

EXPLOITATIEPLAN Nieuwstraat 109-111, Gilze

Behorend bij: bestemmingsplan Nieuwstraat 109-111, Gilze

Opdrachtgever

Gemeente Gilze en Rijen

Kenmerk

1301.216-EP2d1/me/rb/s

Deskundigen

R.A.K.M. (Robbin) Bouten

M. (Marloes) Elkink

Datum

20 januari 2017

Status

Definitief



Titel : Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze

Opdrachtgever : Gemeente Gilze en Rijen

Kenmerk : 1301.216-EP2d1/me/rb/s

Deskundigen : ir. R.A.K.M. Bouten
M. Elkink MSc

Datum : 20 januari 2017

Status : Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING	6
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding Exploitatieplan	6
1.2. Koppeling met bestemmingsplan 'Nieuwstraat 109-111, Gilze'	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. Exploitatiegebied.....	8
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	8
2.2. Grondgebruik.....	9
3. Eigendomssituatie.....	10
3.1. Te verwerven gronden	10
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	11
4.1. Bouwrijp maken	11
4.2. Nutsvoorzieningen.....	11
4.3. Woonrijp maken.....	11
5. Eisen en regels exploitatieplan	12
5.1. Fasering en koppelingen	12
5.2. Voorgenomen grondgebruik.....	12
5.3. Werken en werkzaamheden.....	13
5.4. Sociale woningbouw.....	13
5.5. Particulier opdrachtgeverschap.....	13
5.6. Afwijken van de regels van het exploitatieplan	14
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	15
1. Exploitatieopzet.....	15
1.1. Aanduiding van het tijdvak	15
1.2. Aanduiding van de fasering.....	15
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	17
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	18
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	20
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	22
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	26
4. Herziening en afrekening exploitatieplan.....	27
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	27
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	27
DEEL C: REGELS.....	29

1.	Begrippen.....	29
2.	Werken en werkzaamheden.....	31
3.	Slotregel	33

Bijlagen bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 'Grondgebruik', de datum 28-09-2016 (kenmerk: 160928NG001)
2. Kaart 'Eigendommenkaart', de datum 27-09-2016 (kenmerk: 160927NG003)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Exploitatieopzet
2. Deskundigenadvies inbrengwaarde
3. Plankostenscan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', de datum 28-09-2016 (kenmerk: 160928NG002)
2. Kwaliteitshandboek openbare ruimte gemeente Gilze en Rijen, de datum 1 augustus 2010
3. Handboek Inkoop, gemeenschappelijke regeling ABG-organisatie, gemeente Gilze en Rijen, de datum januari 2016

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan ‘Nieuwstraat 109-111, Gilze’. Het Bestemmingsplan ‘Nieuwstraat 109-111, Gilze’ maakt de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen planologisch mogelijk.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Bro”) bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatiegebied zijn in eigendom van één particuliere eigenaar. Met deze particuliere eigenaar heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan Nieuwstraat 109-111, Gilze een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze vast te stellen.

1.2. Koppeling met bestemmingsplan ‘Nieuwstraat 109-111, Gilze’

Het onderhavige Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze behoort bij het Bestemmingsplan ‘Nieuwstraat 109-111, Gilze’ en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze te ontwikkelen tot woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende parkeervoorzieningen.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan ‘Nieuwstraat 109-111, Gilze’ en het onderhavige Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** Nieuwstraat 109-111, Gilze bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze verwerkt.

In **deel A Toelichting** worden in de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie-eisen van dit Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze.

In **deel B Exploitatieopzet** is de exploitatieopzet opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze zal plaatsvinden. Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze aan de orde.

In **deel C Regels** zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Bij dit Exploitatieplan is het Exploitatiegebied gelijk aan het bestemmingsplangebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld voor het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 109-111, Gilze'. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de Exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied kenmerkt zich door de ligging aan de Nieuwstraat ten noorden van het centrum van de dorpskern Gilze. De locatie valt uiteen in twee plandelen. Het noordelijk plandeel betreft de locatie, waar op dit moment de supermarkt Jumbo en de winkel Novy zijn gevestigd. Het zuidelijk deel betreft de parkeerplaats behorende bij de supermarkt. De parkeerplaats wordt aan drie zijden omsloten door bebouwing en is gelegen aan de Vreugdendaal. De Jumbo en de Novy zijn aan de noord- en westzijde begrensd door bestaande bebouwing. Aan de oostzijde is de Nieuwstraat gelegen en aan de zuidzijde is de Vreugdendaal gelegen.

Het Exploitatiegebied is gelijk aan het bestemmingsplangebied. Op de als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied weergegeven.

Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (rode begrenzing) als het Exploitatiegebied (blauwe begrenzing) weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied (blauw) en Exploitatiegebied (rood)

Bron: Google Earth, 2016

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door Welmers Burg Stedenbouw een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat als onderlegger fungeert voor het Bestemmingsplan Nieuwstraat 109-111, Gilze (zie bijlage 1 van deel A van dit exploitatieplan).

Uit het stedenbouwkundig plan kan het toekomstig grondgebruik van dit gebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied (bijv. grondgebonden woningen);
- Openbaar gebied / Openbare ruimte (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen).

In het Exploitatiegebied betreft het privéparkeerterrein inclusief ontsluiting een (semi)openbaar gebied ten behoeve van het parkeren door de bewoners van de woningen in het Exploitatiegebied.

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan.

Voor de stedenbouwkundige indeling wordt verwezen naar bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan. De oppervlakten van het ruimtegebruik kunnen daardoor soms enigszins afwijken van in het Kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen die in het Exploitatieplan worden opgenomen zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze is nog een aantal gronden in eigendom van één particuliere eigenaar. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven voor vaststelling van dit Exploitatieplan.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze is weergegeven op de 'Eigendommenkaart', die als bijlage 2 van deel A van dit Exploitatieplan is opgenomen. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat – verspreid in het Exploitatiegebied – in totaal 3 kadastrale percelen in eigendom zijn van één particulier c.q. private partij.

De gemeente beoogt deze gronden vóór vaststelling van het Exploitatieplan minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren, teneinde de realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan te kunnen garanderen.

In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied, zal de gemeente, indien noodzakelijk, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar daarbij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere eigendom niet aan de orde is, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het gewenste kwaliteitsniveau van het Bestemmingsplan gewaarborgd.

Ook is het mogelijk dat de gemeente, na vaststelling van het Exploitatieplan, een posterieure overeenkomst met de particulier c.q. private partij sluit. In deze overeenkomst worden de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, opgenomen en nadere afspraken gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal en uitvoering van het Bestemmingsplan.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan Nieuwstraat 109-111, Gilze moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van rioleringen en eventueel gemalen, persleidingen;
- het aanleggen van bouwwegen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van Nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het eventueel plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In het Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan Nieuwstraat 109-111, Gilze.

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

1. voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro),
2. het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro),
3. eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro),
4. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
5. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
6. regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht.

5.1. Fasering en koppelingen

De Exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het Bestemmingsplan.

In hoofdstuk 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen in de Exploitatieopzet is opgenomen.

In dit Exploitatieplan is deze locatie-eis niet van toepassing.

5.2. Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het Bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de Uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige Openbare ruimte in het Exploitatiegebied.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

In dit Exploitatieplan is deze locatie-eis niet van toepassing.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen voor de werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen, en het inrichten van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het Exploitatiegebied, waardoor in het gehele Exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt bewerkstelligd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

In dit Exploitatieplan is deze locatie-eis niet van toepassing.

5.4. Sociale woningbouw

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen sociale woningbouw mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Sociale woningbouw betreft de woningbouwcategorieën sociale huur- en sociale koopwoningen.

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor sociale woningbouw door het Bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

In dit Exploitatieplan is deze locatie-eis niet van toepassing.

5.5. Particulier opdrachtgeverschap

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen particulier opdrachtgeverschap mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Particulier opdrachtgeverschap betreft zowel individueel particulier opdrachtgeverschap als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor particulier opdrachtgeverschap door het Bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

In dit Exploitatieplan is deze locatie-eis niet van toepassing.

5.6. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Deze regels zijn bij de desbetreffende eisen en regels in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het Exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen ter zake van het Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze. In bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de Exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan Nieuwstraat 109-111, Gilze onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio / eind 2017.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 4 jaar en loopt van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2020. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2021 zal worden beëindigd en afgesloten.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de exploitatieopzet is de uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw voorzien in 2 jaar, te weten: 2018 tot en met 2019.

In onderstaande tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de exploitatieopzet procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2017	2018	2019	2020
<i>Kosten</i>					
Waarde van de gronden	100%				
Waarde van de opstallen					
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	100%				
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen			100%		
Kosten onderzoeken			100%		
Kosten bodemsanering en grondwerken					
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		10%	40%	35%	15%
Kosten van maatregelen					
Kosten buiten het exploitatiegebied					
Kosten voor toekomstige exploitaties					
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%				
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%				
Kosten ontwerpcompetities					
Gemeentelijke apparaatskosten	100%				
Kosten tijdelijk beheer (netto)					
Planschadekosten			100%		
Niet terugvorderbare belastingen					
Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	100%				
<i>Opbrengsten</i>					
Uitgifte gronden			68%	32%	
Bijdragen en subsidies van derden					
Bijdrage andere exploitaties					

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) "teruggerekend", waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening	
Startdatum exploitatie	1-1-2017
Einddatum exploitatie	1-1-2021
Prijspeildatum	1-1-2016
Kostenstijging	2,0% per jaar
Opbrengstenstijging	0,5% per jaar
Rentekosten	1,6% per jaar
Rente baten	1,6% per jaar
Rente contante waarde	1,6% per jaar

Tabel 2: parameters exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Ad 1 en 2

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 16 januari 2017 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden en opstallen geraamd op € 1.305.000,00. In bijlage 2 van deel B van dit Exploitatieplan is het deskundigenadvies inbrengwaarde opgenomen.

Ad 3

In de Exploitatieopzet worden kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien. Deze kosten worden geraamd op € 26.100,00.

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 68.299,00 inclusief kostenstijging.

De kosten voor sloop zijn conform raming van de gemeente Gilze en Rijen opgenomen en hebben prijspeil 1 januari 2016.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 1.305.000	€ -	€ 1.305.000
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 26.100	€ -	€ 26.100
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 65.000	€ 1.960	€ 66.960
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 1.396.100	€ 1.960	€ 1.398.060

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

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

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden, zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2016.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 11.125	€ 335	€ 11.460
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 105.000	€ 4.366	€ 109.366
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 101.481	€ -	€ 101.481
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 45.600	€ -	€ 45.600
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 185.172	€ -	€ 185.172
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 43.000	€ 1.296	€ 44.296
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd en geraamd)	€ 91.401	€ -	€ 91.401
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 582.779	€ 5.998	€ 588.777

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente geraamd en als zodanig in de exploitatieopzet opgenomen.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 2 (Kwaliteitshandboek inrichting openbare ruimte) behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) opgenomen, zoals opgenomen in bijlage 3, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De kosten voor tegemoetkoming in planschade zijn gebaseerd op een recent uitgevoerde planschaderisicoanalyse. De planschaderisicoanalyse is opgesteld in opdracht van de gemeente.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 2.010.822,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 1.889.347,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

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

In het Exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze omvat het woningbouwprogramma in totaal 12 woningen, als volgt verdeeld:

- 5 appartementen in de vrije sector (450 m² bvo);
- 4 grondgebonden rijwoningen in de vrije sector (620 m²);
- 2 grondgebonden hoekwoningen bij de 3[^]1-kapwoningen in de vrije sector (520 m²);
- 1 vrijstaande woningen in de vrije sector (325 m²).

De eventuele grondopbrengsten voor het parkeerterrein zijn niet separaat opgenomen als grondopbrengst. De eventuele verkoop van dit parkeerterrein / parkeerplaatsen aan de toekomstige bewoners zijn inbegrepen in de grondopbrengsten van de desbetreffende woningen.

In de exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen als uitgangspunt gehanteerd.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheids- prijs	Hoeveel- heid	Eenheid	Nominaal	Opbrengsten- stijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 688.155	€ 6.280	€ 694.435
	Appartementen	€ 499,00	450,00	m2 bvo	€ 224.550	€ 1.686	€ 226.236
	Vrijstaande woning Novy	€ 273,00	325,00	m2	€ 88.725	€ 1.113	€ 89.838
	Rijwoningen	€ 389,00	485,00	m2	€ 188.665	€ 1.417	€ 190.082
	Rijwoningen klein kavel	€ 401,00	135,00	m2	€ 54.135	€ 407	€ 54.542
	3 [^] 1 kapwoningen	€ 254,00	520,00	m2	€ 132.080	€ 1.657	€ 133.737
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 688.155	€ 6.280	€ 694.435

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijsen per categorie wordt verwezen naar bijlage 1, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 718.420,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 675.020,00.

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

De kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend". Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de opbrengsten in de exploitatieopzet, de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Onder een bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 1.889.347,00. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00. Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van € 1.889.347,00.

De bruto exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden betaald, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.

5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen € 675.020,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve hoger dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen niet alle kosten worden verhaald en is in dit Exploitatieplan sprake van de zogenaamde macro-aftopping (art. 6.16 Wro).

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid		Eenheids- prijs	Gewichts- factor	Gewogen eenheden	
	Programma				
Appartementen	450,00	€ 499,00	1,96	nominaal 884	contant 870
Vrijstaande woning Novy	325,00	€ 273,00	1,07	349	340
Rijwoningen	485,00	€ 389,00	1,53	743	731
Rijwoningen klein kavel	135,00	€ 401,00	1,58	213	210
3 ¹ kapwoningen	520,00	€ 254,00	1,00	520	506
Totaal gewogen eenheden				2.709	2.658
Maximaal contant verhaalbare kosten					675.020
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 254

Tabel 6: voorbeeldberekening exploitatiebijdrage individuele eigenaar

Op basis van het in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen bouwprogramma kan de bruto exploitatiebijdrage worden bepaald. De bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

De bepaalde bruto exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. De inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. De eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van bovenstaande kosten resteert de netto exploitatiebijdrage, die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen. Ten slotte moet de netto exploitatiebijdrage worden verminderd met de aankoopwaarde openbaar gebied van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto exploitatiebijdrage is berekend op contantewaardedatum 1 januari 2016. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat uit de berekeningssystematiek van de netto exploitatiebijdrage volgt dat bij particuliere grondexploitatie de percelen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten, een netto exploitatiebijdrage ontvangen uit de exploitatie, terwijl de percelen, waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een nettobijdrage leveren. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde grondexploitatiekosten voor het treffen van voorzieningen op een bepaald perceel de opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft degene die de kosten voor zijn rekening neemt, recht op een vergoeding op basis van het Exploitatieplan. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het Exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het Exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de netto exploitatiebijdrage te verstrekken.

In onderstaande tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
C Openbaar gebied perceel		40%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		1.500
E Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F Totaal contante kosten	€	1.889.347
G Totaal contante opbrengsten	€	675.020
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	675.020
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan		2.658
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	254,00
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		1.500
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€	381.000
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€	600.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€	-
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel niet aankoopt	€	219.000-
Stap 3: mogelijke afrekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	400.000
C Openbaar gebied perceel		
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	-
O Saldo afrekening omgevingsvergunning bij aankoop openbaar deel (= M - N) te verbinden aan verlening omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel aankoopt tegen inbrengwaarde	€	619.000-

Tabel 7: voorbeeldberekening netto exploitatiebijdrage individuele eigenaar

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn nog geen kosten en/of opbrengsten gerealiseerd. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2016	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 1.305.000	€ -	
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 26.100	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 66.960	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 11.460	€ -	
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 109.366	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 101.481	€ -	
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 45.600	€ -	
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 185.172	€ 25.308	14%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 44.296	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 91.401	€ 198	0,2%
Totaal kosten		€ 1.986.837	€ 25.506	1%
Opbrengsten-soort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 694.435	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 694.435	€ -	

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een herziening van een exploitatieplan kan betrekking hebben op alle onderdelen van dit exploitatieplan. Hierbij kan worden gedacht aan het herzien van:

- Hoogte, fasering, prijspeil en indexingen / stijgingen van geraamde kosten en opbrengsten;
- Begrenzing exploitatieplangebied;
- Looptijd / einddatum exploitatieopzet;
- Eisen en regels ten aanzien van werken en werkzaamheden, fasering, koppelingen, etc.;
- Etc.

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- andere niet-structurele onderdelen.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

Bestemmingsplan	: Het bestemmingsplan “Nieuwstraat 109-111, Gilze”.
Uitgeefbare gronden	: De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.
Exploitatiebijdrage	: De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2016. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.
Exploitatieplan	: Het exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	: Het exploitatiegebied Nieuwstraat 109-111, Gilze waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.
Exploitatieopzet	: De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.
Openbare ruimte	: De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.
Bouwrijp maken	: In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien: • het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels; • het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein; • het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken; • het treffen van grondwaterregulerende maatregelen; • het afvoeren van grondwater; • het aanleggen van rioleringen en eventueel gemalen, persleidingen; • het aanleggen van bouwwegen; • en overige voorkomende werkzaamheden.

-
- Nutsvoorzieningen** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen voorzien:
- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.
- Woonrijp maken** : In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:
- het aanleggen en aanpassen van wegen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
 - het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
 - het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - het eventueel plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - het aanleggen van groenvoorzieningen;
 - het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan de technische eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.2. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1) tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in het Kwaliteitshandboek, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.3. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.4. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.6. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.7. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
- 2.8. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.9. Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

-
- 2.10. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.
- 2.11. Voor exploitant geldt na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente een garantietermijn van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.12. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2004/18/EG van het Europees Parlement en de raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114 d.d. 30 april 2004, alsmede volgens de interpretatieve mededeling van de Europese Commissie over de Gemeenschapswetgeving die van toepassing is op het plaatsen van opdrachten die niet of slechts gedeeltelijk onder de richtlijnen inzake overheidsopdrachten vallen, zoals gepubliceerd in PbEG 2006, C 179/02. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd waarvan de relevante delen zijn opgenomen als bijlage 3 bij deel C van dit Exploitatieplan.
- 2.13. Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met het cluster centrale inkoop van de gemeente Gilze en Rijen, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 2.14. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.15. Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze".

DEEL A

BIJLAGE 1



Grondgebruik Nieuwstraat 107-111

stedenbouwkundig plan

28.09.2016 - Kenmerk: 160928NG001

schaal 1:1000 - **Welmers Burg** Stedenbouw I

BIJLAGE 2

schaal 1:1000 - **Welmers Burg** Stedenbouw I

DEEL B

BIJLAGE 1

Exploitatieopzet

1301.216-G2d1

Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Printdatum:	20-1-2017
Modelversie:	1601

Samenvatting exploitatieopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Datum:	17-jan-17
Datum start exploitatie	1 januari 2017
Datum contante waarde	1 januari 2017
Datum einde exploitatie	1 januari 2021
Prijspeil	1 januari 2016
Looptijd exploitatie	4,0
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,50%
Renteverlies	1,57%
Rentewinst	1,57%
Rente contant	1,57%
Versie:	1301.216-G2d1
Status:	Definitief

Berekening			Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro	Bro				
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 1.396.100	€ 1.960	€ 1.398.060
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 1.305.000	-	€ 1.305.000
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	-	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 26.100	-	€ 26.100
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 65.000	€ 1.960	€ 66.960
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 491.576	€ 5.998	€ 497.574
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 11.125	€ 335	€ 11.460
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	-	€ -
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 105.000	€ 4.366	€ 109.366
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	-	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ -	-	€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	-	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 101.481	-	€ 101.481
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 45.600	-	€ 45.600
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	-	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 185.172	-	€ 185.172
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ -	-	€ -
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 43.000	€ 1.296	€ 44.296
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	-	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 198	-	€ 198
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 91.203
		TOTAAL KOSTEN	€ 1.887.676	€ 7.958	€ 1.986.837
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 688.155	€ 6.280	€ 694.435
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 688.155	€ 6.280	€ 694.435
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	-	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	-	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 688.155	€ 6.280	€ 694.435
			Resultaat op einddatum	€	1.292.402-
			Resultaat op startdatum	€	1.214.327-
			Resultaat op contante waarde	€	1.214.327-

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Datum:	17-jan-17
Versie:	1301.216-G2d1
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	2.225	m2	
100,0%	A.G.A.M. Hapers en J.C.M. van den Ouweland	2.225	m2	Gilze en Rijen L nummer 672, 673 en 2647
B	Te handhaven elementen	-	m2	
	Bebouwing / groen		m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	2.225	m2	
79%	Uitgeefbaar gebied	1.750	m2	
13%	Appartementen	285	m2	
15%	Vrijstaande woning Novy	325	m2	
22%	Rijwoningen	485	m2	
6%	Rijwoningen klein kavel	135	m2	
23%	3*1 kapwoningen	520	m2	
21%	Openbaar gebied	475	m2	
21%	Verharding	475	m2	parkeerterrein (privé)
0%	Groen		m2	
0%	Water		m2	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Datum:	17-jan-17
Versie:	1301.216-G2d1
Status:	Definitief

Berekening								Exploitatieplan				
Wro	Bro				Eenhedsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie							€ 688.155			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied							€ 688.155			
		Appartementen		€ 499,00	450	m2 bvo	€ 224.550	1,96	450,00	884		
		Vrijstaande woning Novy		€ 273,00	325	m2	€ 88.725	1,07	325,00	349		
		Rijwoningen		€ 389,00	485	m2	€ 188.665	1,53	485,00	743		
		Rijwoningen klein kavel		€ 401,00	135	m2	€ 54.135	1,58	135,00	213		
		3*1 kapwoningen		€ 254,00	520	m2	€ 132.080	1,00	520,00	520		
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden					€ -					
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties					€ -					
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING						€ 688.155			2.709	

Kostenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Datum:	17-jan-17
Versie:	1301.216-G2d1
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde gronden Waarde van de gronden * Inbrengwaarde gronden	€ 1.305.000,00	1	post	€ 1.305.000	€ 1.396.100 € 1.305.000
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen opgenomen onder waarde van de gronden					€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d. * Bijkomende kosten verwerving	2%	van subtotaal 6.2.3.a, 6.2.3.b		€ 26.100	€ 26.100
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen * Opstallen	€ 30,00	1.897	m2	€ 56.910	€ 65.000
		* Projectorvoorzien	10%	van subtotaal 6.2.3.d		€ 5.691	
		* Afronding	€ 2.399,00	1	post	€ 2.399	
	6.13.1.c.2	Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 491.576 € 11.125
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken * Milieukundig bodemonderzoek	€ 5,00	2.225	m2	€ 11.125	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ -
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied Bouwrijp en woonrijp maken Aansluiting bestaande infrastructuur	€ 100,00 € 25,00	475 2.225	m2 m2	€ 47.500 € 55.625	€ 105.000
		* Projectorvoorzien	10%	van subtotaal 6.2.4.c		€ -	
		* Afronding	€ 1.875,00	1	post	€ 1.875	
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied					€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties					€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht * Civiele en cultuurtechniek * Landmeten / vastgoedinformatie	€ 98.269,00 € 3.212,00	1 1	post post	€ 98.269 € 3.212	€ 101.481
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen * Stedenbouw * Ruimtelijke ordening	€ 26.700,00 € 18.900,00	1 1	post post	€ 26.700 € 18.900	€ 45.600
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten * Verwerving * Communicatie * Uitgifte * Projectmanagement * Planeconomie	€ 33.600,00 € 68.514,00 € 7.320,00 € 58.515,00 € 17.223,00	1 1 1 1 1	post post post post post	€ 33.600 € 68.514 € 7.320 € 58.515 € 17.223	€ 185.172
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer					€ -
	6.2.4.l	Planschadekosten * Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 43.000,00	1	post	€ 43.000	€ 43.000
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd) * Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten * Afronding	€ 197,89 € -	1 1	post post	€ 198 € -	€ 198
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 1.887.676

Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Datum:	17-jan-17
Versie:	1301.216-G2d1
Status:	Definitief

Fasering								
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2017	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 1.305.000		€ 1.305.000	€ 1.305.000				
6.2.3.b Waarde van de opstallen								
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 26.100		€ 26.100	€ 26.100				
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 65.000		€ 65.000			€ 65.000		
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 11.125		€ 11.125			€ 11.125		
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken								
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 105.000		€ 105.000		€ 10.500	€ 42.000	€ 36.750	€ 15.750
6.2.4.d Kosten van maatregelen								
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied								
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties								
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 101.481		€ 101.481	€ 101.481				
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 45.600		€ 45.600	€ 45.600				
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities								
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 185.172		€ 185.172	€ 185.172				
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)								
6.2.4.l Planschadekosten	€ 43.000		€ 43.000			€ 43.000		
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen								
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 198		€ 198	€ 198				
Kosten per jaar	€ 1.887.676		€ 1.887.676	€ 1.663.551	€ 10.500	€ 161.125	€ 36.750	€ 15.750
Opbrengsten								
Opbrengsten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2017	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 688.155		€ 688.155			€ 467.350	€ 220.805	
- Appartementen	€ 224.550		€ 224.550			€ 224.550		
- Vrijstaande woning Novy	€ 88.725		€ 88.725				€ 88.725	
- Rijwoningen	€ 188.665		€ 188.665			€ 188.665		
- Rijwoningen klein kavel	€ 54.135		€ 54.135			€ 54.135		
- 3*1 kapwoningen	€ 132.080		€ 132.080				€ 132.080	
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden								
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties								
Opbrengsten per jaar	€ 688.155		€ 688.155	€ -	€ -	€ 467.350	€ 220.805	€ -
Programma								
Programma	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2017	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied								
- Appartementen	450		450	0	0	450	0	0
- Vrijstaande woning Novy	325		325	0	0	0	325	0
- Rijwoningen	485		485	0	0	485	0	0
- Rijwoningen klein kavel	135		135	0	0	135	0	0
- 3*1 kapwoningen	520		520	0	0	0	520	0
Programma per jaar	1.915		1.915	0	0	1.070	845	0

Inflatie

Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Datum:	17-jan-17
Versie:	1301.216-G2d1
Status:	Definitief

Indexering / inflatie									
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2017	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2016	2,00%						
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2016	2,00%						
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2016	2,00%						
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 1.960	1-1-2016	2,00%			€ 1.960			
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 335	1-1-2016	2,00%			€ 335			
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken		1-1-2016	2,00%						
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 4.366	1-1-2016	2,00%		€ 104	€ 1.266	€ 1.865	€ 1.130	
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2016	2,00%						
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied		1-1-2016	2,00%						
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2016	2,00%						
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2016	2,00%						
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2016	2,00%						
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2016	2,00%						
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2016	2,00%						
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)		1-1-2016	2,00%						
6.2.4.l Planschadekosten	€ 1.296	1-1-2016	2,00%			€ 1.296			
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2016	0,00%						
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)		1-1-2016	0,00%						
Totaal kostenstijging per jaar	€ 7.958			€ -	€ 104	€ 4.858	€ 1.865	€ 1.130	€ -
Opbrengstenstijging									
	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2017	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 6.280					€ 3.510	€ 2.770		
- Appartementen	€ 1.686	1-1-2016	0,50%			€ 1.686			
- Vrijstaande woning Novy	€ 1.113	1-1-2016	0,50%				€ 1.113		
- Rijwoningen	€ 1.417	1-1-2016	0,50%			€ 1.417			
- Rijwoningen klein kavel	€ 407	1-1-2016	0,50%			€ 407			
- 3*1 kapwoningen	€ 1.657	1-1-2016	0,50%				€ 1.657		
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2016	0,00%						
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2016	0,00%						
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 6.280			€ -	€ -	€ 3.510	€ 2.770	€ -	€ -

Kasstroombegroting

Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Datum:	17-jan-17
Versie:	1301.216-G2d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2017
Datum einde exploitatie	1 januari 2021
Looptijd (jaren)	4,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,50%
Rente contant	1,57%

Kasstroombegroting	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021
Boekwaarde per ...												
Kosten nominaal	€ 1.887.676	€ -	€ 1.887.676	€ 1.663.551	€ 10.500	€ -	€ 161.125	€ -	€ 36.750	€ -	€ 15.750	€ -
Kostenstijging	€ 7.958	€ -	€ 7.958	€ -	€ 104	€ -	€ 4.858	€ -	€ 1.865	€ -	€ 1.130	€ -
Kosten incl. inflatie	€ 1.895.634	€ -	€ 1.895.634	€ 1.663.551	€ 10.604	€ -	€ 165.983	€ -	€ 38.615	€ -	€ 16.880	€ -
Opbrengsten	€ 688.155	€ -	€ 688.155	€ -	€ -	€ -	€ 467.350	€ -	€ 220.805	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 6.280	€ -	€ 6.280	€ -	€ -	€ -	€ 3.510	€ -	€ 2.770	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 694.435	€ -	€ 694.435	€ -	€ -	€ -	€ 470.860	€ -	€ 223.575	€ -	€ -	€ -
Saldo lopende jaar				€ 1.663.551	€ 10.604	€ -	€ 304.877	€ -	€ 184.960	€ -	€ 16.880	€ -
Saldo vorige jaar				€ -	€ 1.676.559	€ 1.700.356	€ 1.713.652	€ 1.419.791	€ 1.430.893	€ 1.255.675	€ 1.265.494	€ -
Saldo op datum				€ 1.663.551	€ 1.687.163	€ 1.700.356	€ 1.408.775	€ 1.419.791	€ 1.245.933	€ 1.255.675	€ 1.282.374	€ -
Rente per...				1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021
Renteparameter (lasten)				1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%
Renteparameter (baten)				1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%
Rentesaldo	€ 91.203			€ 13.008	€ 13.193	€ 13.296	€ 11.016	€ 11.102	€ 9.742	€ 9.819	€ 10.027	€ -
Saldo lopende jaar				€ 1.676.559	€ 1.700.356	€ 1.713.652	€ 1.419.791	€ 1.430.893	€ 1.255.675	€ 1.265.494	€ 1.292.402	€ -

