

EXPLOITATIEPLAN De Wildschut

Behorend bij: bestemmingsplan OBS de Wildschut

Opdrachtgever

Gemeente Gilze en Rijen

Kenmerk

1301.200-EP2d1/rb/me/ab

Deskundigenn

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

M. Elkink MSc

Datum

18 oktober 2016

Status

Definitief



Titel : Exploitatieplan De Wildschut

Opdrachtgever : Gemeente Gilze en Rijen

Kenmerk : 1301.200-EP2d1/rb/me/

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

Datum : 18 oktober 2016

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 "OBS de Wildschut"	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	21
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	25
4. Herziening en afrekening exploitatieplan.....	26
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	26
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	26
DEEL C: REGELS.....	27

1.	Begrippen.....	27
2.	Werken en werkzaamheden.....	29
3.	Slotregel	31

Bijlagen bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 'Grondgebruik', de datum 26 mei 2016 (kenmerk 160511CPGCD003)
2. Kaart 'Eigendomskaart', de datum 26 mei 2016 (kenmerk 160511CPGCD002)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

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

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', de datum 26 mei 2016 (kenmerk: 160511CPGCD001)
2. Kwaliteitshandboek openbare ruimte gemeente Gilze en Rijen, de datum 1 augustus 2010.
3. Programma van eisen Nieuwbouw OBS de Wildschut, gemeente Gilze en Rijen, de datum 19 februari 2016
4. Handboek Inkoop, gemeenschappelijk 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 'OBS de Wildschut'. Het Bestemmingsplan 'OBS de Wildschut' maakt de realisatie van een school, schoolplein en grondgebonden woningen incl. verkeersontsluiting 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 vervalft, 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 deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan OBS de Wildschut een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied De Wildschut vast te stellen.

1.2. Koppeling met bestemmingsplan "OBS de Wildschut"

Het onderhavige Exploitatieplan De Wildschut behoort bij het Bestemmingsplan 'OBS de Wildschut' en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied De Wildschut te ontwikkelen tot een school en een schoolplein alsmede een woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

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 "OBS de Wildschut" en het onderhavige Exploitatieplan De Wildschut 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. De percelen in het Exploitatiegebied De Wildschut, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** De Wildschut 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 De Wildschut 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 De Wildschut.

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 De Wildschut 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 De Wildschut 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 De Wildschut 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. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied De Wildschut 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 'OBS de Wildschut'. 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 centrale ligging in de woonkern Gilze. Het exploitatiegebied is aan een plein gelegen en kent korte loopafstanden tot de voorzieningen in het centrum van Gilze. De locatie is goed bereikbaar door de aansluiting op de Aalstraat/Tilburgsebaan en N260. Daarmee is de afstand tot de A58 kort en goed bereikbaar met de auto. De locatie is minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer, de dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op 5 minuten loopafstand en het dichtstbijzijnde station is gelegen in Rijen, door de ligging van Gilze nabij de A58.

Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied De Wildschut weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (gele begrenzing waar het afwijkt van het Exploitatiegebied) het Exploitatiegebied (rode begrenzing) weergegeven.



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

Bron: Google Maps, 2015

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door de gemeente Gilze en Rijen een stedenbouwkundige visie opgesteld. Ten behoeve van dit exploitatieplan is een variant als uitgangspunt gekozen, het bestemmingsplan kent een meer flexibele invulling. De stedenbouwkundige visie is indicatief weergegeven door middel van de blauwe lijnen op de kaart 'Grondgebruik' (zie bijlage 1 van deel A van dit exploitatieplan).

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

- Uitgeefbaar gebied (bijv. grondgebonden rijwoningen en een school);
- Openbare ruimte (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen);

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan en is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie.

Het voorgenomen ruimtegebruik en de bestemmingen zijn tevens weergegeven op de kaart 'Grondgebruik', die als bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan is gevoegd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kaart 'Grondgebruik' aan de hand van het stedenbouwkundig visie wordt opgesteld. 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 De Wildschut is nog één perceel in eigendom van een 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 De Wildschut 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 1 kadastrale perceel in eigendom is van een 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.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan OBS de Wildschut moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied De Wildschut 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 De Wildschut 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 aanbrengen grondverbetering;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van duikers, rioleringen en 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 en pleinen, 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 plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- het aanleggen van geluidwerende voorzieningen.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In het Exploitatieplan De Wildschut moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan OBS de Wildschut.

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.

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 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 De Wildschut. In bijlage 1 en bijlage 2 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied De Wildschut - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan OBS de Wildschut onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting eind 2016.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 4 jaar en loopt van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2019. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2020 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 en 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	2016	2017	2018	2019
<i>Kosten</i>					
Waarde van de gronden		100%			
Waarde van de opstallen		100%			
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		4%	19%	66%	13%
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)			100%		
Planschadekosten			50%	50%	
Niet terugvorderbare belastingen					
Rentekosten / -opbrengsten					
<i>Opbrengsten</i>					
Uitgifte gronden			9%	46%	46%
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		1-1-2016
Einddatum exploitatie		1-1-2020
Prijspeildatum		1-1-2015
Kostenstijging	2,00%	per jaar
Opbrengstenstijging	0,25%	per jaar
Rentekosten	3,62%	per jaar
Rente baten	3,62%	per jaar
Rente contante waarde	3,62%	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 oktober 2016 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. In bijlage 3 van deel B van dit Exploitatieplan is het taxatierapport inbrengwaarde opgenomen.

Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op circa € 1,03 mln.

De waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 0,00.

De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 1,03 mln.

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.

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 85.000,00 inclusief kostenstijging.

De kosten voor sloop zijn conform raming van de gemeente Gilze en Rijen opgenomen en hebben prijspeil 1 januari 2015.

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	€ 1.025.989	€ -	€ 1.025.989
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	€ -
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 85.000	€ 846	€ 85.846
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 1.110.989	€ 846	€ 1.111.835

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	€ 20.000	€ 199	€ 20.199
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 430.892	€ 20.716	€ 451.608
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	€ 76.678	€ -	€ 76.678
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 72.905	€ -	€ 72.905
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 232.766	€ -	€ 232.766
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 375.000	€ 11.306	€ 386.306
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 15.000	€ 607	€ 15.607
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 247.101	€ -	€ 247.101
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (geraamd)	€ 2.052.976	€ -	€ 2.052.976
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 5.067.074	€ 32.828	€ 1.503.169

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 De Wildschut, 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 openbare ruimte) en bijlage 3 (Programma van eisen Nieuwbouw Wildschut, alleen waar het de inrichting van de openbare ruimte betreft) 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 2, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De kosten voor tegemoetkoming in planschade worden na het ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan geraamd in opdracht van de gemeente Gilze en Rijen.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 2.661.281,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 2.308.428,00.

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 De Wildschut is het programma als volgt verdeeld:

1. 15 grondgebonden rijwoningen (2.579 m²) en
2. 1 school (952 m²).

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	Een- heid	Nominaal	Opbrengsten- stijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 1.116.484	€ 8.037	€ 1.124.521
	Wonen grondgebonden rijwoningen	€ 396,00	2.579,00	m2	€ 1.021.284	€ 7.680	€ 1.028.964
	Maatschappelijke voorzieningen school	€ 100,00	952,00	m2	€ 95.200	€ 357	€ 95.557
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 1.116.484	€ 8.037	€ 1.124.521

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 € 1.170.798,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 1.015.565,00.

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 0 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 € 2.308.428,00. 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 € 2.308.428,00.

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 € 1.015.565,00.

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 sprake van macro-aftopping (artikel 6.16 Wro).

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

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheids-prijs (per m ²)	Gewichts-factor	Gewogen eenheden	
Wonen grondgebonden rijwoningen	2.579,00	€ 396,00	1,00	nominaal 2.579	contant 2.374
Maatschappelijke voorzieningen school	952,00	€ 100,00	0,25	240	189
Totaal gewogen eenheden				2.819	2.564
Maximaal contant verhaalbare kosten					1.015.565
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 396

Tabel 6: berekening verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

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 contante waardedatum 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 nettobijdrage 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 bijdrage 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 De Wildschut gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	250.000
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	€	2.308.428
G Totaal contante opbrengsten	€	1.015.565
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	1.015.565
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan		2.564
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	396,13
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		1.500
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€	594.190
A Inbrengwaarde perceel	€	250.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€	150.000
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	€	444.190
Stap 3: mogelijke afrekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	250.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	100.000
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	€	344.190

Tabel 7: voorbeeldberekening netto exploitatiebijdrage individuele eigenaar op contante waardedatum 1-1-2016

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 onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Op dit moment zijn ook 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 31/12/2015	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 1.025.989	€ -	
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 85.846	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 20.199	€ -	
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 451.608	€ -	
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	€ 76.678	€ -	
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 72.905	€ -	
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 232.766	€ 36.300	16%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 386.306	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 15.607	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 247.101	€ -	
Totaal kosten		€ 2.615.003	€ 36.300	1%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 1.124.521	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 1.124.521	€ -	

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

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 "OBS de Wildschut".
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 De Wildschut als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	: Het exploitatiegebied De Wildschut 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 dempen van sloten en watergangen; • het treffen van grondwaterregulerende maatregelen; • het afvoeren van grondwater; • het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen; • het aanleggen van bouwwegen; • overige voorkomende werkzaamheden.

- Nutsvoorzieningen** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform het Kwaliteitshandboek openbare ruimte, bijlage 2 van deel C en het Programma van eisen Nieuwbouw Wildschut (alleen waar het de inrichting van de openbare ruimte betreft) bijlage 3 van deel C:
- 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 en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeers-regulerende) voorzieningen;
 - Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - Het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering 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 (I) de technische eisen zoals opgenomen in het Kwaliteitshandboek openbare ruimte en het Programma van eisen Nieuwbouw Wildschut (alleen waar het de inrichting van de openbare ruimte betreft), die als bijlage 2 en 3 van deel C van dit Exploitatieplan zijn 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 openbare ruimte en het Programma van eisen Nieuwbouw Wildschut (alleen waar het de inrichting van de openbare ruimte betreft), die als bijlage 2 en 3 van deel C van dit Exploitatieplan zijn 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.

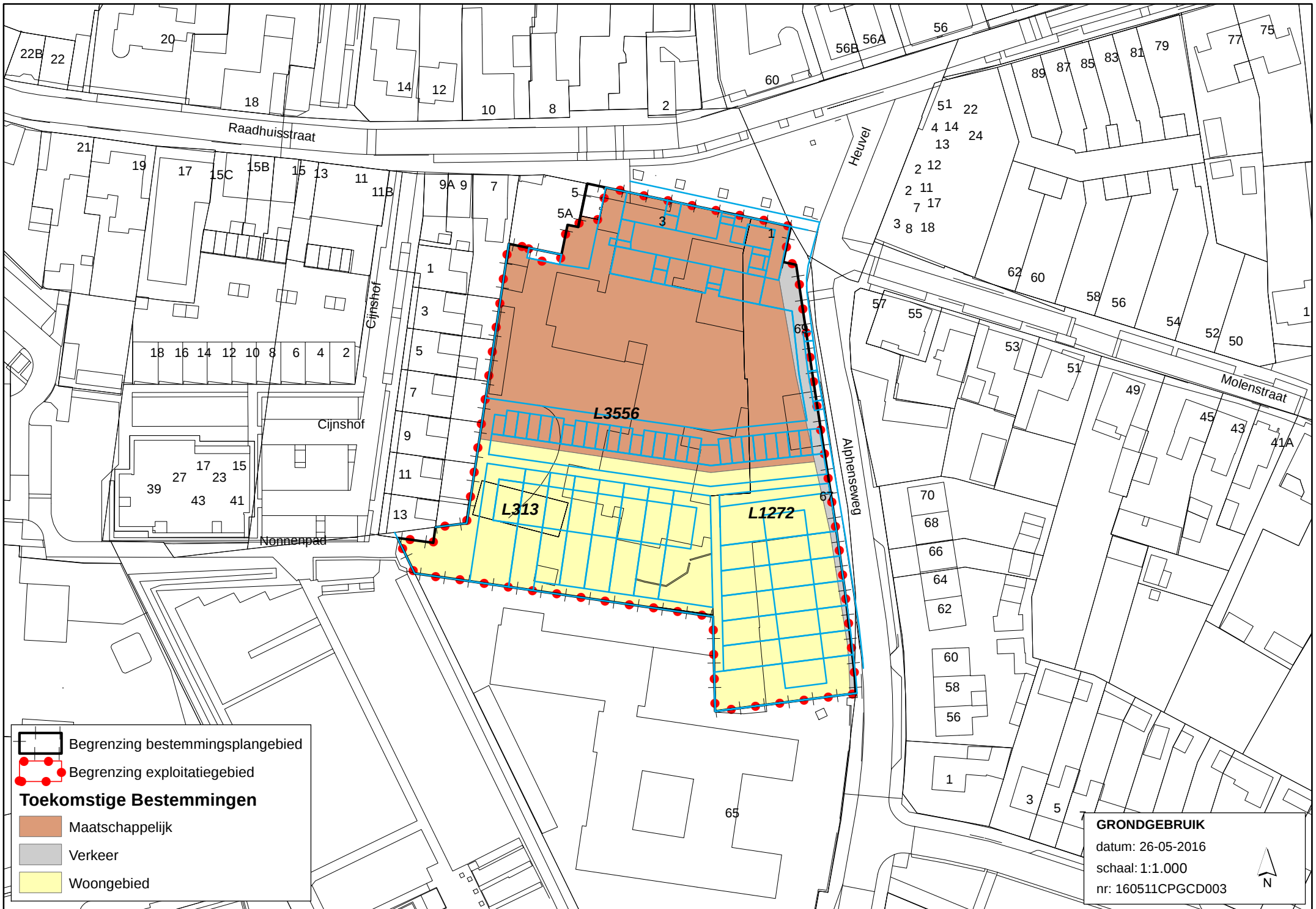
-
- 2.10. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp 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 garantieperiode 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 4 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

