opgenomen in kostenraming..

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

Bij het exploitatieplan behoren meerdere bijlagen. In dit hoofdstuk zijn deze bijlagen opgenomen. Het hoofdstuk start met een overzicht en korte samenvatting van de bijlagen. In dit overzicht wordt ook aangegeven wat de status van de bijlage is: bindend of toelichtend.

8.1. Overzicht, toelichting en bijlagen

Bijlage 1. Kaart exploitatiegebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatiegebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 2. Kaarten openbaar gebied en uitgifte

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de gronden met de functie van uitgeefbaar terrein (woningbouw) en openbare ruimte. Voor het onderscheid tussen gronden met de functie uitgeefbaar terrein en openbare ruimte in het ruimtegebruik heeft de ruimtegebruikskaart een bindende functie, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Bijlage 3. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 30 december 2015 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 4. Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5. Verwervingskaart

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan nog niet in handen zijn van de gemeente, en voor welke gronden geldt dat de gemeente deze voornemens is te verwerven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6. Plankostenscan

Deze bijlage bevat de invoergegevens en resultaten van de plankostenscan, gebaseerd op het ontwerp 2010 van de Regeling plankosten exploitatieplan.

Bijlage 7. Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

De gronden die in eigendom zijn van derden, zijn (nog) niet geschikt voor uitgeefbare gronden voor de functie wonen en openbare ruimte. Hiervoor moeten nog de volgende werkzaamheden worden verricht:

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;

- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied.

Ook gelden er eisen voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De eisen die aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7. Deze bijlage bevat zowel een kwantitatieve als kwalitatieve onderbouwing van de te verrichten werken en werkzaamheden. Deze bijlage heeft een bindende functie.

Bijlage 8. Aanbestedingskader

Deze bijlage bevat de regels die de gemeente hanteert bij het vraagstuk van de aanbesteding. Deze bijlage heeft een bindende functie.

Bijlage 9. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de te verhalen kostensoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 10. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 11. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatiegebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie bijlage 3). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikskaart) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 12. Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan is een korte weergave van het stedenbouwkundig plan. Het beoogde beeld van het gebied wordt hierin beschreven en weergegeven. Het Beeldkwaliteitsplan bevat de kwalitatieve uitgangspunten met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de openbare ruimte. Met dit beeldkwaliteitsplan is het instrument waarde de kwaliteit wordt bewaakt.

Bijlage 13. Planschaderisicoanalyse

Deze bijlage geeft informatie over het risico van planschade dat zich naar aanleiding van het bestemmingsplan kan voordoen.

Bijlage 14. Jaarschijven grondexploitatie

De grondexploitatie kent een looptijd van zes jaren na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Kosten en opbrengsten zijn daarmee gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie op de jaarlijks uit te voeren werkzaamheden bouw- woonrijp maken en aanvang bouw van de te realiseren woningen door de grondeigenaren.

Bijlage 15. Overzicht macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 16. Overzicht gewogen eenheden per eigendom

Vanuit de totale te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom moet plaatsvinden. Daarbij moet rekening worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden moeten worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatiegebied is in deze bijlage opgenomen. Daarnaast is in deze bijlage het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom aangegeven. Een inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden is van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 17. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage in de vorm van een bijdragekaart per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 18. Specificatie openbare ruimte door de gemeente aan te kopen in woonrijpe staat

Deze kaart heeft tot doel de door de gemeente aan te kopen openbare ruimte in woonrijpe staat inzichtelijk te maken. Deze kaart heeft een bindend karakter.

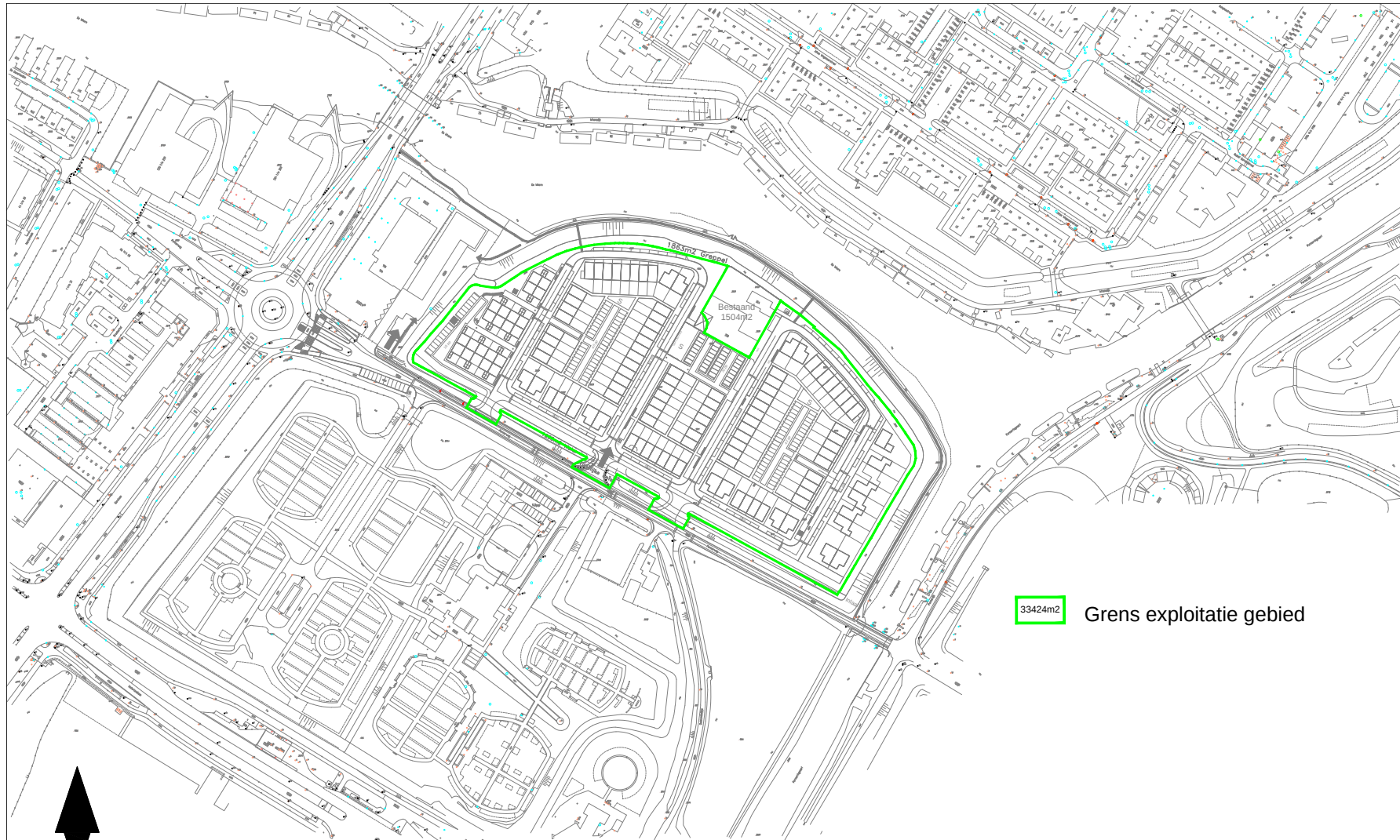
Bijlage 19. Faseringstekening

Op deze kaart zijn de drie verschillende fasen aangegeven. Deze kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 20. Stedenbouwkundig plan (Verkaveling en inrichtingsplan Klein Where 2016)

Op deze bijlage is aangegeven op welke wijze de uitgeefbare gronden moeten worden verkaveld. Deze verkavelingstekening heeft een bindende status, omdat hiermee voldaan kan worden aan de verwachte diversiteit in woningen die zich in dit exploitatiegebied naar verwachting zullen worden gerealiseerd.

BIJLAGE 1 KAART EXPLOITATIEGEBIED



BIJLAGE 2 KAARTEN OPENBAAR GEBIED EN UITGIFTE

12 januari 2016
Gemeente Purmerend



Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 30-12-2015

Kaart Openbaar gebied
Klein Where 2016

12 januari 2016
Gemeente Purmerend



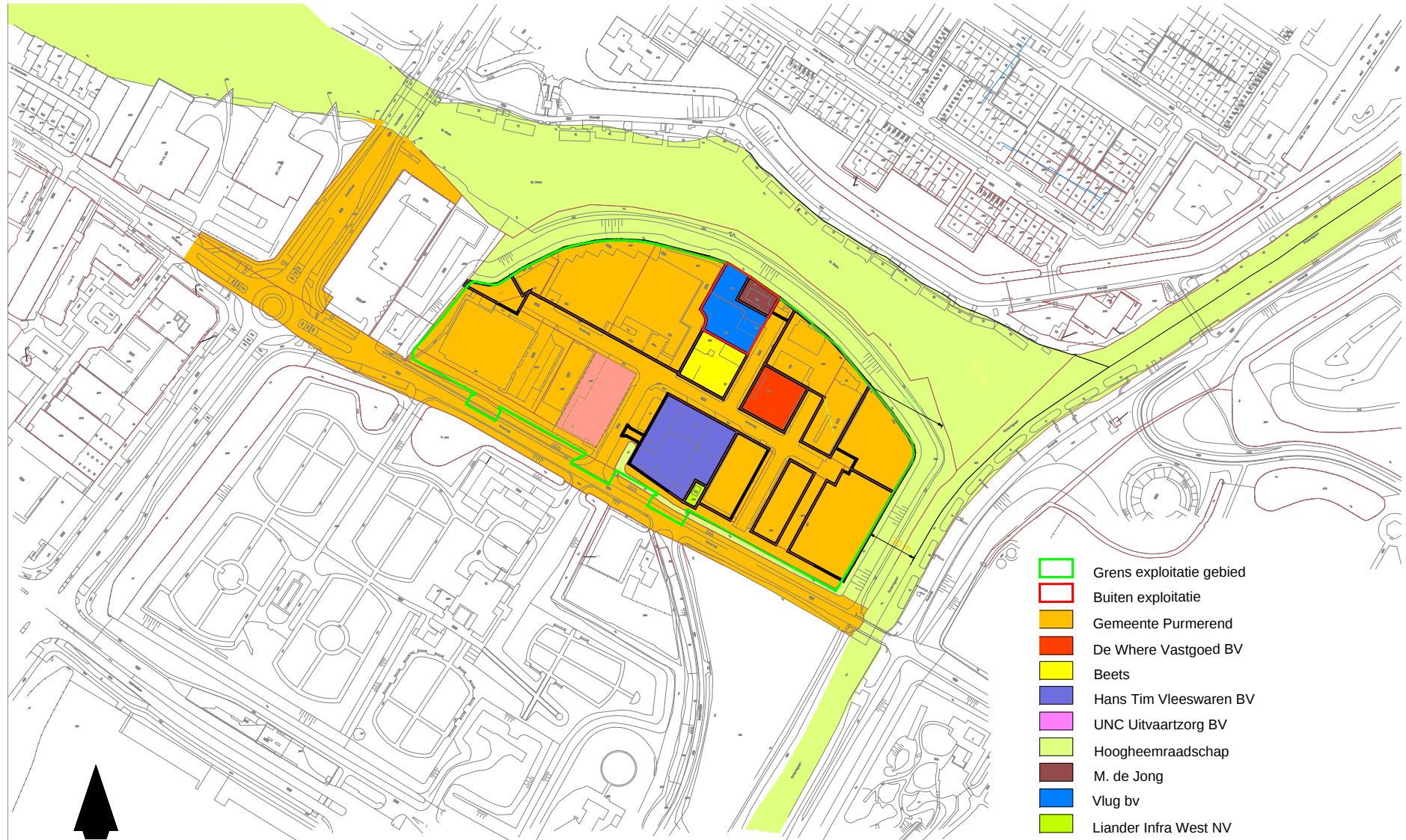
- 33424m2 Grens exploitatie gebied
- Uitgifte Kavels
- Uitgifte Gemeenschappelijk

Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 30-12-2015

Kaart Uitgifte
Klein Where 2016

BIJLAGE 3 EIGENDOMSKAART

12 januari 2016-01-13
Gemeente Purmerend



Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 30-12-2015

Eigendomskaart
Klein Where 2016

BIJLAGE 4 KAART BESTAANDE SITUATIE

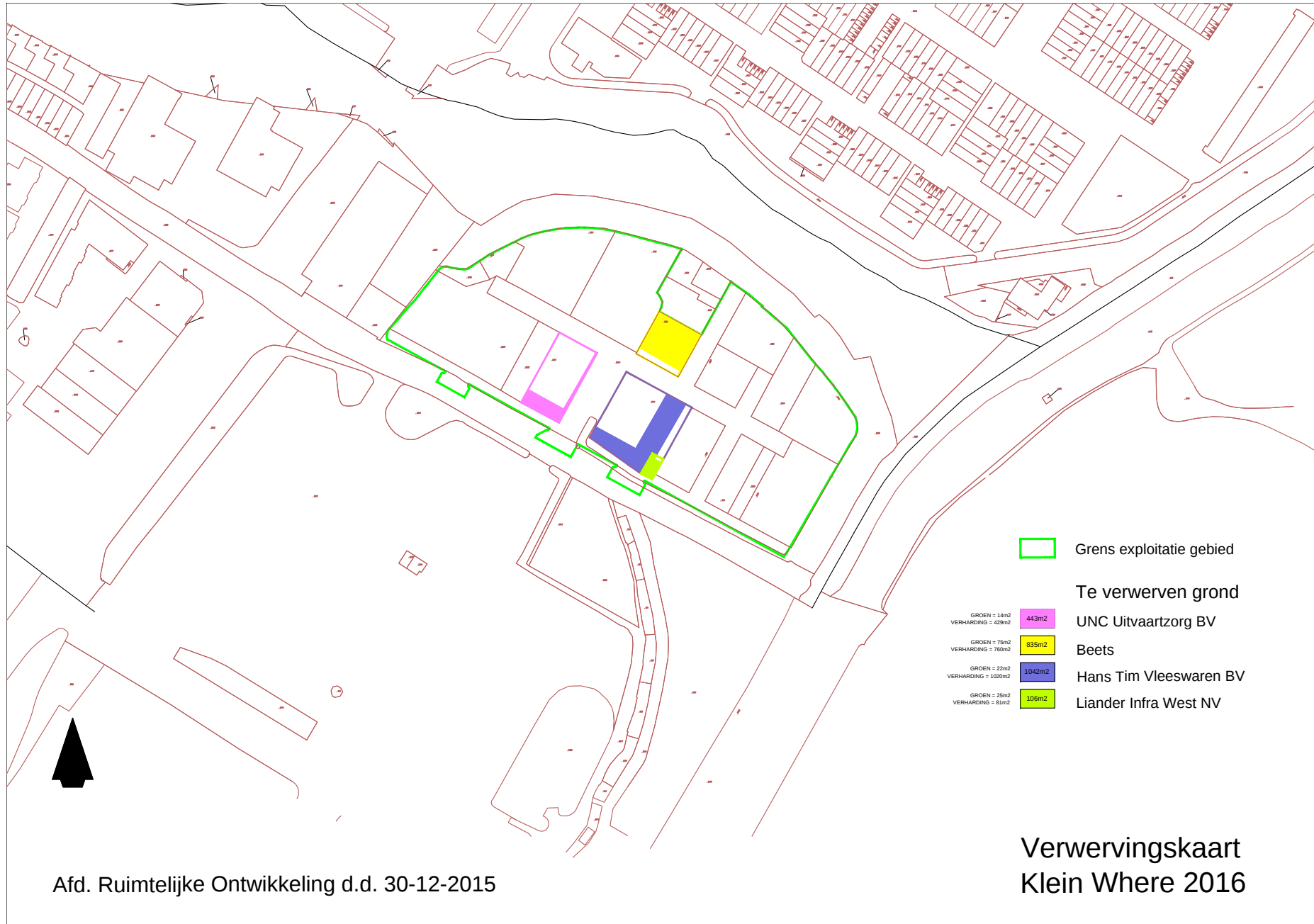
12 januari 2016
Gemeente Purmerend



Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 30-12-2015

Bestaande Situatie
Klein Where 2016

BIJLAGE 5 VERWERVINGSKAART



BIJLAGE 6 PLANKOSTENSCAN

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 29-11-15
Gemeente [Purmerend](#)
Projectnaam [Klein where](#)
Projectnummer ...
Datum prijspeil 01-01-15
Looptijd project in jaren 8

Produkt/activiteit

Verwerving

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ ja ☐ nee | 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtondbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| ☒ ja ☐ nee | 1.2 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☒ ja ☐ nee | 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

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

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ ja ☐ nee | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit | uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| ☒ ja ☐ nee | 3.2 Opstellen en procedure wijziging | uur per wijziging |
| ☒ ja ☐ nee | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | uur per plan |

Civiele en cultuur techniek		
☒ ja ☐ nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ ja ☐ nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	% over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoedinformatie		
☒ ja ☐ nee	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
☒ ja ☐ nee	6.1 Omgevingsmanagement	Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte		
☒ ja ☐ nee	7.1 Gronduitgiftecontracten	uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgaven
Management		
☒ ja ☐ nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
☒ ja ☐ nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
☒ ja ☐ nee	9.1 Planeconomie	uur per week

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	29-11-15	
Gemeente	Purmerend	
Projectnaam	Klein where	
Projectnummer	...	
Datum prijspeil	01-01-16	
Looptijd project in jaren	8	
Aantal werkweken per jaar	40	print

A Algemeen

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

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

3 Waar ligt het exploitatiegebied ?

historisch gebied ☐ ja ☒ nee
binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee
inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee
uitleglocatie ☐ ja ☒ nee

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?