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Datum:	17-jan-17
Versie:	1301.216-G2d1
Status:	Definitief

MACRO-AFTOPPING: NIET ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2017
Datum einde exploitatie	1 januari 2021
Looptijd (jaren)	4,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,50%
Renteparameter kosten	1,57%
Renteparameter opbrengsten	1,57%
Renteparameter contant	1,57%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2022
Kosten nominaal	€ 1.887.676	€ 1.663.551	€ 10.500	€ -	€ 161.125	€ -	€ 36.750	€ -	€ 15.750	€ -	€ -	€ -
Kostenstijging	€ 7.958	€ -	€ 104	€ -	€ 4.858	€ -	€ 1.865	€ -	€ 1.130	€ -	€ -	€ -
Rentelasten	€ 115.188	€ 106.957	€ 594	€ -	€ 6.592	€ -	€ 913	€ -	€ 132	€ -	€ -	€ -
Kosten op eindwaarde	€ 2.010.822	€ 1.770.508	€ 11.199	€ -	€ 172.575	€ -	€ 39.528	€ -	€ 17.012	€ -	€ -	€ -
Kosten contant	€ 1.889.347											
Opbrengsten	€ 688.155	€ -	€ -	€ -	€ 467.350	€ -	€ 220.805	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 6.280	€ -	€ -	€ -	€ 3.510	€ -	€ 2.770	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rentebaten	€ 23.985	€ -	€ -	€ -	€ 18.699	€ -	€ 5.286	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 718.420	€ -	€ -	€ -	€ 489.559	€ -	€ 228.861	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten contant	€ 675.020	€ -	€ -	€ -	€ 459.984	€ -	€ 215.036	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€ 1.889.347
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 1.889.347
 Totaal contante opbrengsten (netto)	 € 675.020
Maximaal te verhalen kosten	€ 675.020

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Datum:	17-jan-17
Versie:	1301.216-G2d1
Status:	Definitief

Totaal plangebied

Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		nominaal	contant
Bruto oppervlakte			
te handhaven			
Netto oppervlakte	100%	2.709	2.658
Uitgeefbaar	79%		
Appartementen		884	870
Vrijstaande woning Novy		349	340
Rijwoningen		743	731
Rijwoningen klein kavel		213	210
3*1 kapwoningen		520	506
Openbaar	21%		
Controle			
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid	
Totaal contant te verhalen kosten	€ 1.889.347		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 675.020		
Maximaal te verhalen kosten	€ 675.020		€ 254,00

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Project:	Exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze
Dossier:	1301.216
Datum:	17-jan-17
Versie:	1301.216-G2d1
Status:	Definitief

A.G.A.M. Hapers en J.C.M. van den Ouweland Volledig

Ruimtegebruik				Gewogen eenheden	
				contant	
Bruto oppervlakte		2.225	m2		
te handhaven			m2		
Netto oppervlakte	100%	2.225	m2		2.658
Uitgeefbaar	78,65%	1.750	m2		
Appartementen		285	m2		870
Vrijstaande woning Novy		325	m2		340
Rijwoningen		485	m2		731
Rijwoningen klein kavel		135	m2		210
3*1 kapwoningen		520	m2		506
Openbaar	21,35%	475	m2		
Controle		-	m2		

Inbrengwaarde

Inbrengwaarde	€	1.305.000
Schadeloosstelling	€	-
Totale inbrengwaarde	€	1.305.000

Exploitatiebijdrage

Totaal contant te verhalen kosten	€	1.889.347
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	675.020
Maximaal te verhalen kosten	€	675.020
Totaal gewogen eenheden	contant	2.658
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	254,00
Gewogen eenheden eigendom	contant	2.658
Bruto exploitatiebijdrage	€	675.020
Zelf te bebouwen deel	78,65%	€ 1.026.404 -
Zelfverrichte werkzaamheden		-
Netto exploitatiebijdrage	€	351.384-
Aankoopsom openbare ruimte	21,35%	€ 278.596 -
Saldo gemeente	€	629.980-

BIJLAGE 2

DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

Opdrachtgever:

Gemeente Gilze en Rijen
Raadhuisplein 1
5121 JX Rijen

Deskundigen:

J.A.A.M. van Erp RT MRICS RRV
verbonden aan Heideweg Vastgoed & Advies,
gevestigd Heideweg 4, 5472 LC Loosbroek
telefoon 06-53349016, email info@heidewegvastgoed.nl,

J.A.P.M. van den Hurk RT
verbonden aan Raadhage Makelaardij,
gevestigd Stationsstraat 20 Veghel

hierna te noemen: “**de deskundigen**”

Exploitatiegebied:

Het exploitatiegebied omvat de gronden
gelegen in het plangebied “Nieuwstraat locatie Jumbo”

hierna te noemen: “**het exploitatiegebied**”

Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke
toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is 16 januari 2017.

Opdracht

De gemeente Gilze en Rijen heeft de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het (voorontwerp)bestemmingsplan "Locatie Jumbo Gilze".

1. Algemeen

Het plangebied, met een grootte van 0.22.25 hectare, ligt in het centrum van Gilze en is in gebruik als supermarkt met parkeerterrein en opslag en als winkelpand. De percelen / onroerende zaken zijn vanaf de weg opgenomen. Er heeft derhalve geen contact plaatsgevonden met de eigenaren.

2. Korte omschrijving van de percelen in het plangebied

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar en kadastraal nummer kort omschreven met ook de vigerende bestemming, de toegedachte bestemming en de eventuele bijzonderheden. Indien meerdere kadastrale percelen bij elkaar één onroerende zaak vormen, zijn deze groepsgewijs aangegeven. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

3. Overige gegevens

3.1. Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. In het kader van deze opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaak niet verontreinigd is.

3.2. Bestemming van de onroerende zaak

Er is door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen nog geen voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp bestemmingsplan vastgesteld. Op bijgevoegde locatiestudie zijn enkele varianten opgenomen voor woningbouw die op deze locatie mogelijk zou zijn. De vigerende bestemmingen zijn in de bijlage bij iedere apart genoemde onroerende zaak vermeld en maakt deels gebruik mogelijk voor verkeersdoeleinden en deels detailhandelsactiviteiten in de vorm van een supermarkt en winkel onder de bestemming "Gemengd", alsmede wonen.

3.3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd.

Taxateurs hebben globaal de laatste aktes van levering doorgenomen en daarin geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of overige lasten gevonden die dusdanig bezwarend zijn dat ze de waarde substantieel beïnvloeden. er zijn enkele erfdienstbaarheden die na realisatie van het plan vanzelf zullen vervallen omdat de feitelijke situatie wijzigt.

4. WAARDEBEPALING

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

4.1. Wettelijk kader

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

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

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet. In dit geval is daar niet voor gekozen omdat van onteigening of verwerving op basis van schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet in dit geval geen sprake is.

4.2. Complex en complexprijs

Bij de waardering van inbrengwaarden kan het van belang zijn te bepalen of een onroerende zaak wordt ingebracht in een geheel dat als één complex beschouwd dient te worden, wordt ingebracht. Er dient een complexprijs bepaald te worden. Als de ingebrachte onroerende zaak zijn hoogste waarde ontleent aan deze complexprijs dan dient dat de inbrengwaarde te worden.

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang. In dit geval kan vastgesteld worden dat dit plan doordat het een apart noordelijk en zuidelijk deel heeft geen samenhangend geheel vormt en er dus geen sprake is van een complex. De ontwikkeling het noordelijke deel zou best tot stand kunnen komen zonder het zuidelijke en andersom ook.

Taxateurs hebben inzage gehad in de door de gemeente Gilze en Rijen opgestelde exploitatiebegroting. Aan de hand hiervan en op basis van de door opdrachtgever verstrekte gegevens is een beknopte residuele waarde berekening gemaakt.

4.3. Vergelijkingstransacties binnen plangebied

De deskundigen hebben geen vergelijkingstransacties kunnen vinden die binnen het plangebied liggen.

4.4. Vergelijkingstransacties buiten plangebied

Hierbij is gekeken naar recente transacties van percelen met een vergelijkbare bestemming dan de vigerende op de onderhavige percelen die in dezelfde regio hebben plaatsgevonden en die ook voor herontwikkeling in aanmerking komen. Dit zijn onderstaande transacties.

Een perceel aan de Schoutstraat 2 te Rijen is op 12 augustus 2014 verkocht voor € 316,-- per m². Dit perceel heeft een woonbestemming en heeft een gunstige ligging tussen 2 wegen. Zonder veel kosten is het bouwrijp te maken, het perceel is helemaal uitgeefbaar.

Ook een goede referentie is perceel Gilze en Rijen A 1383 ter grootte van 111 are en 10 centiare. Dit perceel is op 16 oktober 2015 verkocht voor € 200,-- per m².

Deze prijs was k.k..

Omdat het toekomstig gebruik in dit plangebied woningbouw is, is voor de opbrengsten zowel gekeken naar het gemeentelijke uitgiftebeleid als naar recente referentietransacties. Het gemeentelijke uitgiftebeleid gaat uit van een grondprijs van € 320,00 excl. btw, hetgeen neerkomt op een prijs van € 387,-- vrij op naam.

Hieronder referentietransacties

Referentietransacties				
Woonkavels onbebouwd		v.o.n.		
plaats	adres	oppervlak	prijs/ m2 v.o.n.	transactiedatum
Rijen	Mathilde Wibautplein	480	€ 389	07-05-15
Dongen	Gerardus majellastraat ong.	300	€ 416	19-03-15
Hulten	Oude baan ong.	816	€ 325	01-12-15

Dit betreft dan bouwrijpe kavels die voor 100% uitgeefbaar zijn. Er zal een forse correctie toegepast dienen te worden om een vergelijk met de onderhavige percelen te kunnen maken omdat de onderhavige gronden niet voor 100 % uitgeefbaar zijn en nog niet bouwrijp. Door middel van een residuele waarde berekening is dit inzichtelijk gemaakt.

Taxateurs hebben door de combinatie van de comparatieve en de residuele waarde methode de uiteindelijke waarden bepaald.

Voor de berekening van de inbrengwaarde van de supermarkt en winkel in zijn huidige vorm is gebruik gemaakt van de volgende referentie transacties;

Referenties supermarkten										
plaats	adres	datum	vvo	jaarhuur	huur / m2	koopsom	BAR	prijs/m2 vvo	resterende looptijd	
IJsselstein		september-12	2.596	491550	189	€ 5.800.000	8,48%	€ 2.234	3,2 jaar	met dagwinkels
Spijkernisse	Rosemarijndonk	december-12	3.088	490448	159	€ 6.866.287	7,14%	€ 2.224	7,2 jaar	met drogisterij
Zwolle	Assendorperstraat 71	juli-13	1.560	262440	168	€ 3.595.428	7,30%	€ 2.305	6 jaar	met diverse dagwinkels
Oss	Burchtplein 80	maart-14	3.401	565070	166	€ 7.755.000	7,29%	€ 2.280	9,3 jaar	
Spijkernisse	Nieuwstraat 370	maart-14	3.509	641576	183	€ 8.225.000	7,80%	€ 2.344	10 jaar	centrumlocatie
Haarlem	Kruisstraat 10-12	september-14	1.024	232390	227	€ 3.175.000	7,32%	€ 3.101	9,6 jaar	
Schijndel	Hoofdstraat 119-121	februari-15	1.821	258150	142	€ 3.521.951	7,33%	€ 1.934	7,5 jaar	

Omdat het hier een relatief kleine supermarkt betreft is gecorrigeerd in de huurprijs.

- Bijlagen:
1. omschrijving per object
 2. berekeningen inbrengwaarden
 3. locatiestudie
 4. kadastrale uittreksels en kaarten

Bijlage 1

Toelichting per perceel en eigenaar

1.
1.1. **Eigenaren:** De heer A.G.A.M. Hapers en mevrouw J.C.M. van den Ouweland
Nieuwstraat 109
5126 CC Gilze

- 1.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Gilze en Rijen	L	672	0.07.30 ha	0.07.30ha
Gilze en Rijen	L	673	0.08.09 ha	0.08.09 ha
Gilze en Rijen	L	2647	0.06.86 ha	0.06.86 ha
Totaal				0.22.25 ha

- 1.3. **Omschrijving**

Deze onroerende zaak betreft een drietal kadastrale percelen waarvan er 2 liggen ten noorden van de Vreugdendaal op de hoek met de Nieuwstraat, hierop is een supermarkt gebouwd en 1 perceel ligt ten zuiden van de Vreugdendaal en is in gebruik als parkeerterrein en een garage voor opslag.



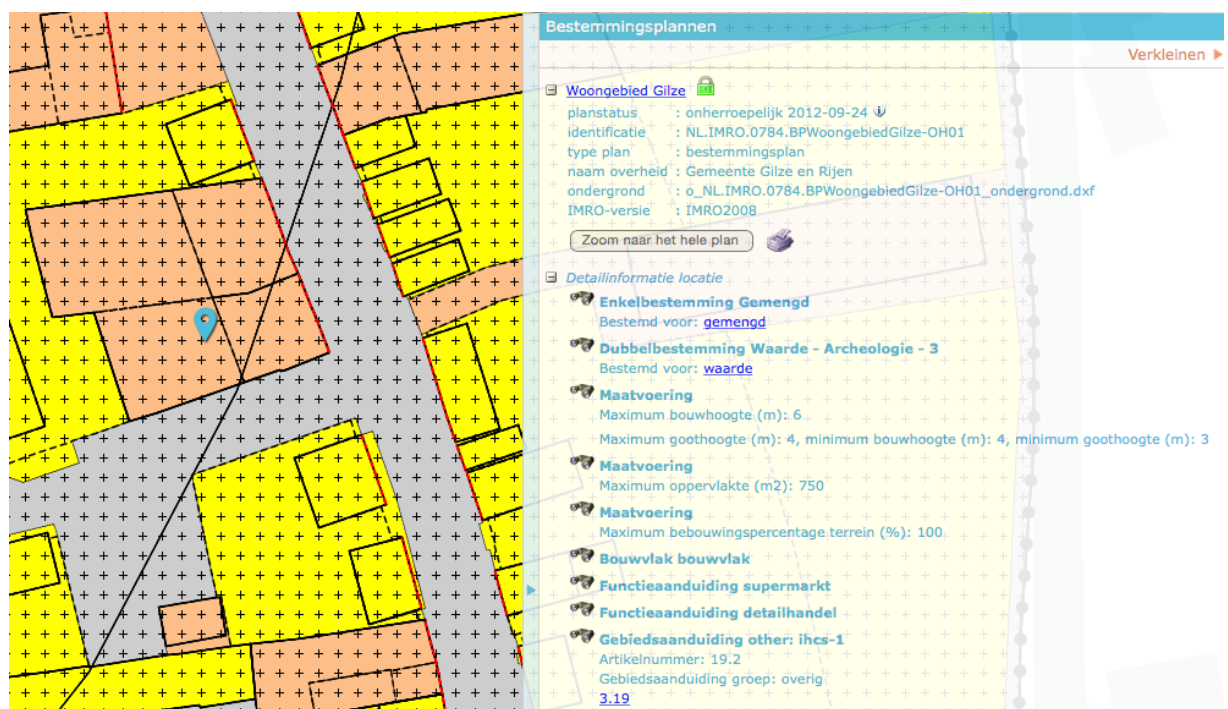
1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Woongebied Gilze" van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 24 september 2012. Dit plan is geregistreerd onder nummer; NL.IMRO.0784>BPWoongebiedGilzeOH01. In dit bestemmingsplan is een deel van de onroerende zaak bestemd tot "Gemengd", met de functieaanduiding "Detailhandel" en "Supermarkt" en als dubbel bestemming "Waarde – archeologie 3". maximale bebouwingspercentage is 100%, dit betreft kadastraal perceel L 672. Het perceel L 673 heeft dezelfde bestemming alleen geen functieaanduiding "Supermarkt".

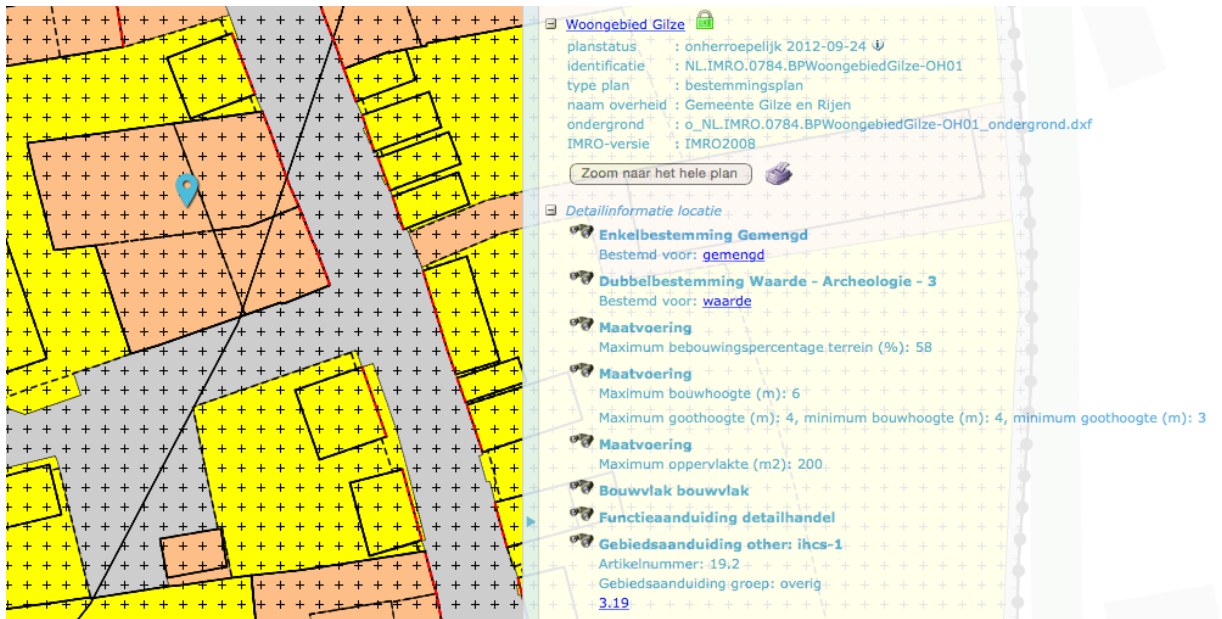
Perceel L 672 is deels ook nog bestemd als "Verkeer".

De twee noordelijke percelen zijn helemaal bouwblok.

Fragmenten verbeelding



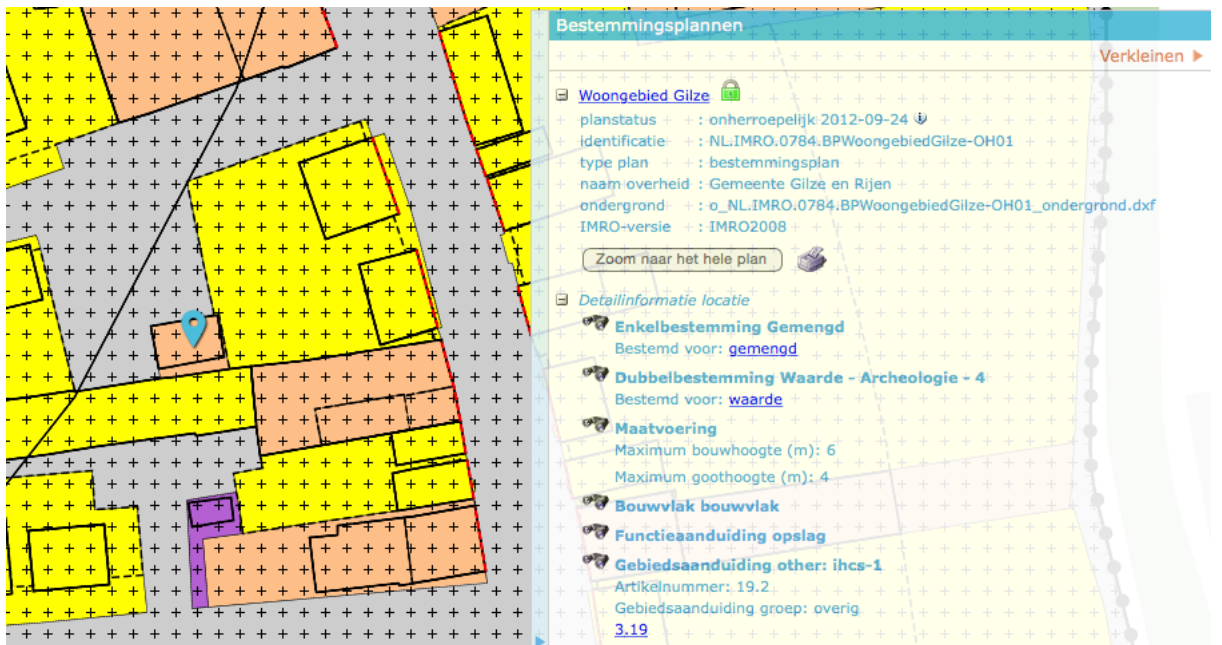
kadastraal perceel L 672



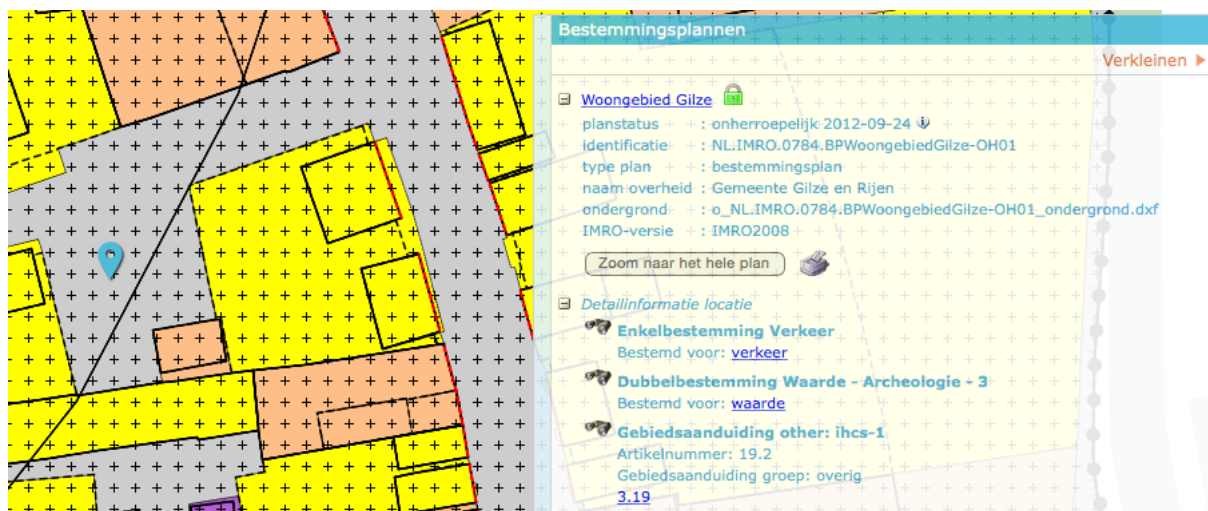
kadastraal perceel L 673

Het zuidelijke perceel , kadastraal bekend L 2647 heeft voor een klein deel een bouwvlak met de bestemming “opslag” en als dubbel bestemming “Waarde – archeologie 3” en voor het overige deel de bestemming “verkeer” zonder bouwblok.

Fragmenten verbeelding



kadastraal perceel L 2647



kadastraal perceel L 2674

1.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Inmiddels zijn er plannen om deze locatie te herontwikkelen. Er is nog geen (voor)ontwerp bestemmingsplan, wel een locatiestudie waarin in kaart is gebracht wat voor mogelijkheden er zijn om de locatie van supermarkt met bijbehorend parkeerterrein om te vormen tot woongebied. Deze locatiestudie is als bijlage 3 bij dit rapport gevoegd. De gekozen variant is de variant waarbij er 12 woningen (deels gestapeld) komen met behoud van Novy en de voorbouw van de Jumbo.

1.6. Toelichting waardebepaling

Dit perceel ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige bestemming als supermarkt en winkel.

Taxateur heeft met behulp van de comparatieve methode en een residuele waarde berekening een marktwaarde per peildatum bepaald van het gebied met zijn nieuwe bestemming. Hierbij is rekening gehouden met kosten voor sloop, bouwrijp maken, aftrek niet uitgeefbare meters etc. Deze is als bijlage 2a toegevoegd.

Ook is een berekening gemaakt op basis van de huidige bestemming als supermarkt en winkel op basis van een DCF berekening. De hierdoor verkregen waarde is de hoogste waardoor deze waarde genomen dient te worden als inbrengwaarde. De berekening hiervan is als bijlage 2b toegevoegd.