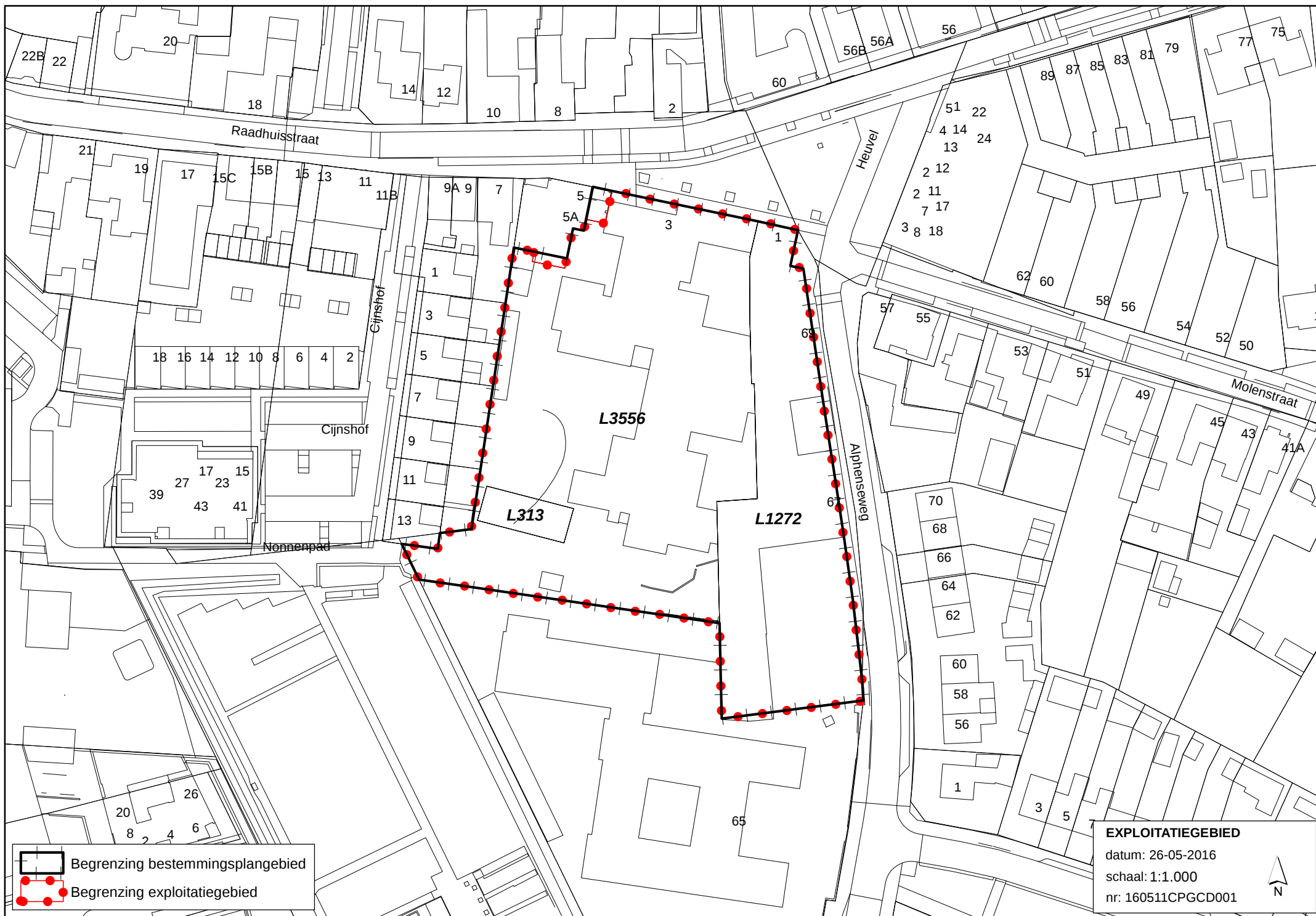
Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Ontwerp exploitatieplan De Wildschut".

DEEL A

BIJLAGE 1



BIJLAGE 2



DEEL B

BIJLAGE 1

Exploitatieopzet

1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut

Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Printdatum:	18 oktober 2016
Modelversie:	1601

Samenvatting exploitatieopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum contante waarde	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2020
Prijspeil	1 januari 2015
Looptijd exploitatie	4,0
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging	0,25%
Renteverlies	3,62%
Rentewinst	3,62%
Rente contant	3,62%
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

Berekening		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro	Bro			
6.13.1.c.1	Inbrengwaarde gronden	€ 1.119.132	€ 846	€ 1.119.978
	6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 1.025.989	-	€ 1.025.989
	6.2.3.b Waarde van de opstallen	€ -	-	-
	6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 8.143	-	€ 8.143
	6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 85.000	€ 846	€ 85.846
6.13.1.c.2	Andere kosten ivm de exploitatie	€ 1.222.348	€ 32.784	€ 1.255.132
	6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 20.000	€ 199	€ 20.199
	6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	-	-
	6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 430.000	€ 20.672	€ 450.672
	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	€ 76.678	-	€ 76.678
	6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 72.905	-	€ 72.905
	6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities	€ -	-	-
	6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 232.766	-	€ 232.766
	6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer	€ 375.000	€ 11.306	€ 386.306
	6.2.4.l Planschadekosten	€ 15.000	€ 607	€ 15.607
	6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen	€ -	-	-
	6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ -	-	-
	Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 248.291
	TOTAAL KOSTEN	€ 2.341.480	€ 33.630	€ 2.623.401
Wro	Bro	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3	Opbrengsten van de exploitatie	€ 1.116.484	€ 8.037	€ 1.124.521
	6.2.7.a Uitgifte van gronden	€ 1.116.484	€ 8.037	€ 1.124.521
	6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden	€ -	-	-
	6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties	€ -	-	-
	TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 1.116.484	€ 8.037	€ 1.124.521
Resultaat op einddatum				€ 1.498.880-
Resultaat op startdatum				€ 1.300.147-
Resultaat op contante waarde				€ 1.300.147-

Ruimtegebruik	
Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	6.689	m2	
2,2%	L313	146	m2	
66,6%	L3556	4.455	m2	
31,2%	L1272	2.088	m2	
B	Te handhaven elementen	-	m2	
	Bebouwing / groen		m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	6.689	m2	
53%	Uitgeefbaar gebied	3.531	m2	
39%	Wonen grondgebonden rijwoningen	2.579	m2	
14%	Maatschappelijke voorzieningen school	952	m2	
47%	Openbaar gebied	3.158	m2	
45%	Verharding	2.990	m2	
	Verkeer	1.199	m2	
	Schoolplein	1.791	m2	
3%	Groen	168	m2	
0%	Water	-	m2	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

Berekening								Exploitatieplan		
Wro	Bro				Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie				3.531	m2		€ 1.116.484	
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied							€ 1.116.484	
		Wonen grondgebonden rijwoningen	15	won	€ 396,00	2.579	m2	€ 1.021.284		1,00
	6.2.7.b	Maatschappelijke voorzieningen school			€ 100,00	952	m2	€ 95.200		0,25
		Afronding								
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden							€ -	
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties							€ -	
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING							€ 1.116.484	
										2.819

Kostenraming

Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde gronden					€ 1.119.132
		Waarde van de gronden					€ 1.025.989
		* Inbrengwaarde gronden					
		L313	€ 21.754,00	1	post	€ 21.754	
		L3556	€ 597.075,00	1	post	€ 597.075	
		L1272	€ 407.160,00	1	post	€ 407.160	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ 8.143
		* Bijkomende kosten verwerving	2%	over inbrengwaarde part.eig.		€ 8.143	
6.13.1.c.2	6.2.3.d	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
		Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 85.000
		* Opstallen	€ 75.000,00	1	st	€ 75.000	
		* Kabels & leidingen	€ -	1	post	PM	
		* Projectorvoorzien					
		* Afronding	10%	van subtotaal 6.2.3.d		€ 7.500	
	6.2.4.a		€ 2.500,00	1	post	€ 2.500	€ 1.222.349
		Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 20.000
		Kosten onderzoeken					
		* Milieukundig bodemonderzoek	€ 2,50	6.689	m2	€ 16.723	
		* Afronding	€ 3.277,00	1	post	€ 3.277	
6.13.1.c.2	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ -
		* Bodemsanering	€ -	1	post	PM	
		* Projectorvoorzien	0%	van subtotaal 6.2.4.b		€ -	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
		Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 430.000
	6.2.5.c	* Wegen	€ 125,00	1.199	m2	€ 149.875	
	6.2.5.c	* Pleinen	€ 65,00	1.791	m2	€ 116.415	
	6.2.5.i	* Groenvoorzieningen	€ 50,00	168	m2	€ 8.400	
		Bomen	€ 1.500,00	10	stuks	€ 15.000	
		* Noodzakelijke voorzieningen uit milieuhygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt	€ 100.000,00	1	post	€ 100.000	
		* Projectorvoorzien	10%	van subtotaal 6.2.4.c		€ 38.969	
		* Afronding	€ 1.341,00	1	post	€ 1.341	
6.13.1.c.2	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					€ 76.678
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 72.600,00	1	post	€ 72.600	
	6.2.4.h	* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 4.077,63	1	post	€ 4.078	
		Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 72.905
	6.2.4.i	* Stedenbouw	€ 25.279,50	1	post	€ 25.280	
		* Ruimtelijke ordening	€ 47.625,00	1	post	€ 47.625	
	6.2.4.j	Kosten ontwerpcompetities					€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.k	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 232.766
		* Verwerving	€ 71.400,00	1	post	€ 71.400	
		* Communicatie	€ 70.151,90	1	post	€ 70.152	
		* Uitgifte	€ 19.520,00	1	post	€ 19.520	
		* Projectmanagement	€ 49.827,69	1	post	€ 49.828	
		* Planeconomie	€ 21.866,83	1	post	€ 21.867	
	6.2.4.l	Kosten tijdelijk beheer					€ 375.000
		Plaatsen tijdelijke voorzieningen schoolgebouw	€ 373.877,88	1	post	€ 373.878	
	6.2.4.m	* Afronding	€ 1.122,00	1	post	€ 1.122	
		Planschadekosten					€ 15.000
6.13.1.c.2	6.2.4.n	* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 1.500,00	10	won	€ 15.000	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)					€ -
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 2.341.481

Inflatie

Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

Indexering / inflatie												
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2016	0,00%									
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2016	0,00%									
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2016	0,00%									
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 846	1-1-2015	2,00%		€ 846							
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 199	1-1-2015	2,00%		€ 199							
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken		1-1-2015	2,00%									
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 20.672	1-1-2015	2,00%		€ 153		€ 2.432		€ 14.208		€ 3.880	
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2015	2,00%									
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied		1-1-2015	2,00%									
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2015	2,00%									
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2015	0,00%									
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2015	0,00%									
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2015	0,00%									
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2015	0,00%									
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 11.306	1-1-2015	2,00%				€ 11.306					
6.2.4.l Planschadekosten	€ 607	1-1-2015	2,00%				€ 226		€ 381			
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2015	2,00%									
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2015	0,00%									
Totaal kostenstijging per jaar	€ 33.630			€ -	€ 1.197	€ -	€ 13.964	€ -	€ 14.589	€ -	€ 3.880	€ -
Opbrengstenstijging												
Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 8.037					€ 357		€ 3.197		€ 4.482		
- Wonen grondgebonden rijwoningen	€ 7.680	1-1-2015	0,25%					€ 3.197		€ 4.482		
- Maatschappelijke voorzieningen school	€ 357	1-1-2015	0,25%			€ 357						
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2015	0,00%									
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2015	0,00%									
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 8.037			€ -	€ -	€ -	€ 357	€ -	€ 3.197	€ -	€ 4.482	€ -

Kasstroombegroting	
Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2020
Looptijd (jaren)	4,00
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging	0,3%
Rente contant	3,6%

Kasstroombegroting				1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020
Totaal	Verschil	Controle										
Boekwaarde per ...												
Kosten nominaal	€ 2.341.480	€ -	€ 2.341.480	€ 1.416.481	€ 120.330	€ -	€ 463.160	€ -	€ 287.450	€ -	€ 54.060	€ -
Kostenstijging	€ 33.630	€ -	€ 33.630	€ -	€ 1.197	€ -	€ 13.964	€ -	€ 14.589	€ -	€ 3.880	€ -
Kosten incl. inflatie	€ 2.375.110	€ -	€ 2.375.110	€ 1.416.481	€ 121.527	€ -	€ 477.124	€ -	€ 302.039	€ -	€ 57.940	€ -
Opbrengsten	€ 1.116.484	€ -	€ 1.116.484	€ -	€ -	€ -	€ 95.200	€ -	€ 510.642	€ -	€ 510.642	€ -
Opbrengstenstijging	€ 8.037	€ -	€ 8.037	€ -	€ -	€ -	€ 357	€ -	€ 3.197	€ -	€ 4.482	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 1.124.521	€ -	€ 1.124.521	€ -	€ -	€ -	€ 95.557	€ -	€ 513.839	€ -	€ 515.124	€ -
Saldo lopende jaar				€ 1.416.481-	€ 121.527-	€ -	€ 381.567-	€ -	€ 211.801	€ -	€ 457.184	€ -
Saldo vorige jaar				€ -	€ 1.441.891-	€ 1.591.464-	€ 1.620.014-	€ 2.037.487-	€ 2.074.038-	€ 1.895.644-	€ 1.929.650-	€ -
Saldo op datum				€ 1.416.481-	€ 1.563.418-	€ 1.591.464-	€ 2.001.580-	€ 2.037.487-	€ 1.862.237-	€ 1.895.644-	€ 1.472.466-	€ -
Rente per...				1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020
Renteparameter (lasten)				3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%
Renteparameter (baten)				3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%
Rentesaldo	€ 248.291-			€ 25.410-	€ 28.046-	€ 28.549-	€ 35.907-	€ 36.551-	€ 33.407-	€ 34.006-	€ 26.415-	€ -
Saldo lopende jaar				€ 1.441.891-	€ 1.591.464-	€ 1.620.014-	€ 2.037.487-	€ 2.074.038-	€ 1.895.644-	€ 1.929.650-	€ 1.498.880-	€ -