7	totaal
0	stuks
0	stuks
7	stuks
0	stuks

a waarvan percelen (onbebouwd)
b waarvan woningen
c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren
d waarvan bijzondere objecten

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

7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?

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

8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☐ ja ☒ nee

C Beoogde programma

9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	130	aantal
bedrijvigheid	0	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail	0	m2 bvo
maatschappelijk	0	m2 bvo
recreatie	0	m2

D Onderzoeken

10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee
b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee
c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee
d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:

a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ☐ ja ☒ nee

Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal

b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee

12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee

13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

Slecht ☐ ja ☒ nee
Normaal ☐ ja ☒ nee
Goed ☐ ja ☒ nee

15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?

16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal ☐ ja ☒ nee
partieel ☐ ja ☒ nee

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase

c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar

d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?

G Gronduitgifte

18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks

b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks

c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks

d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks

e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks

f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ? stuks

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	29-11-15	Complexiteit	121%
Gemeente	Purmerend		
Projectnaam	Klein where		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	01-01-15		print
Looptijd project in jaren	8		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	935	€ 112.200	9%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	875	€ 105.000	8%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	1%
Stedenbouw	1.034	€ 124.050	10%
2.1 Programma van Eisen	140	€ 16.800	1%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	130	€ 15.600	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	569	€ 68.250	5%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	195	€ 23.400	2%
Ruimtelijke Ordening	744	€ 89.250	7%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	595	€ 71.400	6%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	149	€ 17.850	1%
Civiele en cultuur techniek	966	€ 660.251	52%
4.1 Planontwikkeling	966	€ 97.526	8%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 562.726	44%
Landmeten/vastgoed informatie	113	€ 10.263	1%
5.1 Kaartmateriaal	113	€ 10.263	1%
Communicatie	386	€ 87.290	7%
6.1 Omgevingsmanagement	386	€ 87.290	7%
Gronduitgifte	120	€ 14.640	1%
7.1 Gronduitgiftecontracten	120	€ 14.640	1%
Management	902	€ 125.414	10%
8.1 Projectmanagement	902	€ 125.414	10%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	451	€ 55.038	4%
9.1 Planeconomie	451	€ 55.038	4%
totaal	5.651	€ 1.278.396	100%

BIJLAGE 7 BOUWRIJP MAKEN, AANLEG NUTSVOORZIENINGEN EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

De werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken aanleg van nutsvoorzieningen inrichten van de openbare ruimte dienen te voldoen aan h, het Beeldkwaliteitsplan, Stedenbouwkundig plan (zie bijlage 20) en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Voor dit handboek wordt verwezen naar de website van de gemeente. Bij de beheerder kan de benodigde inlogcode worden aangevraagd.

Bouwrijp maken

Openbaar gebied:

Slopen, saneren, kappen en uitvlakken/egaliseren bestaande omgeving binnen werkgrenzen Klein Where:

- o Oneven panden Purmerweg, huisnrs. 29 t/m 45 m.u.v. huisnr. 35A en 35B, binnen het plan Klein Where slopen en fundering (fundatiebalken, betonopzetters en fundatiepalen) geheel verwijderen en inclusief het vullen van paalgaten met bentoniet;
- o Verwijderen en afvoeren bestaande openbare inrichting, (verharding, te vervallen waterkeringen, riolering m.u.v. de persleiding, verlichting);
- o Verwijderen en afvoeren bestaand groen in strijd met het nieuwe plan;
- o Dempen bestaand water in strijd met het nieuwe plan;
- o Uitvlakken, ophogen en eventueel aanvullen van het terrein tot nader te bepalen peil binnen de grondbalans Klein Where, inclusief het graven van bouwkuipen.

Aanleg nutsvoorzieningen:

- o Aanleg nieuwe hoofdstructuur kabels en leidingen voor geheel Klein Where in overleg met Nuts partijen;
- o Stapsgewijs afsluiten van bestaande kabel en leidingnet en rooien per fase;
- o Behoud van voeding naar bestaande bebouwing, Purmerweg 35A en 35B van Familie de Jong en bedrijf Vlug, welke wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan;
- o Voor geheel Klein Where gezamenlijk met kabel en leiding exploitanten vaststellen van nieuwe kabel en leiding profiel inclusief positionering binnen Klein Where;
- o Rekening houden in nieuw profiel met elektra, water, CAI, KPN/Reggefiber en verplicht gebruik van stadsverwarming;
- o Geen kabels en leidingtracé onder wadi/infiltratie voorziening aanbrengen.

Woonrijp maken

Voor de verdere uitwerking van het plan vormen het Technisch Programma van Eisen (TPvE Grontmij d.d. 12-06-'15) en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) in beginsel de basis. Bij de verdere uitwerking van het plan zal ook aandacht worden geschonken aan de 'klimaatbestendige stad'. De uitkomsten hiervan worden vertaald in het door de gemeente op te stellen riolerings- en afwateringsplan voor het plangebied. Inzichten en keuzen die in dit kader gemaakt worden kunnen afwijken van uitgangspunten die in de eerder genoemde stukken gedefinieerd zijn.

In overleg met HHNK dijk verhogen, bij voorkeur aan buitenzijde dijk verbreden en verhogen t.b.v. behoud groene scheidingszone.

Graven nieuw water incl. aanbrengen/aanhelen beschoeiing;

Aanbrengen duikers en aanbrengen dammen t.b.v. nieuwe entrees naar de wijk.

Peil:

Peil begane grondvloer nieuwbouw nader vast te stellen niveau t.o.v. NAP

Profiel A: Tracé binnenwegen Klein Where - langsparkeren

Totale breedte ca. 14,00 meter.

Profiel:

- o Officiële 30 km zone;
- o 1,8 meter breed trottoir exclusief opsluitbanden (6 tegels breed);
- o Parkeerstrook 2,4 m breed voorzien van open verharding;
- o 5,5 meter rijbaan, uitgevoerd in gebakken klinkers, inclusief kantopsluiting;
- o Groenstrook, variabele breedte, ingezaaid met graszaad, voorzien beplanting;
- o 1,8 meter breed trottoir exclusief opsluitbanden (6 tegels breed);
- o kabels- en leidingen worden onder het trottoir aangebracht;
- o Riolering worden onder de rijbaan aangelegd.

Peil straatprofiel: Variabel door aflopend profiel i.v.m. afwatering.

Profiel B: Tracé binnenwegen Klein Where – eenzijdig haaksparkeren

Totale breedte ca. 11,00 meter.

Profiel:

- o Officiële 30 km zone;
- o Parkeerstrook 5,5 m breed voorzien van open verharding, omringd met groenstroken ingezaaid met graszaad;
- o 5,5 meter rijbaan, uitgevoerd in gebakken klinkers, inclusief betonnen kantopsluiting;
- o kabels- en leidingen worden onder de parkeervakken aangebracht;
- o Riolering worden onder de rijbaan aangelegd.

Peil straatprofiel: Variabel door aflopend profiel i.v.m. afwatering.

Profiel C: Tracé binnenwegen Klein Where – tweezijdig haaksparkeren

Totale breedte ca. 19,50 meter.

Profiel:

- o Officiële 30 km zone;
- o 1,5 meter breed trottoir exclusief opsluitbanden (5 tegels breed);
- o Parkeerstrook 5,5 m breed voorzien van open verharding;
- o 5,5 meter rijbaan, uitgevoerd in gebakken klinkers, inclusief betonnen kantopsluiting;
- o Parkeerstrook 5,5 m breed voorzien van open bestrating;
- o 1,5 meter breed trottoir exclusief opsluitbanden (5 tegels breed);
- o kabels- en leidingen worden onder het trottoir aangebracht;
- o Riolering worden onder de rijbaan aangelegd.

Peil straatprofiel: Variabel door aflopend profiel i.v.m. afwatering.

Materialisatie profielen:

- Wegfundering:
 - o t.b.v. riolering 50 cm fundatiepakket, e.e.a. afhankelijk van diepteligging riool, verdicht volgens voorgeschreven proctor dichtheid;
 - o 15 cm verdicht zandpakket;
 - o 25 cm funderingsmateriaal (korrel/mengpuin);
 - o 7 cm verdicht zandpakket, straatlaag;
 - o Gebakken klinkers en inevenen met brekerzand.
- Trottoirfundering:
 - o Verdicht zandpakket 150 cm, mede voor tracé kabels en leidingen;
 - o Trottoir voorzien van betontegels;
 - o Trottoir inevenen met brekerzand.

- Riolering:
 - o Gescheiden rioleringsstelsel;
 - o Vuilwaterriool uitgevoerd in PVC in variabele diameter, gelegen in het midden van de rijbaan;
 - o Huisaansluitingen vuilwater, uitgevoerd in pvc, $\varnothing$ 125 mm, voorbereiden conform verkaveling bestemmingsplan;
 - o inspectieputten: 1 per max 50 meter;
 - o afvoer van hemelwater bergen, vertragen en afvoeren in openbare inrichting richting openbaar water (wadi en sloten) in het plangebied;
- Lichtmasten: 1 per max 25 meter.

Groenstrook

De groenstrook rond de toekomstige nieuwbouw is de dijk tussen de Where en het nieuwbouwplan. De dijk wordt in samenspraak met het HHNK opgehoogd en waar mogelijk bestaand groen behouden.

Nieuw groen binnen het plan wordt ingevuld met de volgende mogelijkheden:

- o gras;
- o beplanting (laag tot max 5m1 hoog);
- o bomen (categorie 1, 2 of 3).

Overeenkomst VANN – Combi Infra Noord-Holland 2014

Overeenkomst voor Aanleg Nutsvoorzieningen Nieuwbouw



1. Algemeen

Ondergetekenden stellen met deze overeenkomst ten doel dat zij op gelijkwaardige wijze willen samenwerken in de ontwikkeling van woningen in nieuwbouwgebieden op basis van het definitieve ontwerp van de ontwikkelaar en de verplichting of wens van de CINH om de woningen tijdig aan te sluiten op de voorzieningen.

Artikel 1.1: Voorwaarden

In deze overeenkomst zijn de onderstaande voorwaarden van toepassing. Voor de onderwerpen die niet benoemd zijn gelden de bestaande voorwaarden van de netbeheerders die deze overeenkomst ondertekend hebben.

Artikel 1.2: Toepassing

De overeenkomst VANN* is van toepassing op het project:

--

Omschrijving van het ontwikkelplan:

--

Het project omvat de voorbereiding en realisatie van nieuwbouw in de openbare buitenruimte.

Artikel 1.3: Ondergetekenden

--

verder te noemen de "ontwikkelaar"

en de netbeheerders

samenwerkend in de Combi Infra Noord-Holland (CINH) en vertegenwoordigd door:

--

De vertegenwoordiger van de CINH is verantwoordelijk voor de coördinatie tussen de afzonderlijke netbeheerders en de aansturing van de hoofdaannemer van de CINH, verder te noemen "combi-aannemer".

De vertegenwoordiger van de ontwikkelaar is tijdens het project verantwoordelijk voor de coördinatie met de andere bouw- en civieltechnische aannemers en netbeheerders die geen onderdeel van de CINH zijn, om een zo ongestoord mogelijke aanleg van de voorzieningen door de CINH te bevorderen.

Overeenkomst VANN – Combi Infra Noord-Holland 2014

Artikel 1.4: Duur van de overeenkomst

De wederzijdse verplichtingen uit de overeenkomst VANN starten na ondertekening door beide partijen en eindigen op de dag waarop de ontwikkelaar het afronden van de aanleg van de laatste aansluiting schriftelijk meldt aan de combicoördinator. De overeenkomst VANN eindigt vervolgens nadat de wederzijdse verplichtingen voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur voor het betreffende het project zijn beëindigd. De ontwikkelaar meldt het project schriftelijk gereed bij de combicoördinator.

Artikel 1.5: Aanpassing overeenkomst

Wijzigingen van en/of aanvullingen op deze overeenkomst VANN zijn slechts geldig indien en voor zover deze schriftelijk door de betrokken partijen zijn vastgelegd, ondertekend en aan dit document toegevoegd.

2. Afspraken in voorbereiding en uitvoering van projecten

Artikel 2.1: Uitvoering aanleg nutsvoorzieningen

De CINH is verantwoordelijk voor de aanleg van de voor dit project vastgestelde nutsvoorzieningen. De CAI-bedrijven behouden zich het recht voor om eenzijdig te besluiten of hoofdinfrastructuur wordt aangelegd. De CINH legt de nutsvoorzieningen aan in het tracé binnen de reikwijdte van het ontwikkelplan zoals beschreven in artikel 1.2 en conform het overeengekomen profiel van de gemeente.

Artikel 2.2: Kabel- en leidingentracé

Tenminste een week voor de start van de uitvoering verstrekt de ontwikkelaar digitale gegevens op coördinaten uit het Rijksdriehoeksstelsel en de pikettekening aan de combicoördinator. Deze gegevens worden door de combicoördinator ter beschikking gesteld aan de uitvoerende combi-aannemer. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het daadwerkelijk uitzetten van het hoofdleidingentracé. De combi-aannemer is verantwoordelijk voor de instandhouding van het uitgezette tracé.

Het aangewezen tracé, met uitzondering van wegoversteken, dient tijdens de aanleg van de voorzieningen vrij te zijn van:

- ondergronds en bovengronds straatmeubilair;
- bomen, waarbij een minimale afstand tussen tracé en hart boom van 1 meter wordt aangehouden;
- boven- en ondergrondse obstakels, waaronder bouwmaterialen;
- uitleggers van de riolering;
- puinverharding;
- oppervlaktewater;
- gebonden fundatielagen en/of gesloten wegverharding.

Indien de aanleg van de hoofdleidingen moet worden gestaakt, vanwege een niet vrij tracé zullen de hieruit voortvloeiende kosten door de CINH in rekening worden gebracht bij de ontwikkelaar. De werkzaamheden worden hervat door de CINH als de kosten zijn vergoed.

Artikel 2.3: Grondwaterpeil

De ontwikkelaar draagt er zorg voor dat het freatisch grondwaterpeil gedurende de aanleg van de hoofdinfrastructuur van de netbeheerders 1,2 meter beneden het toekomstige maaiveld is. Een eventuele verdere noodzakelijke verlaging van het grondwaterpeil komt voor rekening van de CINH.

Artikel 2.4: Aanleg in schone bodem

De ontwikkelaar is ervoor verantwoordelijk dat de hoofdinfrastructuur van de netbeheerders aangelegd kan worden in schone bodem. Dit houdt in dat de bodem tot een diepte van 1200 millimeter beneden het maaiveld schoon is volgens de CROW-normen (publicatie 132 en 307). In gevallen waarin een schone bodem redelijkerwijs niet gerealiseerd kan worden, vindt aanleg van de hoofdinfrastructuur in vervuilde bodem plaats. Dit gebeurt uitsluitend in bodem met basisklasse verontreiniging. De meerkosten van aanleg in vervuilde bodem worden door de combi-aannemer vooraf geraamd en achteraf afgerekend met de ontwikkelaar op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

Overeenkomst VANN – Combi Infra Noord-Holland 2014

Artikel 2.5: Planning

De CINH is er verantwoordelijk voor dat in de 14^e week na het aanleveren van alle definitieve documenten door de ontwikkelaar aan de combicoördinator, wordt gestart met de uitvoering van het project conform de afspraken die voortvloeien uit artikel 2.1. De CINH zorgt ervoor dat de ontwikkelaar uiterlijk 10 werkdagen voor de start van de daadwerkelijke uitvoering van de hoofdinfrastructuur van de netbeheerders beschikt over de planning van de uitvoering.

Artikel 2.6: Materiaalopslag

Op verzoek van de CINH stelt de ontwikkelaar een terrein dat voldoende oppervlakte en draagkracht heeft ter beschikking voor de materiaalopslag van de combi-aannemer in de nabijheid van het project. Het terrein dient goed bereikbaar te zijn voor vrachtauto's en wordt om niet ter beschikking gesteld. De combi-aannemer van de CINH richt dit terrein in en na afloop van de werkzaamheden levert de combi-aannemer het terrein zoveel mogelijk op in de oorspronkelijke staat.

3. Aansprakelijkheid

Artikel 3.1: Wijziging gegevens startdocument

Indien de ontwikkelaar wijzigingen aanbrengt in de definitieve documenten (zoals genoemd in artikel 2.5) en dit gevolgen heeft voor de voorbereiding bij de netbeheerders, dan zijn de daaruit voortvloeiende extra kosten voor rekening van de ontwikkelaar. Zo nodig wordt een nieuwe planning overeengekomen tussen de ontwikkelaar en de CINH.

Artikel 3.2: Investeringsrisico's

Zowel de CINH als de ontwikkelaar dragen zelf de risico's en kosten van hun investeringen. De CINH brengt geen rente op verrichte investeringen in de hoofdinfrastructuur van de netbeheerders in rekening bij aanleg in de woonrijpfase. Indien de CINH de nutsvoorzieningen op verzoek van de ontwikkelaar aanlegt in de bouwrijpfase en de hoofdinfrastructuur 12 maanden na gereedmelding van de aanleg niet in gebruik is genomen, dan geldt de volgende vergoeding. Na het verstrijken van deze 12 maanden wordt per dag €0,08 per 10 meter kabel/leiding vergoed tot de eerste dag van de week waarin de hoofdinfrastructuur daadwerkelijk in gebruik is genomen. De hoofdinfrastructuur wordt geacht daadwerkelijk in gebruik of in exploitatie te zijn genomen indien door de hoofdinfrastructuur ook daadwerkelijk elektra en/of gas en/of drinkwater en/of kabeldiensten en/of telecom is getransporteerd ten behoeve van minimaal twintig procent van de percelen zoals vastgelegd in de definitieve documenten (zoals genoemd in artikel 2.5).