Bijlage 2

Residuele waardeberekening grondgebonden woningen toekomstig plan

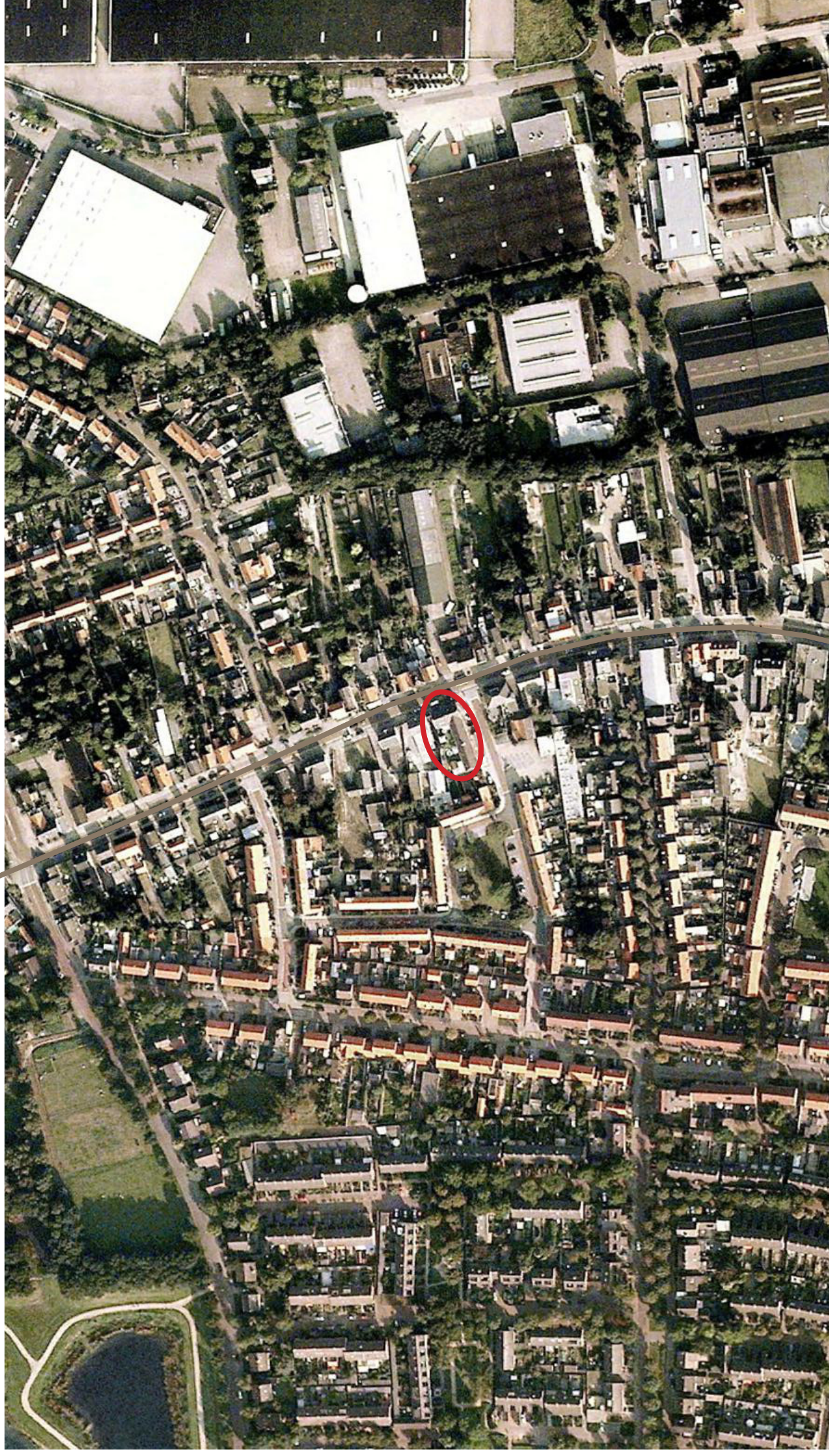
Dossier	Locatie Jumbo Nieuwstraat Gilze
Datum	16-Jan-17
Status	definitief
Uitgeefbaar in m2	1.750
Totaal oppervlak plangebied in m2	2.225

Variant "Behoud Novy en voorbouw Jumbo 7 grondgebonden en 5 appartementen			
Eigenschappen programma		oppervlak in m2	
Woonoppervlak netto	7 woningen		1.022
Vormfactor			96%
BVO woonoppervlak			1.065
Woonoppervlak netto	5 appartementen		375
Vormfactor	lagere vormfactor i.v.m. gemeenschappelijke ruimten		83%
BVO woonoppervlak			452
Opbrengstgegevens			
Woningen 7 stuks	na onderzoek NVM database	€	1.150.000
Appartementen 5 stuks	na onderzoek NVM database	€	765.000
Marktwaaarde excl. BTW na realisatie	bij oplevering	€	1.915.000
Stichtingskosten			
Kale bouwkosten woningen	gemiddelde over de types per m2 BVO excl. BTW	€	700
Kale bouwkosten appartementen	per m2 BVO excl. BTW	€	850
Marktwerking			0,0%
Kale bouwkosten (incl. marktwerking), totaal		€	1.129.244
Sloopkosten		€	30.000
Totaal kale bouwkosten		€	1.159.244
Bijkomende kosten	van de kale bouwkosten		15,00%
Planologische kosten		€	20.000
Bijkomende kosten, totaal		€	193.887
Algemene kosten (AK)	over de kale bouwkosten en bijk. kosten		4,00%
Algemene kosten, totaal		€	54.125
Winst en Risico	over de waarde excl BTW		2,00%
Winst en Risico, totaal		€	38.300
Bouwtijd	maanden		8
Bouwrente			3,5%
Percentage voorverkoop			75%
Rente over bouwkosten		€	3.342
Rente over bijk. kosten en AK		€	1.661
Totale stichtingskosten excl. BTW	bij oplevering	€	1.450.559
Residuele waarde ondergrond	excl. BTW bij oplevering	€	464.441
Residuele waarde start bouw	excl. BTW bij start bouw	€	453.910
Residuele waarde per m² perceel	excl. BTW bij start bouw	€	204
Residuele waarde per m² uitgeefbaar perceel	excl. BTW bij start bouw	€	259

Bijlage 3

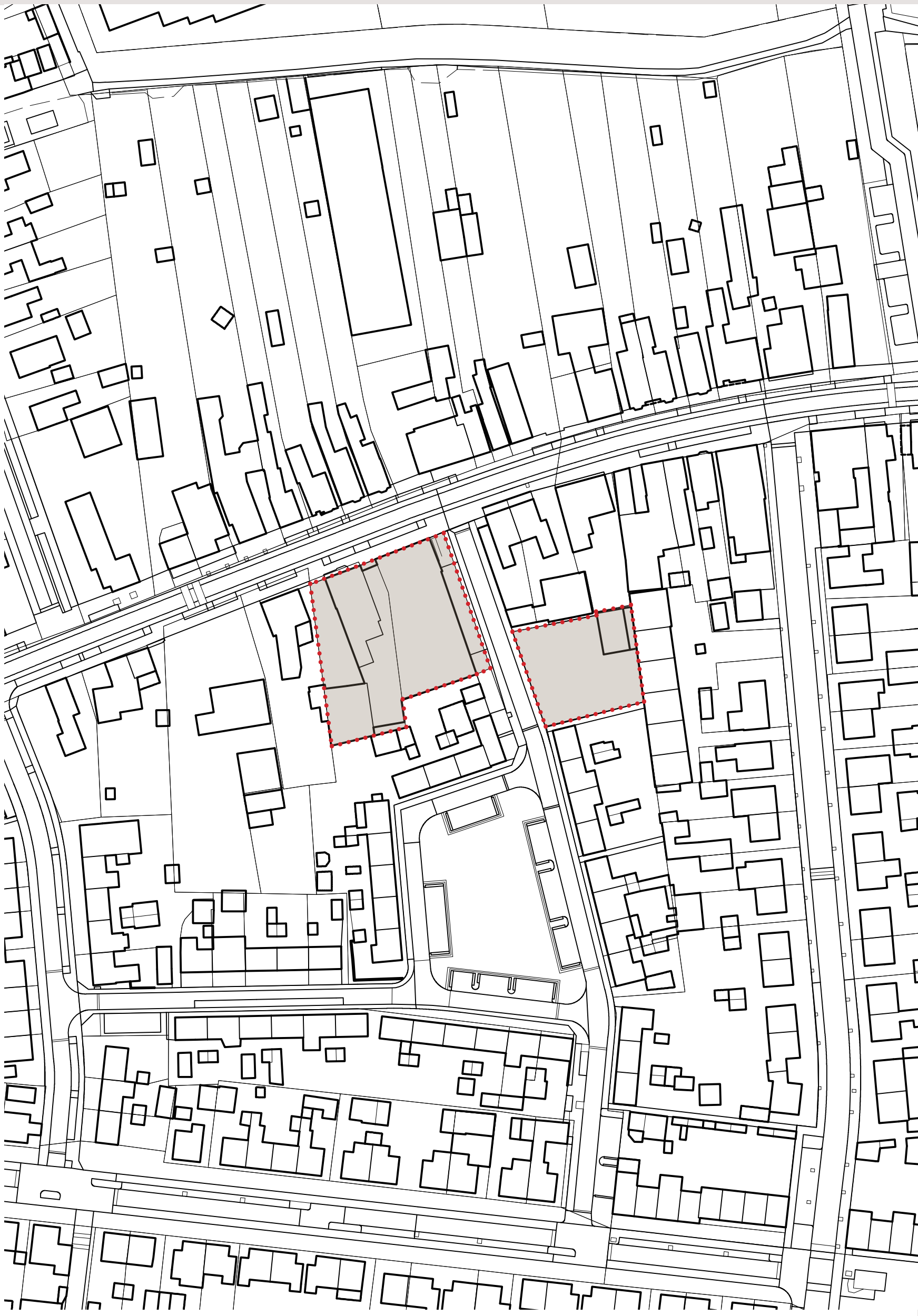
Jumbo-locatie aan de Nieuwstraat te Gilze

Locatiestudie



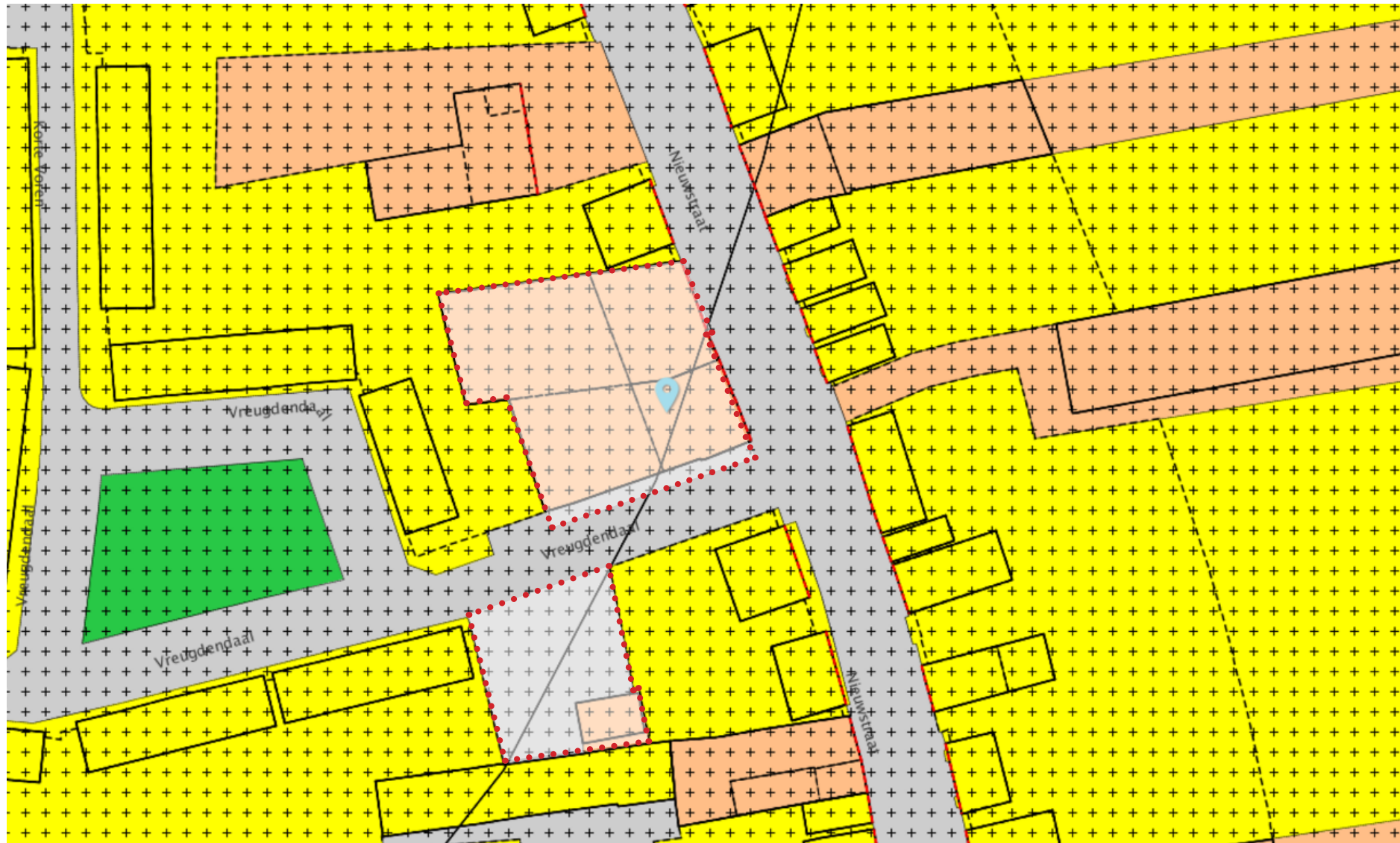
Gorinchem, 31 maart 2016

Locatie in ruime context
schaal 1:1000



Impressies Bestaande situatie





Vigerend bestemmingsplan Woongebied Gilze

Deelgebied Noord:

- Enkelbestemming "Gemengd" + enkelbestemming "Verkeer"
- Dubbelbestemming "Waarde Archeologie"
- Aanduiding supermarkt, max. 750 m2
- Goothoogte max. 7 meter, nokhoogte max 11 meter (aan zijde Nieuwstraat)

Deelgebied Zuid:

- bestemming Verkeer en Gemengd t.b.v. garages

Bestaande situatie
schaal 1:500

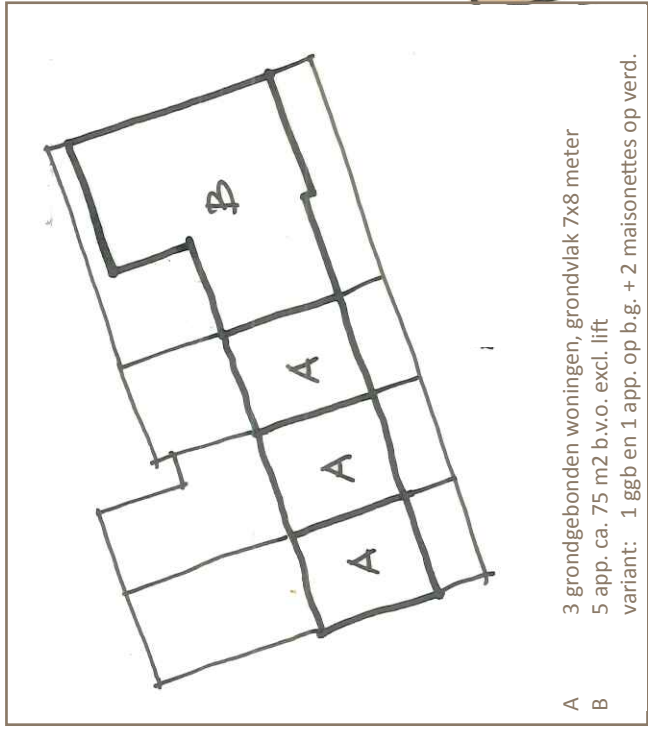
Kadastrale oppervlaktes
Deelgebied Noord ca. 1.530 m²
Deelgebied Zuid ca. 685 m²



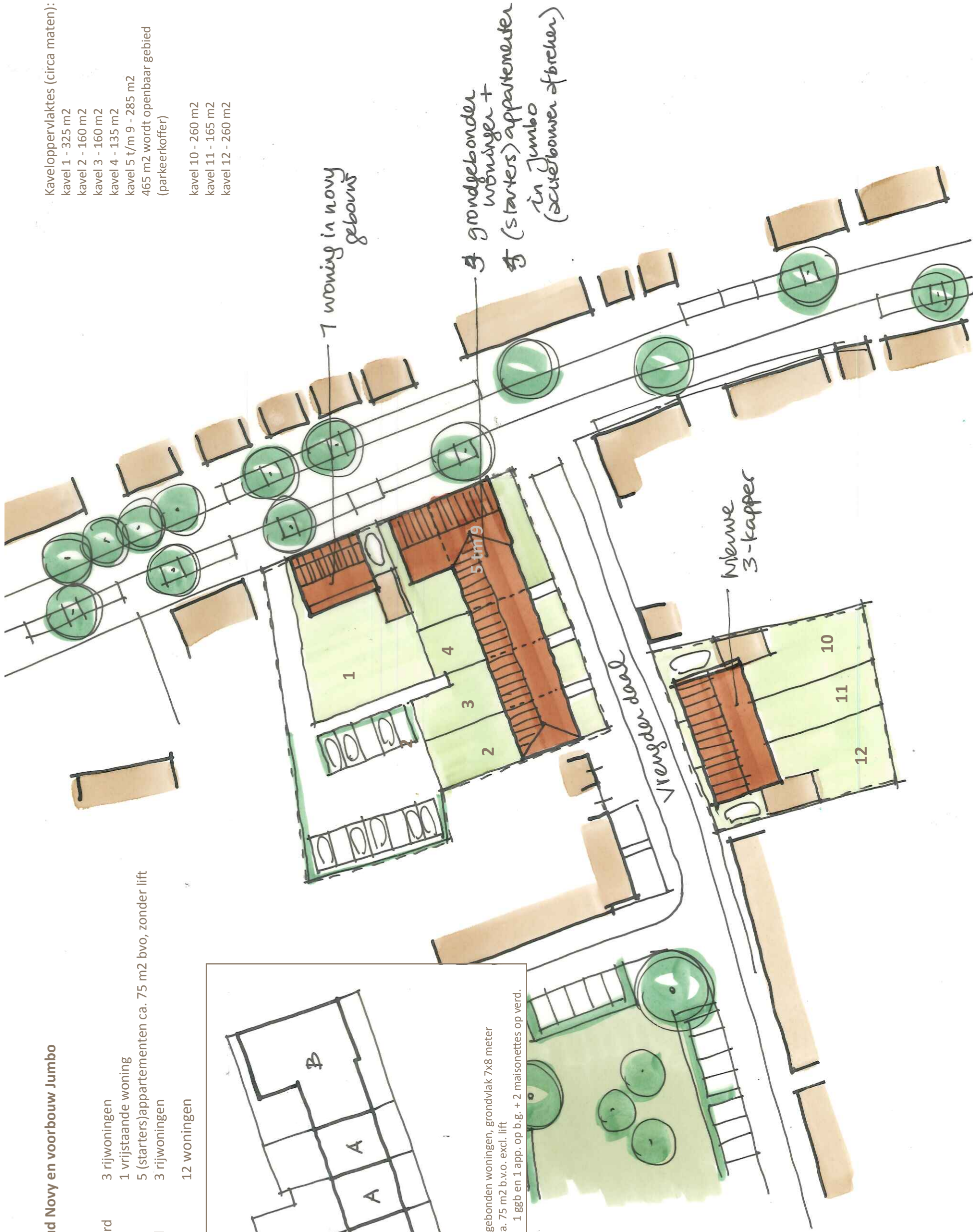
Variant Behoud Novy en voorbouw Jumbo

schaal 1:500

deelgebied noord	3 rijwoningen
	1 vrijstaande woning
deelgebied zuid	5 (starters)appartementen ca. 75 m2 bvo, zonder lift
	3 rijwoningen
totaal	12 woningen



- Kaveloppervlaktes (circa maten):
- kavel 1 - 325 m2
- kavel 2 - 160 m2
- kavel 3 - 160 m2
- kavel 4 - 135 m2
- kavel 5 t/m 9 - 285 m2
- 465 m2 wordt openbaar gebied (parkeerkoffer)
- kavel 10 - 260 m2
- kavel 11 - 165 m2
- kavel 12 - 260 m2



Bijlage 4

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: GILZE EN RIJEN L 672 11-9-2016
Nieuwstraat 107 5126 CC GILZE 15:35:45
Uw referentie: gilze
Toestandsdatum: 8-9-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: GILZE EN RIJEN L 672
Grootte: 7 a 30 ca
Coördinaten: 124097-395591
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJVGHEID
Locatie: Nieuwstraat 107
5126 CC GILZE
Nieuwstraat 109
5126 CC GILZE
Ontstaan op: 24-3-1987

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75235 d.d. 5-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Adrianus Gerardus Alphonsius Maria Hapers
Nieuwstraat 109
5126 CC GILZE
Geboren op: 27-10-1955
Geboren te: GILZE EN RIJEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 8321/7 reeks BREDA d.d. 4-3-1991
Eerst genoemde object in GILZE EN RIJEN L 672
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Johanna Cornelia Maria van den Ouweland
Nieuwstraat 109
5126 CC GILZE
Geboren op: 24-11-1954
Geboren te: GILZE EN RIJEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: BSA 504/28001 reeks BREDA d.d. 22-4-2005

Einde overzicht

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

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: GILZE EN RIJEN L 673 11-9-2016
Nieuwstraat 111 5126 CC GILZE 15:34:31
Uw referentie: gilze
Toestandsdatum: 8-9-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: GILZE EN RIJEN L 673
Grootte: 8 a 9 ca
Coördinaten: 124086-395602
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie: Nieuwstraat 111
5126 CC GILZE
Koopsom: € 295.000 Jaar: 2003
Ontstaan op: 24-3-1987

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75235 d.d. 5-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde 1/2

EIGENDOM

Mevrouw Johanna Cornelia Maria van den Ouweland

Nieuwstraat 109

5126 CC GILZE

Geboren op: 24-11-1954

Geboren te: GILZE EN RIJEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 15041/194 reeks BREDA d.d. 24-6-2003

Eerst genoemde object in GILZE EN RIJEN L 673

brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Adrianus Gerardus Alphonsius Maria Hapers

Nieuwstraat 109

5126 CC GILZE

Geboren op: 27-10-1955

Geboren te: GILZE EN RIJEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 504/28001 reeks BREDA d.d. 22-4-2005

Betreft:	GILZE EN RIJEN L 673	11-9-2016
	Nieuwstraat 111 5126 CC GILZE	15:34:31
Uw referentie:	gilze	
Toestandsdatum:	8-9-2016	

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**De heer Adrianus Gerardus Alphonsius Maria Hapers

Nieuwstraat 109

5126 CC GILZE

Geboren op: 27-10-1955

Geboren te: GILZE EN RIJEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 15041/194 reeks BREDA d.d. 24-6-2003Eerst genoemde object in GILZE EN RIJEN L 673

brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Johanna Cornelia Maria van den Ouweland

Nieuwstraat 109

5126 CC GILZE

Geboren op: 24-11-1954

Geboren te: GILZE EN RIJEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 504/28001 reeks BREDA d.d. 22-4-2005

Einde overzicht

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

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	GILZE EN RIJEN L 2647	11-9-2016
	Vreugdendaal GILZE	15:36:19
Uw referentie:	gilze	
Toestandsdatum:	8-9-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>GILZE EN RIJEN L 2647</u>
Grootte:	6 a 86 ca
Coördinaten:	124091-395550
Omschrijving kadastraal object:	PARKEREN
Locatie:	Vreugdendaal
	GILZE
Ontstaan op:	9-12-1997
Ontstaan uit:	<u>GILZE EN RIJEN L 1053 gedeeltelijk</u> <u>GILZE EN RIJEN L 971 gedeeltelijk</u>

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Adrianus Gerardus Alphonsius Maria Hapers
Nieuwstraat 109
5126 CC GILZE

Geboren op:	27-10-1955
Geboren te:	GILZE EN RIJEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)	

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 10792/4 reeks BREDA</u>	d.d. 11-3-1997
Eerst genoemde object in brondocument:	<u>GILZE EN RIJEN L 1053 gedeeltelijk</u>	

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Johanna Cornelia Maria van den Ouweland

Nieuwstraat 109

5126 CC GILZE

Geboren op:	24-11-1954
-------------	------------

Geboren te:	GILZE EN RIJEN
-------------	----------------

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan:	<u>BSA 504/28001 reeks BREDA</u>	d.d. 22-4-2005
---------------	----------------------------------	----------------

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.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 11 september 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Streek

Perceel

GILZE EN RIJEN

L

673

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 11 september 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Stree

Perceel

GILZE EN RIJEN

L

2647

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 3

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 10-10-2016
 Gemeente **Gilze en Rijen**
 Projectnaam **Nieuwstraat 109-111**
 Projectnummer **1.301.216**
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 6
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 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 ?
- a waarvan percelen (onbebouwd) totaal
 b waarvan woningen stuks
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren stuks
 d waarvan bijzondere objecten stuks
 stuks
- 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 aantal
 bedrijvigheid m2 uitgeefbaar
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie 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:

vraag 16 a t/m d NIET invullen

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- integraal ☐ ja ☒ nee fout
 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 gemeenschappelijke uitgaven verwacht u ? stuks

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum 10-10-2016
Gemeente [Gilze en Rijen](#)
Projectnaam [Nieuwstraat 109-111](#)
Projectnummer [1301216](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 6

invullen!

Produkt/activiteit

Vererving

☒ ja ☐ nee

1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
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

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 10-10-2016
Gemeente [Gilze en Rijen](#)
Projectnaam [Nieuwstraat 109-111](#)
Projectnummer [1301216](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 6

Produkt/activiteit

Civiele en cultuur techniek

- 4.1 Planontwikkeling uur per week
- 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering
% over sloopkosten
uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen
% over bouw en woonrijpmaken

Landmeten/vastgoed informatie

- 5.1 Kaartmateriaal uur per week

Communicatie

- 6.1 Omgevingsmanagement
Uur per week
kosten gemid per jaar woningbouw
kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel

Gronduitgifte

- 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

- 8.1 Projectmanagement uur per week
- 8.2 Projectmanagementassistentie uur per week

Planeconomie

- 9.1 Planeconomie uur per week

[illegible]

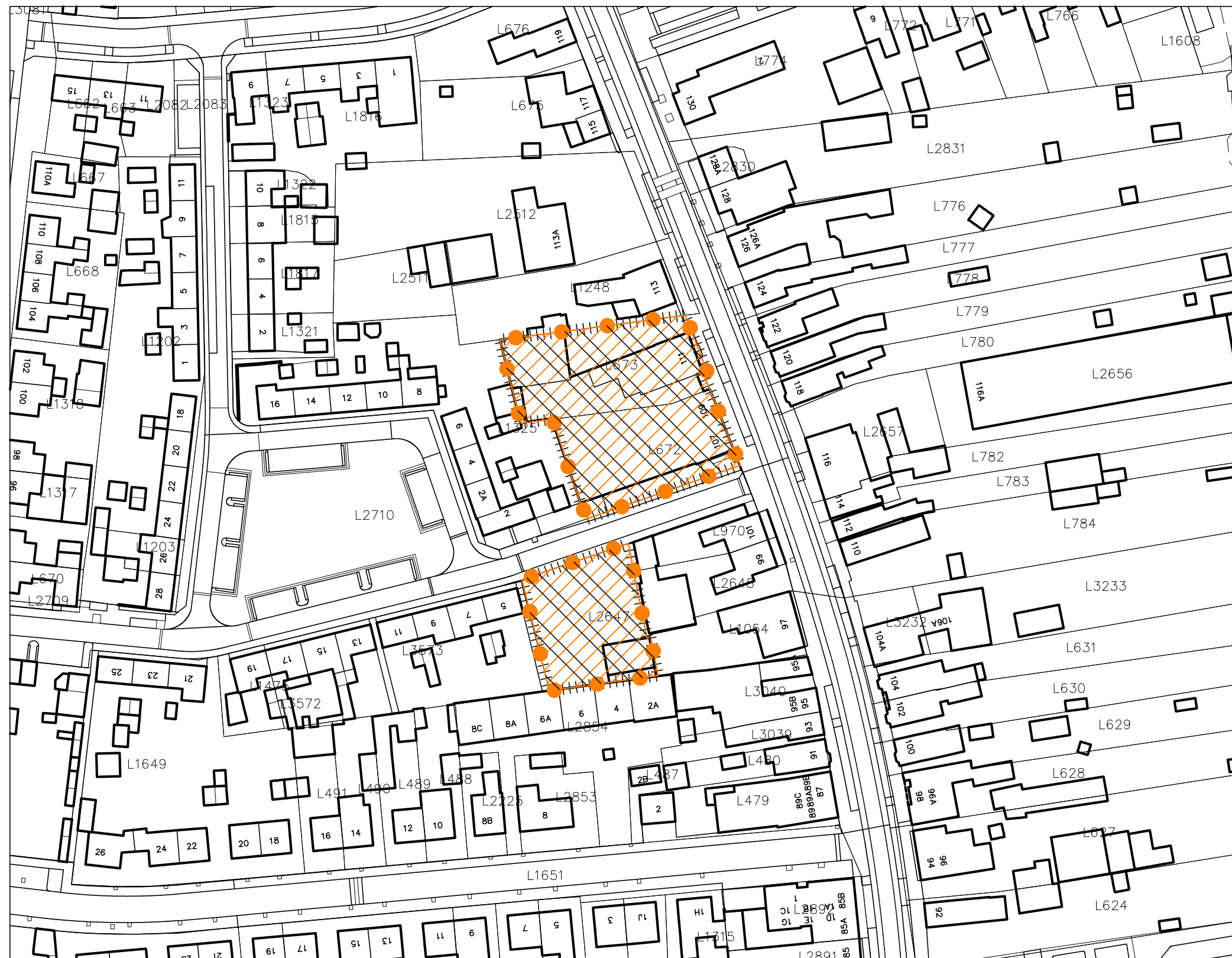
Datum	10-10-2016	Complexiteit	124%
Gemeente	Gilze en Rijen		
Projectnaam	Nieuwstraat 109-111		
Projectnummer	1301216		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	6		

<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	280	€ 33.600	10%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	280	€ 33.600	10%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	223	€ 26.700	8%
2.1 Programma van Eisen	140	€ 16.800	5%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	12	€ 1.440	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	53	€ 6.300	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	18	€ 2.160	1%
Ruimtelijke Ordening	158	€ 18.900	6%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	158	€ 18.900	6%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%
Civiele en cultuur techniek	778	€ 98.269	30%
4.1 Planontwikkeling	778	€ 78.619	24%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 19.650	6%
Landmeten/vastgoedinformatie	35	€ 3.212	1%
5.1 Kaartmateriaal	35	€ 3.212	1%
Communicatie	311	€ 68.514	21%
6.1 Omgevingsmanagement	311	€ 68.514	21%
Gronduitgifte	60	€ 7.320	2%
7.1 Gronduitgiftecontracten	60	€ 7.320	2%
Management	494	€ 58.515	18%
8.1 Projectmanagement	282	€ 39.246	12%
8.2 Projectmanagementassistentie	212	€ 19.270	6%
Planeconomie	141	€ 17.223	5%
9.1 Planeconomie	141	€ 17.223	5%
totaal	2.480	€ 332.253	100%

opnemen in het
exploitatieplan

DEEL C

BIJLAGE 1



-  Begrenzing plangebied exploitatieplan Nieuwstraat 107-111, Gilze
-  Begrenzing plangebied bestemmingsplan Nieuwstraat 107-111, Gilze

Exploitatiegebied Nieuwstraat 107-111, Gilze

Getekend op huidige GBKN ondergrond

28.09.2016 - kenmerk: 160928NG002
 schaal 1:1000 - Welmers Burg Stedenbouw I

BIJLAGE 2



Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte

Gemeente Gilze en Rijen

Algemene Voorwaarden en Ontwerpnormen

voor de

civil- en cultuurtechnische voorbereiding en uitvoering van projecten

INHOUDSOPGAVE

Voor een snelle zoekfunctie klik op het paginanummer



Begrippenlijst.....	4
Planvoorbereiding.....	4
1 Algemene bepalingen	5
1.1 Voor het opstellen van de ontwerpen zijn van toepassing:.....	5
1.2 Bouwstoffen.....	5
1.3 Informatieoverdracht.....	6
1.4 Tijdsbepaling.....	6
1.5 Materialen algemeen	6
2 Uitvoeringseisen Grondwerk	7
2.1 Grondwerk.....	7
2.2 Cunetten en funderingen	7
2.3 Tijdelijke bouwverkeersroutes, bouwwegen en bouwterreinen	8
3 Riolering	10
3.1 Bronnering	10
3.2 Beschoeiing.....	11
3.3 Bemaling.....	11
3.4 Rioolstelsel.....	11
3.5 Ontwerp.....	14
3.6 Reiniging en inspectie	144
3.7 Drainage.....	14
4 Verhardingen.....	15
4.1 Materiaalsoort	15
4.2 Dwarsprofiel	16
4.3 Dwarshelling/afschot	17
4.4 Goten/ wateropvang	17
4.5 Opsluitingen.....	18
4.6 Straatlaag	18
4.7 Voegvulling	18
4.8 Betonprint	18
4.9 Straatwerk drempelmarkering / verkeersplateau's	18
4.10 Markering en coating.....	19
5 Groenvoorziening	20
5.1 Groenvoorzieningen algemeen.....	20
5.2 Bestaande groenvoorzieningen	20
5.3 Grondwerkzaamheden	21
5.4 Bomen algemeen.....	21
5.5 Bomen in verharding.....	23
5.6 Te verplanten bomen.....	23
5.7 Wortelgeleidingssysteem	24
5.8 Boompalen	24
5.9 Leveranties levende materialen.....	24
5.10 Gazonaanleg	25
5.11 Bermaanleg	25
5.12 Bloemenmengselaanleg.....	25
5.13 Bloembollenaanleg.....	26
5.14 Soorten	26

5.15 Boombescherming bij (bouw-)projecten	26
6 Straatmeubilair	28
6.1 Openbare verlichting	28
Bovengronds	28
Ondergronds	28
Randvoorwaarden Openbare verlichting	28
6.2 Verkeersborden:	30
6.3 Straatnaamborden	31
6.4 Banken	31
6.5 Afvalbakken	31
6.6 Hondenpoepstations	31
6.7 Ondergrondse afvalverwerkingssystemen	32
6.8 Fietsparkeersysteem	32
6.9 Kabels en leidingen	33
Algemeen	33
Coördinatie	33
Ligging	33
Sleuven	33
Revisie	33
Werkzaamheden binnen en buiten de plangrens.	33
6.10 Speelvoorzieningen	33
6.11 Palen	34
6.12 Hekwerken	34
6.13 Hondenuitlaatvoorzieningen	34
7 Diverse regelgeving	35
7.1 Opruimwerkzaamheden	35
7.2 Schade als gevolg van bouwactiviteiten	35
7.3 Verkeersmaatregelen	35
7.4 Car-verzekering	35
7.5 Oplevering	36
7.6 Nazorgperiode	36
7.7 Revisie	36

Gemeente Gilze en Rijen

Algemene voorwaarden en Ontwerpnormen

Begrippenlijst

- Met het Ingenieursbureau wordt bedoeld het Ingenieursbureau van de gemeente Gilze en Rijen
- Met BOR wordt bedoeld de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Gilze en Rijen
- Met aannemer wordt bedoeld de uitvoerende partij op het werk.