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

MACRO-AFTOPPING: NIET ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR
Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2020
Looptijd (jaren)	4,00
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging	0,3%
Renteparameter kosten	3,6%
Renteparameter opbrengsten	3,6%
Renteparameter contant	3,6%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020
Kosten nominaal	€ 2.341.480	€ 1.416.481	€ 120.330	€ -	€ 463.160	€ -	€ 287.450	€ -	€ 54.060	€ -
Kostenstijging	€ 33.630	€ -	€ 1.197	€ -	€ 13.964	€ -	€ 14.589	€ -	€ 3.880	€ -
Rentelasten	€ 294.568	€ 216.515	€ 16.107	€ -	€ 44.359	€ -	€ 16.548	€ -	€ 1.039	€ -
Kosten op eindwaarde	€ 2.669.679	€ 1.632.996	€ 137.634	€ -	€ 521.483	€ -	€ 318.587	€ -	€ 58.979	€ -
Kosten contant	€ 2.315.712	€ 1.416.481	€ 119.385	€ -	€ 452.341	€ -	€ 276.346	€ -	€ 51.159	€ -
Opbrengsten	€ 1.116.484	€ -	€ -	€ -	€ 95.200	€ -	€ 510.642	€ -	€ 510.642	€ -
Opbrengstenstijging	€ 8.037	€ -	€ -	€ -	€ 357	€ -	€ 3.197	€ -	€ 4.482	€ -
Rentebaten	€ 46.277	€ -	€ -	€ -	€ 8.884	€ -	€ 28.152	€ -	€ 9.241	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 1.170.798	€ -	€ -	€ -	€ 104.441	€ -	€ 541.992	€ -	€ 524.365	€ -
Opbrengsten contant	€ 1.015.565	€ -	€ -	€ -	€ 90.594	€ -	€ 470.131	€ -	€ 454.841	€ -

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€ 2.315.712
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 2.315.712
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 1.015.565
Maximaal te verhalen kosten	€ 1.015.565

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden		
			nominaal	contant
Bruto oppervlakte		6.689 m2		
te handhaven		- m2		
Netto oppervlakte	100%	6.689 m2	2.819	2.564
Uitgeefbaar	53%	3.531 m2		
Wonen grondgebonden rijwoningen		2.579 m2	2.579	2.374
Maatschappelijke voorzieningen school		952 m2	240	189
Openbaar	47%	3.158 m2		
Controle		- m2		
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid		
Totaal contant te verhalen kosten	€	2.315.712		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	1.015.565		
Maximaal te verhalen kosten	€	1.015.565		€ 396,13

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

L313		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		146 m2	
te handhaven		m2	
Netto oppervlakte		100% 146 m2	128
Uitgeefbaar		95,21% 139 m2	
Wonen grondgebonden rijwoningen		139 m2	128
Maatschappelijke voorzieningen school		m2	-
Openbaar		4,79% 7 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 21.754	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 21.754	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 2.315.712	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 1.015.565	
Maximaal te verhalen kosten		€ 1.015.565	
Totaal gewogen eenheden		contant 2.564	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 396,13	
Gewogen eenheden eigendom		contant 128	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 50.693	
Zelf te bebouwen deel		95,21% € 20.711	-
Zelfverrichte werkzaamheden		-	-
Netto exploitatiebijdrage		€ 29.982	
Aankoopsom openbare ruimte		4,79% € 1.043	-
Saldo gemeente		€ 28.939	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

L3556		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		4.455 m2	
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte		100% 4.455 m2	1.239
Uitgeefbaar		43,52% 1.939 m2	
Wonen grondgebonden rijwoningen		1.174 m2	1.081
Maatschappelijke voorzieningen school		765 m2	158
Openbaar		56,48% 2.516 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 597.075	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 597.075	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 2.315.712	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 1.015.565	
Maximaal te verhalen kosten		€ 1.015.565	
Totaal gewogen eenheden		contant 2.564	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 396,13	
Gewogen eenheden eigendom		contant 1.239	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 490.774	
Zelf te bebouwen deel		43,52% € 259.872 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 230.902	
Aankoopsom openbare ruimte		56,48% € 337.203 -	
Saldo gemeente		€ 106.301-	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Gilze en Rijen
Project:	1301.200
Dossier:	Exploitatieplan De Wildschut
Datum:	18-okt-16
Versie:	1301.200-G1d2 Exploitatieplan De Wildschut
Status:	Definitief

L1272		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		2.088 m2	
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte		100% 2.088 m2	1.197
Uitgeefbaar		69,59% 1.453 m2	
Wonen grondgebonden rijwoningen		1.266 m2	1.166
Maatschappelijke voorzieningen school		187 m2	31
Openbaar		30,41% 635 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 407.160	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 407.160	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 2.315.712	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 1.015.565	
Maximaal te verhalen kosten		€ 1.015.565	
Totaal gewogen eenheden		contant 2.564	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 396,13	
Gewogen eenheden eigendom		contant 1.197	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 474.098	
Zelf te bebouwen deel		69,59% € 283.335 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 190.763	
Aankoopsom openbare ruimte		30,41% € 123.825 -	
Saldo gemeente		€ 66.938	

BIJLAGE 2

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 10-6-2016
 Gemeente **Gilze en Rijen**
 Projectnaam **De Wildschut**
 Projectnummer
 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) | <input type="text" value="1"/> totaal |
| b waarvan woningen | <input type="text" value="0"/> stuks |
| c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren | <input type="text" value="0"/> stuks |
| d waarvan bijzondere objecten | <input type="text" value="1"/> stuks |
| | <input type="text" value="0"/> 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 | <input type="text" value="15"/> aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value="0"/> m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value="0"/> m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="1.400"/> m2 bvo |
| recreatie | <input type="text" value="0"/> m2 |

D Onderzoeken

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

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
- a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijdingsbesluit ? ☐ 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 ?
- 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 recreatie verwacht u ? stuks

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 10-6-2016
Gemeente [Gilze en Rijen](#)
Projectnaam [De Wildschut](#)
Projectnummer
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 6

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 10-6-2016
Gemeente [Gilze en Rijen](#)
Projectnaam [De Wildschut](#)
Projectnummer
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 6

Produkt/activiteit

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

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	10-6-2016	Complexiteit	127%
Gemeente	Gilze en Rijen		
Projectnaam	De Wildschut		
Projectnummer			
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	6		

print

Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	295	€ 71.400	19%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	185	€ 22.200	6%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	110	€ 49.200	13%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	211	€ 25.280	7%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	19	€ 2.220	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	163	€ 19.520	5%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	30	€ 3.540	1%
Ruimtelijke Ordening	397	€ 47.625	12%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	318	€ 38.100	10%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	79	€ 9.525	2%
Civiele en cultuur techniek	-	€ 72.600	19%
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ 72.600	19%
Landmeten/vastgoedinformatie	45	€ 4.078	1%
5.1 Kaartmateriaal	45	€ 4.078	1%
Communicatie	319	€ 70.152	18%
6.1 Omgevingsmanagement	319	€ 70.152	18%
Gronduitgifte	160	€ 19.520	5%
7.1 Gronduitgiftecontracten	160	€ 19.520	5%
Management	358	€ 49.828	13%
8.1 Projectmanagement	358	€ 49.828	13%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	179	€ 21.867	6%
9.1 Planeconomie	179	€ 21.867	6%
totaal	1.964	€ 382.349	100%



opnemen in het
exploitatieplan

BIJLAGE 3

DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

Opdrachtgever:

Gemeente Gilze en Rijen
namens deze dhr. P. Rutgers
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 voorontwerp bestemmingsplan “OBS de Wildschut”

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 oktober 2016.

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 "OBS de Wildschut".

1. Algemeen

Het plangebied, met een grootte van 0.67.34 hectare, ligt midden in het centrum van Gilze en is in gebruik als basisschool en als bedrijfspand met buitenterrein. 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

Inmiddels is door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen op 18 december 2015 een voorontwerp bestemmingsplan genaamd " OBS Wildschut" vastgesteld. Dit plan is geregistreerd onder nummer NL.IMRO.0794.BPWildschut-V001. Op bijgevoegde kaart "Toekomstig gebruik" is per perceel in kaart gebracht welke specifieke bestemming en gebruik is toegedacht in het nieuwe bestemmingsplan. De vigerende bestemmingen zijn in de bijlage bij iedere apart genoemde onroerende zaak vermeld en maakt deels maatschappelijk gebruik en deels bedrijfsactiviteiten en wonen mogelijk onder de bestemming "Gemengd".

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 ontheffend zijn, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet.

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 "OBS de Wildschut" geen samenhangend geheel vormt en er dus geen sprake is van een complex. De ontwikkeling van de school zou best tot stand kunnen komen zonder de grondgebonden woningen 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. Voor de gronden met bestemming "Gemengd" zijn dat onderstaande transacties.

Het 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..

Voor de delen van het plangebied waarop woningbouw mogelijk 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.

4.5. Gehanteerde prijzen

4.5.1. Gronden met bestemming “Gemengd”

Voor gronden die als vigerende bestemming “Gemengd” hebben is met name wonen toegelaten en een deel parkeren. Deze gronden ontlelen hun hoogste waarde aan de huidige bestemming, dit omdat de toekomstige bestemming van deze gronden deels “Woongebied” is en deels “Maatschappelijk” en maatschappelijke bestemming minder waarde genereert dan wonen. Deze waardering is tot stand gekomen met de comparatieve methode en met een beknopte residuele waarde berekening. Aangenomen is dat er gezien de grootte en vorm van het perceel gestapelde woningen gebouwd zouden worden.

4.5.2. Gronden met bestemming “Maatschappelijk”

Ook voor gronden die als vigerende bestemming “Maatschappelijk” hebben is er een verschil gemaakt in diverse delen; er is een deel dat ook in de toekomstige bestemming “maatschappelijk” zal zijn en een deel dat in het toekomstige plan “Wonen” gaat worden. Dit laatste deel ontleent zijn hoogste waarde aan de toekomstige bestemming. Dit dient dan ook tegen deze hogere waarde te worden ingebracht. De delen die “Maatschappelijk” blijven zijn gewaardeerd tegen een gangbare prijs voor gronden voor dit soort gebruik. Uit ervaring en marktonderzoek blijkt dat een waarde van € 125,-- voor gronden met maatschappelijke doeleinden zoals een school dat is reëel is. Deze waardering is tot stand gekomen met de comparatieve methode en met een beknopte residuele waarde berekening.

Op basis van de thans beschikbare kaarten lijkt het dat de bestaande wegen gehandhaafd blijven, deze zijn dan ook niet in de taxatie meegenomen mede omdat ze ook buiten het plangebied liggen.

5. Conclusie

Op basis van de bovengenoemde waarderingen is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt:

Gesticht van Voeding en Onderwijs	€	21.754,--
Gemeente Gilze en Rijen	€	1,--
Arcoma Vastgoed b.v.	€	407.160,--
Stichting Tangent	€	597.075,--

Totale inbrengwaarde € **1.025.990,--**

Aldus gedaan ter plaatse in de maand oktober 2016

De deskundigen,

J.A.A.M. van Erp RT MRICS

J.A.P.M. van den Hurk RT

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

- Bijlagen:
1. omschrijving per object
 2. berekening inbrengwaarden
 3. kaart toekomstig gebruik
 4. kadastrale uittreksels en kaarten
 5. aanvulling

Bijlage 1

Toelichting per perceel

1.

1.1. **Eigenaar:** **Gesticht van Voeding en Onderwijs**
adres onbekend
Dongen

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

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Gilze en Rijen	L	313	0.01.46 ha	0.01.46 ha
Totaal				0.01.46 ha

1.3. **Omschrijving**

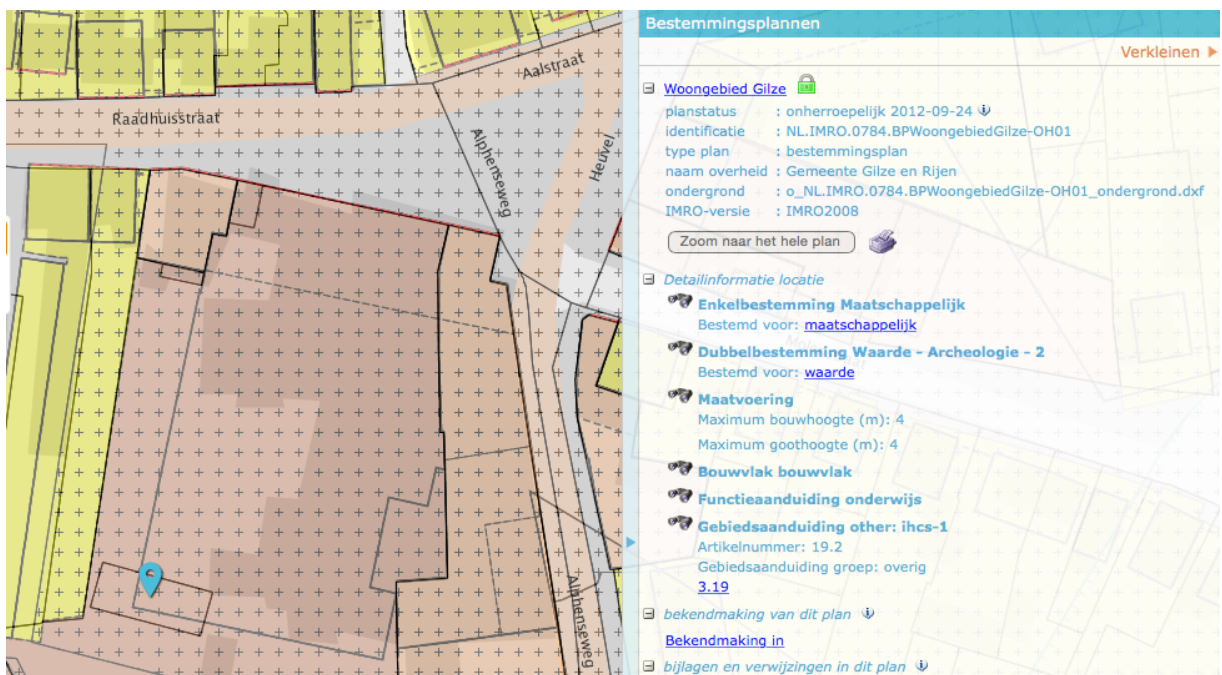
Deze onroerende zaak betreft een klein kadastraal perceel dat voor zover vanaf de straat en op luchtfoto's waarneembaar onbebouwd terrein is, het lijkt deel uit te maken van de speelplaats van de school.