Artikel 3.3: Bescherming van voorzieningen

De kosten voor het gedurende het project beschermen van de door de CINH geplaatste voorzieningen ten behoeve van verdeelkasten, versterkerkasten, kabelrollen en kabelhaspels komen voor rekening van de CINH.

Artikel 3.4: Schade aan eigendommen van de ontwikkelaar of derden

De CINH is aansprakelijk voor directe schade aan werken en eigendommen van de ontwikkelaar en derden bij de aanleg van de hoofdinfrastructuur. De CINH eist van de combi-aannemer dat deze een CAR-verzekering afgesloten heeft voor het afdekken van de risico's bij schade. De veroorzaker heeft in eerste instantie de gelegenheid om de veroorzaakte schade te herstellen. Indien dit niet mogelijk is wordt de schade hersteld door de ontwikkelaar en de werkelijke gemaakte kosten daarvan worden in rekening gebracht bij de CINH.

Artikel 3.5: Schade aan eigendommen van de netbeheerders

De ontwikkelaar draagt zorg voor deugdelijke beschermende maatregelen voor de bovengrondse en ondergrondse voorzieningen die zijn aangelegd of geplaatst door de CINH. Indien desondanks schade ontstaat na de aanleg van kabels en leidingen en voor de bestratingsfase, wordt deze door de ontwikkelaar vergoed. Hiervan uitgezonderd is de schade die wordt veroorzaakt door de CINH of de combi-aannemer.

Artikel 3.6: Aansprakelijkheid voor schade door zetting

De ontwikkelaar informeert de combicoördinator in de oriëntatiefase schriftelijk over de te verwachten zettingen in de tijd. De ontwikkelaar is niet aansprakelijk voor schade aan voorzieningen als gevolg van zetting, tenzij op nadrukkelijk verzoek van de ontwikkelaar de CINH haar keuze heeft moeten veranderen naar aanleg van de hoofdinfrastructuur van de netbeheerders in de bouwrijpfase.

Overeenkomst VANN – Combi Infra Noord-Holland 2014

Artikel 3.7: Voorleggen van geschillen

Geschillen die ontstaan naar aanleiding van in dit document vastgelegde afspraken worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter. De ondertekende partijen verplichten zich eerst al het mogelijke te ondernemen om geschillen op te lossen.

Bijlage 1: Definities

Begrip	Toelichting
Overeenkomst VANN	Contractovereenkomst tussen ontwikkelaar en de CINH Voor Aanleg Nieuwbouw Noord-Holland
Voorzieningen	de ondergrondse infrastructuur met de bijbehorende bovengrondse installaties
Bouwrijpfase	Fase in het bouwproces wanneer het nieuwbouwplan is voorzien van riolering en van toegankelijke bouwwegen
Woonrijpfase	Fase in het bouwproces kort (6 weken) voor de oplevering van de percelen
Hoofdinfrastructuur	alle leidingen voor drinkwater en gas en hoofdkabels voor elektra, telecom en kabeldiensten, met uitzondering van huisaansluitingen
Riolering	Het geheel van constructies t.b.v. de inzameling en transport van alle niet vervuild water vanuit het te bebouwen gebied
Dwarsprofiel	De dwarsdoorsnede van kabel- en leidingtracé waarin de onderlinge positie van de hoofdinfrastructuur is vastgelegd zowel in platte vlak als qua diepteligging
Combicoördinator	Functionaris die namens de CINH zorgdraagt voor het inplannen en coördineren van projecten.
Kabel- en leidingtracé	het tracé waar de kabel- en leidingbeheerders hun kabels en leidingen laten aanleggen
Combi-aannemer	De partij die namens de CINH de aanleg van de hoofdinfrastructuur uitvoert
CROW	CROW is het nationale kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur. Het gaat hier om onder meer voorschriften inzake bodemverontreiniging.
CAI-bedrijven	De bedrijven die de inrichting van de Centrale Antenne Inrichting (CAI) verzorgen, zijnde UPC, Reggefiber, Kabeltex en CIF.

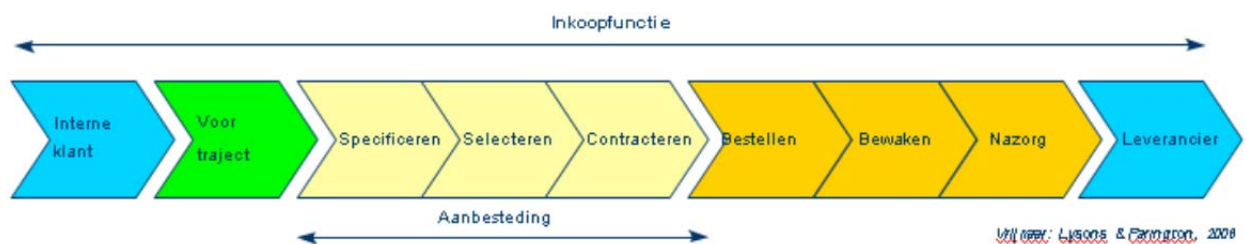
Bijlage 2: Adresseringen

Combi Infra Noord-Holland t.n.v. [de betreffende combicoördinator]
Postadres: Postbus 862, 2003 RW Haarlem.
Kantooradres: Diakenhuisweg 39, 2033 AP Haarlem.

12 januari 2016
Gemeente Purmerend

BIJLAGE 8 AANBESTEDINGSKADER

Inkoop en aanbestedingsbeleid Purmerend 2013



INHOUDSOPGAVE

1. Definities	4
2. Gemeentelijke doelstellingen	5
3. Juridische uitgangspunten?	6
3.1 Algemeen juridisch kader	6
3.2 Uniforme documenten	6
3.3 Algemene beginselen bij Inkoop	6
3.4 Grensoverschrijdend belang	7
3.5 Mandaat en volmacht	7
3.6 Afwijkingsbevoegdheid	7
4. Ethische en ideële uitgangspunten	8
4.1 Integriteit	8
4.2 Maatschappelijk verantwoord inkopen	8
4.3 Innovatie	9
5. Economische uitgangspunten	10
5.1 Product- en marktanalyse	10
5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie	10
5.3 Lokale economie en MKB	10
5.4 Samenwerkingsverbanden	11
5.5 Bepalen van de inkoopprocedure	11
5.6 Raming en financiële budget	12
5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen	12

Inleiding

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

Voor gemeenten is het belangrijk om aandacht te besteden aan de (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk in het licht van de doelmatigheid, rechtmatigheid en integriteit. Een professioneel inkoop- en aanbestedingsbeleid helpt Purmerend om een doelmatig inkoper te zijn. Het draagt niet alleen bij aan mogelijke besparingen, maar geeft tevens zichtbare verbeteringen van de kwaliteit van opdrachten. Denk daarbij ook aan efficiënte en innovatieve oplossingen.

Purmerend spant zich continu in voor een (verdere) professionalisering van de Inkoop- en aanbestedingspraktijk.

Purmerend kent 4 speerpunten bij het verstrekken van een opdracht, te weten:

Het toepassen van *sociaal rendement*

Het inzetten van *duurzaamheid* criteria

Het stimuleren van de *lokale economie*

Het gezamenlijk aanbesteden in en met de *regio* gemeenten

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten worden in hoofdstuk 4 (Ethische- en ideële uitgangspunten) en hoofdstuk 5 (Economische uitgangspunten) uitgewerkt.

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

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

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

1. Definities

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van Purmerend.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Gemeente	De Gemeente Purmerend, zetelend Purmersteenweg 42 te Purmerend
Inkoop	(Rechts)handelingen van Purmerend gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben.
Leveringen	Levering als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van Purmerend voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.
Ondernemer	Een <i>aannemer</i> , een <i>leverancier</i> of een <i>dienstverlener</i> .
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

2. Gemeentelijke doelstellingen

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

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

Doelmatig inkopen

Purmerend leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt Purmerend efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. Purmerend houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor Ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.

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

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

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

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

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

- d. **Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van Purmerend.**

Inkoop moet tenslotte ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van Purmerend en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van Inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

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

Zowel Purmerend als Ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. Purmerend verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan Purmerend hiertoe digitaal Inkopen (en aanbesteden). Purmerend maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme Eigen verklaring.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

a. Purmerend leeft de relevante wet- en regelgeving na.

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

- **Aanbestedingswet**

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

- **Europese wet- en regelgeving**

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

- **Burgerlijk Wetboek:** het wettelijke kader voor overeenkomsten.

- **Gemeentewet:** het wettelijke kader voor gemeenten.

3.2 Uniforme documenten

Purmerend streeft er naar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. Purmerend past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

- Aanbestedingswet 2012;
- Aanbestedingsreglement werken 2012 (*ARW 2012*);
- Richtsnoeren Leveringen en Diensten van het Ministerie van Economische Zaken,
- Landbouw en Innovatie;
- Uniforme klachtenregeling van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Algemene VNG Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten + addendum;
- Gids Proportionaliteit

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

Purmerend neemt bij overheidsopdrachten en concessie overeenkomsten boven de (Europese) drempelwaarden en bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten onder de (Europese) drempelwaarden met een duidelijk grensoverschrijdend belang de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

- **Gelijke behandeling**

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

- **Non-discriminatie**

Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.

- **Transparantie**

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

- **Proportionaliteit (evenredigheid)**

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

- **Wederzijdse erkenning**

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

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Purmerend neemt bij haar Inkoop de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4 Grensoverschrijdend belang

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

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

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

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van Purmerend. Purmerend wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

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

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

Purmerend stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop

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

Purmerend contracteert enkel met integere Ondernemers

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

4.2 Maatschappelijk verantwoord inkopen

a Bij Inkoop neemt Purmerend milieuaspecten in acht

Purmerend heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. Purmerend streeft er naar om in 2015 daar waar mogelijk en uitgewerkt door Agentschap NL en de CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) 100% duurzaam in te kopen.

Duurzaam Inkoop is het meenemen van sociale en milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het volgende:

- o Bij de product- en marktanalyse inventariseert Purmerend welke Leveringen, Diensten of Werken op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.
- o In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.
- o Purmerend zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van Purmerend en haar werkwijze.

Bij duurzaam inkopen worden milieuaspecten en sociale aspecten die beschikbaar zijn voor een bepaald product (levering, dienst, werk) toegepast in alle fasen van het inkoopproces zodat dit uiteindelijk leidt tot de daadwerkelijke levering van een product, dienst of werk dat aan deze milieuaspecten en sociale aspecten voldoet.

Duurzaamheid betekent niet alleen denken aan hier en nu, maar ook denken aan elders en later. Het gaat over de balans tussen people, planet en profit ; het welbevinden van mensen, de zorg voor het milieu én de economische vooruitgang.

Met betrekking tot een aantal productgroepen zijn door Agentschap NL zogenaamde duurzaamheidscriteria opgesteld. Het CROW heeft bijvoorbeeld de duurzaamheidscriteria die betrekking hebben op de GWW-sector geschikt gemaakt voor toepassing in RAW-bestekken door middel van het opstellen van de RAW-Catalogus Bepalingen Duurzaam Inkoop .

b Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats

Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie en arbeidsomstandigheden en sociaal rendement.

Purmerend heeft oog voor de sociaal zwakkere in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig- de participatie van arbeidsgehandicapten in het arbeidsproces. Daarnaast worden Leveringen, Diensten en of Werken geweerd die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden, (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

Wat is sociaal rendement?

Sociaal rendement is een instrument om sociale doelstellingen te realiseren bij aanbestedingen, in het bijzonder het creëren van (extra) werkplekken voor langdurig werklozen, mensen met een beperking - waaronder SW-geïndiceerden - en leerlingen. Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld in aanbestedingstrajecten die hiervoor geschikt zijn de eis op te nemen dat de opdrachtnemer een bepaald deel van de opdrachtsom besteedt aan het aan het werk helpen, het bieden van stageplaatsen of leerwerkbanen voor laaggekwalificeerde personen. Het is ook mogelijk het sociaal rendement als gunningscriterium toe te passen. Een geslaagde toepassing van sociaal rendement moet leiden tot een duurzame arbeidsplaats of een zinvolle stage/werkervaringsplaats en daarmee uiteindelijk in een substantiële verlaging van het aantal langdurig werklozen.

Uitgangspunten bij sociaal rendement

Bij het realiseren van sociaal rendement hanteert Purmerend de volgende uitgangspunten:

- Purmerend wil een bijdrage leveren aan het bevorderen van de participatie en ontwikkeling van mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, waaronder mensen met een beperking.
- Purmerend hanteert hierbij de 5%-regeling, dat wil zeggen het gaat om vijf procent van de opdrachtwaarde (aanneemsom) of zeven procent van de bruto-loonsom. Bij de invulling is veel ruimte voor maatwerk en innovatieve ideeën vanuit de markt.
- Purmerend maakt zich sterk voor één aanpak sociaal rendement voor de werkgevers in de regio's Zaanstreek-Waterland en Noord-Holland Noord. Eén aanpak van sociaal rendement waarin effectiviteit en vakmanschap verder worden ontwikkeld en waarin benchmarking, van elkaar leren en visitatie bijdragen aan doelmatig, effectief en innovatief werken;
- Per Europese aanbesteding (Werken en Diensten) wordt gekeken of sociaal rendement kan worden toegepast, rekening houdend met proportionaliteit en rechtmatigheid. Per aanbesteding onder de drempel en voor EU aanbestedingen leveringen wordt gekeken of sociaal rendement tot de mogelijkheden behoort. Wanneer dit niet mogelijk is wordt dit gemotiveerd.
- De kwaliteitseisen bij de uitvoering van in- of aanbestede werkzaamheden blijven gehandhaafd.
- Een goede sturing op en invulling van (de implementatie) van sociaal rendement is een voorwaarde.
- We maken gebruik van het Protocol Sociaal rendement. Voor aanvullende informatie verwijzen we naar de notitie Sociaal rendement van 2 juli 2013.

4.3 Innovatie

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

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

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

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

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

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

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

- b. **Purmerend kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.**

Gedurende de contractperiode kan bij de Contractant afhankelijkheid ontstaan van Purmerend door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, productontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. Purmerend kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers.

5.3 Lokale economie en MKB

- a. **Purmerend heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van Ondernemers leidt.**

In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse Offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, kan rekening worden gehouden met de lokale economie en lokale Ondernemers. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en Purmerend moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. *Local sourcing* kan bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop.

Purmerend zoekt naar mogelijkheden voor de lokale economie en doet dit binnen de bestaande regelgeving en zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van Ondernemers leidt. Lokale Ondernemers hebben in beginsel geen bevoorrechte positie ten opzichte van andere Ondernemers. Purmerend heeft echter wel oog voor de belangen van de lokale Ondernemers. Purmerend kiest er voor, daar waar mogelijk, de positie van de lokale Ondernemers te verbeteren/versterken.

Bij meervoudige onderhandse aanbestedingen worden er 2 (mits geschikt) lokale Waterlandse bedrijven uitgenodigd.

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

Combinatievorming en onderaanneming wordt zoveel als mogelijk en zinvol toegestaan, de administratieve lasten worden verlicht en er worden proportionele selectie- en gunningscriteria gesteld.

b. Purmerend heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB).

Uitgangspunt is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. Purmerend houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit kan Purmerend doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

5.4 Samenwerkingsverbanden

Purmerend hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

Daar waar er kansen en mogelijkheden zijn voor Purmerend zal er samen met de regio worden aanbesteed. Per aanbesteding wordt middels de marktanalyse onderzocht of gezamenlijk aanbesteden tot de mogelijkheden behoort.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

Bij het bepalen van de inkoopprocedure hanteert Purmerend de volgende twee methoden:

1. aan de hand van de waarde van de opdracht

Purmerend zal - met inachtneming van de Gids Proportionaliteit, waarbij de bedragen van het vigerende inkoopmatrix van Purmerend van toepassing zijn - de volgende procedures hanteren, tenzij blijkt dat dit niet aansluit bij het type Inkoop en het karakter van de markt waarin de Ondernemers opereren. In dat laatste geval kan Purmerend ook kiezen voor een andere procedure, aangezien het voor bepaalde Inkopen niet te kwantificeren is in een vast bedrag.

Enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag

Purmerend vraagt aan één Ondernemer een Offerte.

Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag

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

Nationaal aanbesteden

Onder de (Europese) drempelbedragen zal Purmerend nationaal openbaar aanbesteden. Purmerend zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging plaatsen.

Europees aanbesteden

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

2. aan de hand van een schriftelijke motivering op basis van een inkoopstrategie

Purmerend zal per Inkoop bepalen welke strategie zij hanteert. De verkorte en uitgebreide strategie worden door Purmerend schriftelijke goedgekeurd.

5.6 Raming en financiële budget

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

5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

Door proportioneel objectief, transparant en non discriminerend te handelen, bevordert Purmerend een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). Purmerend wenst geen Ondernemers te betrekken in haar Inkoopproces die de mededinging vervalsen.

Purmerend houdt tijdens het Inkoopproces rekening met de rechtmatige commerciële belangen van Ondernemers.

Hoewel er op Purmerend een verregaande motiveringsverplichting rust aangaande bijvoorbeeld de gunning van een overheidsopdracht, deelt Purmerend op grond van de Aanbestedingsregelgeving bepaalde gegevens niet mee indien openbaarmaking van die gegevens de toepassing van de wet in de weg zou staan, met het openbaar belang in strijd zou zijn, de rechtmatige commerciële belangen van Ondernemers zou kunnen schaden, of afbreuk aan de eerlijke mededinging tussen hen zou kunnen doen.