Planvoorbereiding

Voor de voorbereiding van een project dienen de volgende onderdelen te worden aangeleverd:

- **Ontwerpplan**
Een ontwerpplan met uitwerking van de volgende onderdelen: Riolering, verharding, afmetingen en hoogten t.o.v. NAP, groenvoorzieningen, openbare verlichting, bebording, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en waterhuishouding. De ontwerpplannen worden ook beoordeeld door de nutsbedrijven en de waterbeheerders.
- **Bestaande situatie**
Een situatietekening van het bestaande gebied waarop alle kadastrale begrenzingen, terreinhoogtes en nog aanwezige topografie (bomen, afasteringen, enz) in coördinaten zijn ingemeten.
- Een gedetailleerde werkomschrijving of een RAW-bestek (bouw- en woonrijp) en een globale planning van het totaalproject. Het plan zal tevens getoetst worden aan het Politiekeurmerk “veilig wonen”.

1 Algemene bepalingen

1.1 Voor het opstellen van de ontwerpen zijn van toepassing:

- Standaard RAW bepalingen, zoals laatstelijk vastgelegd in 2005, hierna te noemen “Standaard 2005” uitgegeven door de stichting CROW, ofwel een uitgebreide werkschrijving volgens deze algemene bepalingen;
- Handboek wegontwerp; CROW publicatie 164. Basiscriteria 164a. Stroomwegen 164b. Gebiedsontsluitingswegen 164c Erftoegangswegen 164d
- ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van toepassing. Uitgegeven door de stichting CROW, Postbus 3, 6710 BA Ede; tel.;0318-695300; E-mail crow@crow.nl; Website www.crow.nl. (hier is een totaal overzicht van de publicaties te vinden)
- Maatregelen bij werken in uitvoering op niet-autosnelwegen en wegen binnen de bebouwde kom. (CROW publicatie 96b);
- Richtlijn Verkeersdrempels, CROW publicatie 172
- Richtlijn Uitritten, CROW publicatie 68
- Richtlijn Rotondes, CROW publicatie 126
- Richtlijnen voor de bebakening en markering van wegen, CROW publicatie 207
- Gemeentelijke Parkeercijfers
- Tekenen voor de fiets, CROW publicatie 74
- Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw

1.2 Bouwstoffen

- Van alle te leveren bouwstoffen die volgens het plan op of in de bodem of in het oppervlaktewater moeten worden aangebracht, dienen gegevens te worden verstrekt waaruit blijkt dat deze bouwstof voldoet aan de eisen die de wet Bodembescherming stelt met betrekking tot de samenstelling en het uitlooggedrag van de bouwstof en de emissie;
- Bouwafval, sloopafval en overige vrijkomende materialen, niet zijnde grond, welke volgens de regels van het bouwstoffenbesluit niet voor hergebruik in aanmerking komen, afvoeren naar en laten verwerken door bedrijven die beschikken over de provinciale vergunning ingevolge de afvalstoffenwet voor het verwerken van bouw- en sloopafval. De aannemer overlegt een stortingsbewijs of een bewijs van afgifte aan de gemeente van en naar de brekerij, stortplaats of verwerkingsinrichting afgevoerde materialen.
- De afvoer- en stort- of verbrandingskosten worden geacht voor rekening van de aannemer te zijn.
- Grond. Van de bodem wordt een verkennend bodemonderzoek oftewel een indicatief onderzoek verricht. Indien dit niet door of in opdracht van de gemeente is gebeurd, dan wordt dit verder door de aannemer uitgevoerd. Indien een nader onderzoek gewenst wordt dan zal een partijkeuring of een zgn AP04-keuring worden gedaan. Ook dit zal door en op kosten van de aannemer geschieden.

- Voorafgaand en tijdens de werkzaamheden overleg voeren met de afdeling Vergunning en handhaving van de gemeente Gilze en Rijen.
- Grondstromen.
Alle aan- of afgevoerde grond dient in een grondstroomschema te worden vastgelegd. In dit schema moet opgenomen worden de hoeveelheid, herkomst en categorie van de aangevoerde grond. Van de afgevoerde grond moet aangegeven worden de hoeveelheid, de kwaliteit en de bestemming.

1.3 Informatieoverdracht

- Gedurende de uitvoering van het werk dient de aannemer zorg te dragen voor de informatieverstrekking aan bewoners / aanliggende bedrijven en hulpdiensten ten aanzien van de stremmingen of andere werkzaamheden.

1.4 Tijdsbepaling

- Een planning van de uitvoering van het project zal in overleg met het Ingenieursbureau worden opgesteld.

1.5 Materialen algemeen

In het algemeen wordt gesteld dat bij volledige nieuwbouw gebruik van materialen, voorzover toegepast in de (toekomstige) openbare ruimte, conform het in dit rapport gestelde is vereist.

Bouwstoffen die 3 maanden voor de dag van start van het werk leverbaar zijn met:

- KOMO-productcertificaat of -attest met productcertificaat.
 - KIWA-keur voor bouwstoffen ten behoeve van waterleidingen
 - KEMA-keur voor bouwstoffen ten behoeve van kabelwerk
 - GIVEG-merk voor bouwstoffen ten behoeve van gasleidingen
- dienen te worden geleverd onder afgifte van het van toepassing zijnde certificaat.
- NAK-B voor plantmateriaal voor zover van toepassing.

2 Uitvoeringseisen Grondwerk

2.1 Grondwerk

Ten aanzien van het grondwerk dienen de volgende uitgangspunten

- Alle aanvullingen ter plaatse van de toekomstige bouwpercelen uitvoeren met grond voor ophoging conform RAW (of zanderige grond, categorie schoon) met een voldoende doorlatendheid) en/of teelaarde, conform de wet bodembescherming dient een bewijs van herkomst van de grond overlegd te worden
- Ter plaatse van de toekomstige verhardingen de aanwezige teelaarde verwijderen
- Rioolsleuven aanvullen met uit de sleuf vrijgekomen zuiver zand (cat. 0 of 1) en zand met kwaliteit zand voor zandbed indien grondverbetering moet worden toegepast. Conform het bouwstoffenbesluit dient een bewijs van herkomst van de grond overlegd te worden
- Bestaande, te dempen, sloten dienen te worden opgeschoond tot de vaste grondslag, ter plaatse van toekomstige wegen aan te vullen met zand voor zandbed (categorie schoon)
- Ter plaatse van toekomstige groenstroken aanvullen met teelaarde. Conform het bouwstoffenbesluit dient een bewijs van herkomst van de grond overlegd te worden
- Dikte van de laag teelaarde in toekomstige groenstroken moet minimaal 0,5 m bedragen.
- Bomengrond, tot een diepte van 2 meter en breed 4 meter ter plaatse van bomen in de verharding.
- Ter plaatse van centraal gelegen groenvoorziening dienen de eventuele storende lagen (bijv. klei- leem en veenlagen) tot 1,5 m beneden maaiveld te zijn verwijderd. De ondergrond moet worden door gespit.

2.2 Cunetten en funderingen

- Ter plaatse van de te maken verhardingen de grond opgraven tot de uit de berekeningen resulterende en op de profielen aangegeven constructiediepte/- hoogte.
- Op de ontgraving het op de profielen aangegeven zand cunet aanbrengen, verdichten en egaliseren.
- De volgende cunethoogtes worden voorgeschreven:
 - wegen (woonstraten) bestaande uit elementenverharding en andere door het gemotoriseerde verkeer overrijdbare gedeeltes: = 30 cm (zand in zandbed).
 - wegen (gebiedsontsluitingsweg) bestaande uit elementenverharding en andere door het gemotoriseerde verkeer overrijdbare gedeeltes: = 30 cm zand en 25 cm puingranulaat.
 - wegen doorgaande verkeer met asfaltverharding: 60 cm zand, wegendoek en 25 cm puingranulaat en 5 cm brekerzand
 - trottoirs = 20 cm (zand in zandbed)

- fietspaden in elementenverharding:= 20 cm zand
- fietspaden in asfalt: 20 cm zand, wegendoek en 20 cm puingranulaat

- parkeerterreinen in elementenverharding: 30 cm zand
- parkeerterreinen in asfalt: 30 cm zand, wegendoek en 25 cm puingranulaat en 5 cm brekerzand

- parkeerhavens en parkeerstroken = 20 cm zand

- Het is toegestaan om de hoofdrijbaan in de bouwfase aan te leggen in een ongebonden verharding (menggranulaat). Bij tijdelijke verhardingen onder het menggranulaat wegendoek aanbrengen, zodat op het einde van het gebruik van de bouwstraat het materiaal gemakkelijk verwijderd kan worden.
- In de definitieve vorm dient hier het cunet als volgt te zijn opgebouwd. 60 cm zand in zandbed + 25 cm ongebonden verhardingslaag en 5 cm brekerzand.

2.3 Tijdelijke bouwverkeersroutes, bouwwegen en bouwterreinen

Al het bouwverkeer dient gebruik te maken van de door de gemeente Gilze en Rijen aangegeven bouwverkeersroute(s). Er mag door het bouwverkeer niet van de route afgeweken worden. De routes worden door de gemeente voorzien en aangegeven met speciale bebording.

De situering van tijdelijke terreinverhardingen voor opslag van materialen, keten etc. dienen bepaald te worden in overleg met de gemeente Gilze en Rijen ook al is het terrein eigendom van de bouwer / opdrachtgever.

Indien het bouwterrein gemeentelijk eigendom is gelden voor de inrichting ervan de volgende voorschriften:

- op het bestaande maaiveld wegendoek aanbrengen
- aan de randen van het terrein, dient het wegendoek een overmaat te hebben van 100 cm.
- op het wegendoek dient eerst aan de randen bouwpuin aangebracht te worden met lichtgebonden steenslag (0/31,5), 300 mm dik en 5 meter breed
- de overmaat aan wegendoek dient teruggekapt te worden, waardoor een kuip ontstaat
- de kuip kan daarna opgevuld worden met puin, bestaande uit licht gebonden steenslag (0/31,5).

Na gebruik dient:

- het wegendoeck incl. puin afgevoerd te worden, waarbij geen doek en puin achterwege gelaten mag worden
- de grond ter plaatse van de tijdelijke terreinverharding diep gespit te worden, zodanig dat de vast gereden laag los gespit is en daarna wordt geëgaliseerd
- het terrein opnieuw in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht incl. eventueel weggehaald(e) gazon, bomen en/of heesterbeplanting indien dit/deze aanwezig waren. De gemeente bepaalt de maat van de terug te planten heesters en/of bomen en geeft aan welk grasmengsel er ingezaaid moet worden en of in de plantvakken bemesting moet worden toegepast

Voor bouwwegen tussen opslagterreinen en de bouwplaats(en) gelden dezelfde voorschriften als die voor tijdelijke terreinverhardingen.

Indien voor bouwwegen, bouwterreinen of opslagterreinen bomen en/of heesters verwijderd moeten worden, dient voorafgaand de waarde van de bomen en/of heesters bepaald te worden in overleg met de gemeente Gilze en Rijen, mogelijk uitgebreid met de Nederlandse Vereniging van Taxateurs van bomen, welke waarde vergoed dient te worden aan de gemeente Gilze en Rijen, minus de aanschafwaarde van de nieuw te planten heesters of bomen.

3 Riolering

3.1 Bronnering

Wanneer verwacht wordt bij (bouw)werken dat bronnering toegepast moet worden om tijdelijk grondwater aan de bodem te onttrekken, dient er rekening mee te worden gehouden dat er voorafgaand aan de bronnering, een geotechnisch onderzoek moet plaatsvinden. Uit het onderzoek zal moeten blijken wat de laagopbouw van de bodem en de grondwaterstand is. Tevens zal in deze rapportage een bemalingsadvies opgenomen moeten worden.

Zowel bij open bemaling met gebruik van damwandconstructie of bronnering, dienen bij lozing van het water zowel in het oppervlaktewater als in de riolering, strikt de regels nageleefd te worden die hiervoor worden voorgeschreven (zie Lozen van bronneringswater).

Voorafgaand aan bronnering dient er een vooropname van de omliggende woningen te geschieden. Het bemalingsadvies zal moeten aangeven in welke straal vanaf het bemalingspunt, een 0-meting van de woningen zal moeten plaatsvinden, om eventuele schade door bronnering of bemaling vast te kunnen stellen.

Tijdens bronnering dienen peilbuizen geslagen te worden om de grondwaterstand te kunnen meten/peilen.

Bronneringswater kan op dit moment nog geloosd worden op het rioolstelsel of op oppervlaktewater.

Lozen van bronneringswater

In de meeste gevallen is bronneringswater schoon of slechts licht verontreinigd. Relatief schoon of schoon bronneringswater dient zoveel als mogelijk geloosd te worden op oppervlaktewater, zodat rioolwaterzuiveringsinstallaties niet worden overbelast.

Wanneer gekozen wordt om het grondwater aan de bodem te onttrekken en bronneringswater te lozen in oppervlaktewater of op het rioolstelsel dienen de regels van Waterschap De Brabantse Delta nagevolgd te worden. Dit waterschap zal beoordelen of het lozen wel dan niet is toegestaan. Indien het grondwater verontreinigde stoffen bevat, dan dient het eerst gezuiverd te worden voordat het in het milieu wordt gebracht.

Tevens wordt door het waterschap bepaald of er al dan niet een vergunning voor de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo) nodig is, alvorens de lozing plaatsvindt. Dit is nodig wanneer er zuiveringstechnische voorzieningen getroffen moeten worden om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen.

6 maanden vóór de aanvang van de lozing dient een aanvraagformulier ingediend te worden bij het waterschap.

In het meest nadelige geval is n.l. een vergunning ingevolge de Wvo vereist. De procedure voor de totstandkoming van de vergunning duurt 4 tot 6 maanden.

Een volledige aanvraag betekent monsternamen NEN 5667-11:1993 en NEN 5667-3:2004 en voor analyse een aanvulling op NEN/NVN 5740. De

benodigde aanvullingen op het NEN/NVN 5740 pakket grondwater, zijn genoemd in bijlage A en B van het aanvraagformulier, wat verkrijgbaar is bij het waterschap. Het waterschap beoordeelt aan de hand van dit formulier of lozing is toegestaan en welke ontheffingen of vergunningen er mogelijk nodig zijn.

Het waterschap volgt de regels van het Openbaar Ministerie op naleving van de voorgeschreven regels. Bij overtreding wordt in een kort tijdsbestek de lozing stilgelegd of een dwangsom opgelegd. Indien de overtreding niet ongedaan gemaakt wordt, volgt tevens een proces-verbaal. Bij ernstige overtredingen of acuut (milieu)gevaar wordt het proces-verbaal direct opgemaakt.

Bij lozing op riolering tevens toestemming van de Gemeente Gilze en Rijen Aanvragen. Tevens aantonen of de capaciteit v/d riolering voldoende is.

3.2 Beschoeiing

Het gebruik van gewolmaniseerd of gecreotiseerd hout kan door uitloging schadelijk zijn voor de water- en baggerkwaliteit en mag dan ook niet toegepast worden als beschoeiingsmateriaal.

3.3 Bemaling

Ten aanzien van het toepassen van bronbemaling voor het drooghouden van de rioolsleuf is de aannemer verplicht een melding te doen bij het betreffende Waterschap Brabantse Delta. Ten aanzien van lozing in het bestaande rioolstelsel dient tevens goedkeuring van de gemeente te worden verkregen. De pomp voor de bemaling dient te zijn voorzien van een debietmeter, waarbij debiet per uur, per etmaal, en totaal gedurende het werk wordt vastgelegd in dagrapportages. Het opgepompt grondwater dient vooraf en achteraf te worden bemonsterd en geanalyseerd. De pomp installatie dient geluidsarm te zijn.

3.4 Rioolstelsel

- Riolering in principe uitvoeren in een Gescheiden, of Verbeterd Gescheiden Stelsel. Dimensionering overeenkomstig een in overleg met gemeente op te stellen rioleringsberekening.
- Materiaalsoort pvc-buis: 3-lagen van gerecycled materiaal kleur roodbruin (RAL 8023) voor hemelwater, kleur grijs (RAL 7037) voor vuilwater, kleur groen (RAL 6024) voor infiltratie, stijfheidsklasse SN8,
- In overleg met de gemeente en het waterschap dient zoveel als mogelijk het dakoppervlak te worden afgekoppeld van het gemengd stelsel en te worden aangebracht op het infiltratieriool of een retentie voorziening binnen het plan, een en ander conform hydraulische randvoorwaarden van het waterschap.
- Het rioolsysteem op particulier terrein dient gescheiden te worden aangelegd. De leidingen dienen gescheiden te worden aangesloten op het hoofdriool middels een pvc-buis met een diameter van 125 mm. Voor het

hemelwaterstelsel dient de kleur roodbruin te worden toegepast. Het vuilwater stelsel in de kleur grijs. Beiden stijfheidsklasse SN8.

- Aansluitingen op hoofdriool met behulp van een bocht of T-stuk met zettingmof. Koppelen van meerdere woningen of aansluiten woningen op kolken is niet toegestaan.
- Overgang particulier terrein naar openbaar gedeelte door middel van een te plaatsen ontstoppingsstuk bestaande uit:
 - dwa, pvc ontstoppingsstuk 125 mm met schroefdeksel 2 x mof manchet
 - hwa, pvc ontstoppingsstuk 125 mm met schroefdeksel 2 x mof manchetsituering ontstoppingsstukken op particulier terrein direct (binnen 50 cm) achter de eigendomsgrens.
- De openbare verharding dient zodanig te worden ingericht dat bij buien met een extreem hoge intensiteit het overtollige water tijdelijk op de openbare verharding kan worden geborgen.
- Vloerpeil van woning en berging minimaal 0,25 meter boven het kruinpeil van de in de eindsituatie aan te leggen weghoogte te leggen. Dit om overlast binnen de woningen in extreme situaties te voorkomen.
- De minimale gronddekking op het hoofdriool bedraagt 1.10 meter. Het hoofdrioolstelsel dient te worden gesitueerd in het hart van de rijbaan.
- De putdeksels (voor zwaar verkeer) van de inspectieputten dienen op de hoogte van het omringend maaiveld of de weghoogte te worden afgestemd.
- De maximale putafstand bedraagt 75 m.
- De putten dienen te bestaan uit polyester inspectieputten van glasvezel versterkt polyester, voorzien van een platte bodem, ingelamineerde aansluitingen en stroomprofiel t.b.v. aansluitende leidingen
- of betonputten met in de fabriek ingestorte aansluitmogelijkheden en stroomprofielen voor leidingen; minimale diameter put 800 mm.
- De polyester putten dienen te zijn voorzien van een betonnen afdekplaat voorzien van een opening van minimaal 630 mm en bijpassende rubberring.
- Putafdekking: Asfalt
Putrand voor zwaar verkeer in asfalt, dagmaat 600 mm, scharnierend deksel van gietijzer voorzien van rubberen ring en 120 graden dichtval beveiliging.
Beton; betonkwaliteit B45.
- Putafdekking: Bestrating
Putrand voor verkeer in bestrating, dagmaat 600 mm, hoogte 24 cm, scharnierend deksel van gietijzer voorzien van rubberen ring en 120 graden dichtval beveiliging.
Beton; betonkwaliteit B45.
- Bij een gescheiden stelsel dient het deksel te zijn voorzien van het opschrift "vuilwater", "regenwater" of "drainage" en de putrand met het opschrift "VW" of "RW" of infiltratie
- Kolken:
De kolken dienen met twee opvolgende bochten op de uitleggers van het hoofdriool te worden aangesloten. Kolken moeten voorzien zijn van stankafsluiters.
De maximale onderlinge afstand bedraagt 18 meter en waarbij een

afwaterend oppervlak van maximaal 100 m² moet worden gehanteerd.
Straatkolk eendelige van beton/gietijzer met zij-inlaat 125 mm inclusief afdekking van modulair gietijzer, gietijzer stankscherm en messing scharnieren. Beton; betonkwaliteit B45

Trottoirkolk eendelige trottoirkolk beton/gietijzer met zij-inlaat 125mm inclusief afdekking van modulair gietijzer, gietijzer stankscherm en messing scharnieren. Beton; betonkwaliteit B45.

- Straatkolk infiltratie eendelige straatkolk beton/gietijzer met 2xzij-inlaat 125mm (vuil en infiltratie) inclusief afdekking van modulair gietijzer, gietijzer stankscherm en messing scharnieren. En metalen inbouw scherm Beton; betonkwaliteit B45.
- Trottoirkolk infiltratie eendelige trottoirkolk beton/gietijzer met 2xzij-inlaat 125mm (vuil en infiltratie) inclusief afdekking van modulair gietijzer, gietijzer stankscherm en messing scharnieren. En metalen inbouw scherm Beton; betonkwaliteit B45.
- Uitstroombak

Wanneer de HWA uitstroomt op oppervlaktewater, dient er een uitstroombak in het talud gemaakt te worden, voorzien van een rooster. Indien de uitstroombak midden in het talud uitkomt dient er tevens een taludgoot aangebracht te worden.

Indien het plan, rioleringstechnisch, uitgevoerd wordt als onderbemalen gebied dient een pompinstallatie te worden geïnstalleerd waarbij de pompcapaciteit moet zijn afgestemd op de uit de rioleringsberekening volgende capaciteit. De pompinstallatie dient te zijn voorzien van spoelklep en voorts compleet bedrijfsklaar te worden opgeleverd met hijskettingen, gietijzeren koppelingsvoet, rvs geleidebuizen, balkeerleppe, schuifafsluiters en persleidingen. De put voorzien van een veiligheidsroosters met handgrepen en slot. Ten behoeve van de pompaansturing leveren en aanbrengen van een apparatuurkast RAL 6005 met verlichting. In de apparatuurkast is gemonteerd een schakelautomaat voor directe aansturing van de pomp. Schakelautomaat voorzien van hoofdschakelaar, installatie-automaat t.b.v. stroom, lichtgroep met aardlekbeveiliging, motorbeveiligingsschakelaars met thermische en magnetische beveiliging voor de pompen, magneetschakelaars, trafo 230/24v, keuzeschakelaars uit- automatisch-hand, voeding gemaalcomputer, overspanningsbeveiliging voor netfilter en telefoonlijn, noodvoedingsaccu's, stroomtrafo voor stroommeting van de pompen, wandcontactdoos. In de put dient een niveausensor, type LS100, met 10 meter kabel te worden gemonteerd en aangesloten op de pompsturing. In de apparatuurkast dient een vaste telefoonaansluiting van KPN te worden geïnstalleerd. Kosten voor deze aansluiting zijn voor rekening van de planontwikkelaar. Abonnementkosten zijn voor rekening van de gemeente.

3.5 Ontwerp

Bij het ontwerpen van het riool moet met het volgende afschot gerekend worden

<u>soort</u>	<u>verhang</u>
pvc-riool tot 250 mm	1:250
vanaf 300mm voor beton en pvc	
diameter 300 mm	1:350
diameter 400 mm	1:600
diameter 500 mm	1:800
diameter 600 mm	1:1000
diameter 700 mm	1:1200
diameter 800 mm	1:1200
diameter 900 mm	1:1200
diameter 1000 mm	1:1500
diameter 1250 mm	1:1500
diameter 1500 mm	1:1500

3.6 Reiniging en inspectie

Alvorens het rioolstelsel wordt overgedragen dienen de kolken en het hoofdriool onder druk te worden gereinigd en dient de riolering middels een video inspectie te worden gecontroleerd. Deze inspectie wordt aangeleverd op DVD en uitgevoerd door een erkend gespecialiseerd bedrijf.

De inspecties worden uitgevoerd volgens de normen NEN 3398 en NEN 3399

3.7 Drainage

Eventuele drainageleidingen uitvoeren in PVC met een polypropyleenomhulling van 450 mu of 700 mu.

De afwatering/drainage van de aanliggende woningen en particuliere eigendommen dient gewaarborgd te blijven. De projectontwikkelaar dient het nieuwe openbare gedeelte en bebouwing op een dusdanige hoogte aan te leggen dat geen wateroverlast bij de aanliggende percelen ontstaat.

Indien in een later stadium blijkt dat er sprake is van overlast als gevolg van de uitgevoerde werken dient de ontwikkelaar dit op eigen kosten te herstellen.

4 Verhardingen

4.1 Materiaalsoort

De toegepaste verhardingsmaterialen dienen de goedkeuring van de gemeente te hebben. Per bestemmingsplan wordt bekeken wat toepasbaar wordt gesteld..

Uitgangspunt is dat gebruik gemaakt wordt van meer duurzame materialen. Stenen met kleurechte toplaag, waarvan de deklaag van min. 10 mm voor 100% dient te bestaan uit kleurechte natuursteen, al dan niet ondersteund met een anorganische kleurstof. Gebakken klinkers en natuursteen, tenzij door de gemeente aangegeven wordt dat hiervan kan worden afgeweken.

Uitgangspunten:

- Hoofdrijbaan:
 - Gebakken straatstenen, keiformaat 210x105x80 mm. Kwaliteit A4-12. Kleur rood/bruin of andere kleur door gemeente nader aan te geven. Te straten in keperverband.
 - Asphalt minimaal 3 lagen op 0,25 m ongebonden menggranulaat 0/40 en 0,60 m zand voor zandbed. Asphalt STAB 0/16 6 cm, OAB 5 cm en DAB 4 cm of SMA 3,5 cm 0/11. Hiervan kan worden afgeweken indien er asphalt voor stille wegdekken wordt vereist.
- Woonstraten:
 - Rijweg van gebakken straatklinkers KF (keiformaat) of DF (dikformaat) 4/12, in keperverband kleur rood/bruin, Straten in keperverband. In de ruwbouwfase, blokverband, op zandbed of puinfundering.
- Voetpaden:
 - Tegels 30x30x4,5cm kleur grijs of grijs merwebasalt deklaag (afhankelijk van gebied) halfsteensverband. Ter plaatse van inritten tegels kleur grijs 30x30x8cm toepassen.
 - Gebakken klinkers dikformaat, halfsteensverband kleur rood/bruin
- Parkeerstrook:
 - Betonstraatstenen, keiformaat, dik 80 mm. Kwaliteit 1. kleur basaltzwart met grove structuur kleurecht. Bestrating in elleboogverband met halve stenen. Vakindeling door witte betonstenen 1-1 (20 cm – 20 cm).
- Fietspaden:
 - Uit te voeren in asphalt op gebroken puinmengsel (menggranulaat 0/40). De constructie dient als volgt te zijn opgebouwd. 0,3 meter zand voor zandbed; 0,20 meter ongebonden verhardingslaag (menggranulaat 0/32) en 10 cm dik. Asphalt in minimaal 2 lagen aanbrengen. Onderlaag van steenslagasfaltbeton STAB 0/22 verkeersklasse 2 150 kg/m² (6cm) en rode toplaag van dichtasfaltbeton DAB 0/16 voorzien van tilrood 0/6 met blanke bitumen, verkeersklasse 2. Na eerste walsgang afstrooien met 2,5 kg/m² ontstoft tilrood 2-6.
 - Een mogelijke variant is STAB 0/22 175 kg/m² (7 cm) met SMA 0/11 75 kg/m², voorzien van tilrood 0/6 met blanke bitumen. Na eerste walsgang afstrooien met 2,5 kg/m² ontstoft tilrood 2-6.
- Fietspaden:
 - In rode structuur betontegels afm 30x30x6 cm op zandbed van 0,40 m
- Indien gebakken klinkers in de fiets suggestiestrook worden toegepast zal de keuze bestaan uit dikformaat (df) kleur geel 4/12.