1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

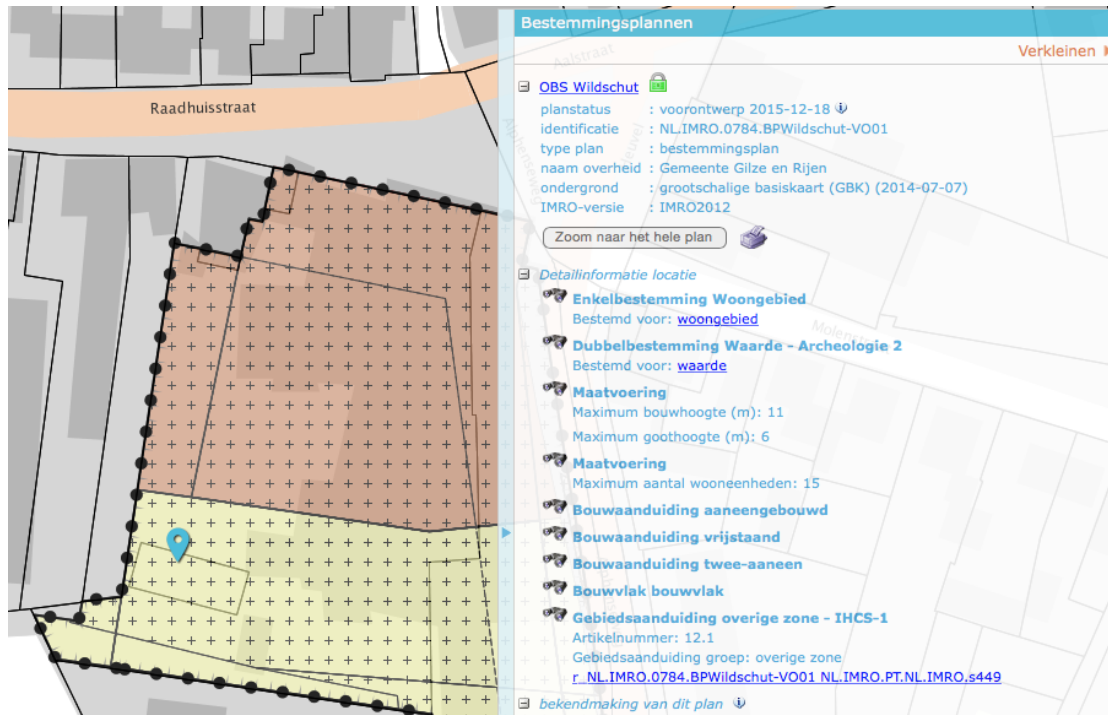
De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 24 september 2012. In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Maatschappelijk”, met functieaanduiding “onderwijs” en als dubbel bestemming “Waarde – archeologie 2”. Een deel is bouwblok en een deel niet.

Fragment verbeelding



1.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Inmiddels is op 18 december 2015 een voorontwerp bestemmingsplan genaamd “OBS Wildschut” vastgesteld. Op onderstaande kaart “Toekomstig gebruik” is voor dit perceel in kaart gebracht welke specifieke bestemming en gebruik is toegedacht in het nieuwe bestemmingsplan. In dit geval is het “Woongebied”.



1.6. Toelichting waardebepaling

Dit perceel ontleent zijn hoogste waarde aan de toekomstige bestemming als woongebied. Met behulp van de comparatieve methode en een residuele waarde berekening is een marktwaarde per peildatum bepaald. Hierbij is rekening gehouden met kosten voor sloop, bouwrijp maken, aftrek niet uitgeefbare meters etc.

2

2.1 Eigenaar: **Gemeente Gilze en Rijen**
Raadhuisplein 1
5121 JX Rijen

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Gilze en Rijen	L	313	0.01.46 ha	0.01.46 ha
Totaal		Recht van opstal op		0.01.46 ha

2.3. Omschrijving

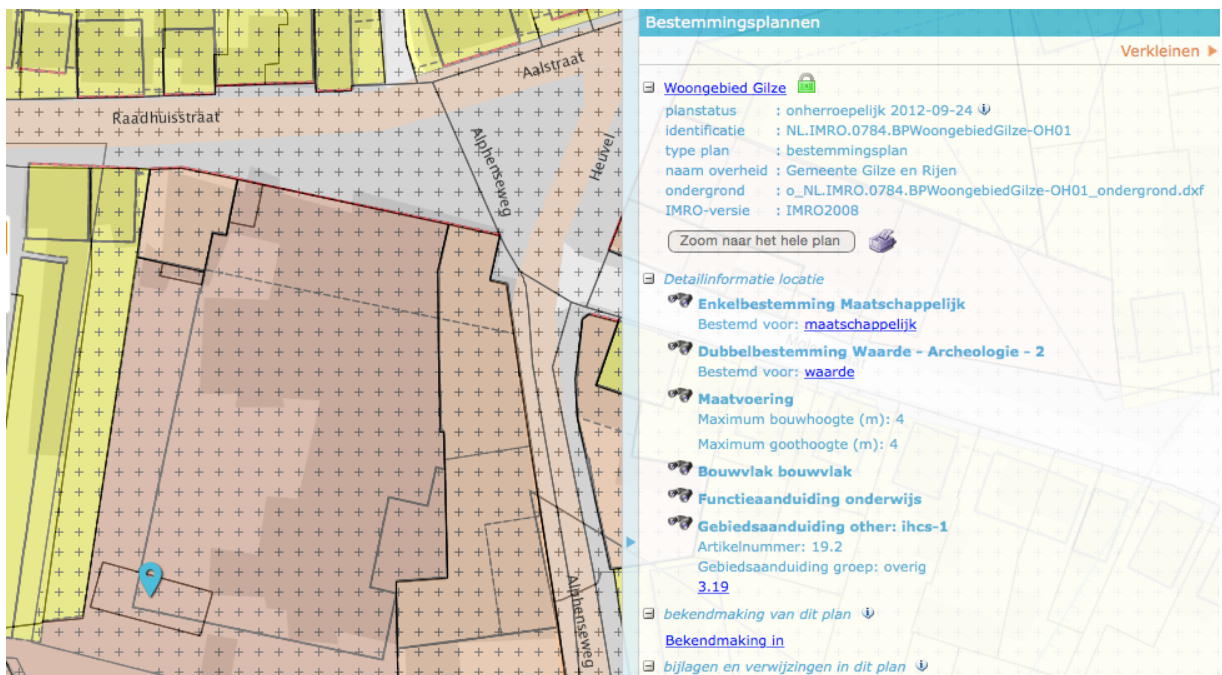
Deze onroerende zaak betreft het recht van opstal op dit kleine op dit moment onbebouwde perceel. Via de normale digitale mogelijkheden bij het kadaster is de akte waarin het opstalrecht omschreven is niet meer op te vragen. Hiervoor is een uitgebreid archiefonderzoek nodig.



2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

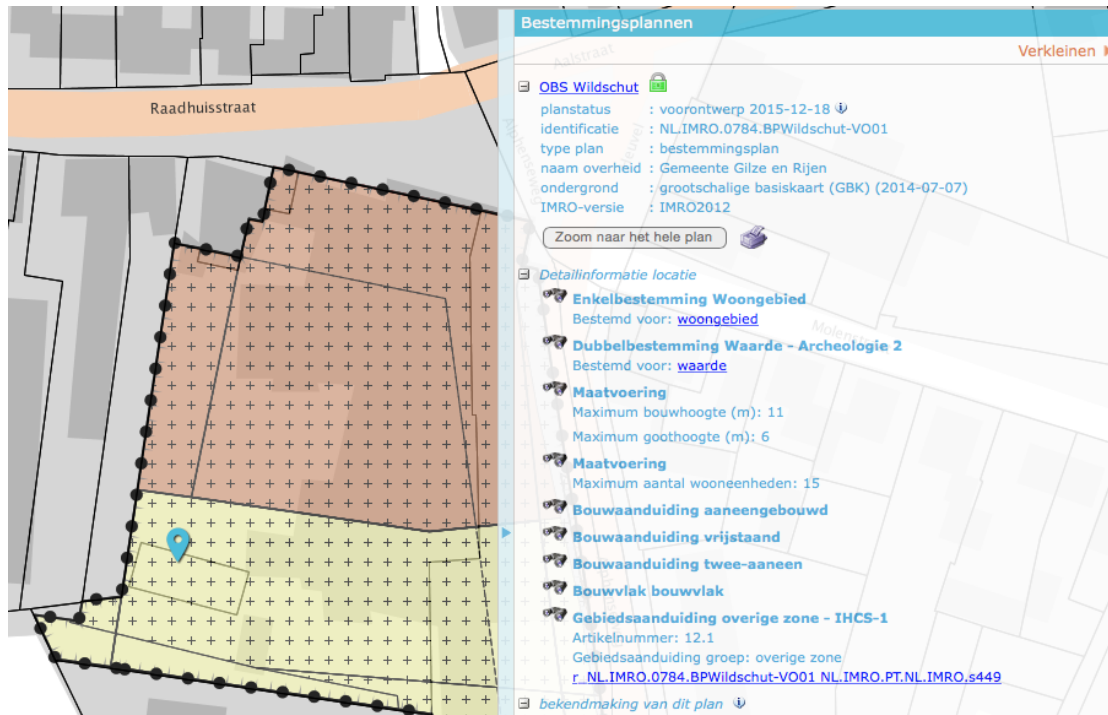
De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 24 september 2012. In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Maatschappelijk”, met functieaanduiding “onderwijs” en als dubbel bestemming “Waarde – archeologie 2”. Een deel is bouwblok en een deel niet.

Fragment verbeelding



2.5 Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Inmiddels is op 18 december 2015 een voorontwerp bestemmingsplan genaamd “OBS Wildschut” vastgesteld. Op onderstaande kaart “Toekomstig gebruik” is voor dit perceel in kaart gebracht welke specifieke bestemming en gebruik is toegedacht in het nieuwe bestemmingsplan. In dit geval is het “Woongebied”.



2.6. Toelichting waardebeoordeling

Omdat het een recht van opstal lijkt te zijn dat op dit moment niet gebruikt wordt, het perceel is immers onbebouwd hebben taxateurs gemeend de waarde van dit opstalrecht op een symbolisch bedrag van € 1,-- te moeten zetten.

3.1 Eigenaar: Arcoma vastgoed b.v.
Nieuwstraat 73
5126 CC Rijen

3.2 Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Gilze en Rijen	L	1272	0.20.88 ha	0.20.88 ha
Totaal				0.20.88 ha

3.3 Omschrijving



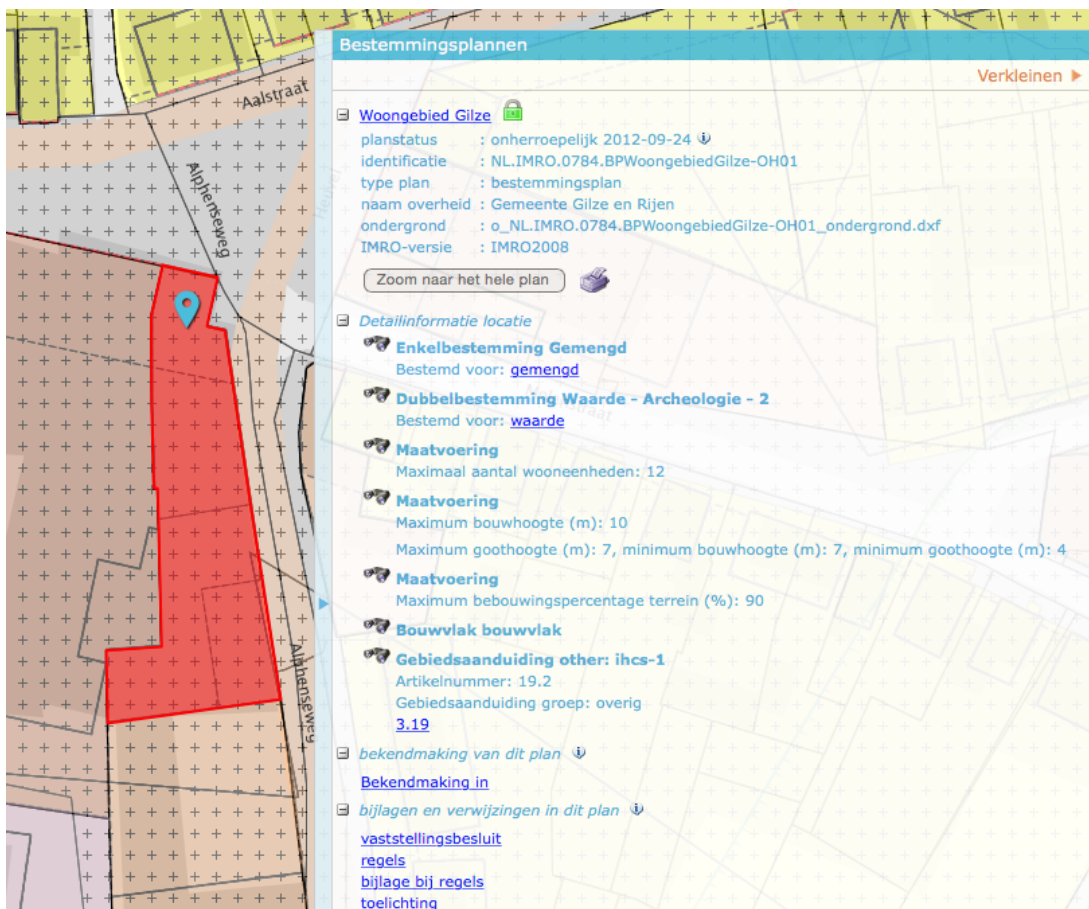
Dit perceel bestaat uit enkele bedrijfspanden, die per peildatum leeg lijken te staan. Ze maken een wat gedateerde indruk en bestaan uit een kantoorgebouw dat is opgetrokken in metselwerk over 2 verdiepingen met een plat dakconstructie, een bedrijfspand ook opgetrokken in metselwerk van steen over 2 verdiepingen met een zadeldak gedekt met pannen, een buitenterrein dat verhard is en een oorspronkelijk als woonhuis gebouwd pand dat later ook als kantoor gebruikt lijkt te zijn. Dit laatste is een traditioneel gebouwd pand opgetrokken in metselwerk van steen over 2 verdiepingen met een zadeldak gedekt met pannen.