BIJLAGE 9 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET

Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

Inbrengwaarde

De raming van de inbrengwaarde van de gronden is gebaseerd op taxatierapporten van Van Ameyde, Hoekstra en Van Eck en Van Overbeek makelaars. Het betreft onafhankelijke taxateurs die niet betrokken zijn geweest bij de onderhandelingen over de verwerving van gronden in het exploitatiegebied. De taxatierapporten welke voor 2015 zijn opgesteld, zijn eind 2015 geactualiseerd. Alle taxatierapporten en de geactualiseerde taxatierapporten worden ter inzage beschikbaar gesteld.

In onderstaand overzicht zijn de taxatiewaarden per eigenaar weergegeven..

Taxatiewaarde per eigenaar

Inbrengwaarde	Waarde €
E. Beets	330.000
Hans Tim Vleeswaren B.V.	363.141
U.N.C. Uitvaartverzorging B.V.	928.654
Gemeente Purmerend	3.746.853
Totale inbrengwaarde	5.368.648

NB. Gelet op de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Where Vastgoed B.V en de gesprekken met Liander over de vervanging van het trafohuisje voor twee trafokasten zijn de inbrengwaarde van € 532.440 respectievelijk € 5.0000 aan de gemeentelijke inbrengwaarde toegevoegd.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er geen onteigening op basis van de onteigeningswet hoeft plaats te vinden. Daarom is in de taxatie geen rekening gehouden met bijkomende kosten en andere schadeloosstellingen. Mocht in de toekomst blijken dat dat wel aan de orde is, dan zullen de kosten daarvan worden getaxeerd en via de periodieke bijstelling van het exploitatieplan worden geraamd. Er bevindt zich in het gebied nog een aantal opstallen welke gesloopt moeten worden. Tevens is er bodemverontreiniging geconstateerd, waardoor bodemsanering vereist is.

Kosten binnen het plangebied

In bijlage 7 is aangegeven welke uitgangspunten voor het bouwrijp- en woonrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte worden gehanteerd. De ramingen van de kosten zijn gebaseerd op deze uitgangspunten.

Er wordt geen ophoging of ander grondwerk voorzien in het uitgeefbare terrein.

Naast de wegaanleg, parkeervoorzieningen en paden worden er groene zones met speelvoorzieningen aangelegd. Voor de waterberging wordt een met drain aangelegd. In bijlage 7 is nader gespecificeerd waaraan de groene buffers en de waterberging dienen te voldoen.

Het parkeren vindt plaats achter de woningen op eigen terrein. De wandelpaden bieden toegang tot deze parkeerplaatsen vanuit de woningen. Daarnaast worden in de openbare ruimte ook parkeerplaatsen aangelegd. De aanleg van de parkeerplaatsen is conform parkeernorm opgenomen in de actuele parkeerverordening. Voor nadere omschrijving van de uitgangspunten en voorwaarden wordt verwezen naar bijlage 7.

Hieronder wordt de kostenraming voor het exploitatiegebied gespecificeerd naar deelgebied.

Kostenraming bouw- en woonrijp maken							
BOUWRIJP MAKEN	Eenheids- prijs	Eenheid	Hoef. totaal	Kosten Deelgebied 1	Kosten Deelgebied 2	Kosten Deelgebied 3	Kosten Totaal
A. Bodem							
1. Saneringskosten	581.554		1	279.390	226.892	75.272	581.554
2. Water compensatie	28.613		1	11.795	13.767	3.050	28.613
3. Sloop	607.783		1	390.953	191.818	25.012	607.783
1. Opruimwerk							
a. Opnemen verharding BSS rijweg	3,50	m2	3.120	4.502	5.254	1.164	10.920
b. Banden opnemen	4,00	m1	1.700	2.803	3.272	725	6.800
c. Opnemen tegels voetpad	4,00	m2	500	824	962	213	2.000
d. Bomen verwijderen	150,00	stuk	10	618	722	160	1.500
e. Verwijderen inspectieput	250,00	stuk	10	1.031	1.203	267	2.500
f. Riool opnemen en afvoeren	58,00	m1	274	6.551	7.647	1.694	15.892
g. Persleiding opnemen	15,00	m1	125	773	902	200	1.875
h. Verwijdering kolk en leiding	100,00	stuk	50	2.061	2.406	533	5.000
i. Duiker verwijderen	50,00	m1	10	206	241	53	500
j. Brandkraan verwijderen	250,00	stuk	4	412	481	107	1.000
k. Lichtmasten verwijderen	100,00	stuk	8	330	385	85	800
l. Bestaand water baggeren, verspreiden over naast liggend perceel	2,50	m2	3.145	3.241	3.783	838	7.863
2. Grondwerk							
a. Grond ontgraven tbv cunet rijweg/vervoeren/verwerken	6,25	m3	2.163	5.573	6.505	1.441	13.519
b. Zand leveren en aanbrengen verharding rijweg	13,50	m3	3.090	17.196	20.072	4.447	41.715
c. Afwerken talud	1,65	m2	2.681	1.824	2.128	472	4.424
d. Zand ontgraven en afvoeren tbv bestaande groenstrook	6,25	m3	2.245	5.784	6.751	1.496	14.031
e. Grond aanvoeren en verwerken	6,50	m3	2.245	6.016	7.021	1.556	14.593
f. Put aanbrengen en aansluiting inlaat	2.500,00	stuk	1	1.031	1.203	267	2.500
g. Drainage diam 200mm plus grindkoffer en doorsteekpunten (over gehele breedte sloot)	225,00	m1	380	35.246	41.139	9.115	85.500
3. Riolering							
a. Kolken leveren en aanbrengen	400,00	stuk	10	1.649	1.925	426	4.000
b. RWA-Inspectieput leveren en aanbrengen	1.600,00	stuk	20	13.191	15.397	3.412	32.000
c. DWA-Inspectieput leveren en aanbrengen	1.600,00	stuk	20	13.191	15.397	3.412	32.000
d. Uitstroombak leveren en aanbrengen	1.750,00	stuk	2	1.443	1.684	373	3.500
e. RWA-riool diam 250mm aanbrengen	77,00	m1	850	26.981	31.492	6.978	65.450
f. DWA-riool diam 250mm aanbrengen	77,00	m1	850	26.981	31.492	6.978	65.450
g. Persleiding aanbrengen	25,00	m1	100	1.031	1.203	267	2.500
h. Gemaal leveren en aanbrengen	25.000,00	stuk	1	10.306	12.029	2.665	25.000
i. Drainage in cunet	10,00	m1	850	3.504	4.090	906	8.500
j. Drainage put aanbrengen	1.200,00	stuk	20	9.894	11.548	2.559	24.000
4. Verharding							
a. Hergebruik banden tbv bouwstraat kleur grijs	7,00	m	1.700	4.906	5.726	1.269	11.900
b. Zandbaan profileren en verdichten	1,00	m2	3.091	1.274	1.487	330	3.091
c. Bouwweg aanbrengen BSS, vrijkomend uit het werk (10% bijleveren)	16,00	m2	3.091	20.387	23.796	5.272	49.456
d. Faseringskosten (verharding, riolering grondwerk)	30.000,00	stuk	1	12.368	14.434	3.198	30.000
e. Tijdelijke voorzieningen ivm doorzetten bedrijfsvoering	40.000,00	stuk	1	16.489	19.247	4.264	40.000
f. Onderhoud wegen en groen per fase	3,00	stuk	10.000	12.367	14.435	3.198	30.000
5. Groen							
6. Overige werkzaamheden							
a. Parkeerplaatsen en groenvoorziening op begraafplaats	297.000,00		1	297.000	-		297.000
b. Kunstwerken	129,00	m	1.050	55.837	65.173	14.440	135.450
c. Tijdelijk aanbrengen lichtmast gegalvaniseerd, incl. bekabeling en kasten	10,00	stuk	1.500	6.183	7.217	1.599	15.000
d. Aanbrengen duiker diam 800mm (2 st)	20,00	m1	250	2.061	2.406	533	5.000
e. Aanbrengen beschroeiing	360,00	m1	100	14.840	17.322	3.838	36.000
f. Nutsvoorzieningen	50.000		1	20.612	24.058	5.330	50.000
TOTAAL RAMING BRM (excl. BTW)						199.413	2.416.178

WOONRIJP MAKEN	Eenheids- prijs	Eenheid	Hoef. totaal	Kosten Deelgebied 1	Kosten Deelgebied 2	Kosten Deelgebied 3	Kosten Totaal
1. Opruimwerk							
a. Opnemen opsluitbanden bouwstraat, afvoeren	4,50	m	1.700	3.154	3.681	816	7.650
2. Grondwerk							
a. Grond ontgraven rabatstrook/voetpad/parkeren	6,50	m3	1.483	3.974	4.638	1.028	9.640
b. Grond ontgraven parkeerkoffer	6,50	m3	2.666	7.144	8.338	1.847	17.329
c. Zand leveren en verwerken rabatstrook/voetpad/parkeren	13,50	m3	2.119	11.793	13.764	3.050	28.607
d. Zand leveren en verwerken parkeerkoffer	13,50	m3	3.808	21.192	24.735	5.481	51.408
e. Zandbaan profileren en verdichten	1,00	m2	8.830	3.640	4.249	941	8.830
f. Aanbrengen brekerzand dik 5cm onder rijweg	2,75	m2	3.091	3.504	4.090	906	8.500
g. Afwerken talud	1,25	m2	2.671	1.376	1.606	356	3.339
h. Afwerken bestaande groenstroken	2,50	m2	1.809	1.864	2.176	482	4.523
i. Bomenzand leveren en verwerken	55,00	m3	100	2.267	2.646	586	5.500
3. Riolering							
a. Aanbrengen kolk, incl. aansluiting op aanlegger	400,00	stuk	90	14.840	17.322	3.838	36.000
b. Kolken opnemen en herplaatsen	75,00	stuk	10	309	361	80	750
c. RWA-Inspectieput putrand op hoogte stellen	200,00	stuk	20	1.649	1.925	426	4.000
d. DWA-Inspectieput putrand op hoogte stellen	200,00	stuk	20	1.649	1.925	426	4.000
e. Controleput drainage op hoogte stellen	100,00	stuk	20	824	962	213	2.000
f. RWA-riool diam 200mm tbv parkeerkoffer	60,00	m1	120	2.968	3.464	768	7.200
g. RWA-Inspectieput parkeerkoffer	1.600,00	stuk	2	1.319	1.540	341	3.200
h. Huisaansluitingen RWA en DWA	400,00	stuk	111	18.303	21.363	4.733	44.400
i. Inspectie en reinigen riolering	5,00	m1	1.700	3.504	4.090	906	8.500
4. Verharding							
a. Trottoirband 18/20x25 parkeerkoffers	27,75	m	910	10.410	12.150	2.692	25.253
b. Trottoirband 18/20x25 langs rijweg	25,75	m1	1.600	16.984	19.824	4.392	41.200
c. Inritbanden	102,75	m1	43	1.821	2.126	471	4.418
d. Aanbrengen opsluitband 100*200, kleur grijs	13,00	m	1.220	6.538	7.631	1.691	15.860
e. Rijweg gebakken steen dikformaat, dik 80mm, kleur heidepaars, keperverband	76,00	m2	2.970	93.049	108.607	24.064	225.720
f. Rabatstrook gebakken steen dikformaat, dik 80mm, kleur heidepaars, halfsteensverband	76,00	m2	494	15.477	18.065	4.003	37.544
g. Parkeervak, aanbrengen BSS, dik 80mm, zwart, elleboogverband	28,25	m2	715	8.327	9.719	2.153	20.199
h. Voetpad betontegels, 300x300x45mm grijs halfsteensverband	26,00	m2	1.432	15.348	17.914	3.969	37.232
i. Toegangspoort per toerit	10.000,00	stuk	3	12.367	14.435	3.198	30.000
j. Aanbrengen drempel straatwerk	5.000,00	stuk	3	6.183	7.217	1.599	15.000
k. Rijweg parkeerkoffer BSS dik 80mm, keperverband	28,25	m2	1.911	22.255	25.976	5.755	53.986
l. Parkeervak, aanbrengen BSS dik 80mm, zwart, elleboogverband	28,25	m2	1.873	21.812	25.459	5.641	52.912
m. Faseringskosten	30.000,00	stuk	1	12.368	14.434	3.198	30.000
n. Tijdelijke voorzieningen	40.000,00	stuk	1	16.489	19.247	4.264	40.000
o. Onderhoud wegen en groen	1,00	stuk	10.000	4.122	4.812	1.066	10.000
5. Groen							
a. Aanbrengen bomen in groenstrook en groenvakken diam 25-30	800,00	st	25	8.245	9.623	2.132	20.000
b. Aanbrengen haag, breed 1,00m (beuk, dubbele rij) rond parkeerkoffer	32,40	m1	322	4.301	5.020	1.112	10.433
c. Aanbrengen haag uitgeefbaar breed 1,00m (beuk, dubbele rij)	32,40	m1	1.130	15.093	17.616	3.903	36.612
d. Aanbrengen struiken/sierplantsoen	27,35	m2	1.796	20.249	23.635	5.237	49.121
g. Aanbrengen gras	2,05	m2	2.674	2.263	2.641	585	5.489
6. Overige werkzaamheden							
a. Terreinmeubilair	190,00	won	129	10.104	11.793	2.613	24.510
b. Speelvoorzieningen	650,00	won	129	34.566	40.345	8.939	83.850
c. Aanbrengen lichtmast gegalvaniseerd, incl bekabeling en kasten h,o,h 30m	1.500,00	stuk	40	24.734	28.869	6.397	60.000
d. Lichtmasten opnemen en verplaatsen	250,00	stuk	10	1.031	1.203	267	2.500
e. Aanbrengen lichtmast gegalvaniseerd, incl bekabeling en kasten	1.250,00	stuk	36	18.550	21.652	4.797	45.000
TOTAAL RAMING WRM (excl. BTW)						131.365	1.232.212
TOTAAL RAMING BWRM (excl. BTW)						330.778	3.648.390

Kosten buiten het exploitatiegebied

Er zijn geen kosten buiten het exploitatiegebied ten behoeve van het plan gemaakt.

Wel is de Purmerweg heringericht maar dat was niet ten behoeve van het plan Klein Where.

BIJLAGE 10 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

12 januari 2016
Gemeente Purmerend

Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

Woning typen	kavel prijzen	Grond Quote
Rug aan Rug	€ 33.728	24%
WRt-dijk rijwoning	€ 102.411	39%
WRt-dijk hoekwoning	€ 96.885	35%
EK	€ 106.100	35%
Vrijstaand	€ 142.536	36%
FK	€ 110.797	37%
F	€ 113.059	38%
C	€ 57.657	30%
Ct	€ 55.115	27%
Ck	€ 44.421	23%
Ck 2 ¹	€ 75.092	31%

De kavelprijzen zijn residueel bepaald conform het gemeentelijk grondbeleid.

BIJLAGE 11 OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Voor het exploitatiegebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin de ruimtebehoefte voor de functies wonen (uitgeefbaar terrein), verharding (wegen, parkeren en paden), groen en water is bepaald. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is het ruimtegebruik voor de percelen van de eigenaren vastgesteld.

Het ruimtegebruik is in onderstaand overzicht weergegeven.

Gelet op de anterieure overeenkomst met Where Vastgoed B.V. en de gesprekken met Liander over vervanging van het trafohuisje voor twee trafo kasten, worden de percelen met hun ruimtegebruik aan dat van de gemeente toegevoegd.

Ruimtegebruik in m ² binnen het exploitatiegebied						
Omschrijving	Aantal [st]	Uitgeefbaar [m ²]	Verharding [m ²]	Groen [m ²]	Water [m ²]	Totaal [m ²]
Where Vastgoed B.V.						
Bouwgrond woningen	1	677	204	29		910
subtotaal	1	677	204	29	0	910
E. Beets						
Bouwgrond woningen	1	118	760	75		953
subtotaal	1	118	760	75	0	953
Hans Tim Vleeswaren B.V.						
Bouwgrond woningen	1	1.280	1.020	22		2.322
subtotaal	1	1.280	1.020	22	0	2.322
U.N.C. Uitvaartverzorging B.V.						
Bouwgrond woningen	1	962	429	14		1.405
subtotaal	1	962	429	14	0	1.405
Liander						
Bouwgrond woningen	1	12	81	25		118
subtotaal	1	12	81	25	0	118
Gemeente Purmerend						
Bouwgrond woningen	1	13.389	9.242	4.508	577	27.716
subtotaal	1	13.389	9.242	4.508	577	27.716
totaal per regel	8	16.438	11.736	4.673	577	33.424
totaal						
Confrontatie ruimte analyse netto expl.gebied		16.438	11.736	4.673	577	33.424
Procentueel		49%	35%	14%	2%	100%

BIJLAGE 12 BEELDKWALITEITSPLAN

BEELDKWALITEITSPLAN

in opdracht van
Gemeente Purmerend

Klein Where te Purmerend

8 december 2015



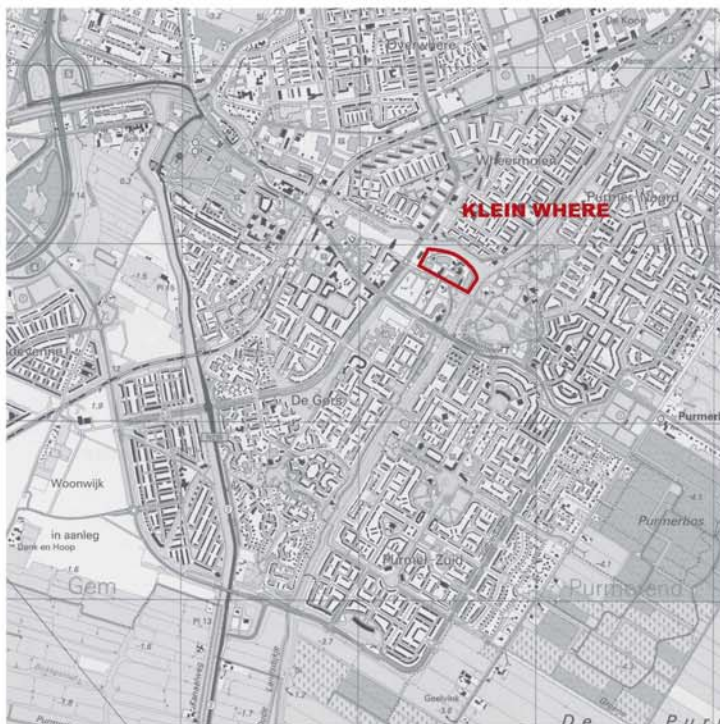
INHOUD

1 Inleiding

2 Stedenbouwkundig Plan

3 Planfacetten

- 3.1 Bebouwingshoogte
- 3.2 Kappenplan
- 3.3 Gevels
- 3.4 Detaillering, materialisering en kleuren
- 3.5 Dijkwoningen
- 3.6 Erfafscheidingen



H1 INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor Klein Where te Purmerend, oktober 2015. Klein Where ligt aan de Purmerweg in de wijk Gors. Dit plan is de volgende stap in het ontwikkelingsproces van het stedenbouwkundig plan voor de hiernaast aangegeven locatie te Purmerend. Het is opgesteld door Mulleners + Mulleners architecten in opdracht van Gemeente Purmerend.