- Rode coating thermoflex toepassen bij fietsstroken
- Bedrijventerreinen uitvoeren in asfalt met een minimale constructie van 3-lagen asfalt (STAB 7 cm, STAB 5 cm en SMA 4 cm), 0,25 m. ongebonden menggranulaat 0/40 op 0.60 m zandbed.
- Overrijdbare gedeeltes fiets- en voetpaden
Gedeeltes op voet- en fietspaden, waar bewegingen te verwachten zijn van zwaar verkeer, dienen uitgevoerd te worden in tegels 30x30x8cm.
- Plateau
Op de plateau's koperslak split tegels 20x20x8 toepassen. Diagonaal straten.
- Grasbeton tegels
Langs wegen in buitengebied bij een wegbreedte van kleiner of gelijk aan 4,00 m grasbetontegels in de berm aanbrengen

4.2 Dwarsprofiel

De indeling van de straten en wegen dienen in profiel overeen te komen met de maatvoering op bijbehorende plantekening. De aansluitingen vanuit het plan op de bestaande wegen dienen binnen dit plan te worden opgenomen en uitgevoerd als plateau volgens CROW normen.

Tussen rijloper en langspaarkeervakken dient een molgoot te worden aangebracht van tenminste 50 cm.

Bovenvermelde wegbreedten zijn exclusief opsluit- en trottoirbanden, maar incl. een straatgoot van 20 cm (dubbele streklaag) of een gedeelte van de molgoot.
Bochtstralen R minimaal 6,00 meter toepassen.

Wegen op bedrijventerrein / industrieterrein dienen ten minste een breedte te hebben van 7,00 meter verharding en uitgevoerd in asfalt.

Kantopsluitingen achter de afwateringsgoot door opsluitbanden 100x250mm.
Kantopsluiting bij aanliggend trottoir rijbaanzijde trottoirband 130/150x250mm of 180x200x250 Opsluiting trottoir perceelzijde met opsluitband 60x200mm.
Bochtstralen rijbaan minimaal 6,00 meter.

Parkeren

Het aantal te realiseren openbare parkeerplaatsen staat sterk in relatie tot de te bouwen wooneenheden. De parkeerbalans is afhankelijk van de bestemming in het plangebied (wonen, senioren, winkels, sport) en is aan de hand van de richtlijnen ASVV 2004 en de CROW publicatie 182 "Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering" vastgesteld. Het Parkeernorm

beleid is door de gemeente d.d 23 nov 2004 vastgesteld. 2 PP per woning is het uitgangspunt

Afmetingen van parkeerplaatsen volgens de van toepassing zijnde normen uit de ASVV (Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeersvoorzieningen).

Samengevat houdt dit het volgende in:

Langs parkeerhavens 200 cm breed, 600-650 cm lang; haaks parkeren minimaal 230 cm breed, diep 500 cm; schuin parkeren afhankelijk van hoek ten opzichte van de rijweg. Bij haakse parkeerplaatsen aansluitend aan het trottoir dient rekening gehouden te worden met de oversteek van de voorzijde van de auto. Trottoir verbreden tot 2.40 m of in de parkeerhavens stootbanden toepassen.

Fietspaden

Vrijliggend: in een richting bereden, minimaal 2,50 meter breed
in twee richtingen bereden, minimaal 3,50 meter breed.

Aanliggend: in een richting bereden, minimaal 1,50 meter breed
in twee richtingen bereden, minimaal 3,00 meter breed

Afstand tussen rijweg en aan te leggen vrijliggend fietspad tenminste 1, 00 meter.

Voetpaden

Voetpaden en trottoirs minimale breedte 1,65 meter exclusief trottoirband en opsluiting achterzijde. Indien haakse parkeerplaatsen aanwezig zijn dan het trottoir verbreden naar 2.10 m.

4.3 Dwarshelling/afschot

- De bestrating aanleggen als gewijzigd tonrond profiel volgens "De Standaard".
- De dwarshelling bedraagt 2%, incidenteel 4%

4.4 Goten/ wateropvang

- Maximale gootdiepte bedraagt 40 mm t.o.v. de aansluitende verharding. Het verhang in de lengterichting mag niet meer bedragen dan ½ %.
- Ter plaatse van inritten of toegangsvoorzieningen voor gehandicapten geen kolken plaatsen,
- Molgoten van elementenverharding dienen te bestaan uit 5 strekse rijen klinkers (KF) of 7 strekse rijen (DF) in halfsteensverband.
- Molgoot langs parkeerhavens van 5 strekse lagen. 2 strekse lagen van de rijweg, 3 strekse lagen van de parkeerhaven.
- De straatgoot bij een elementenverharding bestaat uit 2 strekse lagen voor zowel klinkers in KF als in DF formaat.
- De straatgoot naast asfaltwegen wordt uitgevoerd in betonklinkers grijs die loodrecht op de betonband worden gesteld (breedte wordt dan 20 cm). Of tegel 150x300 mm

4.5 Opsluitingen

Ten behoeve van de bestrating dienen de volgende opsluitingen te worden toegepast.

- Alle banden beton, kleur grijs
- Hele, onbeschadigde trottoirbanden te gebruiken.
- Pas maken van banden door middel van zagen
- Alle bochtbanden profiel 18/20x25cm en 13/15x25cm , straal overeenkomende met tekening.
- Overgang trottoir - rijbaan en parkeerstrook naar voor- en achtertuin woningen trottoirband 18x20/25 of 13/15x25cm. Kwaliteit I, Kleur: grijs.
- Achterzijde trottoir opsluitband 6x20cm kwaliteit 1. Kleur: grijs
- Inritconstructie en invalidenopritjes; inritblokken links en rechts hoekstuk 30x60x20cm Kwaliteit 1, Kleur: donkergrijs. Tussen hoekstukken zwarte bss toepassen. Niet kleurecht (moeten verkleuren na verloop van tijd)
- Banden 5/12/20 overrijdbaar naast molgoot toepassen
- Bij parkeerplaatsen, uitwendige hoekstukken met inwendig bochtstraal 0,5 aan brengen,
- Alle passtukken van opsluitbanden dienen te worden gezaagd. Alle aansluitingen van verschillende opsluitbanden d.m.v. overgangstuk.
- Bij overdracht van het openbare gedeelte dient alle verharding vrij te zijn van puin- en zandresten.

4.6 Straatlaag

- Als straatlaag onder klinkerverharding bij aanwezigheid van puinfundering brekerzand toe te passen, gemiddelde dikte 50 mm, onder tegelwerk straatzand.
- Alle bestratingen dienen na aanbrengen te worden ingeveegd met brekerzand en te worden afgetrild.

4.7 voegvulling

- Voegvulling tegen onkruidgroei t.b.v. bestratingen met voeg groter dan 5 mm.
- Alleen toepassen bij gebakken materialen of natuursteen.

4.8 betonprint

- Beton print t.b.v. verkeersgeleiders. Kleurecht toepassen (Creteprint)
- Afmetingen variabel. De eerste 3 meter zwart/wit blokverband toepassen

4.9 Straatwerk drempelmarkering / verkeersplateau's

- markering volgens ASVV 14.4/104 of CROW-publicatie 172
- Alle materialen t.b.v. drempelmarkering nieuw te leveren.
- Bss zwart / wit / grijs e.a. zoals aangeven in ASVV 14.4/104 of CROW-publicatie 172
- Maatvoering volgens ASVV 12.4/6 en 12.4/4 of CROW-publicatie 172

- Drempels van plateaus uit te voeren conform ASVV '96 12.4/6 en 12.4/4 (8 cm hoog). CROW-publicatie 172
- Op plateau koperslaksplit tegels toepassen. In diagonaal straten (45 graden) tenzij anders in overleg
- Kruisingsvlak uit te voeren in ter plaatse van de betreffende kruising vrijgekomen materialen; uitvoering in keperverband, koperslaksplittegels

4.10 Markering en coating

- Markering thermoplast kleur wit reflecterend. In overleg type high Intensity toepassen.
- Rode coating type thermoflex toepassen bij fietsstroken.

5 Groenvoorziening

5.1 Groenvoorzieningen algemeen

Het plannen van groenvoorzieningen binnen te ontwikkelen stedelijke gebieden, dient vanaf de eerste stedenbouwkundige opzetten meegenomen te worden. De hierna beschreven randvoorwaarden en technische uitvoeringsregels zijn de uitgangspunten ten aanzien van aan te leggen groenvoorzieningen binnen de gemeente Gilze en Rijen.

- Langs erftoegangswegen moet naast het noodzakelijke profiel aan weerszijden een extra obstakelvrije strook gereserveerd worden voor de aanplant van bomen.
- Bomen of beplantingen mogen nooit het verkeer hinderen of het uitzicht belemmeren.
- De minimale breedte van de fijne heestervakken moeten in verband met het onderhoud 2,00 m. bedragen.
- De minimale breedte van de heestervakken moeten in verband met het onderhoud 3,00 m. bedragen.
- Voor bosplantsoen geldt een breedte van minimaal 7.00 m.
- Bij het ontstaan van binnenterreinen in de planontwikkeling, welke de functie speelterrein of openbaar groen krijgen, moet er rekening mee gehouden worden dat zij minimaal aan één zijde ontsloten wordt door een pad van tenminste 3.00 m, welke obstakelvrij is.
- Gespreid groen mag niet leiden tot z.g. 'snippergroen' (overhoeken in woongebieden).
Alle vanuit de verkaveling ontstane restgroenstrookjes (snippergroen) moeten uitgegeven te worden en toegevoegd aan de tuinen van de bewoners. Dit in overleg met de afdeling Vastgoed.
- Waar mogelijk passen we inheemse plantmaterialen toe, ter bevordering van de biodiversiteit.

5.2 Bestaande groenvoorzieningen

Met betrekking tot het inpassen van bestaande groenelementen in het ontwerpplan geldt het volgende:

Het bomenbestand dient voor aanvang van het project te worden geïnventariseerd en opgenomen te worden in het digitale bestand van de inmeting.

- Er dienen passende maatregelen te worden genomen om eventuele schade, gedurende de tijdsduur van de bouwactiviteiten, aan te handhaven boom c.q. bomen te voorkomen. Hierbij denkend aan het plaatsen van bouwhekken buiten de kroonprojectie of stam bescherming van de te handhaven boom c.q. bomen.

Wanneer fysieke afscherming van de gehele kroonprojectie niet mogelijk is dan dienen er bij bouwverkeer (om wortelbeschadiging en verdichting te voorkomen), binnen de kroonprojectie beschermende maatregelen genomen te worden.

- Toekomstige grenzen van kavels moeten buiten de kroonprojectie van bestaande bomen vallen.
- Binnen de kroonprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen plaatsvinden.
- Binnen de kroonprojectie mogen geen uitritten worden geprojecteerd
- Binnen de kroonprojectie mogen geen materialen worden opgeslagen.
- Leidingtracés bij te handhaven bomen worden buiten de kroonprojectie geprojecteerd. Afwijkingen hierop geschieden in nauw overleg met de afdeling Ingenieursbureau.
- Bij toegebrachte schade aan de te handhaven bomen zal de boomwaarde worden bepaald door de methode rekenmodel NVTB
- Bij ontgravingen of andere maatregelen die de waterhuishouding bij te handhaven bomen (ook op particulier terrein) kunnen beïnvloeden dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.
- Grondophogingen in de directe omgeving van te handhaven bomen, dienen zoveel als mogelijk vermeden te worden. Wordt dit -in overleg met de gemeente alsnog toegepast, dan dient de aanwezige vegetatie verwijderd te worden (gras incl. zoden) om storende lagen in de toekomst te voorkomen en zuurstofopname mogelijk te houden.
- De aangebrachte grond mag niet verdicht worden en moet voldoende vochtdoorlatend zijn. Er mag geen grond worden aangebracht onder natte omstandigheden. Bij grotere ophogingen dienen ventilatiekokers te worden aangebracht.
- Te handhaven groenvoorzieningen moeten ook beschermd worden met behulp van een raster of hekwerk.
- Groenvoorzieningen van aanliggende particulieren terreinen dienen beschermd te worden tegen activiteiten die deze voorzieningen kunnen schaden (ontgravingen, ophoging, bronnering, drainage, enz).

5.3 Grondwerkzaamheden

- Ter plaatse van toekomstig openbaar groen, dient de bovengrond tot 0,50m diepte te worden doorgespit. Ter plaatse waar een boom gepland is moet de teelaarde laag 80 tot 100cm zijn en dient de ondergrond te worden doorgespit.
- Het blijvend grondprofiel dient, na zetting, aan te sluiten op de aanliggende percelen, tenzij anders is afgesproken met de gemeente.
- Al het grondwerk dient bij droog weer te worden uitgevoerd.
- Plantsoenen en gazons dienen afwaterend (helling 1:50) richting openbare watergangen of waterpartijen te worden afgewerkt.

5.4 Bomen algemeen

Bomen vervullen specifieke functies zoals bijvoorbeeld ordening, geleiding, oriëntatie, accentuering (al of niet in combinatie met heesters), schaduwwerking en

snelheidsbeïnvloeding. Behalve bij geleiding geldt dit alleen voor bomen van de 1^e of 2^e grootte.

Afhankelijk van de grootte worden bomen toegepast in de volgende situaties:

1 ^e grootte solitair:	bij uitzondering in kleinschalige gebieden, wel in grootschalige gebieden;
1 ^e grootte in groepen of rijen:	bij voorkeur in grootschalige gebieden;
2 ^e grootte solitair:	bij voorkeur in kleinschalige gebieden;
2 ^e grootte in groepen of rijen:	zowel in groot- als in kleinschalige gebieden;
3 ^e grootte solitair:	bij voorkeur in kleinschalige gebieden
3 ^e grootte in groepen of rijen:	bij voorkeur in kleinschalige gebieden.

Voor bomen dient de volgende ruimtebehoefte in acht genomen te worden:

1 ^e grootte boom:	> 12 m in volwassen toestand (bijv. eik, beuk en iep) Ten behoeve van de wortelhals en de bescherming van de stam dient de boomkranen een diameter te hebben van minimaal 2 meter.
2 ^e grootte boom:	6 – 12 m hoog (bijv. berk, els, lijsterbes) Ten behoeve van de wortelhals en de bescherming van de stam dient de boomkranen een diameter te hebben van minimaal 1,5 meter.
3 ^e grootte boom:	< 6 m (bijv. meidoorn, sierappel, sierpruim etc.) Ten behoeve van de wortelhals en de bescherming van de stam dient de boomkranen een diameter te hebben van minimaal 1 meter.

Bij bomen die geplant worden in wegen waar ook nutsvoorzieningen liggen, moet altijd antiworteldoek (rootcontrolschermen) of kabelbescherming aangebracht worden ter bescherming van deze voorzieningen.

De afstand van de te plaatsen bomen tot aan de gevel dient voor:

- bomen 1^e grootte minimaal 6 m. te bedragen;
- bomen 2^e grootte minimaal 4,50 m. en
- bomen 3^e grootte minimaal 3 m.

De afstand tussen bomen en kabels en leidingen dient voor:

- bomen 1^e grootte minimaal 3 m te zijn;
- bomen 2^e grootte minimaal 1,5 m en voor
- bomen 3^e grootte minimaal 1,5 m.

De afstand tussen bomen en riolering/stamriolering dient voor:

- bomen 1^e grootte minimaal 3,5 m te zijn;
- bomen 2^e grootte minimaal 3,5 m en
- bomen 3^e grootte minimaal 3 m.

5.5 Bomen in verharding

Ter plaatse van bomen in verharding geldt het navolgende:

- Grond verbeteren ten behoeve van te planten bomen. Grondsoort: bomenzand of boomsubstraat. De grondverbetering dient te zijn;
 - bomen 1^e grootte minimaal 16m³. te bedragen;
 - Bomen 2^e grootte minimaal 9m³. te bedragen;
 - bomen 3^e grootte minimaal 6m³. te bedragen;
- De ruimten voor de boomrandbanden worden deugdelijk afgerasterd ter grootte van minimaal 2 x 2m, zodat de ruimten beschermd worden tegen het berijden ervan of van materiaalopslag.
- Bomenzand en -granulaat dient in lagen van maximaal 30cm te worden aangebracht, met een maximale verdichting van 1,5 à 2,0 Mpa.
- Bomenzand en -granulaat moet met droge weersomstandigheden worden aangebracht.
- Bomen met een boomkrans à niveau dienen t.o.v. de verharding beschermd te worden met een boomframe of boomkorf, type in overleg met de gemeente.
- Per boom, in de verharding, aanbrengen beluchtungs- en/of infiltratiesysteem, geperforeerde vooromhulde drainbuis, omhulling met kokos incl. afsluitdeksel. Diameter drainbuis 80mm. De drainbuis op een diepte van 0,30-0,40m rondom het wortelgestel aanbrengen; lengte per boom: afhankelijk van wortelgestel of kluit.
- In door de gemeente aan te geven kwalitatief hoogwaardige gebieden dienen boomroosters te worden aangebracht, type in overleg met de gemeente Gilze en Rijen.
- Alle overige omschrijvingen inzake leveringen, materialen, werkzaamheden etc. dienen conform de RAW-systematiek. uitgevoerd te worden.

5.6 Te verplanten bomen

Wanneer (grotere) bomen verplant moeten worden is het raadzaam om de bomen op de verplantactie voor te bereiden. Immers een goede voorbereiding verhoogt de kans op een succesvolle verplanting. De voorbereiding moet plaatsvinden in de jaren voorafgaande aan de daadwerkelijke verplanting. De voorbereiding moet bestaan uit:

Rondgraven van de kluit (voldoende ver uit de stam) bij verplanting met een verplantmachine dient de diameter van de kluit zoveel mogelijk afgestemd te worden op de diameter van de plantschep van de verplantmachine. Bij het rondgraven van de kluit dient ook aandacht besteedt te worden aan het snoeien. Als vuistregel geldt $\pm 10\%$ van de kroon uitlichten.

Bomen 0,05m dieper planten dan dat ze op de kwekerij hebben gestaan.

Het rondgraven, snoeien en verplanten dient door een erkend hoveniersbedrijf uitgevoerd te worden. Het uitvoerend bedrijf dient ter goedkeuring aan de toezichthouder van de gemeente voorgelegd te worden.

Nazorg verplante boom: De verplante boom moet tot en met 3 jaar na de verplanting verzorgd worden. Er zal een garantie moeten worden afgegeven op het aanslaan van de verplante boom.

Methode van verplanten: Dit is afhankelijk van de grootte en de soort boom. De verplantmethode in overleg met de gemeente Gilze en Rijen

Alle overige omschrijvingen inzake leveringen, materialen, werkzaamheden etc. conform de RAW-systematiek dienen uitgevoerd te worden.

5.7 Wortelgeleidingssysteem

- Alle overige omschrijvingen inzake leveringen, materialen, werkzaamheden etc. conform de RAW-systematiek. dienen uitgevoerd te worden

5.8 Boompalen

- Per boom dienen 3 niet verduurzaamde kniepalen (larix-, fijnspar-, of douglashout) met een lengte van 1,50m en een diameter van 80-90 cm aangebracht te worden. Lengte van de paal boven het maaiveld: 0,6m., Bevestiging met boomband breed 40 mm en schuifmof. Boomband van met canvas versterkt rubber met een dikte van 3 tot 7 mm.
- Bomen met een ondergrondse verankering: Werkzaamheden en leveringen conform de RAW-systematiek dienen uitgevoerd te worden
- Alle overige omschrijvingen inzake leveringen, materialen, werkzaamheden etc. conform de RAW-systematiek. dienen uitgevoerd te worden

5.9 Leveranties levende materialen

- Bomen en heesters(wortelgoed) dienen in het najaar, tenzij anders overeengekomen, te worden aangeplant.
- Bodembedekkers, heesters en vaste planten (potmateriaal) dienen in het voorjaar te worden aangeplant.
- Aan het plantmateriaal wordt een garantietermijn van 3 jaar gekoppeld.
- Alle te leveren bomen dienen soortecht te zijn, goed afgekweekt, met rechte stam en doorgaande top en een goed vertakt wortelstelsel.
- Het planten van de heesterbeplanting in driehoeksverband. De afstanden tussen de rijen, in de rijen, groepsgrootte worden door de gemeente aangegeven.
- Het planten van beplanting in wildverband. Het aantal per m2 wordt door de gemeente aangegeven.
- De plantvakken en boomspiegels dienen vrij van ongewenste kruidengroei opgeleverd te worden.
- Het te leveren plantmateriaal dient ziektevrij, onbeschadigd en soortecht te zijn.
- De plantwerkzaamheden dienen door vakbekwaam personeel uitgevoerd te worden.

- Leveranties, transport of opslag van bomen geschiedt uitsluitend bij vorstvrij weer. Het plantmateriaal dient zodanig vervoerd te worden, dat het tijdens het transport niet uit kan drogen.
- Het plantmateriaal moet voldoen aan de Handelsvoorwaarden voor Boomkwekerij in Nederland en dient voor zover van toepassing NAK-B gekeurd te zijn.
- Alle overige omschrijvingen inzake leveringen, materialen, werkzaamheden etc. dienen conform de RAW-systematiek. uitgevoerd te worden .

5.10 Gazonaanleg

- Na grondbewerking dienen de oppervlakten bestemd voor gazonaanleg te worden verdicht en te worden geëgaliseerd
- De gazons dienen in en aan de oppervlakte vrij te zijn van stenen, grof vuil, zwerfvuil en verontreinigingen van welke aard dan ook.
- Graszaad ten behoeve van gazons dient licht te worden ingewerkt en te worden aangerold.
- De te gebruiken hoeveelheid graszaad, bestemd voor de aanleg van het gazon, bedraagt 150kg per hectare
- Gazonaanleg geschiedt, afhankelijk van de weersomstandigheden, bij voorkeur in de maanden maart/april of augustus/september.
- Het gazon dient gelijktijdig met het inzaaien bemest te worden met 2 kg/are beendermeelkorrels.
- Alle overige omschrijvingen inzake leveringen, materialen, werkzaamheden etc. dienen conform de RAW-systematiek. uitgevoerd te worden

5.11 Bermaanleg

- Na grondbewerking dienen de oppervlakten bestemd voor bermaanleg te worden verdicht en te worden geëgaliseerd
- De bermen dienen in en aan de oppervlakte vrij te zijn van stenen, grof vuil, zwerfvuil en verontreinigingen van welke aard dan ook.
- Graszaad ten behoeve van bermen dient licht te worden ingewerkt en te worden aangerold
- De te gebruiken hoeveelheid graszaad, bestemd voor de aanleg van de berm, bedraagt 150kg per hectare
- Bermaanleg geschiedt, afhankelijk van de weersomstandigheden, bij voorkeur in de maanden maart/april of augustus/september.
- Alle overige omschrijvingen inzake leveringen, materialen, werkzaamheden etc. dienen conform de RAW-systematiek. uitgevoerd te worden

5.12 Bloemenmengselaanleg

- Na grondbewerking dienen de oppervlakten bestemd voor aanleg te worden verdicht en te worden geëgaliseerd
- De bermen dienen in en aan de oppervlakte vrij te zijn van stenen, grof vuil, zwerfvuil en verontreinigingen van welke aard dan ook.

- Bloemenzaad ten behoeve van bermen dient licht te worden ingewerkt en te worden aangerold
- De te gebruiken hoeveelheid bloemenzaad, bestemd voor de aanleg van de bloemenweide is afhankelijk van het type.
- Aanleg geschiedt, afhankelijk van de weersomstandigheden, bij voorkeur in de maanden maart/april of augustus/september.
- Alle overige omschrijvingen inzake leveringen, materialen, werkzaamheden etc. dienen conform de RAW-systematiek. uitgevoerd te worden

5.13 Bloembollenaanleg

- Aanleg bij voorkeur in de maanden oktober / november.
- Alle overige omschrijvingen inzake leveringen, materialen, werkzaamheden etc. dienen conform de RAW-systematiek. uitgevoerd te worden

5.14 Soorten

- Boomsoort: soort en stamomvang volgens nadere opgave gemeente Gilze en Rijen, te leveren met of zonder kluit, aantal op plantekening aan te geven.
- Heesters: soort, maat, kwaliteit en plantafstand volgens nadere opgave gemeente Gilze en Rijen.
- Hagen: soort, maat, kwaliteit en plantafstand volgens nadere opgave van de gemeente Gilze en Rijen.
Blokhuizen planten op 20cm uit kant verharding.
- Gazonmengsel: afhankelijk van de grondsoort of omstandigheden waarin het gazon moet groeien. Bij normale omstandigheden het mengsel Rapide gebruiken.
- Bermmengsel: Bermmengsel B3
- Bloembollen: soort op aanwijz van de gemeente.
- Zomerbloemen; soort op aanwijz van de gemeente

5.15 Boombescherming bij (bouw-)projecten

In het algemeen geldt dat in geval van werken in de nabijheid van of aan bomen, voorafgaand aan de werkzaamheden eerst contact opgenomen dient te worden met de gemeentelijke toezichthouder over de wijze van uitvoeren.

Wanneer bij (bouw-)projecten bomen gehandhaafd worden, moeten de volgende punten in acht genomen worden:

- Voordat het ontwerp definitief wordt vastgesteld moet een Bomen Effect Analyse (BEA) worden gedaan door een daarvoor erkend en onafhankelijk boomspecialist. Uit de BEA moet blijken welke gevolgen de aanleg heeft voor de bomen die er staan en welke maatregelen genomen kunnen worden om de schadelijke effecten te minimaliseren. Tijdens de uitvoering moet worden gecontroleerd welke effecten er plaatsvinden en moeten er passende maatregelen worden genomen.
- Er mogen geen graafwerkzaamheden uitgevoerd worden binnen de kroonprojectie.

- Het verwijderen van wortels dikker dan 5 cm, dient handmatig met behulp van een zaag of een bijl te gebeuren. Dit in overleg met de gemeente Gilze en Rijen.
- De kroonprojectie dient fysiek afgeschermd te worden met behulp van een deugdelijk raster of hekwerk. Dit hekwerk moet worden afgesloten met een slot.
- Wanneer fysieke afscherming van de gehele kroonprojectie niet mogelijk is, dan dienen er bij bouwverkeer afdoende beschermende maatregelen genomen te worden door bijvoorbeeld het leggen van rijplaten. Dit om wortelbeschadiging en verdichting te voorkomen.
- Wanneer fysieke afscherming van de gehele kroonprojectie niet mogelijk is, dan dienen de stammen beschermd te worden met planken met daarachter 80mm drainage.
- Oude verharding vlak bij bomen mag nooit machinaal opgenomen worden, enkel met de hand.
- Kabels en leidingen mogen nooit dichterbij dan 3 meter langs bestaande bomen gelegd worden. Kabels en leidingen in de kroonprojectie dienen vermeden te worden.
- Er mogen geen (vloei)stoffen zoals olie, cementwater, chemische stoffen, zuren, kalk, asfalt en beton in de nabijheid van bestaande bomen gedeponeerd worden.
- Er mogen binnen de kroonprojectie van een boom geen materialen of machines opgeslagen worden.
- Bouw- en opslagketen mogen niet binnen de kroonprojectie geplaatst worden.
- Wanneer grond verdicht wordt nabij een boom, dan mag deze maximaal 2 MPA bedragen. De verdichtingsgraad dient gecontroleerd te worden met een penetrograaf.
- Kranen, vrachtauto's en/of zwaar materieel mogen niet binnen de kroonprojectie van een boom rijden of werken.
- Wanneer tijdens het groeiseizoen gebronneerd moet worden, dient een damwand rond de wortelkruit aangebracht te worden en moet er retourbemaling met zuurstofrijk water toegepast worden. Als alternatief kan men de werken uitstellen tot de winterperiode, wanneer bomen minder vocht nodig hebben.

Bij grondophogingen in de directe omgeving van te handhaven bomen, dient men met het volgende rekening te houden:

- Aanwezige vegetatie dient verwijderd te worden (bij gras, compleet met zode), dit om storende lagen in de toekomst te voorkomen en zuurstofuitwisseling mogelijk te houden.
- De aangebrachte grond mag niet verdicht worden.
- De aangebrachte grond moet voldoende vochtdoorlatend zijn.
- Er mag geen grond worden aangebracht onder natte omstandigheden
- Ophogingen dienen beperkt te zijn, immers niet alle soorten verdragen grote ophogingen.
- Bij grotere ophogingen dienen ventilatiekokers aangebracht te worden.

Wanneer er grondaftgravingen plaatsvinden in de nabijheid van een boom, dient men met het volgende rekening te houden:

- Er mogen geen wortels bloot komen te liggen tijdens de werkzaamheden en nadat de werkzaamheden zijn voltooid.
- Er dient een minimale grondaftdekking van 10 cm boven het wortelgestel behouden te blijven.
- Bij het werken binnen de kroonprojectie mag alleen uiterst voorzichtig te werk gegaan worden.