3.4 Vigerende bestemming van de onroerende zaken

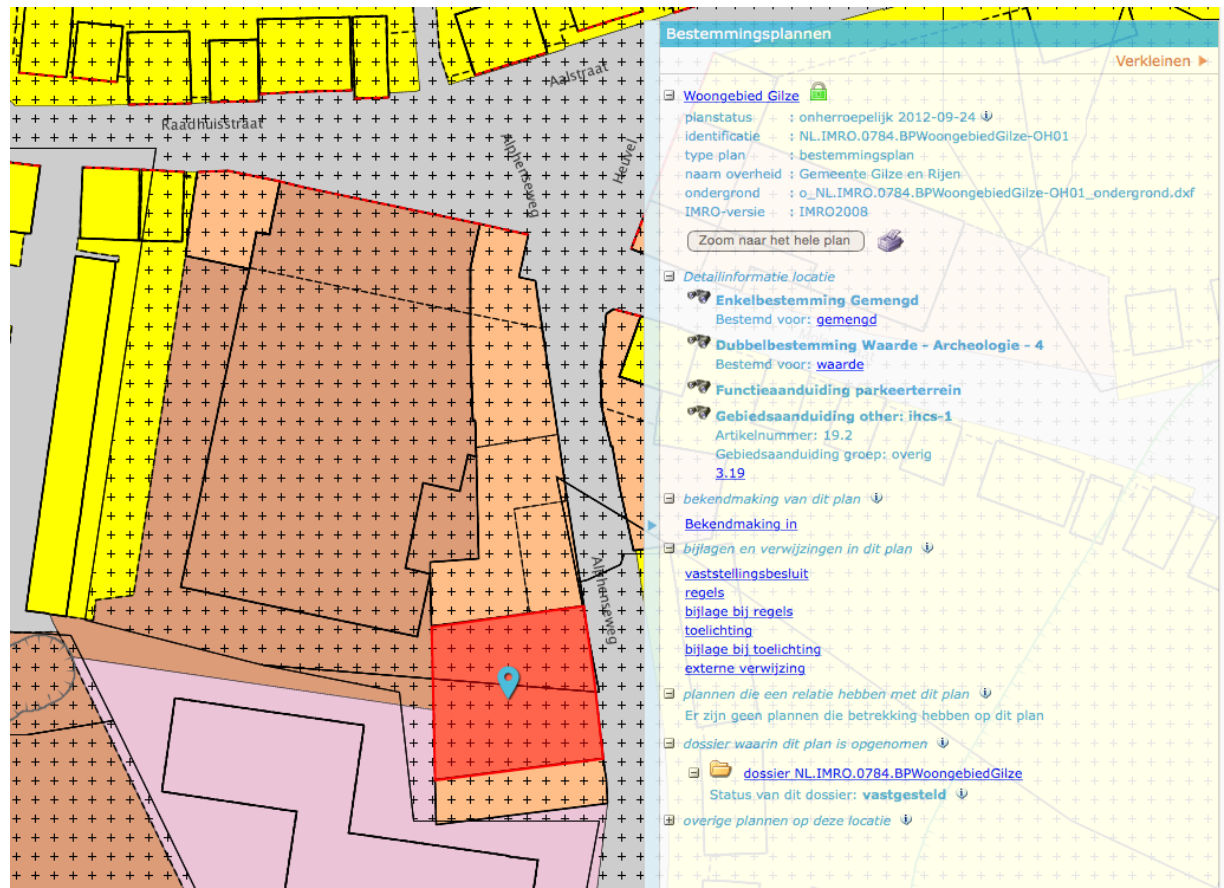
De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 24 september 2012. In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Gemengd”, met als dubbel bestemming “Waarde – archeologie 2”. Binnen deze bestemming heeft een deel de mogelijkheid 12 wooneenheden te realiseren. Dit deel heeft verschillende maximale bouwhoogten van 10 meter tot 3 meter. Het maximale bebouwingspercentage is 90%.

Fragment verbeelding



Een ander, meer zuidelijk, deel heeft de functieaanduiding “parkeerterrein” met als dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”.

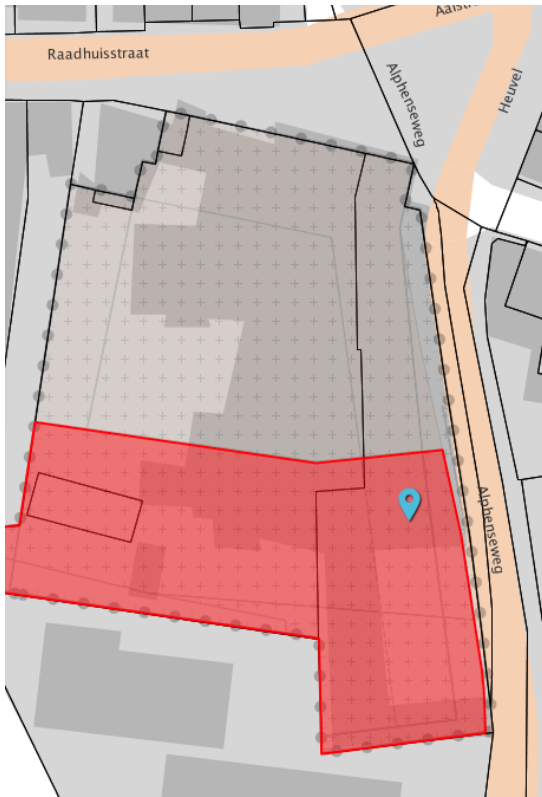
Fragment verbeelding



3.5 Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Inmiddels is op 18 december 2015 een voorontwerp bestemmingsplan genaamd “OBS Wildschut” vastgesteld. Op onderstaande kaart “Toekomstig gebruik” is voor dit perceel in kaart gebracht welke specifieke bestemming en gebruik is toegedacht in het nieuwe bestemmingsplan. In dit geval is het deels “Woongebied” en deels “Maatschappelijk”.

Fragment verbeelding “Woongebied”



Bestemmingsplannen

OBS Wildschut

planstatus : voorontwerp 2015-12-18
 identificatie : NL.IMRO.0784.BPWildschut-VO01
 type plan : bestemmingsplan
 naam overheid : Gemeente Gilze en Rijen
 ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2014-07-07)
 IMRO-versie : IMRO2012

[Zoom naar het hele plan](#)

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Woongebied
 Toon in kaart : [woongebied](#)

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
 Bestemd voor: [waarde](#)

Maatvoering
 Maximum aantal wooneenheden: 15

Maatvoering
 Maximum bouwhoogte (m): 11
 Maximum goothoogte (m): 4, minimum bouwhoogte (m): 6, minimum goothoogte (m): 6

Bouwaanduiding aaneengebouwd

Bouwaanduiding vrijstaand

Bouwaanduiding twee-aaneen

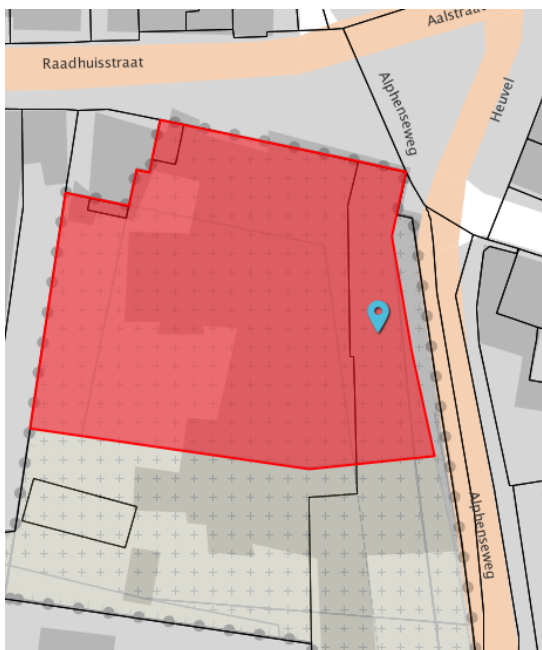
Bouwvlak bouwvlak

Gebiedsaanduiding overige zone - IHCS-1
 Artikelnummer: 12.1
 Gebiedsaanduiding groep: overige zone
[r_NL.IMRO.0784.BPWildschut-VO01_NL.IMRO.PT.NL.IMRO.s449](#)

bekendmaking van dit plan
 Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

bijlagen en verwijzingen in dit plan
[regels](#)
[toelichting](#)
[bijlage](#)

Fragment verbeelding “Maatschappelijk”



Bestemmingsplannen

OBS Wildschut

planstatus : voorontwerp 2015-12-18
 identificatie : NL.IMRO.0784.BPWildschut-VO01
 type plan : bestemmingsplan
 naam overheid : Gemeente Gilze en Rijen
 ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2014-07-07)
 IMRO-versie : IMRO2012

[Zoom naar het hele plan](#)

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Maatschappelijk
 Toon in kaart : [maatschappelijk](#)

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
 Bestemd voor: [waarde](#)

Maatvoering
 Bebouwingspercentage (%): 60

Maatvoering
 Maximum bouwhoogte (m): 13
 Maximum goothoogte (m): 5, minimum bouwhoogte (m): 9, minimum goothoogte (m): 7

Bouwvlak bouwvlak

Gebiedsaanduiding overige zone - IHCS-1
 Artikelnummer: 12.1
 Gebiedsaanduiding groep: overige zone
[r_NL.IMRO.0784.BPWildschut-VO01_NL.IMRO.PT.NL.IMRO.s449](#)

bekendmaking van dit plan
 Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

bijlagen en verwijzingen in dit plan

3.6. Toelichting waardebepaling

Taxateurs zijn van mening dat dit perceel met opstallen zijn hoogste waarde ontleent aan de huidige bestemming. Binnen deze bestemming is realisatie van 12 woningen mogelijk. Een residuele waarde berekening (zie bijlage) toont aan dat de huidige bebouwing en de gebruiksmogelijkheden die de gebouwen bieden niet kan worden aangemerkt als "highest and best use", herontwikkeling ligt voor de hand.

4.1 Eigenaar: Stichting Tangent
Slimstraat 7
5071 EG Udenhout

4.2 Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Gilze en Rijen	L	3556	0.44.55 ha	0.44.55 ha
Totaal				0.44.55 ha

4.3 Omschrijving

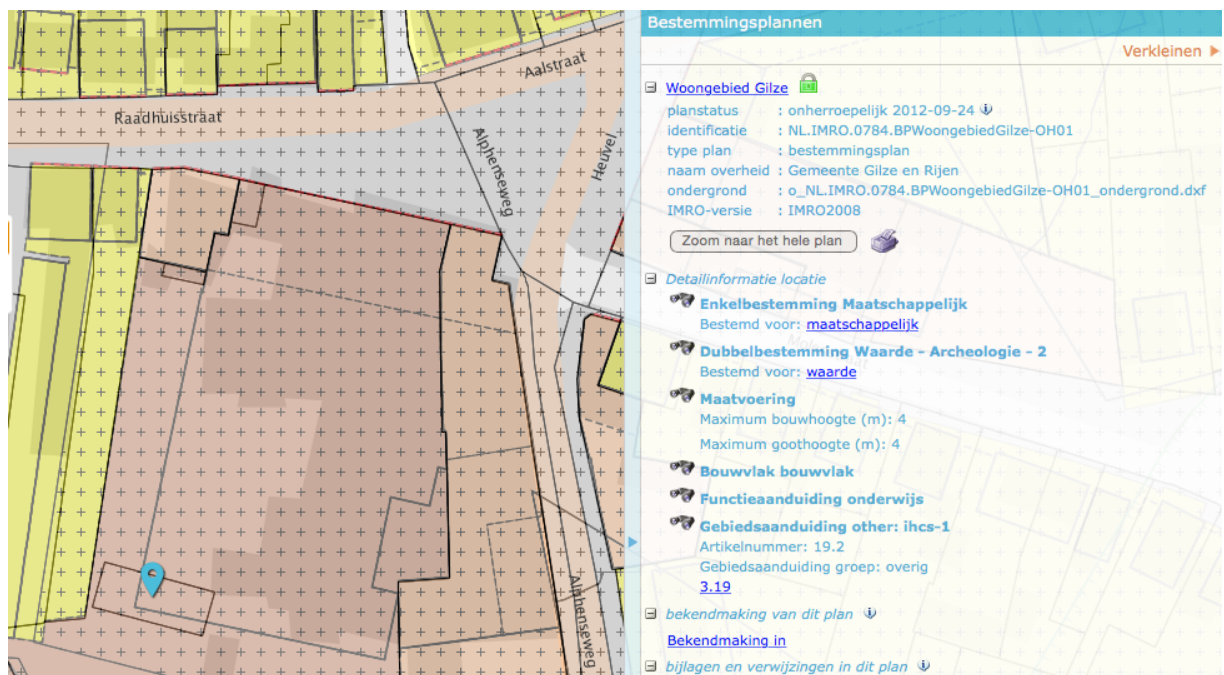


Dit perceel bestaat uit een bebouwd perceel, L 3556 waarop een schoolgebouw. Het pand is opgetrokken in metselwerk van steen, voorzien van een plat dak constructie gedekt met bitumen. Naar schatting is de school gebouwd begin tachtiger jaren. Achter dit pand is een verharde speelplaats.