Opzet

Het voorliggend document bevat een korte weergave van het stedenbouwkundig plan, voorzien van een toelichting. Hierbij is het beoogde beeld van het gebied beschreven en weergegeven. De daarop afgestemde opzet en beeldkwaliteit van de gebouwen en erfafscheidingen is in woord en beeld uiteengezet.

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is een instrument dat de kwalitatieve uitgangspunten vastlegt met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de grenzen met de openbare ruimte. Met dit instrument kan sturing worden gegeven en de kwaliteit worden bewaakt.

Dit beeldkwaliteitsplan zal door de welstandscommissie als toetsingskader gebruikt worden. Het bevat voldoende criteria voor beoordeling van de bouwplannen. Dat betekent dat het BKP door de raad vastgesteld moet worden.

Proces

Om voor deze locatie het plan vlot te trekken is er een plantraject opgezet dat maximaal gebruik maakt van de kennis van gemeente Purmerend. Hiervoor is met een werkgroep intensief overleg gevoerd over de kwaliteiten en mogelijkheden van de locatie. Ten tijde van het proces is continu getekend en gerekend aan de verbeteringen en aanpassingen aan het plan, om een maximale, bereikbare kwaliteit te realiseren.

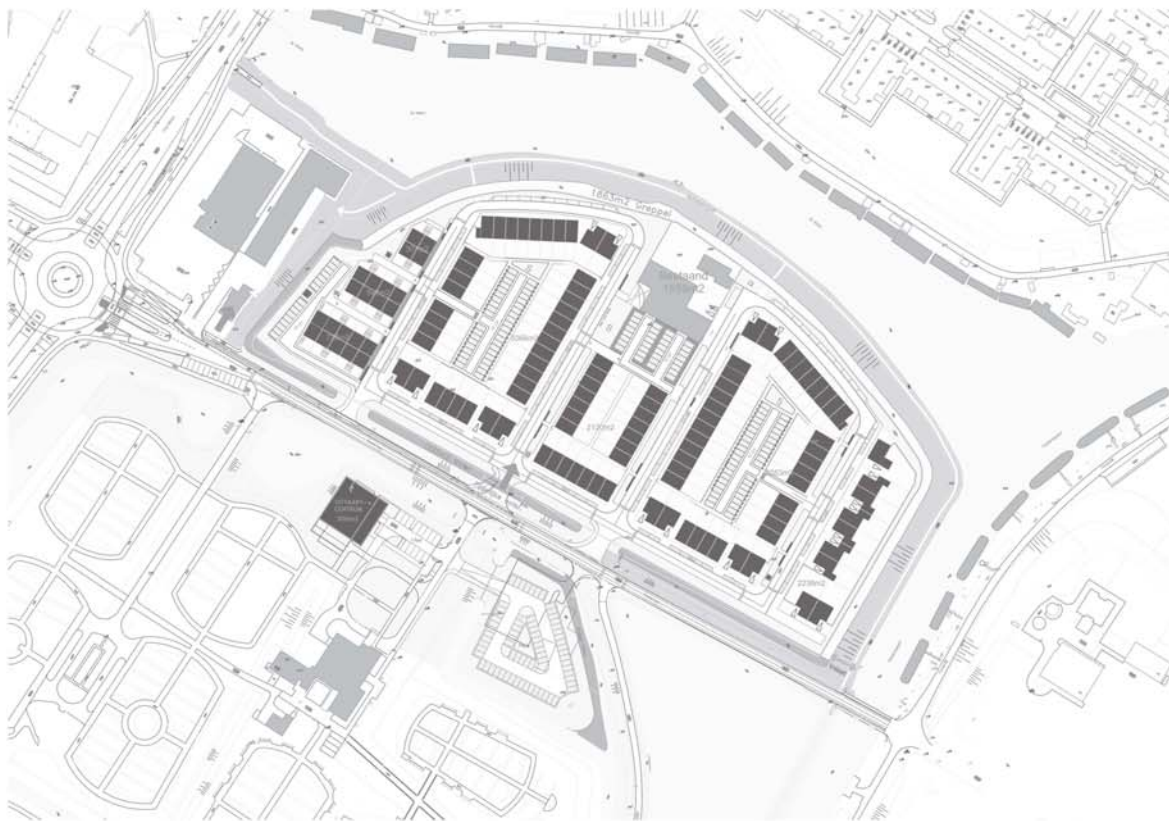
De resultaten van het onderzoek naar een marktgericht en flexibel plan zijn bij elkaar gekomen in dit boek.

Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk van dit document wordt het stedenbouwkundig plan kort toegelicht.

In het derde hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing afgebeeld en toegelicht.





H2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Klein Where

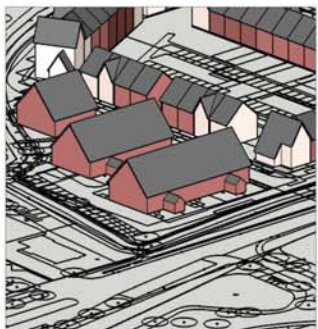
Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit beeldkwaliteitsplan voor het naoorlogse bedrijventerrein De Where baseert zich op de ligging nabij de binnenstad en vooral de bijzondere ligging aan de Purmeringvaart en De Where. De straten zijn gericht op de dijk en het water. In de meeste straten is ruimte gemaakt voor een groene loper met bomen, zodat de ruimte van de Where in de straten getrokken wordt. Wonen in Klein Where is dus bij wonen in een groene en waterrijke setting.

Het stedenbouwkundig ontwerp Klein Where is opgebouwd uit onder andere rug-aan-rug woningen, rijwoningen, dijkwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. In totaal komen er ongeveer 129 woningen in een dorpse setting. De woningen worden gefaseerd ontwikkeld en gebouwd waarbij wordt begonnen aan de westzijde.

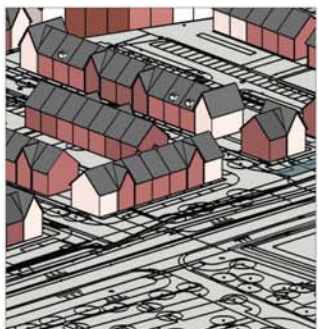
Hoofdpopzet Beeldkwaliteit

Klein Where ligt, zoals eerder gezegd nabij de binnenstad. Het vormt een eigen eenheid, zowel door de ligging ten opzichte van de buurten en wijken van Purmerend, als het feit dat het terrein daadwerkelijk een eiland is, aan meerdere zijden begrenst door water. Die eigenheid wordt met de beeldkwaliteit benadrukt door de woningen en groen in één samenhangende architectuurstijl te ontwerpen: één familie. De gekozen stijl is een afgeleide van de tuindorpsstijl. Een stijl met grote, dorpse bouwblokken van ca 6 rijtjes die samen een compositorische eenheid vormen. De architectuurstijl kenmerkt zich ook door overstekken. Het kappenlandschap is daardoor het grote bindende element van dit gebied. Het is belangrijk dat dit kappenlandschap eenheid brengt, maar net zo belangrijk dat ditzelfde eenduidige karakter niet saai wordt. Dit wordt voorkomen door het inzetten van dwarskappen en topgevels. Daarmee is de hoeveelheid top- of kopgevels en de globale locatie ervan zo'n beetje het belangrijkste element dat wordt vastgelegd in dit document. Verdere elementen die aan een goede beeldkwaliteit bijdragen zijn onder andere de opbouw van de gevels, de aan-, op- en uitbouwen en de detaillering, materialisering en kleuren van de woningen.





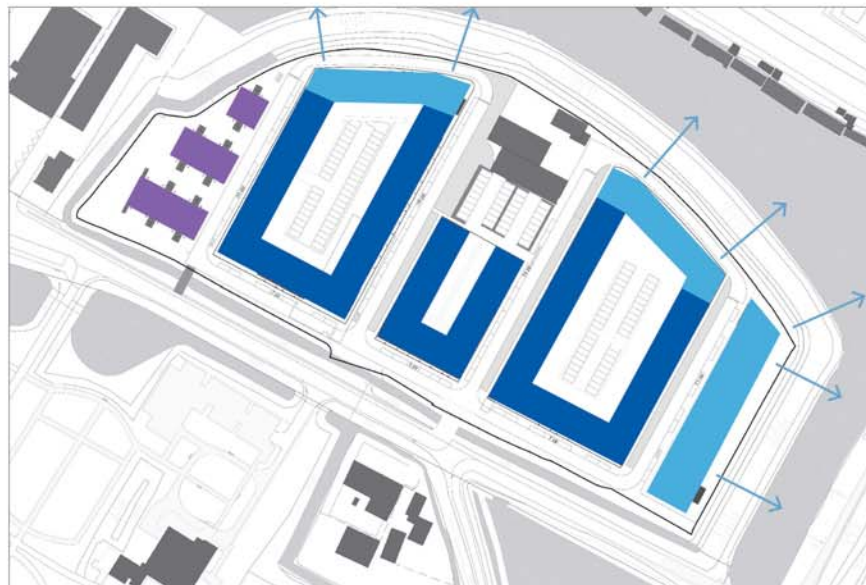
Impressie: 1.5 laag met kap



Impressie: 2 lagen met kap

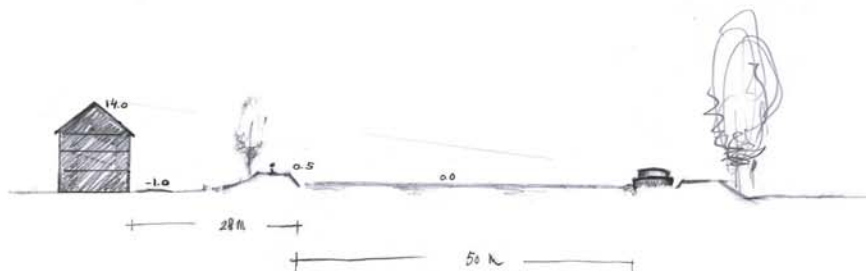


Impressie: 3 lagen met kap



BOUWHOOGTE

- 1 - 1.5 LAGEN MET KAP
goot lager dan 4.5m; nok ± 12m
- 2 LAGEN MET KAP
goot op ± 6m; nok ± 11-12m
- 3 LAGEN MET KAP
goot op ± 9m; nok ± 14-15m



3 FACETTEN

3.1 BEBOUWINGSHOOGTE

Basishoogte

De basishoogte van de nokken in het plan is gesteld op 12 meter. Deze hoogte biedt de mogelijkheid tot relatief steile kappen (minimaal 45°). Dit komt de esthetiek van het kappenlandschap ten goede. De goothoogte in het plan is gesteld op 6 (voor de rug-aan-rug-woningen op maximaal 4.5m).

Dijkwoningen

De woningen aan de Where en de Purmerringvaart hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter. Deze hoogte biedt de kans om voor de woningen met uitzicht op het water bijzondere plattegronden te introduceren, zoals bijvoorbeeld wonen op de eerste verdieping, waarbij de keuken of bijvoorbeeld een werkplaats aan huis op de begane grond gerealiseerd wordt.

3.2 KAPPENPLAN

Kappenlandschap

Het is belangrijk dat het kappenlandschap eenheid brengt, maar niet zo belangrijk dat hetzelfde eenduidige karakter niet monotoom wordt, zoals in de doorstreepte afbeelding op deze bladzijde. Deze gelijkvormigheid wordt voorkomen door het inzetten van dwarskappen en top-of kopgevels. Hiervoor zijn een aantal regels opgesteld.

Regels

- Niet meer dan 4 beuken naast elkaar zonder dwarskap;
- Gelijkmatige verdeling van topgevels en kopwoningen als 'strooi-goed' in de totale straatgevelwand;
- Dijkwoningrijen hebben meer dwarskappen met topgevel dan overige woningrijen;
- Minimaal de helft van elk paar tweekappers heeft een dwarskap.

Bij het toewijzen van de koppen is het van belang de parcellering van de totaalgevelwand in het vizier te houden. De regels hiervoor zijn weergegeven in paragraaf 3.3.

Overstek

Het plan zal zich kenmerken door het dakoverstek. Dit dakoverstek moet minimaal 30 cm (excl. goot).

Dakkapel

Dakkapellen worden mee-ontworpen in het totaal van de straatgevelwand. Dakkapellen hebben een maximumbreedte van 2,1 meter. Ten opzichte van kavelgrens (of buitenmuur) wordt een afstand aangehouden van minimaal 1 m.



KAPPENPLAN



KOP- OF TOPGEVEL MET KAP

Indicatie van hoeveelheid en locatie topgevels met een kaprichting loodrecht op overige kappen



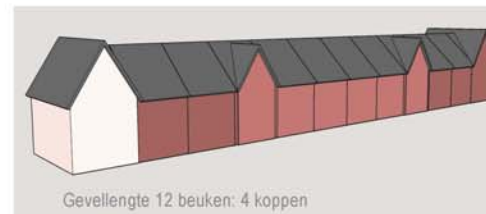
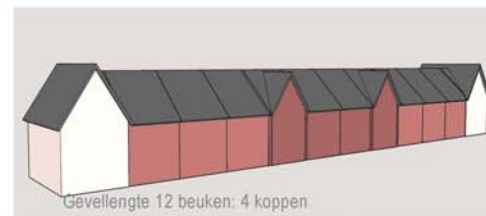
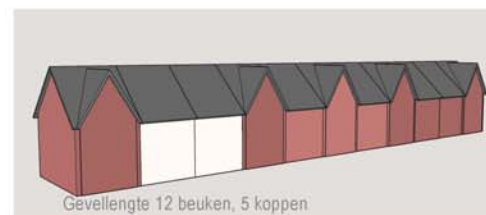
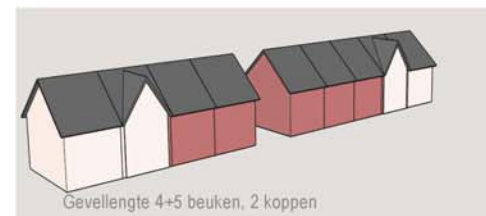
Rijwoning met ononderbroken gevel / kap van 7 beuken of meer is **te lang**



Rijwoning van 6 beuken moet onderbroken gevel / kap krijgen (afbeelding is geen referentie voor materiaalgebruik)

Rijen worden verdeeld door gevelkleuren (zie paragraaf 3.3). Dan geldt vervolgens het minimum benodigde koppen per 'groep' woningen

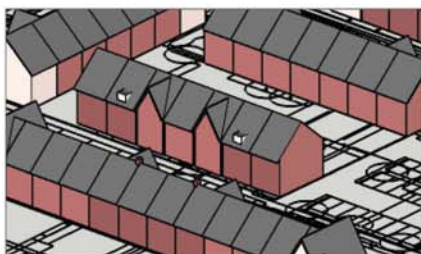
- 3 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 1 kop
- 4 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 2 koppen
- 5 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 1 kop
- 6 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 2 koppen
- 7 beuken in gelijke gevelkleur: te lang





Impressie: Gevelkleuren parcelleren straatwanden. (bovenstaande afbeelding is geen referentie voor ontwerp gevelopeningen)

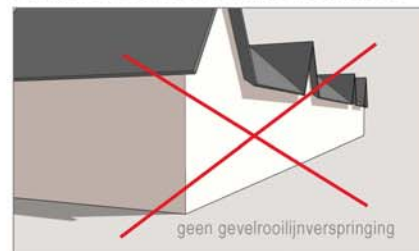
Gevelkleuren (3) parcelleren wanden



Ontworpen overgangen in kleur



Woningen 'uit' de gevel verlevendigen het straatbeeld



3.3 GEVELS

Parcellering door gevelkleur

Een lange rij wordt verdeeld in twee of meer groepen woningen door verschillende gevelkleuren te gebruiken. Welke en hoeveel gevelkleuren er zijn voorgeschreven is terug te vinden in de paragraaf materialisering.

De regels die voor deze parcellering van toepassing zijn, zijn de volgende:

- Niet meer dan 6 beuken naast elkaar in dezelfde gevelkleur;
- Speelse verdeling van gevelkleuren over de totale straatgevelwand;
- Dijkwoningrijen hebben meer parcellering dan overige woningrijen.
- Overgang van ene naar ander gevelkleur wordt goed ontworpen: d.m.v. verspringing, incisie, verzonken standleiding of dilatatie worden de kleuren van elkaar gescheiden.