6 Straatmeubilair

6.1 Openbare verlichting

Bovengronds

Het lichttechnisch ontwerp moet voldoen aan het "Beleidsplan Openbare Verlichting van de gemeente Gilze en Rijen". Aan de hand van een lichttechnische berekening moet de juiste situering van de masten en hun onderlinge afstand worden bepaald. Als uitgangspunten voor deze berekening wordt het Politiekeurmerk veilig wonen gehanteerd, waarbij door opdrachtgever de soort mast, de lichtpunthoogte, het armatuur en lamp wordt aangegeven.

Als functie van de openbare verlichting kan onderscheid gemaakt worden in verkeersveiligheid, sociale veiligheid en decoratieve aspecten.

Nadrukkelijk wordt gewezen op het feit dat Enexis zorg draagt voor de aansluiting van de lichtmast. Hiervoor moet bij Enexis offerte aangevraagd worden. Deze verplichte aansluitkosten voor lichtmasten worden door Enexis doorberekend. Deze kosten zijn voor rekening van de planontwikkelaar.

Alle werkzaamheden aan het openbaar verlichtingsnet die plaatsvinden buiten de plangrenzen maar direct invloed hebben op deze bouwlocatie dienen te worden uitgevoerd namens en voor rekening van de ontwikkelaar. Gedacht moet worden aan het verzwaren van een kabel, het (ver)plaatsen van lichtmasten, extra voorzieningen in het trafostation enz.

Ondergronds

De ontwikkelaar is verplicht het ondergronds deel van de openbare verlichting aan te vragen bij Enexis. Aanleg dient, met instemming van de gemeente, door een erkend installateur te worden uitgevoerd.

Randvoorwaarden Openbare verlichting

De openbare verlichting dient te voldoen aan de richtlijnen van de NSvV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) en het Politiekeurmerk.

Toepassen:

- Wegen buiten de bebouwde kom
- in bochten ter verhoging van de verkeersveiligheid
- op kruisingen en T-kruisingen

- op komgrenzen, vaak in combinatie met snelheidsremmende maatregelen
- bij snelheidsremmende maatregelen
- bij verkeersregulerende maatregelen
- ter plaatse van lintbebouwing (aaneengesloten bebouwing)

B. Wegen binnen de bebouwde kom

- op alle wegen
- openbare terreinen, parkeerplaatsen
- langs vrijliggende fietspaden en fietsroutes die niet direct door de weg- en of straatverlichting wordt aangestraald.
- langs voetpaden

Wat wordt niet verlicht:

Binnen de bebouwde kom

- Brandgangen en achterpaden worden niet van verlichting voorzien.
- Recreatieve wandelpaden

Buiten de bebouwde kom

- Vrijliggende fietspaden, ook als rijweg niet verlicht is.

Keuze lichtmast:

De lichtmasten zijn van staal en thermisch verzinkt

- lichtpunthoogte van 4 meter type Valmont paaltop 200.C.135
- lichtpunthoogte van 6 meter type Valmont 100.j.159
- lichtpunthoogte van 8 meter type kromstaf

De masten voorzien van:

Aansluitsnoer: Draka QWPK / H05B Q-F 3 x 1 mm² (zgn. stijgkabel)

Aansluitvoorziening: type EK-18-G1s-SP-K fabrikaat Langmatz.

Masten afvullen met draineerzand.

Lichtmasten nummers: mbv 3M Scotchlite Brand Sheeting 580 Series aanbrengen op lichtmast op een hoogte van ca. 1.80 m.

Keuze armaturen:

De armaturen worden geleverd door Industria

- Industria type 200.C.135 incl. elektronisch VSA met lamp PLL 24w/84 (PLL 36w/84). Type Valmont
- Industria type 100.J.159 incl. elektronisch VSA met lamp PLL 24w/84 (PLL 36w/84). Type Iris 2551.
- Industria type Nemesis 4 met een lamp SON-T 100 W dimbaar naar 70 W

De hoofdstructuur wegen voorzien van armaturen met SON/T verlichting.

Armatuur van Industria type kromstaf Nemesis 4 met lamp SON/T 100w.

Masten met lichtpunthoogte van 8 meter.

Voorschakelapparaat (VSA) gecompenseerd.

De wegen op het bedrijventerrein voorzien van wit licht conform het politiekeurmerk.

Toepassen van lichtmasten met lichtpunthoogte van 8 meter.
Armatuur van Industria type 2551 Iris inclusief elektronisch
voorschakelapparatuur met lamp PLL 36 Vsa elektronisch dimbaar.

De doorgaande wegen en wijkontsluitingswegen SON/T verlichting

Toepassen van lichtmasten met lichtpunthoogte van 8 meter.
Armatuur van Industria type 2551 Iris inclusief elektronisch
voorschakelapparatuur met lamp PLL 36 Vsa elektronisch dimbaar.

Buurtontsluitingswegen en woonstraten uitvoeren in wit licht.

Lichtmasten met lichtpunthoogte van 4 en 6 meter.

LPH 4 meter: de keuze uit de volgende armaturen

- Industria type 200 inclusief elektronisch VSA met lamp PLL 36w/84.
- Industria type 100 inclusief elektronisch VSA met lamp PLL 36w/84.
- Industria type 2400 PADVINDER incl. elektronisch VSA met lamp 18w/84 (langs fietspaden)

LPH 6 meter: de keuze uit de volgende armaturen:

- Industria 200 met elektronisch VSA met lamp PLL 36w/84
- Industria 100 Iris met elektronisch VSA met lamp PLL 24w/84
- Industria type 100 Valmont incl. elektronisch VSA met lamp PLL 36w/84
- Industria type 200 IRIS incl. elektronisch VSA met lamp PLL 55w/84

Fiets en voetpaden binnen de bebouwde kom uitvoeren in wit licht

Verlichting wordt aangebracht langs fietspaden als zij een belangrijke verbindingsfunctie hebben tussen woonwijken onderling dan wel tussen woonwijk en winkelcentra. Overwogen moet worden of een redelijke acceptabele alternatieve fietsroute aanwezig is.

- Langs fietspaden worden lichtmasten type paaltop 4 mtr. (200 C 135) met Industria padvinder (type 2400) armatuur aangebracht (lamp PLL 24w/84 of 36w/84)

6.2 Verkeersborden:

Uitvoering

- Uitvoering volgens de Nederlandse norm NEN 3381, de RVV 1990 en voorzien van het keurmerk Qualisign.
- De borden worden uitgevoerd met de oppervlakte van de afbeelding in retroreflecterend materiaal klasse III (Diamond Grade);
- Dubbel omgezette rand (D.O.R.) en afgeronde hoeken; randen in twee componenten lak gespoten.
- Het RVV (Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens) 1990 en de uitvoeringsvoorschriften BABW (Besluit Administratieve Bepalingen inzake het Wegverkeer) zijn hier van toepassing.

6.3 Straatnaamborden.

Tekst

Op de straatnaamborden zal de tekst conform het raadsbesluit worden aangebracht.

Indien gewenst kan extra tekst worden toegevoegd onder de straatnaam. Te denken valt hierbij aan de toevoeging van bijvoorbeeld: “politicus van 1956 tot 1985” of “verzetstrijder W.O II”. Deze tekst in kleinere letters uitvoeren

Uitvoering

- Plaatsen door eigen dienst van de Gemeente Gilze en Rijen

Beheer en onderhoud:

Door het gemeentelijk aannemingsbedrijf (BOR) wordt het beheer en onderhoud van de straatnaam- en verkeersborden uitgevoerd. Zij dragen zorg voor de instant houding.

De straatnaamgeving wordt door de afdeling B&S verzorgd.

6.4 Banken

Op de volgende locaties worden banken geplaatst:

- speelplekken
- pleinen
- loop en fietsroutes van 55+ woonvoorzieningen richting centra van de kernen
- wandelroutes zowel binnen als buiten de bebouwde kom
- markante uitzichtplaatsen en ter plaatse van monumenten

Banken worden onder en rondom van een dusdanige verharding voorzien dat vervuiling en onkruidgroei wordt geminimaliseerd.

Uitzonderingsgevallen vormen pleinen die een bijzondere inrichting hebben en waarbij het straatmeubilair qua vormgeving aangepast wordt aan het totaalbeeld.

6.5 Afvalbakken

Afvalbakken worden op de volgende locaties geplaatst:

- bij de hierboven genoemde banken
- trapvelden
- bij hondentoiletten en overige hondenuitlaatvoorzieningen
- naast bushaltes
- In de winkelcentra op duidelijk zichtbare locaties

Rondom de paal moet een (boom)spiegel aangebracht worden indien deze in het gazon komt te staan om het maaien van de gazons goed te kunnen uitvoeren.

6.6 Poepzakjesautomaten

Poepzakjesautomaten worden op aanwijz van de Gemeente Gilze en Rijen geplaatst. Zie verder hondenuitlaatvoorzieningen 6.13.

6.7 Ondergrondse afvalverwerkingssystemen

In overleg met de huidige afvalverwerker zijn de volgende voorwaarden van toepassing voor de aanleg van ondergrondse verzamelcontainers:

- de beschikbare ruimte voor 1 container (inhoud 4½ m³) dient 250 x 270 cm (lengte x breedte) te zijn
- de capaciteit van één container bedraagt maximaal 30 huishoudens
- de locatie voor het plaatsen van de containers dient vrij te zijn van kabels, leidingen en riolering (vooraf KLIC-melding aanvragen en voorafgaand aan de aanleg een sleuf graven)
- de afstand van de openbare verharding tot aan de container(s) mag niet meer dan 90 cm bedragen
- de verharding waar de ondergrondse container geplaatst wordt, dient nagenoeg horizontaal te liggen
- de locatie dient obstakelvrij te zijn
- de container dient op openbare grond te staan
- indien de container op particuliere grond staat, dient de particuliere grond om niet overgedragen te worden aan het afval verzamelbedrijf c.q. een bruikleenovereenkomst opgesteld te worden
- de container dient zo dicht mogelijk bij de uitgang van het gebouw geplaatst te worden
- rondom de container dient een verhardingsstrook aangebracht te worden van minimaal 90 cm
- de maximale loopafstand vanaf de in- c.q. uitgang van het gebouw mag niet meer dan 75 meter bedragen
- bij bejaardenwoningen, 55+ woningen, seniorenwoningen en woningen voor lichamelijk gehandicapten ligt de maximale loopafstand op 45 meter vanaf de in- c.q. uitgang van het gebouw en dient de route er naar toe drempelvrij te zijn
- het afval verzamelbedrijf dient zelf zorg te dragen voor de plaatsing van de container en de stroomvoorziening
- de aannemer/projectontwikkelaar dient voor de financiering van de ondergrondse container(s) zorg te dragen
- de container(s) blijven in eigendom van het afval verzamelbedrijf
- het afval verzamelbedrijf zorgt voor lediging van de containers, onderhoud, reparatie en vervanging, zonder dat daar extra kosten voor in rekening gebracht worden
- alleen huishoudens die zijn aangesloten op de container hebben toegang tot de container
- er dient een zogenaamde clusterplaats (verzamelplaats) in overleg met de Gemeente Gilze en Rijen te worden aangebracht. Deze dient te worden voorzien van een tegel met het symbool van een afval container. De maximale afstand bedraagt 20 meter tussen de onderlinge clusterplaatsen. Clusterplaats altijd in overleg met de Gemeente Gilze en Rijen te bepalen.

6.8 Fietsparkeersysteem

- type U vorm, inclusief betonnen voet HPL 077 (grijs) afstand hart op hart bedraagt 90 cm.

6.9 Kabels en leidingen.

Algemeen

De materialen van de noodzakelijke kabels en leidingen en de daarbij behorende boven- en ondergrondse onderdelen en accessoires worden bepaald door de betreffende verantwoordelijke kabel- en leidingbeheerders.

Coördinatie

De ontwikkelaar brengt de nutsbedrijven op de hoogte van de geplande werkzaamheden en neemt het initiatief tot het beleggen van een eerste overleg waarbij de tracékeuze zal worden vastgelegd.

Ligging

De kabels en leidingen dienen aan 1 zijde van de straat gesitueerd te worden volgens standaardprofiel. In dit tracé dienen geen diepwortelende beplanting of bomen voor te komen.

Sleuven

Sleuven van kabels en leidingen dienen te worden aangevuld met zand. Zand voor sleufaanvullingen moet voldoen aan het gestelde in de Standaard 2000 voor zand in zandbed.

Revisie

Bij overdracht van het openbaar gebied aan de toekomstige beheerder overlegt de ontwikkelaar revisietekeningen van de uitgevoerde kabel en leidingwerkzaamheden.

Revisiegegevens dienen digitaal te worden aangeleverd op DGN formaat (microstation).

Werkzaamheden binnen en buiten de plangrens.

Alle kabel en leidingwerkzaamheden die plaatsvinden binnen en buiten de plangrenzen en direct of indirect van belang zijn voor deze bouwlocatie dienen te worden uitgevoerd namens de ontwikkelaar. Gedacht moet worden aan het verzwaren van een kabel, het (ver)plaatsen van regelkasten enz. Dit houdt in dat alle kosten die de nutsbedrijven moeten maken om de door hen ontworpen en aangelegde installatie bedrijfsklaar te realiseren en in beheer te nemen, ten laste komen van de ontwikkelaar.

6.10 Speelvoorzieningen

- Speeltoestellen en ondergronden moeten voldoen aan de eisen gesteld in het Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen (WAS) en expliciet aan de NEN-EN 1176 en NEN-EN 1177 normen.
- In de gemeentelijke nota 'Ruimte voor Jeugd' staan de randvoorwaarden voor het creëren van een speelplek. bv 3% van de openbare ruimte reserveren voor speelruimte en speelcirkels voor de verschillende leeftijdsgroepen.

- Een speelplek moet voorzien zijn van een bank, afvalbak en een speciaal bord verboden voor honden.

Een jeu de boulesbaan moet worden aangebracht in overleg met het Ingenieursbureau.

6.11 Palen

- Schakel palen van beton toepassen als zijnde grond kering bij een hoogte verschil van 50 cm boven het bestaande maaiveld.
- Recycling afzetpaal toepassen alleen waar geen doorgang van gemotoriseerd verkeer gewenst is. In sommige gevallen kunnen palen toegepast worden ter bescherming van meubilair, bomen of trottoir. Extra palen altijd in overleg met het Ingenieursbureau bepalen. Het streven is zo min mogelijk palen in de openbare ruimte toe te passen.
- Neerklapbare paal gebruiken als inritpaal of afsluiting van bepaalde gebieden die dagelijks toegankelijk moeten zijn.
- Flexpaal zwart/wit reflecterend toepassen op alle geleiders die worden aangebracht bij versmallingen.

6.12 Hekwerken

- Gaashekwerk toepassen bij erf afscheidingen, rondom uitbreidingsplannen en rondom hondenlosloopgebieden.
- Plantsoenhekwerk toepassen rondom plantvakken groter dan 10 m². en in hagen achter voetbaldoeltjes.

6.13 Hondenuitlaatvoorzieningen

Binnen een straal van 200m van een woning moet een hondenuitlaatvoorziening aanwezig zijn. Deze voorziening kan bestaan uit:

- Een hondentoilet. Deze bestaat uit een zandgedeelte van 9m² met daaromheen verharding. Hierbij komt een blauwe hondenafvalbak en paaltje met blauw bordje.
- Een hondenuitlaatplaats. Deze bestaat uit ruig gras en/of beplanting. Hierbij komen minimaal twee paaltjes met groen bordje. Een aan het begin en een aan het eind van het gebied. Oppervlakte richtlijn 100m².
- Een hondenlosloopgebied. Dit is een (liefst omheind) gedeelte gras en/of beplanting waarbij honden los mogen lopen. Bij de ingang(en) van het terrein een paaltje met geel bordje plaatsen. Oppervlakte richtlijn 200m².
- Poepzakjesautomaat. Op plaatsen waar voornoemde voorzieningen niet mogelijk is.

7 Diverse regelgeving

7.1 Opruimwerkzaamheden

De aannemer dient er voor te zorgen dat het openbaar toegankelijk deel van het bouwterrein ordelijk blijft zodat er geen gevaar ontstaat voor derden. Hiertoe dient het terrein dagelijks te worden opgeruimd en vrij te zijn van overtollige materialen etc.

7.2 Schade als gevolg van bouwactiviteiten

De aannemer is aansprakelijk voor alle door bouwactiviteiten veroorzaakte schade aan derden en openbaar gemeentelijk eigendom. O.a denkbaar zijn:

- Hei- of trillingsschade aan bestaande woningen in de directe nabijheid van het plan.
- Schade aan groenvoorzieningen, vijvers en funderingen als gevolg van langdurige grondwateronttrekking.
- Schade aan straatwerk, groen, bebakening en wegmeubilair veroorzaakt door het bouwverkeer. Voor aanvang van de werkzaamheden dient in dit kader een vooropname van het openbare gebied rondom het plangebied uitgevoerd te worden. De aannemer dient 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden hierover contact op te nemen met de afdeling IB van de gemeente Gilze en Rijen.
Eventuele schade aan openbaar eigendom veroorzaakt door aannemer wordt op basis van de werkelijke kosten hersteld namens de gemeente en vergoed door de projectontwikkelaar.

7.3 Verkeersmaatregelen

- De aannemer dient zorg te dragen voor de plaatsing, instandhouding en verwijdering van een juiste afzetting.
- Afzetting dient te voldoen aan de aanbevelingen zoals omschreven in CROW publicatie 96b
- De aannemer waarborgt de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de belendende percelen, woningen, bedrijven en openbare gebouwen, alsmede ten behoeve van de toegankelijkheid voor politie, brandweer, GGD etc.

7.4 Car-verzekering

De gemeente adviseert de aannemer en mede ten behoeve van de architect, adviseur, constructeurs, aannemer(s), onderaannemer(s), installateur(s), een Constructie AllRisk Verzekering (BOUW-verzekering) af te sluiten, dekking biedend tegen: (of anders afgesproken)

- a. beschadiging, verlies of vernietiging van het werk, waaronder voor de bouw bestemde materialen,
- b. het risico voor aansprakelijkheid voor schade aan goederen van derden, en de daaruit voortvloeiende gevolgschade, alsmede voor dood en/of lichamelijk letsel van personen, veroorzaakt in verband met de uitvoering van het werk,
- c. materiële schade aan de in de polis omschreven bestaande eigendommen door de

uitvoering van het werk met afsluiting van schade door brand, blikseminslag, explosie, diefstal en/of vernieling.

7.5 Oplevering

- Opleveringen van het openbare gedeelte vinden plaats in de aanwezigheid van de afdeling Ingenieursbureau (IB) en/of afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Gilze en Rijen.
- Van de opleveringen wordt door de gemeente een schriftelijk rapport opgesteld.
- Gebreken en andere opmerkingen worden zo nodig binnen 4 weken hersteld.
- Na de onderhoudsperiode draagt het Ingenieursbureau het werk over aan de afdeling BOR. Het afdelingshoofd van de afdeling BOR geeft schriftelijk (middels een overdrachtsprotocol) aan dat er geen financiële middelen meer nodig zijn voor het project.

7.6 Nazorgperiode

Tijdens de nazorgperiode worden gebreken opgelost en onderhoud uitgevoerd door en voor rekening van de projectontwikkelaar. De volgende periodes worden genoemd.

- Verhardingen: Het herstraten van verzakkingen en andere oneffenheden waaronder sleufaftekening riolering, in de verharding gedurende 6 maanden na eerste technische oplevering.
- Groenvoorzieningen: Het onderhouden van het gazon en plantvakken en het verzorgen (water geven tijdens droge perioden) van bomen gedurende 1 jaar na eerste technische oplevering. Voor bomen geldt volgens paragraaf 3.9.5. een garantietermijn van 3 jaar.
- Verlichting: het narichten van masten en het vervangen van defecte verlichting (voor zover niet veroorzaakt door vernielingen of verkeersschade, gedurende 6 maanden na eerste technische oplevering.
- Riolering: Het opheffen van verstoppingen, het wegnemen van ernstige zettingen en verzakkingen in het leidingsysteem, het opnieuw stellen van verzakte kolken en putten gedurende 6 maanden na eerste technische oplevering.

De nazorgperiode gaat pas in nadat alle werkzaamheden aan het openbare gebied zijn afgerond, door de gemeente zijn beoordeeld en akkoord bevonden, zijn overgedragen aan de gemeente en het openbaar gebied o.a. de wegen niet binnen een periode van twee jaar als toegang voor bouwverkeer voor een eventueel volgende bouwphase worden benut en de aannemer c.q. bouwer dezelfde partij is.

7.7 Revisie

De volgende gegevens worden verlangd

- Revisietekening van de verharding waarbij de gehele situatie wordt ingemeten en ingepast in het RD stelsel. Per 50 meter dienen daarnaast hoogteprofielen t.o.v. NAP te worden opgesteld. In de legenda dienen materiaalsoorten duidelijk te zijn benoemd en als zodanig in de tekening te zijn ingemeten.

- Revisietekening waarin Openbare Verlichting, groenvoorziening, bebording en eventueel meubilair is aangegeven in coördinaten en soort.
- Revisie riolering;
waarbij putdeksels en kolken in x,y,z coördinaten. Buisdiameter in cm en binnen onderkant buis en putbodem in cm. T.o.v. NAP.
Ontstoppingsstukken in x,y,z coördinaten. Inlaten t.o.v. het hart van de inspectieput en het verloop van de huisaansluitingen (incl. aanduiding hwa, dwa)
- Alle hoogten dienen te worden gerelateerd aan de dichtstbijzijnde peilbout.
Nr. Locatie: = + NAP. Peilbouthoogte zal door gemeente worden aangegeven.
- Digitale uitwerking dient in een MicroStation bestand met extensie DGN op CD-rom aangeleverd te worden in een laag- kleur- en stijlindeling die door de gemeente zal worden verstrekt.
- Handmatige uitwerking van huisaansluitingen en rioolstrengen met inlaten op een door de gemeente ter beschikking te stellen format.
- De huisaansluiting-schetsen dienen overzichtelijk op kopieën van de genoemde format uitgewerkt te worden met niet meer dan 4 woningen per A4. Op de revisie wordt aangegeven, het huisnummer, ontstoppingsstuk met maatvoering vanuit de gevel, inlaat op rioolstreng (maatvoering inlaat vanaf hart nabij gelegen putdeksel), de diameter van de leiding. Tevens kolken en kolkaansluiting weergeven op tekening.

BIJLAGE 3



Handboek Inkoop

Gemeenschappelijke regeling ABG-organisatie

Versie januari 2016

Niets van deze uitgave mag worden verveelvoudigd en / of openbaar gemaakt door middel van druk, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke ander wijze ook en evenmin in een retrieval systeem worden opgeslagen zonder voorafgaande toestemming van de GR ABG-organisatie.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	3
1.1 Waarom een handboek inkoop?	3
1.2 Wat is inkoop?	4
1.3 Wat zijn de inkoopdoelstellingen van de gemeente?	4
1.4 Spelers, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden	4
1.5 Het inkoopproces	5
Hoofdstuk 2: Fase strategie bepalen	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Maak een behoefte analyse	6
2.3 Maak een contractanalyse	6
2.4 Maak een financiële analyse	7
2.5 Maak een marktanalyse	7
2.6 Bepaal de opdrachtwaarde	8
2.6.1 Mandaat	8
2.7 Bepaal de procedurevorm	9
2.8 Bepaal de samenstelling van de opdracht	10
2.9 Bepaal hoe maatschappelijke waarde gecreëerd kan worden	10
Hoofdstuk 3: Fase specificeren	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Kies een contractvorm	12
3.3 Kies een specificatievorm	12
3.4 Werk de specificatie van de opdracht uit	13
3.5 Beschrijf contractuele voorwaarden	14
3.6 Beschrijf uitsluitingsgronden	15
3.7 Beschrijf geschiktheidseisen	15
3.8 Beschrijf gunningscriteria	16
3.9 Beschrijf inkoopprocedure	16
Hoofdstuk 4: Fase selecteren	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Selecteer de uit te nodigen ondernemers	18
4.3 Start de inkoopprocedure	20
4.4 Beantwoord gestelde vragen	20
4.5 Ontvang, toets en beoordeel de aanbiedingen	20
Hoofdstuk 5: Fase contracteren	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Informeer de betrokkenen over de uitslag	22
5.3 Stel de definitieve opdrachtverstrekking op	22
5.4 Gun de opdracht	23
5.5 Stel het dossier samen	23
5.6 Zorg voor de administratieve afwikkeling	24
5.7 Contractbeheer	24
Hoofdstuk 6: Afwijken van de standaardprocedures	25
Bijlagen	
1 Begrippenlijst	
2 Inkoopopdrachtformulier	
3 Inkoopstappenplan	
4 Inkoopvoorwaarden GR ABG-organisatie leveringen en diensten	

Hoofdstuk 1: Inleiding

Op 1 januari 2016 fuseren de Gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen ambtelijk in een nieuwe rechtspersoon: de Gemeenschappelijke regeling ABG-organisatie (hierna GR ABG-organisatie). Inkoopactiviteiten ten behoeve van deze drie gemeenten zullen, ongeacht met welk budget wordt ingekocht, plaatsvinden vanuit de GR ABG-organisatie. Waar in dit handboek gesproken wordt over 'gemeente', worden de Gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen bedoeld.

1.1 Waarom een handboek inkoop?

De gemeente en de GR ABG-organisatie kopen voor een groot deel van de begroting in bij externe partijen. Het is daarom begrijpelijk dat zij aan haar burgers, maar ook aan haarzelf, verplicht zijn deze gelden zo efficiënt en zo effectief mogelijk in te zetten. De inkoop- en aanbestedingsprocessen dienen om dat te bereiken professioneel uitgevoerd worden.

De belangrijkste op inkopen en aanbestedingen van toepassing zijnde wet- en regelgeving zijn:

- Richtlijn 2004/18/EG;
- Aanbestedingswet 2012;
- Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (BIBOB);
- Wet Openbaar Bestuur (WOB);
- Gemeentewet;
- Overeenkomstenrecht, Burgerlijk Wetboek;
- Algemene wet bestuursrecht.

De belangrijkste op inkopen en aanbestedingen van toepassing zijnde gemeentelijke kaders zijn:

- Coalitieakkoord 2014-2018;
- Financiële verordening;
- Integriteitsbeleid;
- Budgethoudersregeling;
- Mandaatregeling;
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid.

De drie grondbeginselen van de Europese aanbestedingsrichtlijn zijn transparantie, objectiviteit en non-discriminatie. Het op basis van de aanbestedingswet in Nederland geldende extra beginsel is proportionaliteit. Deze beginselen dienen de gemeente en de GR ABG-organisatie op al haar inkopen en aanbestedingen toe te passen.

In de aanbestedingswet is opgenomen dat gemeente en de GR ABG-organisatie bij de voorbereiding en het tot stand brengen van een overeenkomst uitsluitend eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers en de inschrijvingen stellen die in een redelijke verhouding staan tot het voorwerp van de opdracht. Daarbij dient, voor zover van toepassing, in ieder geval acht geslagen te worden op:

- Bij Europese of Nationaal openbare procedures
 - a. het al of niet samenvoegen van opdrachten;
 - b. de uitsluitingsgronden;
 - c. de inhoud van de geschiktheidseisen;
 - d. het aantal te stellen geschiktheidseisen;
 - e. de te stellen termijnen;
 - f. de gunningscriteria;
 - g. een vergoeding voor hoge kosten van een inschrijving;
 - h. de voorwaarden van de overeenkomst;
- Bij meervoudig onderhandse procedures
 - a. het al of niet samenvoegen van opdrachten;
 - b. de te stellen termijnen;
 - c. de met de inschrijving verbonden kosten;
 - d. de voorwaarden van de overeenkomst.

Om te borgen dat alle van toepassing zijnde regelgeving en beleid op de juiste wijze wordt toegepast is een tweetal instrumenten ontwikkeld, namelijk een inkoopopdrachtformulier en een inkoopstappenplan (zie bijlagen 2 en 3). Om deze twee instrumenten praktisch werkbaar te houden zijn deze zo kort en bondig mogelijk gehouden. Om toch ook een naslagwerk te hebben waarin dieper op zaken in wordt gegaan is dit handboek inkoop opgesteld.

1.2 Wat is inkoop?

Tot inkoop behoren in principe alle zaken waar een externe factuur tegenover staat. De ontvangt facturen indien een externe partij, over het algemeen na opdrachtverlening, een prestatie heeft verricht. Zo'n prestatie kan betrekking hebben op levering van goederen, het verrichten van diensten of het uitvoeren van werken. Een factuur kan ook een creditfactuur zijn, als er bij het verrichten van de prestatie tevens inkomsten gegenereerd worden. Zelfs indien gewerkt wordt met gesloten beurzen kan sprake zijn van inkoop.

De woorden 'inkoop' en 'aanbesteding' kunnen door elkaar gebruikt worden. Het woord 'inkoop' wordt vaker gebruikt bij leveringen en diensten, het woord 'aanbesteding' wordt vaker gebruikt bij werken met een civieltechnisch karakter en bij inkopen die middels een openbare procedure op de markt worden gebracht.

Ook de inhuur van externen valt onder de definitie van inkoop en dus onder de werking van het inkoop- en aanbestedingsbeleid en daarmee ook dit inkoophandboek.

Ook opdrachten die aangeduid worden als 'subsidie' of 'samenwerking met andere overheidsinstellingen' kunnen onder de definitie van inkoop vallen. Dit verschilt per geval.