4.4 Vigerende bestemming van de onroerende zaken

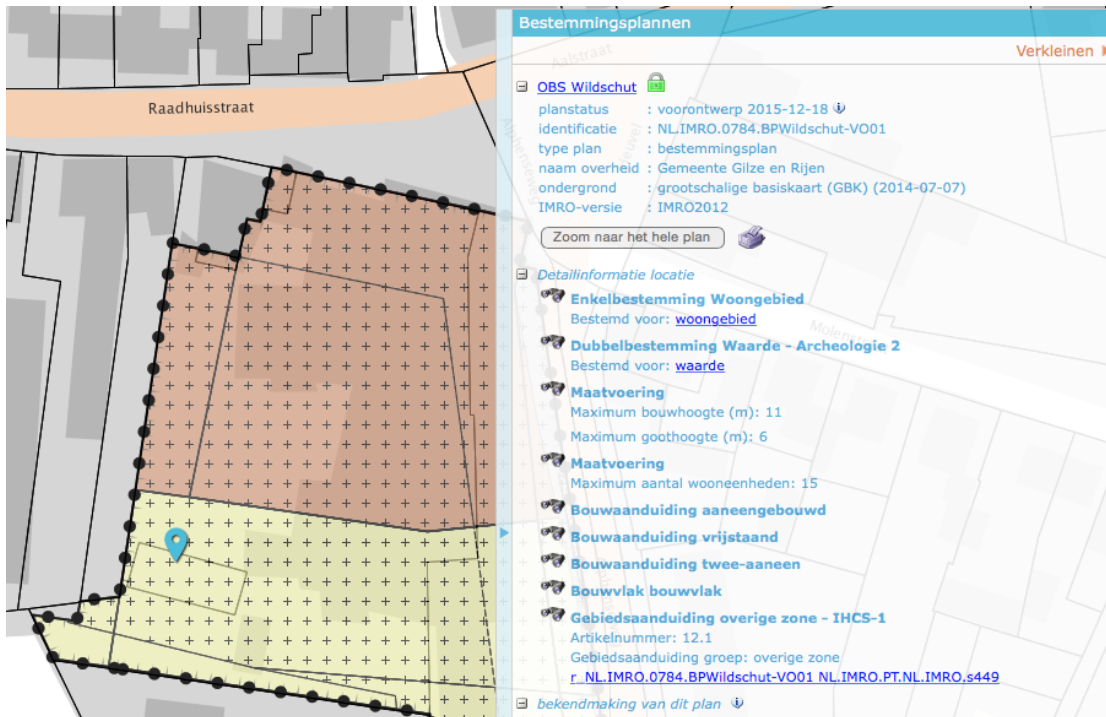
De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Woongebied Gilze" van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 24 september 2012. In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Maatschappelijk", met functieaanduiding "onderwijs" en als dubbel bestemming "Waarde – archeologie 2". Een deel is bouwblok en een deel niet.

Fragment verbeelding



4.5 Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Inmiddels is op 18 december 2015 een voorontwerp bestemmingsplan genaamd “OBS Wildschut” vastgesteld. Op onderstaande kaart “Toekomstig gebruik” is voor dit perceel in kaart gebracht welke specifieke bestemming en gebruik is toegedacht in het nieuwe bestemmingsplan. In dit geval is het “Woongebied” en gedeeltelijk “Maatschappelijk”.



Bestemmingsplannen Verkleinen ▶

☐ **OBS Wildschut**

planstatus : voorontwerp 2015-12-18 ⚙

identificatie : NL.IMRO.0784.BPWildschut-VO01

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Gemeente Gilze en Rijen

ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2014-07-07)

IMRO-versie : IMRO2012

Zoom naar het hele plan

☐ **Detailinformatie locatie**

🔍 **Enkelbestemming Woongebied**
Bestemd voor: [woongebied](#)

🔍 **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2**
Bestemd voor: [waarde](#)

🔍 **Maatvoering**
Maximum bouwhoogte (m): 11
Maximum goothoogte (m): 6

🔍 **Maatvoering**
Maximum aantal wooneenheden: 15

🔍 **Bouwaanduiding aaneengebouwd**

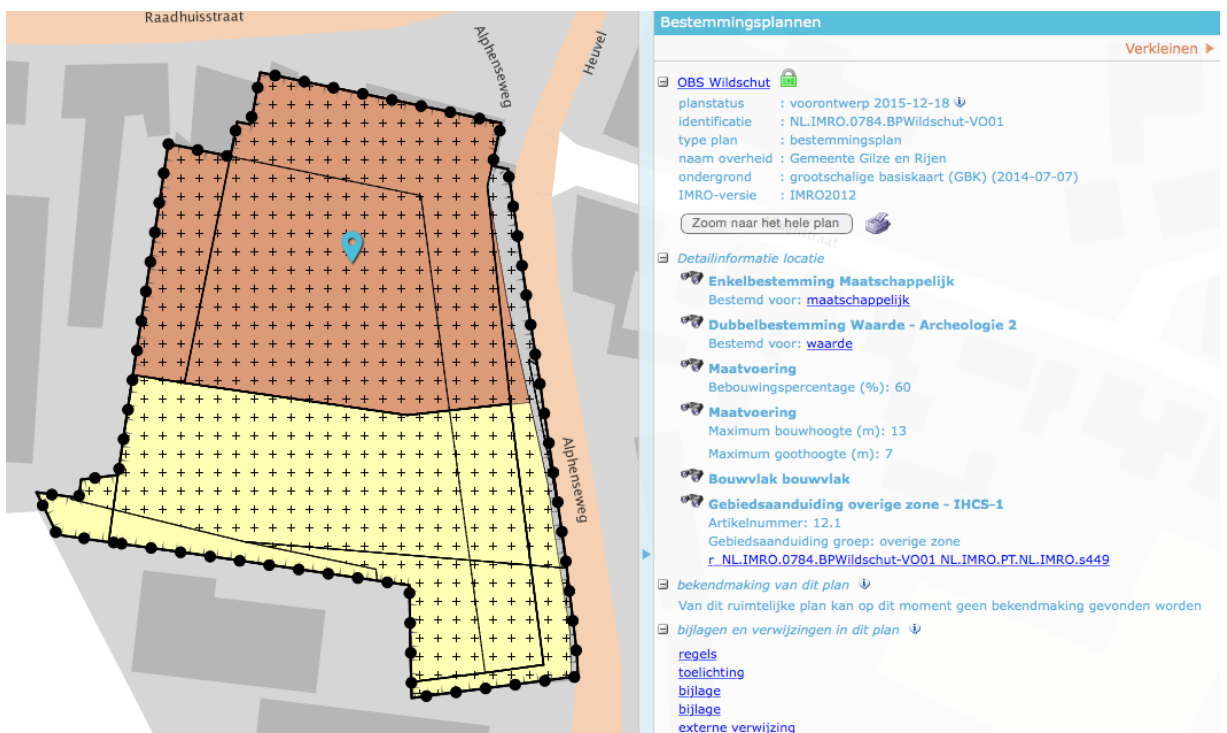
🔍 **Bouwaanduiding vrijstaand**

🔍 **Bouwaanduiding twee-aaneen**

🔍 **Bouwvlak bouwvlak**

🔍 **Gebiedsaanduiding overige zone - IHCS-1**
Artikelnummer: 12.1
Gebiedsaanduiding groep: overige zone
[r_NL.IMRO.0784.BPWildschut-VO01_NL.IMRO.PT.NL.IMRO.s449](#)

☐ **bekendmaking van dit plan** ⚙



Bestemmingsplannen Verkleinen ▶

☐ **OBS Wildschut**

planstatus : voorontwerp 2015-12-18 ⚙

identificatie : NL.IMRO.0784.BPWildschut-VO01

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Gemeente Gilze en Rijen

ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2014-07-07)

IMRO-versie : IMRO2012

Zoom naar het hele plan

☐ **Detailinformatie locatie**

🔍 **Enkelbestemming Maatschappelijk**
Bestemd voor: [maatschappelijk](#)

🔍 **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2**
Bestemd voor: [waarde](#)

🔍 **Maatvoering**
Bebouwingspercentage (%): 60

🔍 **Maatvoering**
Maximum bouwhoogte (m): 13
Maximum goothoogte (m): 7

🔍 **Bouwvlak bouwvlak**

🔍 **Gebiedsaanduiding overige zone - IHCS-1**
Artikelnummer: 12.1
Gebiedsaanduiding groep: overige zone
[r_NL.IMRO.0784.BPWildschut-VO01_NL.IMRO.PT.NL.IMRO.s449](#)

☐ **bekendmaking van dit plan** ⚙
Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

☐ **bijlagen en verwijzingen in dit plan** ⚙

[regels](#)

[toelichting](#)

[bijlage](#)

[bijlage](#)

[externe verwijzing](#)

4.6. Toelichting waardebepaling

Dit perceel ontleent zijn hoogste waarde aan de toekomstige bestemming als woongebied. Met behulp van de comparatieve methode en een residuele waarde berekening is een marktwaarde per peildatum bepaald. Hierbij is rekening gehouden met kosten voor sloop, bouwrijp maken, aftrek niet uitgeefbare meters etc.

Bijlage 2

Residuele waardeberekening perceel L 1272

Dossier	OBS de Wildschut
Datum	24-mei-16
Status	definitief
Totaal oppervlak plangebied in m2	2.088

Gestapelde woningen			
Eigenschappen programma			oppervlak in m2
Woonoppervlak netto	12 woningen	100 m2	1.200
Vormfactor			88%
BVO woonoppervlak			1.364
Opbrengstgegevens			
Woningen 12 stuks	prijs / m2 na onderzoek NVM database	€ 2.125	€ 2.550.000
Marktwaarde excl. BTW na realisatie	bij oplevering		€ 2.107.438
Stichtingskosten			
Kale bouwkosten woningen	per m2 BVO excl. BTW	€	925
Marktwerking			0,0%
Kale bouwkosten (incl. marktwerking), totaal		€	1.261.364
Sloopkosten		€	50.000
Totaal kale bouwkosten		€	1.311.364
Bijkomende kosten	van de kale bouwkosten		15,00%
Bijkomende kosten, totaal		€	196.705
Algemene kosten (AK)	over de kale bouwkosten en bijk. kosten		5,00%
Algemene kosten, totaal		€	75.403
Winst en Risico	over de waarde excl BTW		4,00%
Winst en Risico, totaal		€	84.298
Bouwtijd	maanden		12
Bouwrente			4,0%
Percentage voorverkoop			60%
Rente over bouwkosten		€	10.388
Rente over bijk. kosten en AK		€	5.702
Totale stichtingskosten excl. BTW	bij oplevering	€	1.683.860
Residuele waarde ondergrond	excl. BTW bij oplevering	€	423.578
Residuele waarde start bouw (1jaar)	excl. BTW bij start bouw	€	407.287
Residuele waarde per m² perceel	excl. BTW bij start bouw	€	195

Residuele waardeberekening grondgebonden woningen toekomstig plan

Dossier	OBS de Wildschut
Datum	24-mei-16
Status	definitief
Uitgeefbaar in m2	2.573
Totaal oppervlak plangebied in m2	3.811

Grondgebonden			
Eigenschappen programma			oppervlak in m2
Woonoppervlak netto	15 woningen	125 m2	1.875
Vormfactor			96%
BVO woonoppervlak			1.953
Opbrengstgegevens			
Woningen 15 stuks	prijs / m2 na onderzoek NVM database	€ 1.975	€ 3.703.125
Marktwaaarde excl. BTW na realisatie		bij oplevering	€ 3.060.434
Stichtingskosten			
Kale bouwkosten woningen	per m2 BVO excl. BTW	€	950
Marktwerving			0,0%
Kale bouwkosten (incl. marktwerking), totaal		€	1.855.469
Sloopkosten		€	30.000
Totaal kale bouwkosten		€	1.885.469
Bijkomende kosten	van de kale bouwkosten		15,00%
Planologische kosten		€	45.000
Bijkomende kosten, totaal		€	327.820
Algemene kosten (AK)	over de kale bouwkosten en bijk. kosten		5,00%
Algemene kosten, totaal		€	110.664
Winst en Risico	over de waarde excl BTW		4,00%
Winst en Risico, totaal		€	122.417
Bouwtijd	maanden		12
Bouwrente			4,0%
Percentage voorverkoop			60%
Rente over bouwkosten		€	14.936
Rente over bijk. kosten en AK		€	8.974
Totale stichtingskosten excl. BTW		bij oplevering	€ 2.470.281
Residuele waarde ondergrond	excl. BTW bij oplevering	€	590.153
Residuele waarde start bouw (1jaar)	excl. BTW bij start bouw	€	567.455
Residuele waarde per m² perceel	excl. BTW bij start bouw	€	149
Residuele waarde per m² uitgeefbaar perceel	excl. BTW bij start bouw	€	221

eigenaar	perceel	oppervlak in m2	waarde/m2	inbrengwaarde
1 Gesticht van voeding en onderwijs	Gilze en Rijen L 313	146	€ 149	€ 21.754
	Totale oppervlak			
	Totale inbrengwaarde	146		€ 21.754
2 Gemeente Gilze en Rijen	Gilze en Rijen L 313		€ 0	€ 1
	Totale oppervlak			
	Totale inbrengwaarde	0		€ 1
3 Arcoma vastgoed b.v.	Gilze en Rijen L 1272	2.088	€ 195	€ 407.160
	Totale oppervlak			
	Totale inbrengwaarde	2.088		€ 407.160
4 St. Tangent	Gilze en Rijen L 3566	2.780	€ 125	€ 347.500
	Maatschappelijk Woongebied	1.675	€ 149	€ 249.575
		4.455		
	Totale inbrengwaarde			€ 597.075
Totaal plangebied		6.689		
Eindtotaal inbrengwaarde				€ 1.025.990

Bijlage 3

Raadhuisstraat

Alphenseweg

Heuvel

Alphenseweg

Bestemmingsplannen

Verkleinen ►



[OBS Wildschut](#)

planstatus : voorontwerp 2015-12-18 ⓘ
identificatie : NL.IMRO.0784.BPWildschut-VO01
type plan : bestemmingsplan
naam overheid : Gemeente Glize en Rijen
ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2014-07-07)
IMRO-versie : IMRO2012



Zoom naar het hele plan

straat

[Detailinformatie locatie](#)



Enkelbestemming Maatschappelijk

Bestemd voor: [maatschappelijk](#)



Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

Bestemd voor: [waarde](#)



Maatvoering

Bebouwingspercentage (%): 60



Maatvoering

Maximum bouwhoogte (m): 13

Maximum goothoogte (m): 7



Bouwvlak bouwvlak



Gebiedsaanduiding overige zone - IHCS-1

Artikelnummer: 12.1

Gebiedsaanduiding groep: overige zone

[r_NL.IMRO.0784.BPWildschut-VO01_NL.IMRO.PT.NL.IMRO.s449](#)



[bekendmaking van dit plan](#) ⓘ

Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden



[bijlagen en verwijzingen in dit plan](#) ⓘ

[regels](#)

[toelichting](#)

[bijlage](#)

[bijlage](#)

[externe verwijzing](#)