Verlevendiging straatbeeld

De woning zullen in perspectief ervaren worden. Door het toepassen van kopgevels wordt de doorgaande gootlijn doorbroken, waardoor het straatbeeld verlevendigt. Andere mogelijkheden hiertoe zijn erkers en bloemenkozzijnen, welke moeten worden meeontworpen in het totaal ontwerp van de gevelwand.

Dezelfde kop- en topgevels moeten verspringen t.o.v. de gevelrooilijn van aanliggende panden. Dit brengt relief in de gevelwand. In de afbeelding hiernaast is te zien dat zelfs bij een minimum van 10 cm de totale gevel van 12 woningen meer telbaar wordt, en levendiger.

Zijgevels grenzend aan openbare ruimte
Zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte dienen te worden ontworpen als een voorgevel, dus niet blind.

Strategische uitbouwen
Uitbouwen die grenzen aan de openbare ruimte zijn rondom ontworpen, en hebben geen blinde zijden. Bovendien doen de uit- en aanbouwen mee aan het spel van de daken. Daarom zit er op minstens 50% van de aanbouwen een zadeldak.



ZIJGEVELS EN UITBOUWEN

-  ZIJGEVEL AAN OPENBAAR GEBIED
GEEN BLINDE GEVEL
-  MET HOOFDMASSA MEE - ONTWERPEN
UITBOUW / BIJGEBOUW (GEEN OPTIE)
-  MET HOOFDMASSA MEE - ONTWERPEN
UITBOUW / BIJGEBOUW (GEEN OPTIE)



zijgevel ontwerpen als voorgevel
bgeen blinde gevel



uit- aan- en opbouwen doen mee in het kappenlandschap



MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTEN



Detailering overstek. Minimaal 30cm (excl. goot).



Detailering ramen. Kenmerkende verticaliteit. Variatie in borstwering en kozijnaanzicht.

Voorbeeld minimaal geeiste detailering kopgevel: 1 kop buiten gevelrooilijn aangrenzende panden



3.3 DETAILLERING EN MATERIALISERING

Gevelontwerp

Het ontwerp van de gevel maakt deel uit van de hele straatwand. Dit is vooral belangrijk bij het totaalontwerp van de woningen in een rij, maar ook bij de andere woningtypes moet er rekening gehouden worden met de omliggende gevels. Staccato herhaling is niet toegestaan.

In de gevel is hiërarchie tussen de gevelopeningen en tussen de verschillende gevels onderling. De gevelindeling en verhoudingen van kozijnen wordt gekenmerkt door een verticaal karakter (ramen zijn hoger dan breed).

Detailering

Voor de detailering van alle "overgangen", zoals van voorzijde kozijn naar glasvlak en van kozijn naar muurvlak zijn beeldbepalend. Er moet worden gezocht naar een spel met licht, waarbij de schaduwwerking in de gevel en de wisselwerking met oplichtende vlakken een rijk en boeiend beeld opleveren. Strakke, heldere vormgeving van kozijnen is het doel, echter eenvoud mag niet tot platgeslagen saaiheid leiden.

De raamverdeling (roedes), raamindeling en raamverhoudingen kenmerken zich door verticaliteit. Een aantal uitzonderingen op deze regel, als bijzonder element in de gevel is toegestaan.

Kleuren en materialen

De materialen die gebruikt mogen worden gebruikt zijn baksteen, stuc of gekeimde baksteen voor de gevels. Er wordt voor het gehele plan één bruinrode - rode baksteen gekozen. De plint zal in een donkere steen gemetseld worden.

Als uitzondering mag ook beton, glas of andere mooie, duurzaam verouderende materialen worden toegepast.

Er moeten keramische pannen worden toegepast. Of een pan met dezelfde beeldkwaliteit als een keramische. In kleine aantallen, als uitzondering mag lei, zink of felsdaken worden toegepast.

Bij het bepalen van de kleuren van de materialen wordt verwezen naar van zand, klei en veen afgeleide kleuren dus: aardetinten voor de van klei gebakken stenen.

Zonnepanelen

Wanneer is zonnepanelen worden toegepast moeten deze onderdeel uitmaken van het totaalontwerp.



Zelfde steen met een lichte en een donkere voeg.
Wit gekeimde steen als derde kleur in het plan.



Eén donkere plintsteen in het hele plan



3.4DIJKWONINGEN

Dijkwoningen: bouwhoogte 3 lagen met kap

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk zijn de woningen langs het dijkje al genoemd. Ze zijn bijzonder in dit plan, vanwege hun ligging. De dijkwoningen zijn hoger, zodat er mogelijkheden zijn voor alternatieve plattegronden, zoals een woonkamer op de eerste verdieping met uitzicht over de Where of de Purnerringvaart.

Bijzondere elementen gevels

Deze alternatieve plattegrond biedt mogelijkheden voor bijzondere elementen in de gevel, met name in de raamverdeling en raamverhoudingen.



Voorbeeld van een bijzondere indeling: woonkamer op de eerste verdieping.



Voorbeeld van een bijzondere indeling: woonkamer op de eerste verdieping en keuken op begane grond staan met elkaar in verbinding door een vide.



MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTEN



ERFAFSCHIEDINGEN

- 
HAAGJES EN BESTRATE PRIVÉSTROOK
- 
DIRECT GROENE EN PRIVACYGEVENDE AANGEPLANTE HAAG (1,8M) IN ZIJTUIN
- 
DIRECT GROENE HAAG (0,7M) IN VOORTUIN
- 
MET GROENBLIJVENDE KLIMPLANTEN BEGROEID SCHERM
- 
NADER TE BEPALEN GROENE ERFAFSCHIEDING

3.6 ERFAFSCHEIDINGEN

Erfafschelingen

De erfafschelingen zijn in te delen in drie types. Alle erfafschelingen kenmerken zich door het groene karakter ervan. De hagen en begroeide schermen dragen in sterke mate bij aan de groene sfeer in de nieuwe buurt.

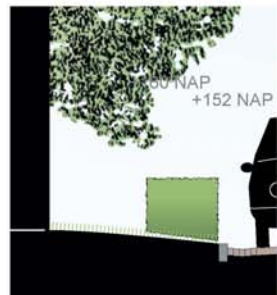
Bergingen

De bergingen welke grenzen aan de openbare ruimte en zichtbaar zijn van de straat moeten worden ontworpen in relatie met de woning, uitgevoerd in hetzelfde metselwerk en kleurstelling als de woning. Overige bergingen mogen worden uitgevoerd in hout, in gedekte kleuren.

Afvalinzameling

De kliko's mogen niet in de voortuin worden gestald. Bij voorkeur wordt de stalling van de kliko's gecombineerd met de berging.

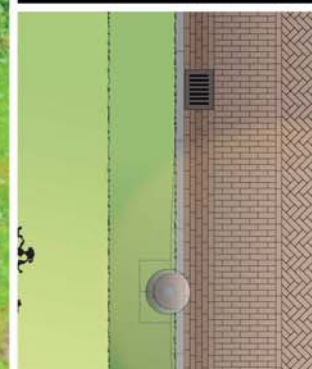
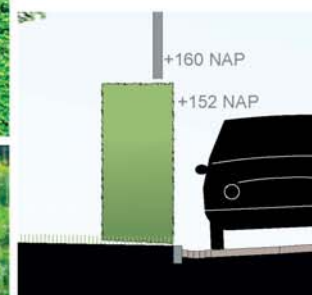
Haag in voortuin



Haag in voortuin hxb 0,7x0,5m



Haag in zijtuin



Brede, hoge haag in zijtuin (vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen); h 1,8



BIJLAGE 13 PLANSCHADERISICOANALYSE

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	Opdracht	2
1.2	Deskundige	2
1.3	Doel opdracht	2
1.4	Geraadpleegde stukken – verkregen informatie	2
1.5	Procedure	2
2	BETROKKEN ONROERENDE ZAAK	3
3	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	4
3.1	Beoordelingscriteria tegemoetkoming in planschade	4
3.2	Beoordelingscriteria risicoanalyse planschade	5
3.3	Uitgangspunten planologische vergelijking	5
3.4	Planologische vergelijking	6
3.4.1	‘Oude’ planologische situatie: bestemmingsplan De Gors e.o.	6
3.4.2	‘Nieuwe’ planologische situatie: bestemmingsplan Klein Where 2016	7
3.5	Is er sprake van een planologisch nadeliger situatie?	10
3.6	Verrekenbare planologische voor- en nadelen	11
4	RAMING VAN DE SCHADE EX ARTIKEL 6.1 WRO (PLANSCHADE)	11
4.1	Algemene uitgangspunten bij beoordeling planschade	11
4.2	Peildatum	12
4.3	Indicatieve invloed bestemmingswijziging op verkoopwaarde	12
4.3.1	Inleiding	12
4.3.2	Indicatieve schatting omvang tegemoetkoming in planschade	12
4.4	Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen (art. 6.3 Wro)	13
4.5	Normaal maatschappelijk risico	13
4.6	Tijdsverloop	14
5	RECAPITULATIE	14
6	BIJLAGEN	14
6.1	Kadastraal bericht object perceel Purmerweg 35B	15
6.2	Uittreksel kadastrale kaart perceel Purmerweg 35B	16

1 Inleiding

1.1 Opdracht

Per e-mail van 23 december 2015 heeft mevrouw S. Koot, juridisch beleidsmedewerker ruimtelijke ordening Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Purmerend, verzocht een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met de voorgenomen wijziging van de bestemming Bedrijf-1 met de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1 naar de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' voor de onroerende zaak Purmerweg 35B te Purmerend.

1.2 Deskundige

Mr. T. ten Have RT, verbonden aan Ten Have Advies v.o.f., onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g. te Bentveld (postadres: Postbus 110, 2040 AC Zandvoort) en ingeschreven als Register Taxateur (RT) in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, met registratienummer RT 269395639.

1.3 Doel opdracht

In het kader van een zogenaamde risicoanalyse planschade schatten van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van een nieuwe bestemming voor het perceel Purmerweg 35B. Dat betreft de wijziging van het toestaan van een bedrijf tot en met categorie 3.1 naar een bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'.

De gevraagde risicoanalyse planschade beperkt zich tot het perceel Purmerweg 35B en hoeft geen inzicht te geven of het nieuwe bestemmingsplan Klein Where 2016 ook anderszins planschaderisico geeft.

1.4 Geraadpleegde stukken – verkregen informatie

Bij onze advisering hebben wij gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

1. Bestemmingsplan De Gors e.o. 2010 via www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. Bestemmingsplan Klein Where 2016 zoals toegezonden door de gemeente Purmerend,
3. Bouwtekeningen Purmerweg 35B, gedateerd februari 1970, bron: Waterlandarchief.
4. Uittreksel kadastrale kaart en kadastraal bericht object perceel Purmerweg 35B.
5. Gegevens bedrijf c.a. Purmerweg 35B via Bagviewer.kadaster.nl.
6. Luchtfoto's via GoogleMaps en BingMaps.
7. Mondelinge informatie van de eigenaar van de onroerende zaak Purmerweg 35B.

1.5 Procedure

Bij een eerdere gelegenheid op 19 augustus 2015 hebben wij de situatie ter plaatse van de betrokken onroerende zaak Purmerweg 35B en het bedrijventerrein De Where bekeken. Wij hebben het bedrijfspand Purmerweg 35B inpandig en uitpandig bezichtigd in aanwezigheid van de eigenaar respectievelijk de huurder.

3. is de planologische maatregel onherroepelijk
4. houdt de schade causaal verband met de planologische maatregel
5. is de planologische maatregel voor belanghebbende nadeliger dan het voorheen geldende planologische regime
6. welke schade lijdt de belanghebbende ten gevolge van de planologische mutatie
7. vaststellen van de omvang van de schade rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 Wro
8. is er sprake van risicoaanvaarding en/of voorzienbaarheid als bedoeld in artikel 6.3 Wro
9. heeft aanvrager mogelijkheden om de schade te voorkomen of te beperken als bedoeld in artikel 6.3 Wro
10. is de schade anderszins verzekerd
11. dienen de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand als bedoeld in artikel 6.5 Wro te worden vergoed
12. dient wettelijke rente betaald te worden ex artikel 6.5 Wro

3.2 Beoordelingscriteria risicoanalyse planschade

Bij een risicoanalyse planschade staat centraal de beoogde planologische wijziging en een globale en indicatieve raming van de daaruit voortkomende planschade. De overige beoordelingscriteria kunnen tot andere uitkomsten leiden, maar kunnen niet goed worden beoordeeld in het kader van een risicoanalyse planschade.

Een risicoanalyse planschade richt zich op vermogensschade (= waardevermindering).

3.3 Uitgangspunten planologische vergelijking

De planologische vergelijking is uitgangspunt voor de beoordeling of sprake is van planschade. Beoordeeld moet worden of een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de **maximale** invulling op grond van het 'oude' en het 'nieuwe' planologische regime. De feitelijke situatie is dus niet maatgevend. Evenmin is van belang of de planologische mogelijkheden feitelijk maximaal zijn benut.

Anders dan bij schade door een planologische ontwikkeling op naburige percelen het geval is, speelt bij de beperking van de gebruiks- en bouwmogelijkheden op een perceel van een aanvrager zelf een rol in hoeverre de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime rendabel zijn, dat wil zeggen dat realisering daarvan niet tot een nadeliger vermogenspositie zal leiden.²

² AbRS 08-09-2010 inzake gemeente Woudrichem (201000420/1/H2, ECLI:NL:RVS:2010:BN6181).

3.4 Planologische vergelijking

3.4.1 'Oude' planologische situatie: bestemmingsplan De Gors e.o.

Het bestemmingsplan De Gors e.o. is op 21 oktober 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Purmerend en vervolgens onherroepelijk geworden. Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan De Gors e.o. hebben wij de onroerende zaak Purmerweg 35B met een blauwe pijl aangeduid.



Voor de betrokken onroerende zaak Purmerweg 35B geldt de enkelbestemming Bedrijf-1 met de aanduidingen bouwvlak, maximum bouwhoogte 4 m en de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1.

Artikel 4 Bedrijf - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1": bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf-1 tot en met 5": tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit de ten hoogste voor de bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein":

aanduiding	SBI-code	uit ten hoogste milieucategorie
specifieke vorm van bedrijf-1	287-B	3.2
specifieke vorm van bedrijf-2	174, 175	3.1
specifieke vorm van bedrijf-3	154.4	3.2
specifieke vorm van bedrijf-4	212	3.2
specifieke vorm van bedrijf-5	6024-0	3.2

- d. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening": uitsluitend een nutsvoorziening;
- e. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": ten hoogste één bedrijfswoning;
- f. ondergeschikte kantoorvoorzieningen en detailhandel zijn toegestaan, met inachtneming van het bepaalde onder 4.4d, met dien verstande dat zelfstandige detailhandel en kantoor niet zijn toegestaan;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en laad- en losvoorzieningen.
- h. bij deze bestemming behorende erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" opgenomen maximale hoogten.
- d. voor zover geen bouwhoogte is aangegeven, mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste de oorspronkelijke nokhoogte bedragen;
- e. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" en hebben een inhoud van ten hoogste 600 m³.
- f. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 meter.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verwezen naar artikel 32.3.

(...)

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. de in 4.1 onder f bedoelde kantoorvloeroppervlakte mag per bedrijf maximaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte zijn; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 500 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan.

- Beheersverordening Purmerweg 35/35A – 2013

Op 19 december 2013 heeft de raad van de gemeente Purmerend de beheersverordening Purmerweg 35/35A vastgesteld.

3.4.2 'Nieuwe' planologische situatie: bestemmingsplan Klein Where 2016

Op 19 februari 2015 heeft de raad van de gemeente Purmerend besloten een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wro vast te stellen voor het gebied waarvan ook de betrokken onroerende zaak Purmerweg 35B deel uitmaakt.³

Het bestemmingsplan Klein Where 2016 beoogt het bestaande bedrijventerrein te herontwikkelen tot een woongebied met circa 130 woningen.

De eigenaar van de onroerende zaak Purmerweg 35B wenst zijn bedrijfsactiviteiten ter plaatse te continueren. Op verzoek van de eigenaar wordt het bestaande bedrijf aan de Purmerweg 35B ingepast in de planontwikkeling voor woningbouw. Voor het betreffende perceel is voorzien in een bedrijfsbestemming waarbinnen het bestaande

³ Via www.ruimtelijkeplannen.nl is uitsluitend pag. 4/4 van het voorbereidingsbesluit d.d. 19 februari 2015 beschikbaar.

bedrijf wordt toegestaan. Het perceel Purmerweg 3B wordt bestemd voor Bedrijf, aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'.

- Toelichting voorontwerp bestemmingsplan Klein Where 2016

Uit het voorontwerp bestemmingsplan Klein Where 2016 citeren wij navolgende passages uit de Toelichting:

1.1.2 Een bestemmingsplan voor Klein Where

Het bedrijventerrein De Where aan de Purmerweg is verouderd. Het ligt langs De Where, maar heeft daar geen enkele fysieke of functionele relatie mee. De Structuurvisie 2005-2020 geeft aan dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor een bijzonder woonmilieu aan het water. Op 25 september 2014 is de gemeenteraad akkoord gegaan met een gefaseerde planontwikkeling naar woningbouw. Voor de transformatie van bedrijventerrein naar woonbuurt is een nieuw bestemmingsplan nodig.



Afbeelding 4 Verkeersaansluiting op Purmerweg

4.6 Milieuzonering

4.6.1 Beleidskader

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf - geluid, geur, gevaar en stof - en de omgeving. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- of goederenverkeer genereert mede bepalend voor de mate van hinder. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden.