Indien bij de besteding van gemeenschapsgeld dan wel de realisatie van publieke functies de verantwoording voor de aanbesteding doorgelegd wordt aan een 3^e partij dan wordt het gemeentelijk beleid wel van toepassing verklaard. De 3^e partij dient de Europese en nationale wetgeving onverkort toe te passen. Dit houdt bijvoorbeeld in dat indien een opdrachtwaarde boven de drempel van Europees aanbesteden komt, een 3e partij verplicht een is Europese aanbesteding te volgen.

1.3 Wat zijn de inkoopdoelstellingen van de gemeente?

Het hoofddoel van het inkoop- en aanbestedingsbeleid is het komen tot juridisch, maatschappelijk en inkooptechnisch verantwoord verwerven van benodigde producten, diensten en werken in de benodigde kwaliteit tegen de meest optimale prijs/kwaliteitverhouding.

Dit hoofddoel is uit te splitsen in een aantal subdoelstellingen:

- er wordt efficiënt omgegaan met beschikbare middelen & capaciteit;
- Europese, nationale en eigen regelgeving wordt nageleefd;
- de integriteit wordt zowel op bestuurlijk en ambtelijk niveau als aan de kant van de opdrachtnemer gewaarborgd;
- er is oog voor duurzaamheid;
- er is oog voor lokaal en regionaal ondernemerschap;
- er is oog voor specifieke doelgroepen;
- er is oog voor samenwerking;
- er is oog voor goed opdrachtgeverschap.

Tijdens het uitvoeren van inkopen en aanbestedingen dient met alle van bovenstaande doelstellingen rekening gehouden te worden.

1.4 Spelers, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden

Er zijn een drietal belangrijke spelers te onderscheiden, namelijk:

De budgetbeheerder:

De budgetbeheerder is primair verantwoordelijk en de budgethouder (afdelingshoofd) is integraal eindverantwoordelijk voor het inkoopproces. Belangrijk aandachtsgebied voor de budgetbeheerder in dezen is de juiste toepassing van het handboek inkoop en het invulling geven aan de beleidsdoelstellingen op het gebied van inkoop in zijn of haar inkooptrajecten. Zie ook de budgethoudersregeling / mandaatregeling.

De materiedeskundige:

De materiedeskundige adviseert over wat en deels het hoe en waar te kopen. De materiedeskundige is verantwoordelijk voor het opstellen van het vakinhoudelijke deel van de opdrachtspecificatie en keuzes qua, indien van toepassing, de uit te nodigen marktpartijen, de selectiecriteria en gunningscriteria.

Het is mogelijk dat de budgetbeheerder en materiedeskundige een en dezelfde persoon zijn, maar het kan ook zijn dat de materiedeskundige bijvoorbeeld een externe technisch adviseur is.

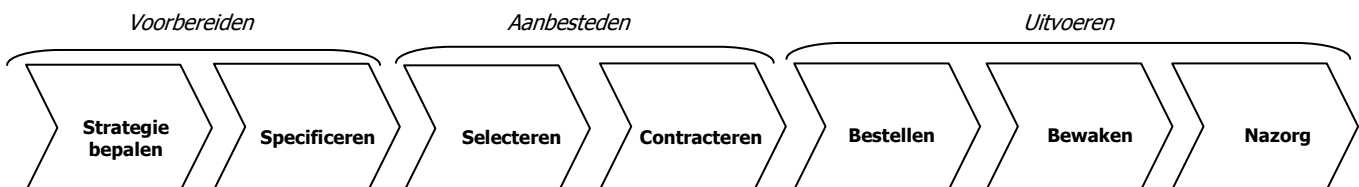
De inkoopadviseur:

De inkoopadviseur adviseert over hoe en waar in te kopen. De inkoopadviseur is verantwoordelijk voor het opstellen van het inkooptechnische deel van de opdracht. Daarnaast denkt hij of zij kritisch mee met de materiedeskundige over het vakinhoudelijke deel van de opdrachtspecificatie en de te maken keuzes.

De inkoopadviseur is niet bij alle inkooptrajecten betrokken. Bij de inkooptrajecten waar hij wel betrokken is, is dit niet altijd in dezelfde mate. Sommige inkooptrajecten kunnen in zijn geheel begeleid worden door de inkoopadviseur, bij andere trajecten kan het bijvoorbeeld alleen een toetsende rol betreffen. Voor de bovenstaande beschrijving is uitgegaan van een situatie waarbij de inkoopadviseur de procedure volledig begeleidt.

1.5 Het inkoopproces

Het inkoopproces is onder te verdelen in een aantal fasen. Een veelgebruikt model voor het inkoopproces is het volgende:



In dit handboek inkoop wordt uitgewerkt hoe invulling gegeven kan worden aan de eerste 4 fasen, namelijk die van het aanbesteden en de daaraan voorafgaande voorbereiding.

In hoofdstuk 2 t/m 5 van dit handboek inkoop wordt het inkoopproces nader uitgewerkt, met name in de zin van welke stappen er per fase gezet dienen te worden. Per stap wordt waar mogelijk een aantal aandachtspunten genoemd.

Hoofdstuk 2: Fase strategie bepalen

2.1 Algemeen

De eerste fase van het inkoopproces, bestaat uit het bepalen van de behoefte en het analyseren van de situatie in de breedste zin van het woord. De uitkomsten van deze analyse vormen de basis voor alle keuzes in het inkoopproces, waarvan sommige direct in deze fase dienen te worden gemaakt.

Door de inwerkingtreding van de aanbestedingswet en de bijbehorende gids proportionaliteit is de gemeente verplicht een aantal belangrijke keuzes afgewogen te maken en deze onderbouwd te documenteren.

2.2 Maak een behoefte analyse

De eerste stap die in deze fase gezet dient te worden is het analyseren van de behoefte. Om de door de gemeente vastgestelde programma- en productdoelen te realiseren ontstaan er in de organisatie op allerlei terreinen namelijk behoeften. Behoeften kunnen worden ingevuld door werkzaamheden zelf uit te voeren of door producten of diensten van externe partijen te betrekken of werken door externe partijen te laten realiseren.

Het beste kan gestart worden met het maken van een functionele omschrijving van de opdracht in maximaal enkele zinnen, waaruit blijkt welke behoefte met deze opdracht vervuld moet worden. Soms kan het daarbij behulpzaam zijn om een probleemanalyse te doen en dus de volgende vragen te stellen:

- Wat is het probleem dat opgelost dient te worden?
- In hoeverre is er hulp van 'buiten' nodig om dit probleem op te lossen?
- Welke uitgangspunten en doelen zijn daarbij van belang? Oftewel welke organisatie- of specifieke doelstellingen zijn er van toepassing en welke prioritering geldt daarbij?
- Welke risico's dienen afgedekt te worden bij het oplossen van het probleem? Oftewel welke eisen gelden bij de uitvoering van de opdracht?
- Zijn er vormen van meerwaarde waar de gemeente extra geld voor over zou hebben? Oftewel zijn er wensen?

Bij de uitwerking van de behoefte is het van belang om deze zo nauwkeurig mogelijk te omschrijven. Dit is iets anders dan zo gedetailleerd mogelijk iets omschrijven. Belangrijk is ook om niet zozeer de oplossing te beschrijven, maar de voorwaarden waaraan deze oplossing moet voldoen.

De resultaten van de behoefte analyse dienen te worden vastgelegd in het inkoopopdrachtformulier (zie bijlage 2).

De functionele omschrijving van de behoefte dient daarnaast in de opdrachtspecificatie te worden opgenomen.

2.3 Maak een contractanalyse

De tweede stap die in deze fase gezet dient te worden is het analyseren van de huidige contractsituatie. Deze stap is alleen relevant indien er sprake is van een huidig contract. Dit is bij investeringsopdrachten bijvoorbeeld niet het geval.

Het is in deze stap van belang om goed na te gaan of en per wanneer de gemeente contractueel vrij is. Daarnaast is het belangrijk om vast te stellen of de invulling van het huidige contract naar tevredenheid is verlopen. Indien dit niet het geval is en dit te wijten is aan de opdrachtnemer is dit iets om mee te nemen in de afweging welke partijen uitgenodigd zullen worden, indien dit aan de orde is.

Indien dit niet het geval is en dit is niet te wijten aan de opdrachtnemer, dan is het zaak kritisch naar de opdrachtspecificatie van de vorige aanbesteding te kijken.

De resultaten van de contractanalyse dienen te worden vastgelegd in het inkoopopdrachtformulier (zie bijlage 2).

2.4 Maak een financiële analyse

De derde stap die in deze fase gezet dient te worden is het maken van een financiële analyse. Voor het maken van een complete financiële analyse dient een drietal aspecten onderzocht te worden:

- Wat is er de afgelopen periode per jaar uitgegeven aan deze opdracht?
- Wat is er aan begroting beschikbaar voor deze opdracht?
- Wat is de raming voor deze opdracht?

Wat van belang is, is om te zorgen dat het beschikbare bedrag minimaal gelijk aan het te verwachten bedrag aan kosten. Mogelijk blijkt dat de begroting lager is dan wat er nodig is om deze opdracht te bekostigen. In dat geval dient de afweging gemaakt te worden of de opdracht wel realiseerbaar is en zo ja, dan dient de opdrachtspecificatie wellicht versoerd te worden.

De resultaten van de financiële analyse dienen te worden vastgelegd in het inkoopopdrachtformulier (zie bijlage 2).

2.5 Maak een marktanalyse

De vierde stap die in deze fase gezet dient te worden is het analyseren van de markt.

Uit de marktanalyse moet blijken welke mogelijkheden er zijn om in de invulling van de opdracht te voorzien. Ook is het van belang om na te gaan of er voldoende ondernemers geïnteresseerd en in staat zijn om de opdracht uit te voeren. Daarbij dient gelet te worden op het onderscheid tussen grote bedrijven en het MKB. De constatering dat er veel MKB-bedrijven de opdracht zouden willen uitvoeren, maar dat niet kunnen kan er op duiden dat de opdracht in percelen verdeeld moet worden.

Mogelijke manieren om informatie hierover op te doen zijn:

- Het versturen van een Request For Information (RFI)
- Het houden van een marktconsultatie (let op: je mag wel informatie vragen, maar niet verstrekken)
- Het aanvragen van een oriënterende offerte (let op: dit is ter informatie, van dit aanbod kan geen gebruik gemaakt worden)

De resultaten van de marktanalyse dienen te worden vastgelegd in het inkoopopdrachtformulier..

Tevens dient in deze fase het grensoverschrijdende belang getoetst te worden. 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 passen de gemeente en de GR ABG-organisatie de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht toe. Overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten en concessie-overeenkomsten 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 de Gemeente een passende mate van openbaarheid in acht nemen. Dit vloeit voort uit het transparantiebeginsel. Een aankondiging van de te verstrekken opdracht zal de GR ABG-organisatie op haar website plaatsen en/of in andere gebruikelijke platforms, zoals TenderNed.

2.6 Bepaal de opdrachtwaarde

De vijfde stap die in deze fase gezet dient te worden is het bepalen van de opdrachtwaarde.

De opdrachtwaarde bestaat uit een optelsom van de eenmalige (investerings)kosten en de jaarlijkse kosten maal het aantal contractjaren (inclusief opties en opties tot verlenging), in bedragen exclusief BTW. De jaarlijkse kosten kunnen ook bestaan uit abonnementskosten, licentiekosten, onderhoudskosten of kosten voor updates. Er dient geen onderscheid gemaakt te worden tussen koop, huur en/of lease. Ook mogelijke naleveringen of meerwerk dienen te worden ingecalculeerd.

Bij het bepalen van de opdrachtwaarde gelden de volgende voorwaarden:

- In geen geval mag een opdracht worden gesplitst, opgeknipt of op onjuiste wijze worden geraamd;
- De gemeente of de GR ABG-organisatie worden gezien als één opdrachtgever. De opdrachtwaarde van alle gelijksoortige behoeften van alle gemeentelijke organisatieonderdelen dienen daarom opgeteld te worden. Indien de opdracht een werk betreft van eenmalige aard, (bijvoorbeeld projecten als het asfalteren van een weg, de bouw van een gebouw) dan hoeven de gelijksoortige behoeften niet bij elkaar opgeteld te worden;
- Bij werken dienen ook de kosten van alle voor de uitvoering van het werk noodzakelijke leveringen & diensten die aan de opdrachtnemer beschikbaar worden gesteld meegenomen te worden;
- Bij raamovereenkomsten dienen de kosten van alle binnen de raamovereenkomst te plaatsen orders meegenomen te worden;
- Bij raamovereenkomsten van onbepaalde duur of langer dan 48 maanden, moeten de kosten over 48 maanden worden opgeteld. Met onbekend of onbepaald wordt hier bedoeld dat de contractperiode vooraf niet bepaald kan worden. Een raamovereenkomst mag niet voor langer dan 48 maanden worden gesloten tenzij hiervoor zwaarwegende redenen zijn (bijvoorbeeld terugverdientijd investeringen door opdrachtnemer);
- Indien een opdracht is verdeel in percelen dient de waarde van alle percelen opgeteld te worden;
- Bij de bepaling van de opdrachtwaarde mogen eventuele opbrengsten niet verrekend worden met de kosten.

2.6.1 Mandaat

Voorafgaand aan ieder traject bepaalt de desbetreffende domeinmanager met welk budget wordt ingekocht: bedrijfsvoering of functioneel.

Wanneer er ingekocht gaat worden met een functioneel budget en de waarde overschrijdt het mandaat van een of meer gemeenten, wordt vooraf door de domeinmanager:

- aan het betreffende college(s) gevraagd mandaat te verlenen en
 - aan de desbetreffende burgemeesters gevraagd om volmacht te verlenen
- aan de directeur GR ABG-organisatie om de overeenkomst aan te gaan resp. te ondertekenen, met de mogelijkheid de bevoegdheid op te dragen aan de domeinmanager.

De ondertekening van overeenkomsten uit functionele budgetten waarvoor mandaat c.q. volmacht is verleend is altijd namens de burgemeester (op basis van artikel 171 lid 2 Gemeentewet).

Domeinmanagers zijn bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten (met bedrijfsvoeringsbudgetten of mandaat) tot nationale procedures

- Leveringen/diensten: € 125.000 (Alphen-Chaam en Gilze en Rijen)
- Leveringen/diensten: € 50.000 (Baarle-Nassau)
- Werken: € 1.000.000 (Alphen-Chaam en Gilze en Rijen)
- Werken: € 100.000 (Baarle-Nassau)
- Boven deze bedragen:
 - Functionele budgetten zonder mandaat: College B&W
 - Functionele budgetten met mandaat en bedrijfsvoeringsbudgetten: het bestuur van de GR ABG-organisatie

2.7 Bepaal de procedurevorm

De zesde stap die in deze fase gezet dient te worden is het bepalen van de procedurevorm.

Om de juiste procedurevorm te bepalen dient eerst vastgesteld te worden of de opdracht een werk, levering of dienst betreft:

- **Werk:**
Onder 'werken' wordt verstaan het uitvoeren van opdrachten van civieltechnische, bouwkundige of installatietechnische aard aan objecten die ertoe bestemd zijn een economische of technische functie te vervullen;
- **Levering:**
Onder 'leveringen' wordt verstaan opdrachten voor aankoop, leasing, huur of huurkoop van een of meerdere producten onder bezwarende titel. De bezwarende titel wil zeggen dat de opdrachtnemer en opdrachtgever over en weer een prestatie leveren (respectievelijk de levering en de betaling). Producten worden gedefinieerd als alle roerende zaken, waar de opdrachtgever eigendom (of in het geval van huur of lease het gebruiksrecht over een bepaalde periode) van verwerft. Bijkomende werkzaamheden voor het leveren, aanbrengen of installeren van de producten worden als onderdeel van het product beschouwd;
- **Dienst:**
Onder 'diensten' wordt verstaan opdrachten voor het verrichten van diensten onder bezwarende titel. De bezwarende titel wil zeggen dat de opdrachtnemer en opdrachtgever over en weer een prestatie leveren (respectievelijk de feitelijke prestatie en de betaling). Onder diensten worden alle prestaties begrepen die niet onder leveringen of werken vallen. De inhuur van derden dient te worden beschouwd als 'dienst'.

Indien de opdracht niet (gemakkelijk) te scharen is onder één van bovenstaande opdrachttypen, is de algemene richtlijn dat het type van toepassing is waar het grootste aandeel van de opdracht onder valt. Bij twijfel kan het juiste opdrachttype bepaald worden door advies te vragen aan de inkoopadviseur. Ook kan de CPV-codelijst geraadpleegd worden, welke te vinden is op <http://www.pianoo.nl/document/1561/cpv-codes-inclusief-2a-2b-diensten>.

Daarna dient bepaald te worden of de basis van de tabel voorgeschreven procedurevorm in dit geval proportioneel is. Indien dit niet het geval is, dient een procedurevorm gekozen te worden die wel proportioneel is. Bij deze afweging dient in ieder geval acht geslagen te worden op ¹:

- de omvang van de opdracht
- de complexiteit van de opdracht
- de transactiekosten voor de betrokken partijen
- het aantal potentiële inschrijvers
- het gewenste eindresultaat
- de betrokken sector.

De gekozen procedurevorm en de motivatie voor deze keuze dienen te worden vastgelegd in het inkoopopdrachtformulier.

Leveringen & diensten:

Categorie	Geraamde opdrachtwaarde (excl. BTW)	Minimaal te hanteren procedure	Aantal uit te nodigen partijen	Inschakelen Inkoopadviseur	
1	Vanaf de Europese drempel ²	Europees	N.V.T.	ja	begeleiding
2	van € 125.000,- tot	Nationaal openbaar	N.V.T.	ja	begeleiding

¹ Zie paragraaf 3.4 van de Gids Proportionaliteit

² * De Europese drempelwaarden worden iedere twee jaar vastgesteld bij Verordening van de Europese Commissie. Voor 2016 is bedrag voor leveringen en diensten €209.000 en voor werken €5.225.000.

	Europees drempelbedrag				
3	van € 25.000,- tot € 125.000,-	Meervoudig onderhands	3 - 5	ja	strategie
4	van € 2.500,- tot € 25.000,-	Enkelvoudig onderhands	1	nee	wel helpdesk
5	van € 0,- tot € 2.500,-	Betalingsbewijs volstaat	N.V.T.	nee	wel helpdesk

Tabel A: standaard voorgeschreven procedurevorm voor leveringen & diensten

Werken:

Categorie	Geraamde opdrachtwaarde (excl. BTW)	Minimaal te hanteren procedure	Aantal uit te nodigen partijen	Inschakelen Inkoopadviseur	
1	Vanaf de Europese drempel	Europees	N.V.T.	ja	begeleiding
2	van € 1.000.000,- tot Europees drempelbedrag	Nationaal openbaar	N.V.T.	ja	begeleiding
3	van € 50.000,- tot € 1.000.000	Meervoudig onderhands	3 - 5	ja	strategie
4	van € 2.500,- tot € 50.000,-	Enkelvoudig onderhands	1	nee	wel helpdesk
5	van € 0,- tot € 2.500,-	Betalingsbewijs volstaat	N.V.T.	nee	wel helpdesk

Tabel B: standaard voorgeschreven procedurevorm voor werken

2.8 Bepaal de samenstelling van de opdracht

De zevende stap die in deze fase gezet dient te worden is het bepalen van de samenstelling van de opdracht.

Een opdracht mag niet onnodig samengesteld zijn uit verschillende onderdelen. Oftewel er mag niet onnodig geclusterd worden. Met verschillende onderdelen wordt in dit geval bedoeld deelopdrachten die qua inhoud niet noodzakelijkerwijs bij elkaar horen of deelopdrachten van verschillende opdrachtgevers. Bij deze afweging dient in ieder geval acht geslagen te worden op:

- het effect van de bundeling op de totale kosten voor alle betrokkenen;
- de complexiteit van de opdracht;
- de toegang van partijen (specifiek het MKB) tot deze opdracht;
- de samenhang tussen de deelopdrachten.

De opdracht dient in percelen verdeeld te worden indien dat mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dient dit onderbouwd te worden.

De gekozen samenstelling van de opdracht en de motivatie voor deze keuze dienen te worden vastgelegd in het inkoopopdrachtformulier en de opdrachtspecificatie.

2.9 Bepaal hoe maatschappelijke waarde gecreëerd kan worden

De achtste stap die in deze fase gezet dient te worden is het bepalen van hoe maatschappelijke waarde gecreëerd kan worden bij deze opdracht.

Elke gemeentelijke opdracht dient er namelijk op gericht te zijn om een toegevoegde waarde aan de maatschappij te leveren. Voorbeelden van waarde voor de maatschappij zijn: duurzaam inkopen, Social Return en innovatie.

Onder duurzaam inkopen wordt verstaan: een vorm van maatschappelijk verantwoord ondernemerschap waarbij mens, milieu en financiën in balans zijn. Bij de mens gaat het om sociaalethische zaken als mensenrechten, kinderarbeid, fraude, discriminatie etc. Bij milieu om de beperking van belasting van milieu en natuur. De lijst met productgroepen van Pianoo.nl is hiervoor een belangrijke informatiebron.

Onder Social Return wordt verstaan: het zorgen dat doelgroepen met een afstand tot de arbeidsmarkt worden ingezet bij de uitvoering van de opdracht. Dit geldt met name voor inwoners die zijn aangewezen op de Wet Sociale Werkvoorziening, maar ook andere doelgroepen zoals bijvoorbeeld inwoners die zijn aangewezen op de Wet werk en bijstand (Wwb), allochtonen en jongeren.

De gekozen manier(en) om maatschappelijke waarde te creëren dient te worden vastgelegd in het inkoopopdrachtformulier (zie bijlage 2). Daarbij zijn de volgende voor gespecificeerde manieren benoemd:

- beperking milieubelasting bij productie
- beperking milieubelasting bij gebruik
- beperking milieubelasting bij transport
- minimalisering transport
- recycling
- goede arbeidsomstandigheden bij productie en uitvoering
- geen kinderarbeid
- beperking omgevingsoverlast
- inzet van mensen met afstand tot arbeidsmarkt
- anders, namelijk ...

Hoofdstuk 3: Fase specificeren

3.1 Algemeen

De tweede fase van het inkoopproces, bestaat uit het bepalen van specificeren van de opdracht.

Specificeren is het omschrijven van de eigenschappen waaraan de in te kopen producten, diensten of werken aan moeten voldoen ten einde te kunnen beantwoorden aan het gestelde gebruiksdoel. Dit komt neer op het opstellen van een functioneel Programma van Eisen of bestek. Een complete specificatie geeft de kandidaat-leveranciers alle informatie die nodig is voor het maken van een goede offerte.

3.2 Kies een contractvorm

De eerste stap die in deze fase gezet dient te worden is het kiezen van de contractvorm.

Er zijn verschillende soorten contractvormen te benoemen:

- traditionele contracten
- innovatieve contracten
- raamovereenkomsten
- bijzondere contractvormen

De meest gangbare vorm is een reguliere huur-/lease-/koop-, diensten- of aannemingsovereenkomst. Dit worden traditionele contracten genoemd. Deze contracten komt tot stand door een door de GR ABG-organisatie (volledig) uitgewerkte opdrachtspecificatie waarop een aanbidding gedaan wordt.

Daarnaast zijn er innovatieve contractvormen, zoals bijvoorbeeld 'design & construct', 'turnkey' of 'bouwteam'. Bij deze contractvormen wordt de opdrachtspecificatie functioneel gehouden en al tijdens de aanbesteding een beroep gedaan op de kennis van de markt. In het verlengde van innovatieve contractvormen kunnen ook 'gunnen op waarde' en 'Best Value Procurement (BVP)' genoemd worden. Dit zijn niet echt contractvormen, maar meer een andere benaderingswijze van de aanbestedingsprocedure. Hierbij ligt de focus veel meer op het verkrijgen van zoveel mogelijk toegevoegde waarde.

Als aparte contractvorm is de raamovereenkomst te benoemen. Deze overeenkomst is bedoeld om opdrachten waarvan op voorhand niet duidelijk is welke hoeveelheden de gemeente gaat afnemen vast te leggen. In de raamovereenkomst wordt de voorwaarden voor het afnemen van een bepaald soort leveringen, diensten of werken voor een bepaalde periode vastgelegd.

Tot slot is er nog een aantal bijzondere contractvormen, zoals concessies, samenwerkingsovereenkomsten, het vestigen van een alleenrecht en quasi-inbesteding.

De gekozen contractvorm en de motivatie voor deze keuze dienen te worden vastgelegd in de opdrachtspecificatie.

3.3 Kies een specificatievorm

De tweede stap die in deze fase gezet dient te worden is het kiezen van de specificatievorm.

Een opdrachtspecificatie kan bestaan uit een offerteaanvraag, Programma van Eisen (PvE) of bestek. Welke vorm van opdrachtspecificatie er gekozen wordt is afhankelijk van onder andere de omvang en complexiteit van de opdracht. Voor kleine, eenvoudige opdrachten kan een offerteaanvraag volstaan. Voor opdrachten die technisch uitgewerkt worden kan een bestek als vorm gebruikt worden. Voor alle overige opdrachten is het PvE de meest voor de hand liggende specificatievorm.

In sommige branches wordt gebruikt van standaardsystematieken voor het opstellen van een bestek. Bekende vormen zijn de RAW-systematiek voor opdrachten in de GWW-sector en STABU-systematiek voor opdrachten in de bouwsector. Als een standaardsystematiek gebruikelijk is in de markt, dan is de gemeente verplicht om deze in ieder geval te overwegen.

De gekozen specificatievorm en de motivatie voor deze keuze dienen te worden vastgelegd in het inkoopopdrachtformulier (zie bijlage 2).

3.4 Werk de specificatie van de opdracht uit

De derde stap die in deze fase gezet dient te worden is het uitwerken van de opdrachtspecificatie.

De belangrijkste onderwerpen die in de opdrachtspecificatie aan bod dienen te komen zijn:

- de beschrijving van de opdracht (WAT?)
- de beschrijving van de reden voor de opdracht (WAAROM?)
- de beschrijving van de planning voor de opdracht (WANNEER?)
- de beschrijving van de uitvoering van de opdracht (HOE?)
- de beschrijving van de cijfers met betrekking tot de opdracht (HOEVEEL?/HOE VAAK?)

Deze onderwerpen dienen uiteraard per perceel uitgewerkt te worden.

De opdracht dient objectief en in ieder geval functioneel te worden beschreven. Functioneel wil zeggen dat de functies beschreven worden, die het aan te kopen product voor de gebruiker moet vervullen. Functioneel specificeren is eenvoudig, doelgericht en voorkomt onvolledigheden. Een opdrachtspecificatie bevat geen merknamen, sluit op voorhand geen mogelijke leveranciers uit en is opgesteld volgens het SMART-principe (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden). Wel kan de opdracht aanvullend op de functionele specificatie ook (deels) technisch uitgewerkt worden.

Het aangeven van de reden voor de opdracht geeft een gegadigde inzicht in de achtergrond en de motieven om de opdracht op de markt te brengen. Betreft het een expiratie van een huidig contract dan kan de gegadigde een andere insteek van zijn inschrijving kiezen als dat het een nieuwe opdracht betreft.

In de opdrachtspecificatie dient duidelijk omschreven te worden wat de planning van de opdracht is. Betreft het een opdracht met een uiterste opleverdatum dan dient dit expliciet aangegeven te worden.

De te stellen eisen en/of wensen aan het product, werk of dienst vormen één van de belangrijkste onderdelen van de aanbesteding. Het is belangrijk dat er eisen worden gesteld waaraan de markt kan voldoen. Een eis is een voorwaarde waaraan het product, werk of dienst moet voldoen. Wordt hieraan niet voldaan, dan valt het aangeboden product, werk of dienst af (een eis is een 'knock-out'-criterium). Naast het stellen van eisen kan het wenselijk zijn om ook wensen op te nemen. Op deze manier krijgen gegadigden de gelegenheid om zich te onderscheiden. Daarnaast is het hierdoor voor de aanbestedende dienst mogelijk om vernieuwende aspecten uit de markt te halen. Het moet voor gegadigden wel duidelijk zijn hoe eventuele invulling van de wensen wordt gewaardeerd in de beoordeling. Het is van belang om ook na te gaan om de eventueel toe te passen duurzaamheidsaspecten en/of sociale aspecten als eis of als wens opgenomen moeten worden.

Er dient in de opdrachtspecificatie de gewenste hoeveelheden of afnameaantallen vermeld te worden. De gegadigden kunnen aan de hand hiervan een goede prijs calculeren en het kan tevens achteraf problemen voorkomen. Indien het niet mogelijk is om hoeveelheden aan te geven (bijvoorbeeld bij een raamovereenkomst), verdient het de aanbeveling om toch indicatieve hoeveelheden aan te geven. Belangrijk is wel om in een dergelijk geval aan te geven dat er geen rechten te ontleen zijn aan dergelijke hoeveelheden.

De aanbestedende dienst schrijft geen fabricaat, merk of type voor, tenzij sprake is van overmacht. En zelfs dan dienen de woorden 'of gelijkwaardig toegevoegd te worden.'

Denk in dit hoofdstuk met name ook aan:

- met de opdracht verband houdende dienstverlening;
- service en/of onderhoud;
- garantie;
- naleveringen;
- communicatie met leverancier gedurende de uitvoering (frequentie / locatie).

In het inkoopopdrachtformulier dient te worden vastgelegd of en zo ja in welke vorm duurzaamheids- of sociale aspecten worden opgenomen.