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 hypotheek en beslagen

Betreft:	GILZE EN RIJEN L 313	23-5-2016
	Raadhuisstraat GILZE	21:45:12
Uw referentie:	Wildschut	
Toestandsdatum:	21-5-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>GILZE EN RIJEN L 313</u>
Grootte:	1 a 46 ca
Coördinaten:	124222-394762
Omschrijving kadastraal object:	ONDERWIJS
Locatie:	Raadhuisstraat GILZE
Ontstaan op:	24-3-1987

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 419 datum in werking 14-10-2015
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Gilze en Rijen

Gerechtigde

OPSTAL

Gemeente Gilze En Rijen

RIJEN

Postadres:

Raadhuisplein 1

5121 JX RIJEN

Zetel:

GILZE EN RIJEN

KvK-nummer:

17272741 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

84 GZE00/7709 d.d. 24-3-1987

Eerst genoemde object in

GILZE EN RIJEN L 313

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 15006/68 reeks BREDA d.d. 6-3-2003

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET OPSTAL

Gesticht Van Voeding En Onderwijs

Postadres:

DONGEN

Zetel:

DONGEN

Recht ontleend aan:

84 GZE00/7709 d.d. 24-3-1987

Eerst genoemde object in

GILZE EN RIJEN L 313

brondocument:

Einde overzicht

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

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 1272	23-5-2016
	Raadhuisstraat 1 5126 CK GILZE	21:44:54
Uw referentie:	Wildschut	
Toestandsdatum:	21-5-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>GILZE EN RIJEN L 1272</u>
Grootte:	20 a 88 ca
Coördinaten:	124280-394765
Omschrijving kadastraal object:	WONEN MET BEDRIJVGHEID ERF - TUIN
Locatie:	Raadhuisstraat 1
	5126 CK GILZE

Jaar: 2007

(Met meer onroerend goed verkregen)

Ontstaan op: 10-4-1987

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN

Ontleend aan: ATG 75235 d.d. 5-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Ontleend aan: 419 datum in werking 14-10-2015

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Gilze en Rijen

Gerechtigde**EIGENDOM**

arcoma vastgoed bv

Nieuwstraat 73

5126 CC GILZE

Zetel: GILZE

KvK-nummer: 17266712 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 58343/19 d.d. 28-5-2010

Eerst genoemde object in GILZE EN RIJEN L 1272

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 58403/22 d.d. 7-6-2010

belang:

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 3556	23-5-2016
	Raadhuisstraat 3 5126 CK GILZE	21:44:31
Uw referentie:	Wildschut	
Toestandsdatum:	21-5-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>GILZE EN RIJEN L 3556</u>
Grootte:	44 a 55 ca
Coördinaten:	124235-394783
Omschrijving kadastraal object:	ONDERWIJS RECREATIE - SPORT
Locatie:	Raadhuisstraat 3 5126 CK GILZE
Ontstaan op:	4-7-2013
Ontstaan uit:	<u>GILZE EN RIJEN L 2642 gedeeltelijk</u>

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN	
Ontleend aan:	ATG 75339 d.d. 10-9-2013
BESLUIT OP GROND VAN ARTIKEL 110 I WET GELUIDHINDER	
Ontleend aan:	<u>HYP4 66044/48</u> d.d. 29-4-2015

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	
Ontleend aan:	419 datum in werking 14-10-2015
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)	
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Gilze en Rijen	

Gerechtigde**EIGENDOM**

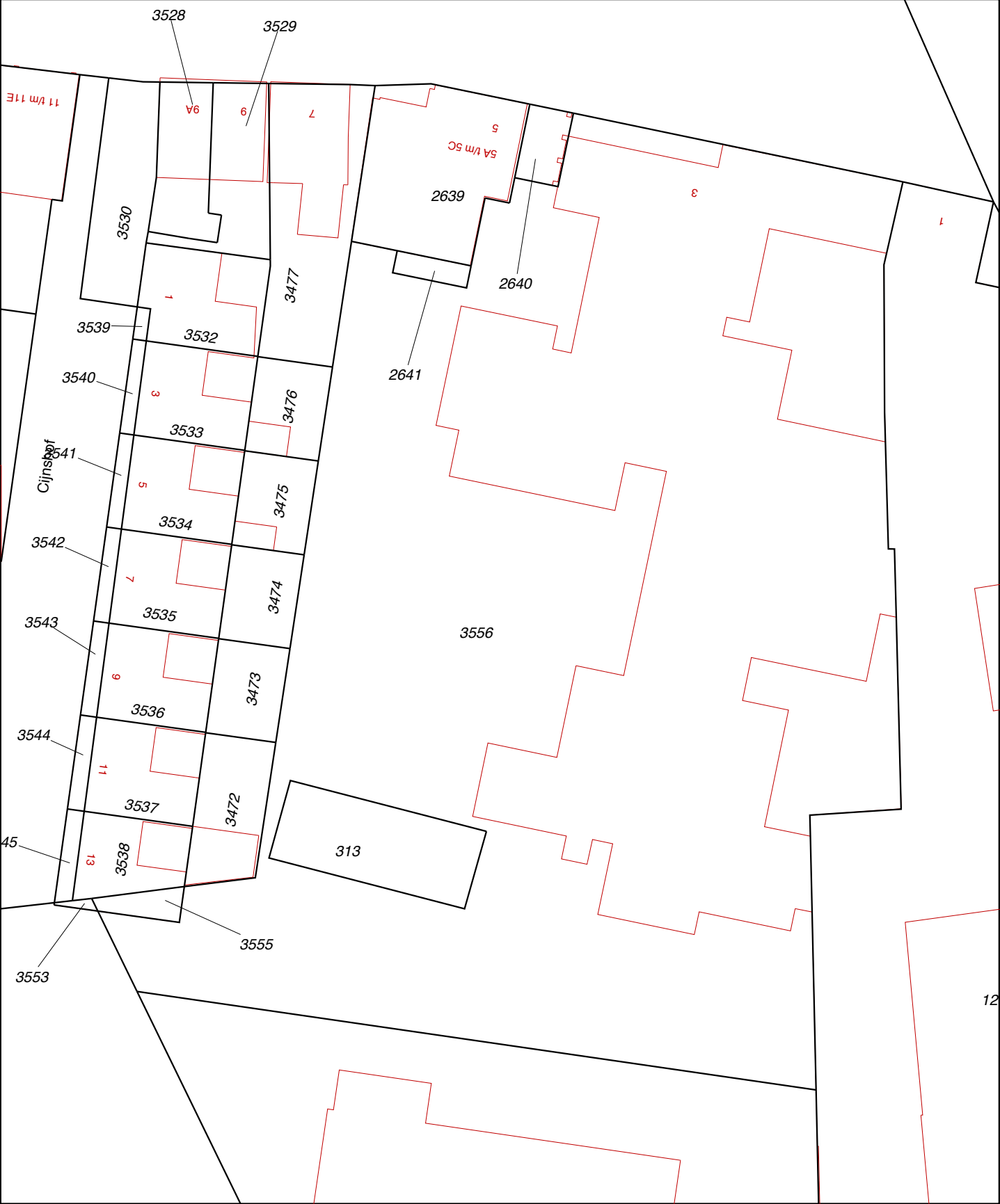
<u>Stichting Tangent, Palet van basisscholen en peuterspeelzalen</u>	
Slimstraat 7	
5071 EG UDENHOUT	
Zetel:	TILBURG
KvK-nummer:	<u>18050563</u> (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.	
Recht ontleend aan:	<u>HYP4 59300/138</u> d.d. 24-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument:	<u>GILZE EN RIJEN L 2642 gedeeltelijk</u>

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.



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, 23 mei 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

GILZE EN RIJEN

L

3556

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.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object GILZE EN RIJEN L 3556
Raadhuisstraat 3, 5126 CK GILZE
CC-BY Kadaster.



BEBOUWING a b b c c d	 a b a b a b	OVERIGE SYMBOLEN a b c d e f a b c d a b c d a b c d a b c d a b c d a b c d a b c d a
WEGEN 	 a b a b a b HYDROGRAFIE a b c a b c BODEMGEBRUIK a b c d e f g h i j k l m n o p	

Bijlage 5

Aanvulling op taxatie inbrengwaarde plan “de Wildschut”

In mei 2016 heeft ondergetekende een (concept)taxatierapport uitgebracht waarin de inbrengwaarden voor het exploitatieplan “de Wildschut” in Gilze zijn vastgesteld.

Door een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de wijze waarop een onroerende zaak gewaardeerd dient te worden voor inbreng in een exploitatiebegroting enigszins gewijzigd.

In haar uitspraak van 29 juli 2016 in zaaknummer 201503530/1/R2 zegt de Afdeling:

“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang.”

Hieruit kan slechts de conclusie getrokken worden dat alleen de feitelijke situatie en al gerealiseerde bebouwing gewaardeerd dient te worden en niet de mogelijkheden die een bestemmingsplan nog geeft voor bijvoorbeeld herontwikkeling.

Met name bij de waardering van perceel Gilze en Rijen sectie L 1272 in eigendom bij Arcoma vastgoed b.v. zou in de taxatie een onjuist uitgangspunt genomen zijn. Deze was gewaardeerd op basis van een herontwikkeling voor een deel van dit perceel naar wonen. Met de wetenschap van nu was deze waarderingsgrondslag niet juist.

Ook is nog gebleken dat de mogelijkheid om 12 woningen te realiseren waar taxateur van uit was gegaan twijfelachtig is gebleken. Op de digitale bestemmingsplankaart staat de aanduiding dat op het noordelijke deel van dit perceel maximaal 12 woningen zijn toegestaan. Naar nu blijkt is in de regels vastgelegd dat dit slechts van toepassing is daar waar de aanduiding “Wonen” ook staat. Die staat op dit perceel niet. Gebruikelijk is dat regels prevaleren boven aanduidingen.

Twee redenen om de waardering niet te baseren op de herontwikkelingsmogelijkheden maar op de feitelijke situatie.

De marktwaarde dient bepaald te worden in de huidige staat. Als gekeken wordt naar de feitelijke situatie per peildatum dan kan gesteld worden dat het bedrijfsgebouwen betreft die niet up to date zijn en die in de huidige markt niet in trek zijn.

Maar als dit object op de markt komt zal een potentiële koper het daardoor toch zien als een herontwikkelingsobject, ook al is er op dat moment nog geen bestemmingsplan dat herontwikkeling mogelijk maakt.

De Afdeling stelt dat slechts de feitelijke situatie bij de bepaling van de inbrengwaarde kan worden betrokken en in dit geval is die feitelijke situatie een object in dusdanige staat dat een redelijk denkend en handelend koper dit zal benaderen als een herontwikkelingsobject.

Met dit in gedachte ziet taxateur na bestudering van deze jurisprudentie geen redenen om de waardering aan te passen. Te meer omdat ook als aan de hand van de comparatieve methode naar dit perceel gekeken wordt er een vergelijkbaar prijsniveau van rond de € 200,-- per m² gehaald zal worden. Zie hiervoor ook de al in het rapport genoemde referentie.

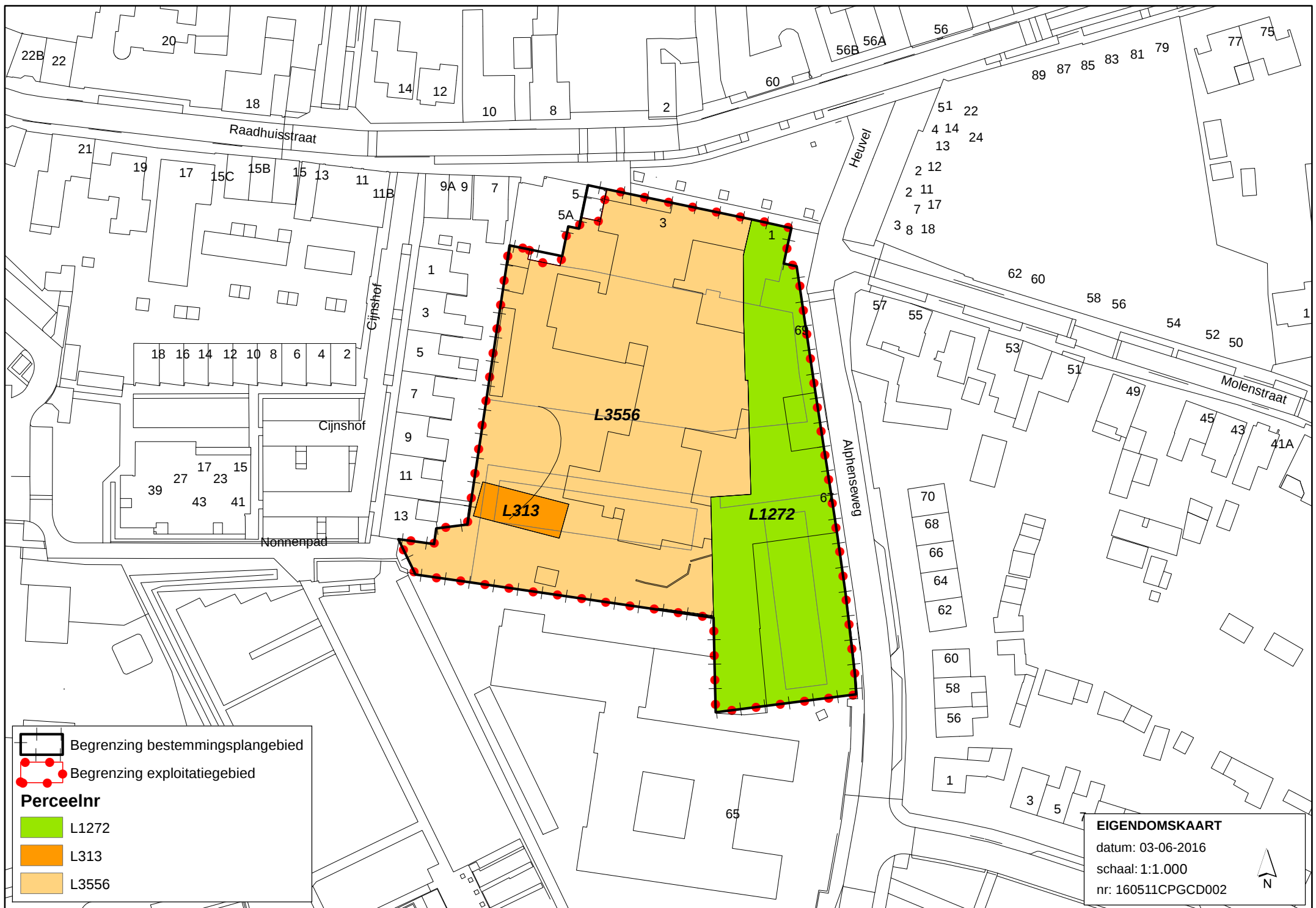
Loosbroek, 13 oktober 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