4.6.2 Analyse

Het bestaande bedrijf aan de Purmerweg 35B (zie rode kader in onderstaande afbeelding) kan op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' (het bestemmingsplan dat gold voorafgaand aan het bestemmingsplan 'Klein Where 2016') worden gerangschikt in milieucategorie 2. Dit bedrijf - met bedrijfswoning op Purmerweg 35A (zie bruine kader in onderstaande afbeelding) - heeft tijdens de transformatieonderhandelingen aangegeven haar bedrijfsvoering niet te willen staken of verplaatsen naar een andere locatie, maar te willen voortzetten op de huidige locatie.



Afbeelding 9 Ligging percelen Purmerweg 35A (bruin kader), Purmerweg 35B (rood kader) en Purmerweg 21 (blauw kader)

Het betreft een samengesteld bedrijf, waarvoor op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' de volgende richtafstanden (in meters) gelden:

SBI-code	omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar
501, 502, 504	groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10
5162	groothandel in machines en apparaten, cat. overig met oppervlak <= 2.000 m2	0	10	30	0

Gelet op haar gevestigde belangen (sinds 2002 is het bedrijf in het gebied gevestigd), bovengenoemde richtwaarden en de ligging van het bedrijf op korte afstand (minimaal 15 meter) van de geprojecteerde woningen rondom het bedrijf is in het kader van een goede ruimtelijke ordening door middel van een akoestisch onderzoek⁵ inzichtelijk gemaakt:

- welke geluidniveaus als gevolg van de huidige activiteiten van het bedrijf in de directe 'toekomstige' (woon)omgeving optreden;
- of de realisatie van de omliggende geprojecteerde woningen het bedrijf niet gaan belemmeren in de huidige bedrijfsvoering. Uit navraag bij het bedrijf blijkt dat er geen concrete ontwikkelingsplannen zijn waar rekening mee dient te worden gehouden.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat de akoestische invloed van het bedrijf beperkt is. Het bedrijf voldoet in de toekomstige situatie bij alle woningen van derden aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau van het Activiteitenbesluit.

Daarnaast wordt voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', met uitzondering van de onderstaande, in afbeelding 10 weergegeven, beoordelingspunten:
(...)

Het bestaande bedrijf aan de Purmerweg 35B kan worden ingepast. Het bedrijf wordt daarmee niet in de huidige bedrijfsvoering beperkt en staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving niet in de weg. De aanwezigheid van de bedrijfsbestemming op het perceel Purmerweg 21 vormt evenmin een belemmering voor de woningbouwontwikkeling Klein Where.

- Planregels

De onroerende zaak Purmerweg 35B wordt bestemd voor Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf', zie hieronder.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf':
 1. bedrijfsactiviteiten met SBI-codes 501, 502, 504, met de omschrijving 'groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven';
 2. bedrijfsactiviteiten met SBI-code 5162, met de omschrijving 'groothandel in machines en apparaten, categorie overig met oppervlak $\leq 2.000 \text{ m}^2$;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': ten hoogste één bedrijfswoning;
- c. ondergeschikte kantoorvoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in 3.4 onder b, met dien verstande dat zelfstandige kantoorvoorzieningen niet zijn toegestaan;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter;
- c. de bedrijfswoning heeft een inhoud van ten hoogste 600 m^3 ;
- d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 11.2 van deze regels.

(...)

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 meter is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- b. de in 3.1 onder c bedoelde kantoorvloeroppervlakte mag maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen zijn;
- c. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waaronder mede begrepen het laden of lossen, dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

In artikel 3.6 is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de percelen Purmerweg 35A en Purmerweg 35B, op de analoge verbeelding aangemerkt met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' wijzigen ten behoeve van de volgende functies:

- a. wonen;
 - b. groen;
 - c. bijbehorende wegen en parkeervoorzieningen;
- met inachtneming van de volgende bepalingen:
- d. de wijziging geschiedt uitsluitend ten behoeve van het gehele (bedrijfs)perceel, inclusief de bedrijfswoning;
 - e. de hoofdontsluiting wordt gesitueerd aan de oostzijde van het perceel;
 - f. minimaal 7% van de gronden wordt gewijzigd naar de bestemming Groen;
 - g. het maximaal aantal woningen bedraagt 3;
 - h. het maximaal bebouwingspercentage is 20%;
 - i. de vloeroppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 300 m^2 ;
 - j. de maximale bouwhoogte is 14 meter.

3.5 Is er sprake van een planologisch nadeliger situatie?

Ingevolge het bestemmingsplan Klein Where 2016 wordt de onroerende zaak Purmerweg 35B bestemd voor Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'. Een beperking van de gebruiks- of bouw mogelijkheden op eigen grond kan leiden tot de conclusie dat sprake is van een planologisch nadeliger situatie.

Dan is nader onderzoek naar de eventuele effecten van de planologische wijziging op de waarde van de onroerende zaak Purmerweg 35B geïndiceerd. Niet elk planologisch nadeel hoeft immers te leiden tot schade.

3.6 Verrekenbare planologische voor- en nadelen

De nadelige en voordelige effecten van een planmaatregel mogen voor de beoordeling of sprake is van planschade worden gecompenseerd. Voor compensatie van planologische voor- en nadelen is in het algemeen vereist dat deze uit één en dezelfde planmaatregel voortkomen.⁴

Zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dienen buiten de planologische vergelijking te blijven. Deze vormen een zelfstandige schadegrondslag nadat daaraan uitwerking is gegeven en zo'n flexibiliteitsbepaling onherroepelijk is geworden.

Ook voor de genoemde wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6) naar wonen en groen en de daarbij behorende voorzieningen geldt, dat met die wijzigingsbevoegdheid geen rekening mag worden gehouden in de planologische vergelijking.⁵ Voorts is van belang dat een wijziging naar wonen pas benut kan worden voor zover burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik wensen te maken.

4 Raming van de schade ex artikel 6.1 Wro (planschade)

4.1 Algemene uitgangspunten bij beoordeling planschade

Of sprake is van een waardedaling van een onroerende zaak door een planologische wijziging moet volgens constante jurisprudentie worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk denkende en redelijk handelende koper. Is deze koper onder de gewijzigde planologische omstandigheden slechts bereid de betrokken onroerende zaak per peildatum te kopen tegen een lagere prijs dan onder de oude planologische situatie het geval zou zijn geweest?

De waarde van een voor bedrijf bestemde onroerende zaak wordt bepaald door een aantal factoren, zoals de ligging en bereikbaarheid, de aanwendingsmogelijkheden, het gebruik van de buitenruimte, de courantheid.

Ook de directe omgeving beïnvloedt de verkoopprijs of de verhuurbaarheid van een bedrijfspand.

Voor de beoordeling van planschade waarin gebruiks- en bouwmogelijkheden voor het perceel van een eigenaar zelf worden beperkt is van belang of die ruimere mogelijkheden rendabel hadden kunnen worden benut:

- AbRS 08-09-2010 inzake gemeente Woudrichem (201000420/1/H2, ECLI:NL:RVS:2010:BN6181): anders dan bij schade door een planologische ontwikkeling op naburige percelen het geval is, speelt bij de beperking van de bouwmogelijkheden op aanvragers perceel een rol in hoeverre de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime rendabel zijn, dat wil zeggen dat realisering daarvan niet tot een nadeliger vermogenspositie zal leiden.

⁴ AbRS 07-04-2004 inzake gemeente Den Haag (ECLI:NL:RVS:2004:AO7105); AbRS 13-08-2008 inzake gemeente Apeldoorn (ECLI:NL:RVS:2008:BD9976).

⁵ AbRS 17-08-2011 inzake gemeente Horst (ECLI:NL:RVS:2011:BR5187, 201012871/1/H2).

4.2 Peildatum

Wij gaan er voor het navolgende vanuit dat de nieuwe bestemming voor het perceel Purmerweg 35B in werking zal treden in 2016. Dan houden wij voor deze risicoanalyse planschade als peildatum 2016 aan.

4.3 Indicatieve invloed bestemmingswijziging op verkoopwaarde

4.3.1 Inleiding

In de volgende paragrafen bezien wij of de gebruiksbeperking voor het perceel Purmerweg 35B door wijziging van de bestemming Bedrijf-1, aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1 naar de bestemming Bedrijf, aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' ertoe leidt, dat een willekeurige redelijk denkende en redelijk handelende aspirant-koper uitsluitend als gevolg van deze planologische wijziging zijn koopprijs voor de betrokken onroerende zaak in neerwaartse zin zal bijstellen.

De inschatting van de waarde en de waardebepaling in verband met de gebruiksbeperking is indicatief en vormt geen basis voor het bepalen van een tegemoetkoming in planschade ingeval van een individuele aanvraag om tegemoetkoming in planschade.⁶

Voor zover de uitkomsten van deze risicoanalyse planschade daadwerkelijk ten grondslag worden gelegd aan overleg over eventuele planschade met de eigenaar van de onroerende zaak Purmerweg 35B dan verdient het aanbeveling om de afgesloten huurovereenkomsten en dergelijke mede te betrekken in de beoordeling van de waardebepaling van de onroerende zaak Purmerweg 35B. Daarvoor is uiteraard medewerking nodig van de eigenaar.

4.3.2 Indicatieve schatting omvang tegemoetkoming in planschade

Voor het schatten van de omvang van de planschade achten wij het volgende van belang.

Het perceel Purmerweg 35B kan onder het vigerende bestemmingsplan De Gors e.o. worden gebruikt voor bedrijvigheid in categorie 1 tot en met categorie 3.1. De planologische mogelijkheid voor buitenopslag heeft voor de onroerende zaak 35B weinig toegevoegde waarde, omdat het perceel nagenoeg geheel bebouwd is. Daardoor leent het perceel Purmerweg 35B zich minder voor bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1, omdat voor dergelijke bedrijvigheid veelal tevens behoefte is aan onbebouwde ruimte voor parkeren, laden en lossen, opslag etc. De beperkte oppervlakte aan onbebouwde buitenruimte achten wij mede bepalend voor de waarde van de onroerende zaak Purmerweg 35B.

Het gebruik als bedrijfspand voor bedrijven tot en met categorie 3.1 zal niet meer tot de mogelijkheden behoren. Wel behoort voortzetting van het bestaande gebruik volgens de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' tot de mogelijkheden.

Wij menen dat de verkoopbaarheid en de verhuurbaarheid van het bedrijfspand door de bestemmingswijziging naar Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' aanzienlijk wordt beperkt. Naar ons oordeel zal een willekeurige redelijk denkende en redelijk handelende aspirant-koper uitsluitend in verband met de gebruiksbeperking door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' een lagere koopprijs willen betalen voor de

⁶ AbRS 24-07-2008 inzake gemeente Westvoorne (ECLI:NL:RVS:2008:BD8644, WET 07/3417-3418-3419).

onroerende zaak Purmerweg 35B dan het geval was met de 'oude' bestemming Bedrijf-1, aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1.

Al het vorenstaande overwegende schatten wij de waarde van de onroerende zaak Purmerweg 35B uitgaande van het koopgedrag van een willekeurige redelijk denkende en redelijk handelende koper die zijn koopaanbod per peildatum (2016) bepaalt met inachtneming van de planologische mogelijkheden onder de oude planologie in ordegrootte op €360.000,-- en onder de nieuwe planologie in ordegrootte op €325.000,--.

Dit betekent dat wij de waardedaling van de onroerende zaak Purmerweg 35B door de genoemde planologische wijziging per peildatum (2016) in ordegrootte schatten op een bedrag van **€35.000,--**.

Wij hebben geen rekening gehouden met een korting wegens het normaal maatschappelijk risico (zie paragraaf 4.5 van het advies).

4.4 Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen (art. 6.3 Wro)

Volgens vaste jurisprudentie⁷ kan een aanvrager niet geacht worden schade te lijden door een planologische ontwikkeling als deze voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van de betrokken onroerende zaak. Alleen dan wordt voldaan aan het bepaalde in de jurisprudentie dat planologisch nadeel dat op de koopdatum voorzienbaar was, geacht wordt al verdisconteerd te zijn in de koopprijs en dus niet kan leiden tot planschade.

Voor deze risicoanalyse planschade hebben wij niet onderzocht of voor de eigenaar van de onroerende zaak Purmerweg 35B ten tijde van de aankoopdatum de planologische wijziging voorzienbaar was.

4.5 Normaal maatschappelijk risico

Op grond van artikel 6.2 Wro komt schade die behoort tot het normaal maatschappelijk risico niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. Voor schade ten gevolge van planologische wijzigingen op buurpercelen (= indirecte schade) wordt op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro normaal maatschappelijk risico voor in ieder geval 2% aanwezig verondersteld. In casu is sprake van planschade door de wijziging van gebruiksmogelijkheden op het perceel van een eigenaar zelf (= directe schade).

Er is nog geen jurisprudentie gewezen over het normaal maatschappelijk risico en (eventuele) schade in een situatie als de onderhavige (= directe planschade).

Gelet op de ruimtelijke structuur van het gebied betwijfelen wij of het wijzigen van de bestemming Bedrijf-1 met de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1 naar de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf', is aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling die past in consistent (gemeentelijk) beleid, waardoor die ontwikkeling in de lijn der verwachting zou liggen.

Voor deze risicoanalyse planschade gaan wij er voorsnog vanuit dat er onvoldoende aanknopingspunten zijn voor een korting wegens normaal maatschappelijk risico.

⁷ AbRS 06-08-2014 inzake gemeente Breda (201311465/1/A2, ECLI:NL:RVS:2014:2950): voorzienbaar o.g.v. streekplan ook al stond de precieze plaats en invulling nog niet vast; AbRS 26-08-2015 inzake gemeente Gemert-Bakel (201409532/1/A2; ECLI:NL:RVS:2015:2680) en zo ook de tussenuitspraak AbRS 10-12-2014 inzake gemeente Gemert-Bakel (201402601/1/A2; ECLI:NL:RVS:2014:4467), zoals geannoteerd in Gst. 2015/62 door L.J. Gerritsen en T.E.P.A. Lam.

4.6 Tijdsverloop

Eventueel tijdsverloop tussen de voor deze risicoanalyse gehanteerde geschatte peildatum (2016) en de datum waarop het nieuwe bestemmingsplan in werking zal treden, kan aanpassing van het advies nodig maken door nieuwe ontwikkelingen in de jurisprudentie, (reparatie van) wetgeving en/of marktprijsontwikkelingen voor onroerende zaken.

5 Recapitulatie

Wij achten aannemelijk dat door het bestemmingsplan Klein Where 2016 voor het perceel Purmerweg 35B een planologisch nadeliger situatie ontstaat door een beperking van de gebruiksmogelijkheden op grond van de bestemming Bedrijf, aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'.

De eventuele tegemoetkoming in planschade schatten wij in ordegrootte op €35.000,-.

Aan deze risicoanalyse planschade ligt ten grondslag dat er geen aanknopingspunten zijn voor een aftrek wegens normaal maatschappelijk risico op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro. Wij achten niet uitgesloten dat nieuwe jurisprudentie ertoe kan leiden dat een planschadeadviseur bij een concrete aanvraag om tegemoetkoming in planschade een aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal toepassen. Thans biedt de jurisprudentie daarvoor nog geen concrete aanknopingspunten.

Ten Have Advies v.o.f.

Onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g.



Mr. T. ten Have RT

6 Bijlagen

- 6.1 Kadastraal bericht object perceel Purmerweg 35B
- 6.2 Uittreksel kadastrale kaart perceel Purmerweg 35B

6.1 Kadastraal bericht object perceel Purmerweg 35B

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 1

Kadaster

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

Betreft:	PURMEREND E 2051	24-12-2015
	Purmerweg 35 B 1441 RA PURMEREND	12:46:41
Uw referentie:	THA	
Toestandsdatum:	23-12-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>PURMEREND E 2051</u>	
Grootte:	7 a 42 ca	
Coördinaten:	126551-501892	
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE)	
Locatie:	Purmerweg 35 A 1441 RA PURMEREND Purmerweg 35 B 1441 RA PURMEREND	
Koopsom:	€ 269.999	Jaar: 2000
Ontstaan op:	30-3-1989	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de
Basisregistratie Kadaster.