Voor raamovereenkomsten kunnen de volgende bijzonderheden worden vermeld:

- het wordt bij raamovereenkomsten niet proportioneel geacht om van de opdrachtnemer te verlangen dat personeel, materieel of materiaal beschikbaar gehouden wordt. zonder dat daar een omzetgarantie of vergoeding tegenover staat;
- de gemeente maakt, indien de raamovereenkomst over meerdere opdrachtnemers zal worden verspreid, al in de specificatie bekend voor welke activiteiten bij inschrijving prijzen worden verlangd, binnen welk tijdsbestek de onderscheiden werkzaamheden moeten worden uitgevoerd en op welke wijze deze werkzaamheden over de ondernemers zullen worden verdeeld.

3.5 Beschrijf contractuele voorwaarden

De vierde stap die in deze fase gezet dient te worden is het beschrijven van de contractuele voorwaarden.

Naast de specificatie van opdracht zelf is het ook van belang om in de opdrachtspecificatie de contractuele voorwaarden uit te werken. De belangrijkste onderwerpen die bij de contractuele voorwaarden aan bod dienen te komen zijn:

- commerciële aspecten
- logistieke aspecten
- juridische aspecten
- rangorde stukken

Onder commerciële aspecten wordt bijvoorbeeld verstaan de prijzen, prijsindexering, kortingen, facturatie en betaling. Bij de keuze van de toe te passen indexering dient kennis genomen te worden van wat in de betreffende branche gebruikelijk is.

De gemeente verlangt niet dat een inschrijver vooraf moet garanderen dat in geval een andere wederpartij dan de gemeente een betere prijs krijgt voor hetzelfde product of dienst, de gemeente deze dan met terugwerkende kracht ook moet krijgen.

Onder logistieke aspecten wordt bijvoorbeeld verstaan de bestelprocedure, de leveringsvoorwaarden en de verpakkingswijze.

Onder juridische aspecten wordt bijvoorbeeld verstaan de contractduur, de aansprakelijkheid, de auteursrechten, de in- en/of verkoopvoorwaarden, verzuim, geschillen en ontbinding. Belangrijk is dat alle zaken in redelijke verhouding tot de opdracht moeten staan, oftewel proportioneel dienen te zijn. Een ongelimiteerde aansprakelijkheid is bijvoorbeeld niet proportioneel. Indien er bepaalde voorwaarden gebruikelijk zijn de betreffende branche, en deze paritair (in samenwerking tussen markt en overheid) zijn opgesteld, dan dient de gemeente deze toe te passen. Indien besloten wordt om daar vanaf te wijken, dient dit in de opdrachtspecificatie gemotiveerd te worden. Verder is het niet toegestaan dubbele zekerheidsstellingen te vragen, moeten zekerheidsstellingen gerelateerd te zijn aan daadwerkelijke risico's en mag deze maximaal 5 % van de opdrachtwaarde groot zijn. De algemene inkoopvoorwaarden (zie bijlage 4) zijn dusdanig opgesteld dat zij in principe voor alle opdrachten proportioneel worden geacht. Voor opdrachten in de categorie werken kan de gebruik gemaakt worden van de UAV.

Van essentieel belang is ook om op te nemen welke rangorde geldt bij de aanbestedingsstukken. In ieder geval dient de opdrachtspecificatie boven de aanbidding te worden geplaatst.

Voor opdrachten in de categorieën 1 t/m 3 is van belang om al een modelovereenkomst bij de opdrachtspecificatie te verstrekken. Dit is niet van toepassing bij opdrachten die middels een standaardssystematiek op de markt worden gezet, aangezien daar de inschrijfstaat al als overeenkomst geldt. Bij opdrachten in de categorieën 4 en 5 kan volstaan worden met een opdrachtbrief, dus hoeft geen modelovereenkomst te worden uitgewerkt.

3.6 Beschrijf uitsluitingsgronden

De vijfde stap die in deze fase gezet dient te worden is het beschrijven van de uitsluitingsgronden.

Er zijn verschillende soorten uitsluitingsgronden, namelijk verplichte uitsluitingsgronden en facultatieve uitsluitingsgronden. Voor wat betreft de facultatieve uitsluitingsgronden mogen alleen voor de specifiek opdracht relevante uitsluitingsgronden worden toegepast. Hiervoor wordt de uniforme Eigen Verklaring van het ministerie gebruikt.

3.7 Beschrijf geschiktheidseisen

De zesde stap die in deze fase gezet dient te worden is het beschrijven van de geschiktheidseisen of selectiecriteria.

Er mogen alleen criteria als geschiktheidseis worden gebruikt die betrekking hebben op de inschrijvende organisatie. geschiktheidseisen hebben alleen betrekking op technische vakbekwaamheid, beroepsbekwaamheid, financieel-economische draagkracht en/of beroepsbevoegdheid van een organisatie. Criteria die betrekking hebben op de uitvoering van de opdracht mogen niet als geschiktheidseis worden gebruikt.

Voor het toepassen van geschiktheidseisen gelden een enkele spelregels, namelijk:

- er worden alleen geschiktheidseisen gesteld die verband houden met daadwerkelijke risico's die de opdracht meebrengt of die terug te voeren zijn op gewenste competentie(s);
- referenties worden gevraagd in de vorm van kerncompetenties. Per kerncompetentie wordt slechts 1 referentie gevraagd die max. 60% van de opdrachtwaarde groot mag zijn;
- er wordt geen omzetseis gesteld, tenzij dit in het PvE middels zwaarwegende argumenten gemotiveerd wordt. Als het wordt toegepast van de omzetseis max. 300% van opdrachtwaarde zijn;
- bij onderhandse procedures worden geen geschiktheidseisen gesteld, tenzij bij de gemeente de geschiktheid van een of meer van de potentiële inschrijvers nog niet bekend is;
- aan combinaties worden geen hogere eisen gesteld dan aan andere inschrijvers.

Van combinaties wordt niet verlangd dat zij al op het moment van inschrijving een bepaalde rechtsvorm heeft.

3.8 Beschrijf gunningscriteria

De zevende stap die in deze fase gezet dient te worden is het beschrijven van de gunningscriteria inclusief de bijbehorende beoordelingssystematiek.

Er zijn slechts twee gunningcriteria waarop de gunning van een opdracht bepaald kan worden:

- 'Laagste prijs': prijs is het enige beoordelingscriterium;
- 'EMVI (Economische Meest Voordelige Inschrijving)': er wordt meer dan een beoordelingscriterium toegepast.

Voor Nationaal openbare en Europese aanbestedingen en meervoudig onderhandse aanbestedingen in geval van werken is het gunningscriterium EMVI het uitgangspunt. Het prijsaspect hierin dient te worden gebaseerd op de Total Cost of Ownership-gedachte. Indien toch gekozen wordt voor gunnen op laagste prijs, dient dit het PvE gemotiveerd te worden.

Er mogen alleen criteria als beoordelingscriterium worden gebruikt die betrekking hebben op de uitvoering van de opdracht. Een voorbeeld is een plan van aanpak voor de werkwijze. Criteria die betrekking hebben op de organisatie mogen niet als beoordelingscriterium worden gebruikt, deze vallen namelijk onder de geschiktheidseisen.

Indien EMVI als gunningscriterium wordt toegepast, dient te worden toegelicht hoe de verhouding in de beoordeling is van de verschillende criteria en hoe een hogere score gehaald kan worden. Alleen het noemen van de criteria volstaat dus niet, er dient ook richting gegeven te worden.

Indien EMVI als gunningscriterium wordt toegepast, dient de gemeente te overwegen om varianten toe te staan. Varianten zijn toegestaan indien dit in de opdrachtspecificatie wordt vermeld.

Het gekozen gunningscriterium, indien niet gekozen wordt om EMVI toe te passen, de motivatie voor deze keuze dienen te worden vastgelegd in het inkoopopdrachtformulier (zie bijlage 2) en de opdrachtspecificatie.

3.9 Beschrijf inkoopprocedure

De negende en laatste stap die in deze fase gezet dient te worden is het beschrijven van de inkoopprocedure.

Uiteraard dient vermeld te worden welke procedure is toegepast. Bij werken wordt ook de ARW 2012 toegepast. De belangrijkste onderwerpen die verder aan bod dienen te komen zijn:

- proces & planning
- contactgegevens
- vragen & klachten
- indiening van de inschrijving

Onder het onderwerp proces & planning dient aangegeven te worden welke termijnen gehanteerd worden en wat de deadlines zijn. De gehanteerde termijnen dienen proportioneel te zijn. De minimale termijnen zijn voorgeschreven:

- Europese procedure: 45 kalenderdagen;
- Nationaal openbare procedure: 32 kalenderdagen;
- Onderhandse procedures: 21 dagen.

De gemeente overweegt altijd of een langere termijn kan worden gehanteerd. Maar de gehanteerde termijn dient te allen tijde proportioneel te zijn.

Onder het onderwerp contactgegevens dient aangegeven te worden hoe de communicatie wel en niet dient te verlopen. Hierin dient ook aangegeven te worden wie als contactpersoon optreedt (met contactgegevens) namens de gemeente.

Onder het onderwerp vragen & klachten dient aangegeven te worden op welke wijze de gegadigden schriftelijk vragen kunnen stellen of klachten kunnen melden. Het is aan te bevelen om voor vragen een standaard digitaal format aan te reiken. De Nota van Inlichtingen moet zes dagen voor de aanbestedingsdatum beschikbaar zijn gesteld aan de gegadigden.

Onder het onderwerp indiening van de inschrijving dient aangegeven te worden op welke datum, tijd en plaats de inschrijving uiterlijk binnen dient te zijn. Neem zowel een postadres op als een adres waar de inschrijving persoonlijk kan worden afgegeven. Meld hierbij dat de inschrijver in alle gevallen zelf verantwoordelijk is voor de tijdige binnenkomst van de inschrijving. Verder dient aangegeven te worden of inschrijvers wel of niet aanwezig mogen zijn bij de opening. Bij Europese aanbestedingen is dit een verplicht recht.

Het is verstandig om ook een resumerende opsomming te maken van de eisen die gesteld worden aan de inschrijving en de bij de inschrijving te voegen documenten. Onderwerpen die daarin aan bod dienen te komen zijn:

- hoeveel exemplaren (eventueel ook in digitale vorm);
- gesteld in de Nederlandse taal;
- rechtsgeldige ondertekening door daartoe bevoegd persoon;
- ingevulde bijlagen;
- eigen verklaring;
- eventueel: Plan van Aanpak / Tijdsplanning;
- eventuele documentatie.

Er mogen geen bewijsstukken en/of tevredenheidsverklaringen worden gevraagd bij de inschrijving. Dit wordt alleen achteraf (na bekendmaking van de uitslag / voorlopige gunning) aan de beoogde opdrachtnemer gevraagd.

Aan te raden is dat de gegadigden verzocht wordt om de bovenstaande documenten in een bepaalde volgorde in te dienen. Dit scheelt veel zoekwerk bij de beoordeling. De GR ABG-organisatie verlangt echter van een inschrijver geen andere vormvereisten dan welke tot doel hebben te komen tot een objectieve vergelijking van de inschrijvingen.

De GR ABG-organisatie biedt een vergoeding aan wanneer een gedeelte van de te plaatsen opdracht moet worden uitgevoerd om de inschrijving in te kunnen dienen.

Hoofdstuk 4: Fase selecteren

4.1 Algemeen

Als de behoefte en specificatie vastgelegd zijn kan de opdrachtspecificatie de markt op.

Afhankelijk van de gekozen procedure betekent dit het plaatsen van een aankondiging (bij opdrachten in categorie 1 en 2) of het versturen van uitnodigingen (bij opdrachten in categorie 3 en 4). Dit betekent dat eerst vastgesteld dient te worden welke aanpak in dit geval vereist is.

4.2 Selecteer de uit te nodigen ondernemers

De eerste stap die in deze fase gezet dient te worden (indien van toepassing) is het selecteren van de uit te nodigen ondernemers.

Om dit te kunnen doen moet eerst vastgesteld worden welke namen uit de marktanalyse naar voren zijn gekomen. Deze namen vormen de longlist.

Vervolgens dient te worden vastgesteld welke ondernemers interesse getoond hebben in de opdracht. Dit betekent dat de gemeente moet 'onthouden' welke ondernemers hun interesse in de opdracht kenbaar hebben gemaakt. Op een schriftelijk verzoek moet de gemeente namelijk kunnen onderbouwen waarom een ondernemer eventueel niet is uitgenodigd.

Tot slot dient de lijst met namen op basis van objectieve criteria te worden teruggebracht tot een shortlist, oftewel de lijst met namen van ondernemers die zullen worden uitgenodigd. Als objectieve criteria kunnen worden gebruikt:

- de huidige contractpartner wordt uitgenodigd, mits deze naar tevredenheid heeft gepresteerd;
- er wordt, indien beschikbaar, minimaal 1 regionale ondernemer uitgenodigd (de regio wordt gedefinieerd als:
 - o Binnen de kernen van de Gemeente;
 - o Binnen een van haar buurgemeenten waaronder Baarle-Hertog;
 - o Binnen de regio Midden- en West-Brabant.
- West- en Midden Nederland);
- ondernemers die passende ervaring hebben;
- ondernemers die in het bezit zijn van relevante certificeringen;
- ondernemers die hun interesse hebben getoond;
- ondernemers die vorige keer geen uitnodiging hebben gehad;
- loting.

De shortlist mag in principe niet meer of minder dan 3 tot 5 gegadigden bevatten.

Een shortlist is geen vaste lijst, maar altijd maatwerk per opdracht. Een shortlist bevat leveranciers, waarvan te verwachten is dat zij een interessante aanbieding zouden kunnen doen. Een shortlist is gevarieerd (wisselende leveranciers), uitdagend (nieuwe en huidige of bij de gemeente bekende leveranciers) en kwalitatief voldoende (leverancier moet technisch, logistiek, kwalitatief en bedrijfseconomisch in staat zijn om gevraagd product binnen de gestelde planning te kunnen leveren). Er dient, indien mogelijk, te allen tijde dynamiek gehanteerd te worden in de bepaling van de shortlist.

Geadviseerd wordt, om in het kader van zuiverheid, partijen die in het voortraject een rol gespeeld hebben niet mee te laten dingen naar de gunning van de opdracht. Indien de adviserende partij wel als inschrijver betrokken wordt in het offertetraject dan is het van belang de specificatie objectief te beoordelen.

Het gebruik van een zwarte lijst van leveranciers is niet toegestaan. Wel kan een leverancier na slechte prestaties voor een bepaalde periode gesanctioneerd worden door hem dan niet uit te nodigen. Als een leverancier in het verleden veroordeeld is wegens slechte prestaties kan dit worden aangegrepen om deze te weigeren als kandidaat inschrijver.

4.3 Start de inkoopprocedure

De tweede stap die in deze fase gezet dient te worden is het starten van de aanbestedingsprocedure.

In geval van een meervoudig onderhandse aanbesteding worden de uitnodigingen en begeleidende stukken gelijktijdig aan alle gegadigden gestuurd.

In het geval van een Europese of openbare aanbesteding is een publicatie (van een aankondiging van opdracht) vereist op www.tenderned.nl. Alle gegadigden die voldoen aan de door de gemeente gestelde minimumeisen mogen dan deelnemen.

Voor de aanbestedingsstukken mogen geen kosten gevraagd worden aan gegadigden.

4.4 Beantwoord gestelde vragen

De derde stap die in deze fase gezet dient te worden is het beantwoorden van vragen.

De gegadigden krijgen de gelegenheid tot het schriftelijk stellen van vragen over de aanbestedingsstukken. Hierdoor verzekeren zowel de gegadigden als de GR ABG-organisatie zich er van dat de gegadigden de opdracht goed begrepen hebben. Daarmee wordt de kans op passende offertes vergroot. Indien varianten zijn toegestaan hebben gegadigden ook het recht om vragen te stellen en/of suggesties te doen over de (contractuele) voorwaarden en de eventuele modelovereenkomst. De GR ABG-organisatie moet deze in overweging nemen en gemotiveerd beantwoorden.

Het is mogelijk om, daar waar het een toegevoegde waarde kan bieden, voorafgaand aan de deadline voor het stellen van vragen een schouwing te laten plaatsvinden. Dit houdt in dat gegadigden een bezoek kunnen brengen aan de locatie om zodoende een beter beeld te krijgen van de opdracht. Tevens kunnen er bij een schouwing vragen bij de gegadigden opkomen welke tijdens de Nota van Inlichtingen beantwoord worden. Tijdens een schouwing mogen geen vragen worden beantwoord.

Alle gestelde vragen met de juiste antwoorden worden geanonimiseerd in een op schrift gestelde "Nota van inlichtingen" aan alle gegadigden beschikbaar gesteld op dusdanige wijze dat alle gegadigden op hetzelfde moment over dezelfde informatie beschikken.

Het is gegadigden toegestaan om te verzoeken om vragen die concurrentiegevoelige informatie bevatten buiten de nota van inlichtingen te beantwoorden. Indien de gemeente het eens is met het concurrentiegevoelige aspect kan zij hier mee instemmen. De gemeente mag dit echter ook weigeren.

4.5 Ontvang, toets en beoordeel de aanbiedingen

De laatste stap die in deze fase gezet dient te worden is het ontvangen, toetsen en beoordelen van de aanbiedingen.

De aanbiedingen worden ontvangen op een vooraf aangegeven tijd en plaats en op voorgeschreven wijze. Belangrijk hierbij is dat de sluitingstermijn (deadline) voor het indienen van aanbiedingen strikt nageleefd wordt (11:00 uur is 11:00 uur). Het is de GR ABG-organisatie ook niet toegestaan om aanbiedingen voor dit tijdstip te openen.

Van de opening wordt een proces-verbaal van opening opgesteld. In geval dat gekozen is voor het gunningscriterium laagste prijs dienen ook de prijzen vermeldt te worden. Indien er redenen zijn om de prijzen niet te noemen, wordt dit gemotiveerd in de opdrachtspecificatie.

Bij Europese aanbestedingen hebben inschrijvers het recht om bij de opening aanwezig te zijn.

Als de aanbiedingen zijn ontvangen, worden deze eerst getoetst op compleetheid. Indien een offerte niet compleet is dient de afweging te worden gemaakt of een ontbrekend stuk opgevraagd mag worden. Het is binnen bepaalde kaders mogelijk om kleine foutjes te laten herstellen. Stelregel hierbij is dat er geen wijziging wordt aangebracht in de offertes dat de concurrentie raakt, als niet iedere inschrijver die kans krijgt. Het verdient de aanbeveling om bij twijfel over ontbrekende stukken of kleine foutjes de inkoopadviseur te consulteren.

Alle offertes worden ook op geldigheid getoetst. Dit betekent een toetsing op de acceptatie van alle voorwaarden, voldoen aan de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen.

In het kader van objectiviteit is het te adviseren om in geval van het gunningscriterium EMVI eerst de kwalitatieve criteria te beoordelen en pas daarna de prijzen te beoordelen.

Het kan voorkomen dat er behoefte bestaat aan een verduidelijking op de aanbidding van een inschrijver. Het betreffen veelal verduidelijkingen van inhoudelijke technische aard, maar ook tegenstrijdigheden in de aanbidding kunnen voorkomen. Het is toegestaan om per inschrijver een verduidelijking te vragen. Stelregel hierbij is dat er geen wijziging wordt aangebracht in de offertes die de concurrentie raakt, als niet iedere inschrijver die kans krijgt.

De offertebeoordeling op het 'kwaliteitsaspect' wordt uitgevoerd door de budgethouder of materiedeskundige omdat deze over de materie kennis beschikt. Het betreft een beoordeling op de technische, vakinhoudelijke aspecten (wensen) en een toetsing op de eisen. Indien een presentatie of test onderdeel is van de beoordeling, wordt deze beoordeeld door de budgethouder /materiedeskundige. Als de inkoopadviseur het traject begeleid zal deze de kwalitatieve aspecten niet beoordelen.

Indien er meerdere beoordelingscriteria zijn worden de scores in tabelvorm weergegeven, met daarbij voor de kwalitatieve criteria de argumenten voor de behaalde score.

Hoofdstuk 5: Fase contracteren

5.1 Algemeen

De vierde fase van het inkoopproces bestaat uit het contracteren van de beoogde opdrachtnemer.

Nadat de aanbestedingsprocedure is doorlopen zullen er nog verschillende stappen dienen te worden doorlopen alvorens er sprake is van een gegunde opdracht. Deze stappen zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Onderhandelen voorafgaand aan de opdrachtverstrekking, maar na het doorlopen van een aanbestedingsprocedure is in principe niet toegestaan. De enige uitzondering hierop vormt de enkelvoudig onderhandse aanbesteding. Hierin dient de onderhandeling ter vervanging van de concurrentiestelling. Onder onderhandelen wordt zowel onderhandelen over voorwaarden als onderhandelen over prijs verstaan.

5.2 Informeer de betrokkenen over de uitslag

De GR ABG-organisatie is verplicht om de uitslag, voorzien van een onderbouwing, bekend te maken aan alle betrokken ondernemers. Er is hierbij een onderscheid tussen:

- uitgesloten inschrijvers (ondernemers wiens aanbieding ongeldig was)
- afgewezen inschrijvers (ondernemers wiens aanbieding niet de winnende was)
- winnende inschrijver(s)

De namen van de ondernemers en de motivatie waarom ze in de betreffende categorie valt dient te worden vastgelegd in het inkoopopdrachtformulier (zie bijlage 2).

Voordat een opdracht definitief gegund wordt, dient de opdracht eerst voorlopig gegund te worden (voornemen tot gunning). Tegelijkertijd met het bericht van voorlopige gunning wordt een afwijzing naar alle overige inschrijvers gezonden. Beide berichten dienen in ieder geval per e-mail te worden verzonden. Daarmee krijgen zij de kans om toelichting te vragen op de uitslag en kunnen ze eventueel bezwaar aantekenen. De bezwaartermijn die hiervoor gehanteerd dient te worden is 20 kalenderdagen. Gedurende de bezwaartermijn kunnen de bewijsstukken die horen bij de Eigen Verklaring (zie 3.0) opgevraagd worden bij de beoogde winnaar.

Indien geen van de afgewezen inschrijvers bezwaar maakt tegen de voorgenomen gunning, dient dit aan alle betrokkenen bekend te worden gemaakt en kan de opdracht gegund worden aan de winnende inschrijver. Indien er wel bezwaar wordt gemaakt, wordt de opdracht nog niet gegund en dient de uitspraak van de rechter afgewacht te worden.

5.3 Stel de definitieve opdrachtverstrekking op

Een opdrachtverstrekking is niets meer en niets minder dan een schriftelijke vastlegging van een contractuele afspraak, waarin geregeld wordt wat de partijen zijn overeengekomen. Het grootste en verreweg het belangrijkste gedeelte van de opdrachtverstrekking staat al op schrift in de vorm van de opdrachtspecificatie of het bestek, de nota van inlichtingen, de uitgebrachte offerte (met eventuele aanvullingen hierop) en de algemene inkoopvoorwaarden. In de opdrachtverstrekking moeten daarom deze zaken van toepassing worden verklaard.

Een opdrachtverstrekking kan de vorm hebben van een opdrachtbrief of een overeenkomst. Voor kleine, eenvoudige en/of overzichtelijke inkooptrajecten (bijvoorbeeld enkelvoudig / meervoudig onderhandse inkooptrajecten en alle trajecten op basis van een RAW-bestek) kan worden volstaan met een opdrachtbrief. Voor de overige inkooptrajecten dient een overeenkomst te worden opgesteld.

In principe dient in dit stadium van het inkoopproces slechts de modelovereenkomst die reeds in de specificatiefase is opgesteld te worden ingevuld en verfijnd.

Voor opdrachten tot categorie 5 volstaat een betalingsbewijs en is dus geen overeenkomst nodig. Tenzij het niet te vermijden is, worden geen modelovereenkomsten van inschrijvers gebruikt.

5.4 Gun de opdracht

Zodra gegund kan worden gebeurt dit middels de ondertekening van de opdrachtverstrekking door de daarvoor binnen de GR ABG-organisatie gemandateerd persoon. Volgens de mandaatregeling is het aangaan van financiële verplichtingen binnen de begroting tot een maximum gemandateerd aan de budgethouders. Deze kunnen het doormandateren aan de budgetbeheerder. De budgetbeheerder is bevoegd tot het voorbereiden en uitvoeren. Het gunnen van inkoop- en aanbestedingstrajecten is, afhankelijk van het financieel mandaat, de bevoegdheid van respectievelijk de budgethouder, het college of het bestuur van de GR ABG-organisatie.

5.5 Stel het dossier samen

De budgetbeheerder is in alle gevallen verantwoordelijk voor een compleet en rechtmatig dossier.

Dossiers voor inkooptrajecten van enkelvoudig onderhandse trajecten (categorie 5)

Documenten van enkelvoudig onderhandse inkooptrajecten maken onderdeel uit van het desbetreffende “zaak/projectdossier”. In het dossier dienen de volgende zaken opgenomen te worden:

- Schriftelijk offerte aanvraag / uitnodigingsbrief / bestek / opdrachtspecificatie / gespreksverslag;
- Offerte;
- Beoordeling;
- Relevante correspondentie en aantekeningen;
- Contract (ondertekend door beide partijen) / opdrachtbrief;
- (B&W) besluitvormingsdocumenten (indien van toepassing).

Dossiers voor inkooptrajecten van meervoudig onderhandse trajecten of hoger (categorie 1 t/m 4)

Documenten van alle inkooptrajecten boven het drempelbedrag voor meervoudig onderhands maken onderdeel uit van het desbetreffende “zaak/projectdossier”. In het dossier dienen de volgende zaken opgenomen te worden:

- Inkoopopdrachtformulier;
- Correspondentie en aantekeningen;
- Uitnodigingsbrieven / offerte aanvragen / bestek / opdrachtspecificatie;
- Uitnodigingsbrieven / offerte aanvragen;
- Bestek / Programma van eisen / opdrachtspecificatie;
- Nota van inlichtingen + brieven;
- Procesverbaal van opening;
- Ontvangen aanbiedingen;
- Offerte-evaluatie (beoordelingsmatrix/ proces verbaal van aanbesteding);
- Contract (ondertekend door beide partijen) / opdrachtbrief;
- Brief uitslag / gunning (gemotiveerd);
- (B&W) besluitvormingsdocumenten (indien van toepassing);
- Inkoopopdrachtformulier

Bij inkopen in categorie 5 hoeft geen dossier te worden gevormd en geen inkooptraject te worden gevolgd. Het nadien aantonen van een betalingsbewijs / bon is voldoende. Hiervoor hoeft geen dossier te worden aangemaakt.

5.6 Zorg voor de administratieve afwikkeling

De budgetbeheerder is ervoor verantwoordelijk dat de overeenkomst, conform de richtlijnen in de organisatie, wordt opgenomen in het contractregister van Corsa.

Bij een Europese aanbesteding dient na de definitieve gunning, via www.tenderned.nl, het Bureau voor Officiële Publicaties der Europese Gemeenschappen binnen 48 dagen op de hoogte te worden gesteld van de uitkomst door middel van aankondiging van een gegunde/geplaatste opdracht.

Door het completeren van het inkoopopdrachtformulier wordt ook aan alle andere verplichtingen voldaan.

5.7 Contractbeheer

Nadat het contract is afgesloten en opgenomen in het contractregister van Corsa, dient het contract ook beheerd te worden. Onder contractbeheer wordt verstaan: het fysiek en digitaal beheren zodat de juiste informatie op het juiste tijdstip op de juiste plaats beschikbaar is.

Vaak worden in het programma van eisen contractuele bepalingen opgenomen zoals een boetebeding, de mogelijkheid tot indexering, de wijze waarop een levering dient plaats te vinden et cetera. Deze onderwerpen dienen dus nauwkeurig door de budgetbeheerder bewaakt te worden. Zo verdient het aanbeveling om wanneer prijsindexeringen toegepast worden, altijd een nieuwe prijslijst op te vragen zodat ook de facturen op juistheid gecontroleerd kunnen worden. Ook het moment van verlengen op opzeggen van een overeenkomst dient nauwkeurig bewaakt te worden.

Hoofdstuk 6: Afwijken van de standaardprocedures

Afwijken van de standaard procedures is soms mogelijk. De Europese richtlijn voor overheidsopdrachten is wettelijk verplicht en dient onverkort toegepast te worden. Indien een opdrachtwaarde boven de drempel van Europees aanbesteden komt is het dus verplicht een Europese aanbesteding te volgen. Afwijken van de overige standaard procedurevormen is wel mogelijk en moet zelfs indien de standaard voorgeschreven standaardprocedure niet proportioneel is.

Redenen waardoor de standaard procedure niet proportioneel is kunnen zijn:

- het doorlopen van een inkooptraject is vanwege auteursrechten onmogelijk;
- het doorlopen van een inkooptraject is vanwege technische redenen onmogelijk (het betreft bijv. updates);
- het doorlopen van een inkooptraject is onmogelijk wegens dwingende spoed omdat de veiligheid of service aan de burger per direct in het gedrang is;
- het betreft een vervolgopdracht, indien de keuze van een andere opdrachtnemer onaanvaardbaar hoge kosten of technische moeilijkheden met zich zou brengen.

De autorisatie voor afwijkingen op de standaardprocedure ligt bij het college B&W (functionele budgetten) respectievelijk het bestuur GR ABG-organisatie (bedrijfsvoeringsbudgetten)

Alle afwijkingen dienen voorzien te zijn van een advies van de inkoopadviseur.