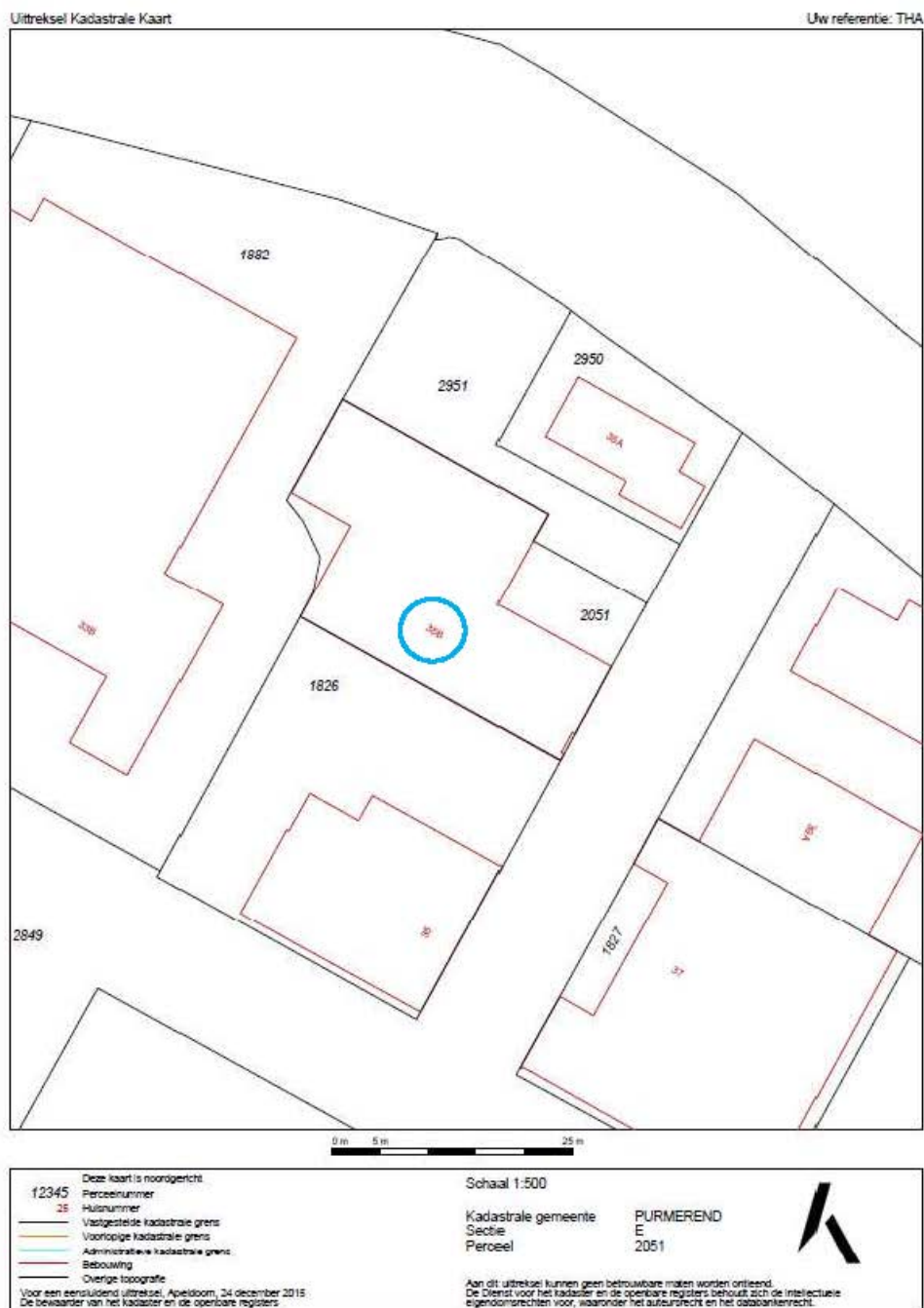
Gerechtigde**EIGENDOM**

<u>Vlug B.V.</u> De Noord 9 1452 PS ILPENDAM	ILPENDAM
Zetel:	36042143 (Bron: Handelsregister)
KvK-nummer:	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan:	<u>HYP4 10201/14 reeks ALKMAAR</u> d.d. 26-9-2000
Eerst genoemde object in brondocument:	PURMEREND E 2051

Einde overzicht

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

6.2 Uittreksel kadastrale kaart perceel Purmerweg 35B



BIJLAGE 14 JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIE

Grondexploitatiemodel GEW kostenverhaal

Prijspeildatum: 01-01-2015

Kostenstijging: 1,5% 1,0150

Opbrengststijging: 2% 1,0200

Rentevoet: 2,5% 1,0250

Looptijd: 6 jaar 6

Alle bedragen exclusief BTW

Kosten	1 jan 2016	1 juli 2016	1 juli 2017	1 juli 2018	1 juli 2019	1 juli 2020	1 juli 2021	1 juli 2022	1 juli 2023	1 juli 2024	1 juli 2025	1 juli 2026	Totaal	Contant
Inbrengwaarde De Where vastgoed B.V.	0	0	544.465	0	0	0	0	0	0	0	0	0	544.465	524.667
Inbrengwaarde E. Beets	0	0	337.453	0	0	0	0	0	0	0	0	0	337.453	325.183
Inbrengwaarde Hans Tim Vleeswaren B.V.	0	0	371.342	0	0	0	0	0	0	0	0	0	371.342	357.840
Inbrengwaarde U.N.C. Uitvaartverzorging B.V.	0	935.593	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	935.593	924.113
Inbrengwaarde Liander	0	5.037	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.037	4.976
Inbrengwaarde Gemeente:*	3.209.413	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.209.413	3.209.413
Plankosten	15.905	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.905	15.905
Bouwrijp- en woonrijpmaken	0	1.360.746	1.089.589	0	535.131	633.971	142.576	0	0	0	0	0	3.762.012	3.576.613
Planontwikkelingskosten	414.188	322.325	258.095	0	126.759	150.171	33.773	0	0	0	0	0	1.305.311	1.261.395
Fondsen	0	0	77.944	49.941	11.231	0	0	0	0	0	0	0	139.116	132.363
Diversen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale kosten	3.639.506	2.623.702	2.678.888	49.941	673.120	784.142	176.348	0	0	0	0	0	10.625.648	10.332.466
Rente	581.205	381.653	314.837	4.508	42.862	29.588	2.191	0	0	0	0	0	1.356.845	1.333.505
Kostenstijging		19.459	59.164	1.825	34.178	50.815	13.865	0	0	0	0	0	179.307	166.873
Totale kosten incl. rente	4.220.711	3.005.355	2.993.726	54.449	715.983	813.730	178.539	0	0	0	0	0	11.982.492	10.332.466

Opbrengsten

Rug aan Rug	0	0	764.380	0	0	0	0	0	0	0	0	0	764.380	736.586
WRT-dijk rijwoning	0	0	632.994	645.654	0	0	0	0	0	0	0	0	1.278.648	1.216.980
WRT-dijk hoekwoning	0	0	199.613	203.605	0	0	0	0	0	0	0	0	403.218	383.771
EK	0	0	655.791	668.906	0	0	0	0	0	0	0	0	1.324.697	1.260.807
Vrijstaand	0	0	0	149.770	0	0	0	0	0	0	0	0	149.770	140.804
FK	0	0	0	232.841	0	0	0	0	0	0	0	0	232.841	218.902
F	0	0	0	475.189	0	0	0	0	0	0	0	0	475.189	446.742
C	0	0	713.332	787.576	370.766	0	0	0	0	0	0	0	1.871.674	1.767.891
Ct	0	0	227.105	231.647	531.631	0	0	0	0	0	0	0	990.383	924.242
Ck	0	0	366.083	373.405	286.131	0	0	0	0	0	0	0	1.025.620	966.264
Ck 2*1	0	0	0	157.806	0	0	0	0	0	0	0	0	157.806	148.359
Totaal opbrengsten gemeente	0	0	2.974.183	3.835.353	497.762	0	0	0	0	0	0	0	7.307.297	6.928.337
Af totaal opbrengsten gemeente	0	0	-2.974.183	-3.835.353	-497.762	0	0	0	0	0	0	0	-7.307.297	-6.928.337
Totale opbrengsten	0	0	3.559.299	3.926.401	1.188.528	0	0	0	0	0	0	0	8.674.228	8.211.350
Rente		0	418.308	354.431	75.682	0	0	0	0	0	0	0	848.420	805.726
Opbrengstenstijging		0	104.170	189.649	79.586	0	0	0	0	0	0	0	373.406	351.675
Totaal opbrengsten bouwkvavels	0	0	3.977.607	4.280.832	1.264.210	0	0	0	0	0	0	0	9.522.648	8.211.350

Subsidies / bijdragen

Gemeentelijke bijdrage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provinciale subsidie	0	0	500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500.000	500.000
Rijks subsidie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschap subsidie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal subsidies / bijdragen	0	0	500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500.000	500.000
Totale Opbrengsten	0	0	4.477.607	4.280.832	1.264.210	0	0	0	0	0	0	0	10.022.648	8.711.350
Exploitatiesaldo incl. kosten & opbrengstenstijging en rente	-3.639.506	-2.623.702	1.798.718	4.230.891	480.068	-673.120	-176.348	0	0	0	0	0	-603.000	-1.621.116

BIJLAGE 15 OVERZICHT MACROAFTOPPING

Bepaling maximaal verhaalbare kosten	
Totaal van de kosten	€ 10.332.466
Af: som ontvangen externe subsidies en bijdragen	€ 500.000
Te verhalen kosten	€ 9.832.466
Aftopping: Som opbrengsten grondverkopen plus gemeentelijke bijdrage	€ 8.211.350
Maximaal verhaalbaar	€ 8.211.350

BIJLAGE 16 GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

Totaal verhaalbaar per partij op basis gewogen eenhedeneenheden	
E. Beets	6,79
Hans Tim Vleeswaren B.V.	11,63
U.N.C. Uitvaartverzorging B.V.	9,78
Liander	0,00
Gemeente	120,17
Totaal	148,36

BIJLAGE 17 SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

E. Beets	
Totaal verhaalde kosten	€ 375.803
Af:	
Zelf verrichte werkzaamheden (opgaaf partij)	
Inbrengwaarde van het zelf te bebouwen deel	€ 97.555
Te betalen bij bouwvergunning	€ 278.248

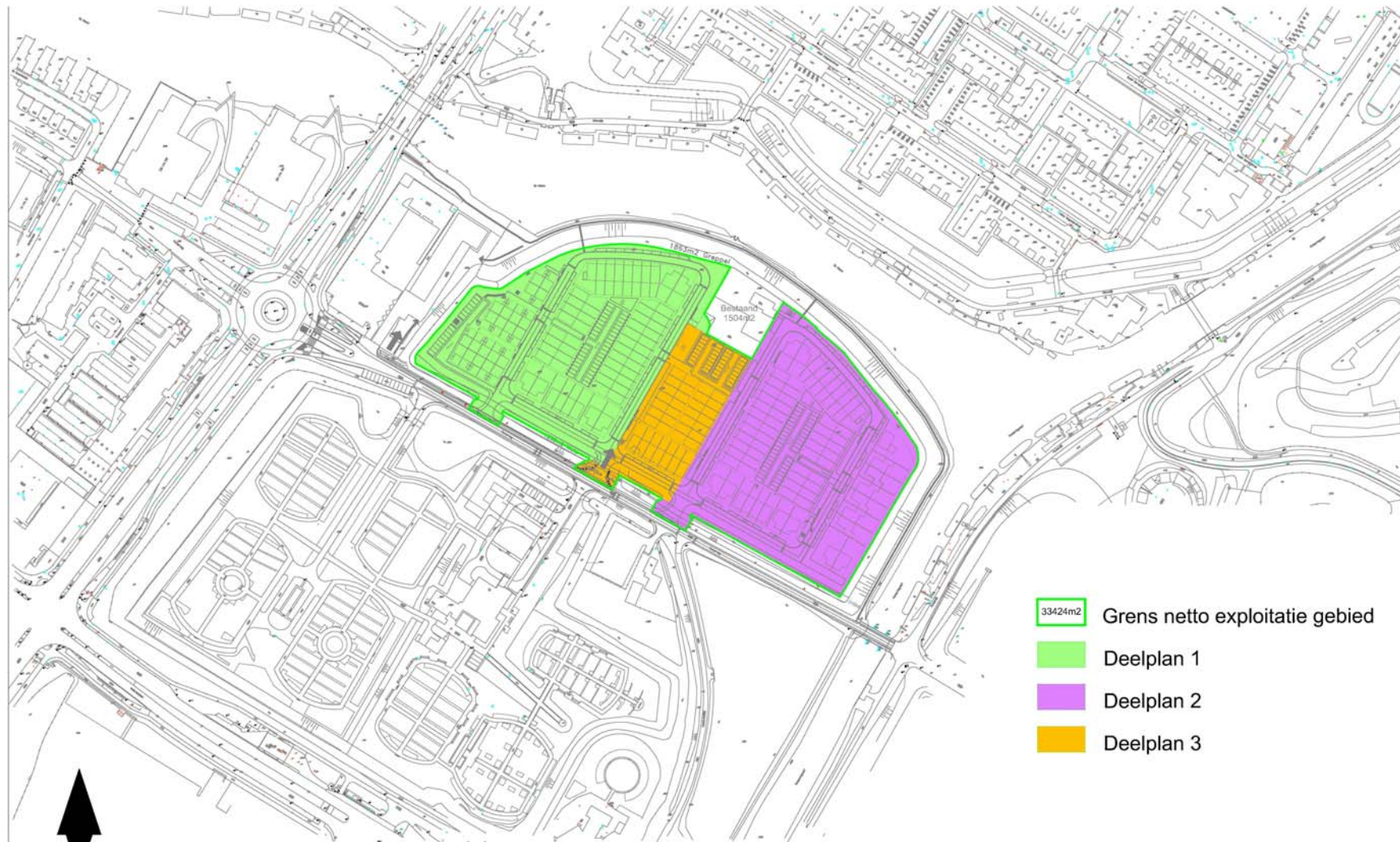
Hans Tim Vleeswaren B.V.	
Totaal verhaalde kosten	€ 643.422
Af:	
Zelf verrichte werkzaamheden (opgaaf partij)	
Inbrengwaarde van het zelf te bebouwen deel	€ 197.259
Te betalen bij bouwvergunning	€ 446.163

U.N.C. Uitvaartverzorging B.V.	
Totaal verhaalde kosten	€ 541.259
Af:	
Zelf verrichte werkzaamheden (opgaaf partij)	
Inbrengwaarde van het zelf te bebouwen deel	€ 632.738
Te betalen bij bouwvergunning	€ 91.479-

BIJLAGE 18 SPECIFICATIE AANKOOPKOSTEN OPENBARE RUIMTE DOOR GEMEENTE AAN TE KOPEN IN WOONRIJPE STAAT

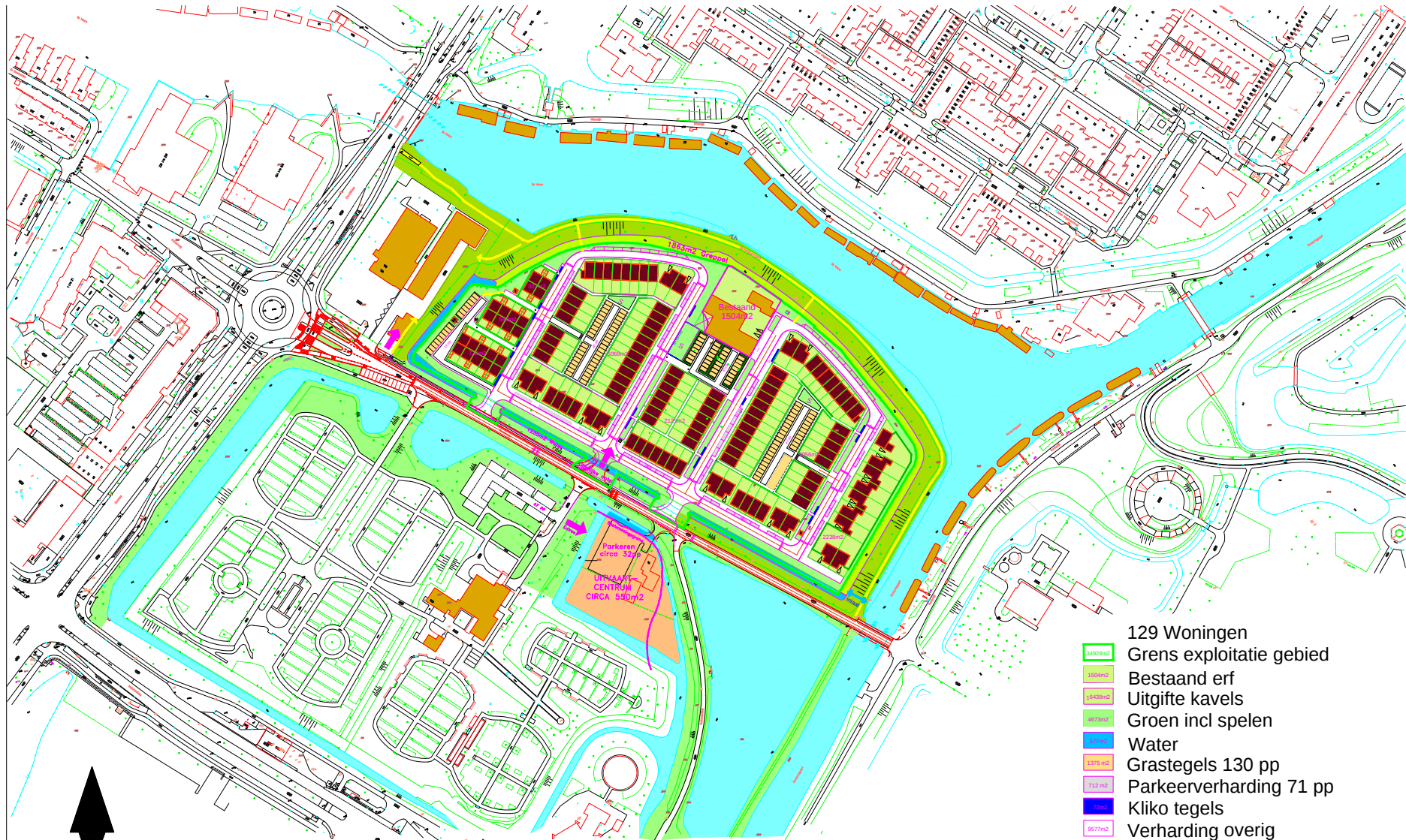
Aankoopsom Openbare ruimte	Waarde €
E. Beets	227.628
Hans Tim Vleeswaren B.V.	160.581
U.N.C. Uitvaartverzorging B.V.	291.375
Totale inbrengwaarde	679.584

BIJLAGE 19 FASERINGSTEKENING



BIJLAGE 20 STEDENBOUWKUNDIG PLAN (Verkaveling en inrichtingsplan Klein Where 2016)

12 januari 2016
Gemeente Purmerend



Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 30 september 2015 (gew. d.d. 30-12-2015 i.v.m. exploitatiegrens)

Verkaveling en Inrichtingsplan Klein Where 2016