J.A.A.M. van Erp RT MRICS

DEEL C

BIJLAGE 1



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 werkschrijving 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
- Riolsleuven 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 bouwhelken 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 aanwys van de gemeente.
- Zomerbloemen; soort op aanwys 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 dichters 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 grondafravingen 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 grondafdekking 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

Programma van eisen

Nieuwbouw OBS De Wildschut



Opdrachtgever
Opgesteld door
Status
Datum
Projectfase

Gemeente Gilze en Rijen
Projectgroep De Wildschut (projectleider Jan Bras)
Concept
19 februari 2016
Definitiefase

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Besluitvorming	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Projectbeschrijving	5
2.1. Doelstelling en resultaat	5
2.2. Uitgangspunten	5
2.3. Projectafbakening	5
3. Beheersaspecten	7
3.1. Tijd/planning	7
3.2. Geld	9
3.3. Organisatie	11
3.4. Informatie/communicatie	13
3.5. Kwaliteit	13
4. Ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten	14
4.1. Plangebied	14
4.2. Bestemmingsplan	14
4.3. Planschade	14
4.4. Verkeer	15
4.5. Beeldkwaliteit en duurzaamheid	15
4.6. Vergunningen en procedures	16
4.7. Openbaar schoolspeelterrein, mogelijkheid sportzaal en openbare ruimte	17
4.8. Wettelijke eisen	17
5. Randvoorwaarden en uitgangspunten onderwijs	18
5.1. Onderwijsvisie De Wildschut	18
5.2. Ruimtelijk	20
5.3. Kindcentrum	20
6. Beheer en exploitatie	22
7. Architectenselectie	23
8. Risico's	24

Bijlagen

1. Planning ontwerpfase
2. Communicatieplan (15int03158)
3. Parkeerbilans
4. Beoordelingsformulieren architecten

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het college van B&W heeft de ambitie uitgesproken om alle scholen in de gemeente Gilze en Rijen binnen een periode van 10 jaar aan te passen aan de toekomstige eisen van modern onderwijs. Daarom is een plan opgesteld om inzicht te krijgen in het realiseren van deze ambitie. Het resultaat is het operationeel Integraal Huisvestingsplan (IHP) dat door Oranjewoud is opgesteld voor alle scholen in de gemeente Gilze en Rijen.

Per school is een inventarisatie gemaakt en zijn gesprekken gevoerd met de schooldirecteur en het schoolbestuur. In de loop van de uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is voor openbare basisschool De Wildschut de conclusie getrokken dat de school nieuwbouw krijgt op de huidige locatie. Op 10 november 2015 heeft het college het projectplan vastgesteld voor de start van het project. Dit programma van eisen is het vervolg op het projectplan. Het programma van eisen is het resultaat van de definitiefase en de start voor de ontwerpfase.

1.2. Besluitvorming

De volgende besluitvorming over De Wildschut is van toepassing:

- 4 januari 2010, vaststelling Integraal HuisvestingsPlan 2010-2020 door de raad.
- 24 april 2012, bouwkundig onderzoek laten uitvoeren naar gebouw OBS De Wildschut (BW12.00294), behandeld in commissie Samenleving van 9 mei 2012.
- 25 september 2012, bouwtechnisch onderzoek en haalbaarheidsonderzoek vaststellen (BW12.00658), behandeld in commissie Samenleving van 17 oktober 2012.
- 2 januari 2013, vaststelling memo beantwoording vragen commissie Samenleving (BW12.00972), behandeld in commissie Samenleving van 16 januari 2013.
- 20 augustus 2013, verdere uitwerking plannen De Wildschut (BW13.00534).
- 24 september 2013, concept raadsvoorstel en raadsbesluit vaststellen (BW13.00627).
- 7 november 2013, raadsbesluit nieuwbouw De Wildschut (RS13.00149).
- 10 november 2015: vaststellen projectplan nieuwbouw De Wildschut.
- 9 december 2015: vaststellen ontwerpbestemmingsplan.

1.3. Leeswijzer

Dit programma van eisen is het resultaat van de definitiefase om te komen tot nieuwbouw voor De Wildschut in 2017. Het programma van eisen vormt de basis voor het starten met de ontwerpfase. Het programma van eisen start in hoofdstuk 2 met de beschrijving van het project, de doelstelling en het gewenste resultaat. In hoofdstuk 3 beschrijven we de vijf beheersaspecten van dit project: tijd, geld, organisatie, informatie/communicatie en kwaliteit. In hoofdstuk 4 komen de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwerpfase aan de orde. In het vijfde hoofdstuk gaan we in op de randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit het onderwijs. Het beheer en exploitatie van de nieuwe school komt in hoofdstuk 6 aan de orde. In het 7^e hoofdstuk gaan we gedetailleerd in op de architectenselectie die direct start na vaststelling van dit programma van eisen. We sluiten in hoofdstuk 8 af met het benoemen van de risico's van het project.

2. Projectbeschrijving

2.1. Doelstelling en resultaat

Het doel van dit programma van eisen is het vastleggen van de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de realisatie van de nieuwbouw voor De Wildschut. In het programma van eisen zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgelegd die volgen uit de definitiefase en die leidend zijn voor de ontwerpfase. Daarnaast staat in dit programma van eisen de laatste stand van zaken over de procesmatige beheersaspecten tijd, geld, organisatie, informatie en kwaliteit.

Het programma van eisen is het beslisdocument van de definitiefase en dient als start van de ontwerpfase. Het geeft richting aan de architect voor het maken van een ontwerp. Het uiteindelijke doel van het project is de oplevering van nieuwbouw voor De Wildschut in december 2017.

Algemeen

De basisschool van de toekomst is meer dan een huis waar alleen educatie wordt aangeboden. En het gaat om meer dan alleen het plannen en uitvoeren van onderwijs binnen groepsruimten. Denkbeelden van het platform onderwijs 2032 spelen onmiskenbaar een rol. Onderwijs van de toekomst is een totaal product dat aan kinderen de mogelijkheid biedt veelzijdig en hoogstaand zichzelf te ontwikkelen. Meervoudige intelligentie is daarbij het thema. De Wildschut ontwikkelt naar een centrum dat haar deuren opent van 7 tot 19 uur.

Nieuwbouw De Wildschut

Het fysieke eindresultaat van het project is de realisatie van nieuwbouw voor De Wildschut. Het resultaat op dit moment is een door het college en betrokken partijen vastgesteld programma van eisen als afronding van de definitiefase en start van de ontwerpfase. In het programma van eisen zijn de functionele, ruimtelijke en technische eisen vastgelegd voor het gebouw en de omgeving. Het programma van eisen heeft als doel het definiëren van de bouw- & omgevingscontext. Daarnaast is het een toetsingsinstrument tijdens de ontwerpfase.

2.2 Uitgangspunten

De randvoorwaarden en uitgangspunten voor het project zijn uitgebreid omschreven in de hoofdstukken 4, 5 en 6. Hieronder staan de belangrijkste uitgangspunten samengevat:

- Het realiseren van nieuwbouw in de kern Gilze, in het gebied tussen De Heuvel, het Cijnshof en de Alphenseweg.
- De gemeente is bouwheer voor de nieuwbouw van De Wildschut.
- We houden rekening met de mogelijkheid van een sportzaal op het terrein of geïntegreerd in de nieuwbouw.
- Bij de school realiseren we een openbaar schoolspeelterrein.

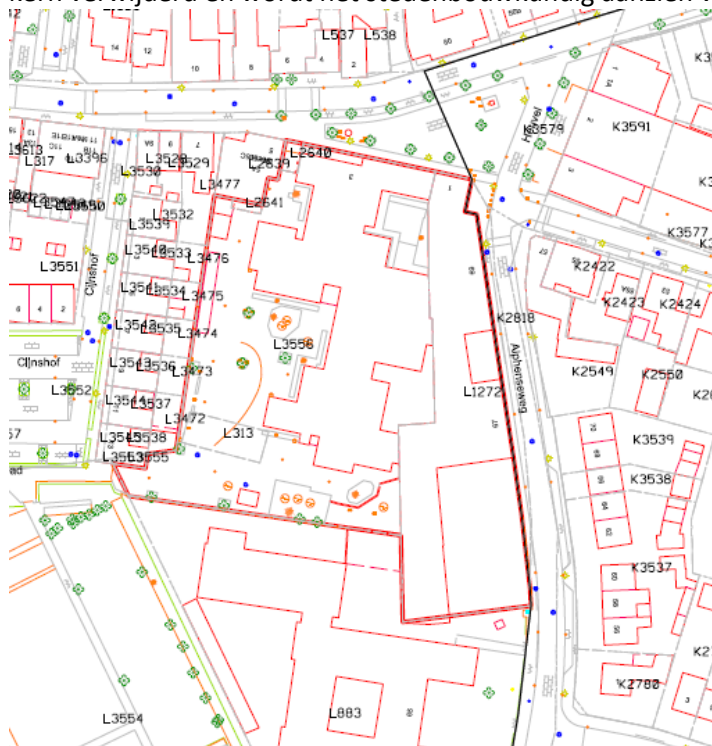
2.3. Projectafbakening

We bekijken de fysieke afbakening van het project. Dat is de ruimte buiten waar gebouwd moet worden en de directe omgeving. In de bestemmingsplanherziening voor het betreffende gebied in Gilze is de fysieke ruimte voor de school opgenomen. Daarnaast bekijken we de organisatorische afbakening om de taken en verantwoordelijkheden binnen het project helder te krijgen.

Fysiek

Het fysieke plangebied voor de nieuwbouw van De Wildschut ligt in het centrumgebied van Gilze. Het plangebied ligt tussen de straten Raadhuisstraat, Heuvel, Alphenseweg, Cijnshof en wordt aan de zuidzijde begrenst door de voormalige LHNO (perceel Van Laarhoven). Het gebied heeft een oppervlakte van circa 6.755 m². Zie bijgevoegd kaartje op de volgende pagina.

Voor deze locatie is gekozen omdat de school zich al op deze goed bereikbare centrumlocatie bevindt. Met de samenvoeging van de twee percelen wordt daarnaast een bedrijf(slocatie) uit de kern verwijderd en wordt het stedenbouwkundig aanzien van deze locatie sterk verbeterd.



In dit gebied komt de nieuwbouw voor de school en een schoolplein. Voor het schoolgebouw gaan we uit van circa 1.400 m² bruto vloeroppervlak (huidig gebouw is 1.655 m²) verdeeld over 2 bouwlagen. Dit betekent dus een bouwblock van circa 700 m².

Op dit moment heeft De Wildschut een schoolplein van circa 2.500 m². Volgens de verordening heeft De Wildschut recht op een schoolplein van minimaal 600 m² netto (dit is een uiterst minimum). Bij de planvoorbereiding voor de nieuwbouw van De Wildschut gaan we uit van een schoolplein van minimaal 2.000 m². Het is de bedoeling dat dit een openbaar schoolspeelterrein wordt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een gebied van 6.300 m² aangeduid als maatschappelijk. Tevens is voor het gehele gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouw. In het kader van de bestemmingsplanprocedure en de daadwerkelijk benodigde ruimte moeten we bekijken welke ruimte noodzakelijk is qua oppervlakte voor de verschillende functies.

Organisatorisch

De organisatorische afbakening betreft enerzijds de afspraken tussen schoolbestuur en gemeente en anderzijds de afspraken binnen de gemeente.

Het schoolbestuur heeft besloten het bouwheerschap onder verantwoordelijkheid van de gemeente te brengen. Dat wil zeggen dat de gemeente het project “nieuwbouw De Wildschut” aanstuurt.

Hiervoor is een projectleider aangewezen. Uiteraard is er overleg met de schooldirecteur en de directie van Stichting Tangent over de nieuwbouw.

De projectleider zorgt voor de afstemming met het overkoepelende project. Er wordt namelijk niet alleen een school gerealiseerd, maar ook een andere inrichting van het openbaar gebied en een aantal woningen. Het Ingenieursbureau van de gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte en alle noodzakelijke infrastructuur zowel bovengronds als ondergronds. Op basis van bovenstaande is het van belang regelmatig in een projectgroep de werkzaamheden, voortgang en planning met elkaar af te stemmen.

In hoofdstuk 3 is de projectorganisatie nauwkeurig beschreven voor het project en specifiek de volgende fase.

3. Beheersaspecten

3.1 Tijd/planning

Het aspect tijd / planning is één van de beheersaspecten waarop gedurende het proces gestuurd gaat worden. De planning heeft tot doel inzicht te geven in de doorlooptijd van verschillende stappen / activiteiten en als afgeleide daarvan de totale doorlooptijd van het project.

Voor partijen moet duidelijk uit de planning blijken welke mijlpalen cruciaal zijn voor de voortgang van de planning. Dit zodat partijen hier rekening mee kunnen houden en daar naar kunnen handelen om de voortgang te behouden.

Doel is om De Wildschut eind 2017 over te laten gaan naar de nieuwe locatie en daarna eveneens in het jaar 2018 de woningbouw en de verdere aanleg van het openbaar gebied plaats te laten vinden. Er zijn een aantal onzekere factoren in dit project zoals de bestemmingsplanprocedure en de grondverwerving. Beide procedures zouden tot vertraging kunnen leiden. Uiteraard gaan we proberen deze vertragingen te voorkomen, onder andere door goede communicatie met alle betrokkenen.

De bestemmingsplanprocedure vormt een belangrijke leidraad voor de planning. Voor het gehele project is een planning gemaakt. Deze is als bijlage 1 toegevoegd.

Hieronder staat een globale planning voor het project:

Projectfase	Doorlooptijd	Planning
Initiatiefase		November 2015
Definitiefase	3 maanden	Januari 2016
Ontwerpfase	8 maanden	September 2016
Vorbereidingsfase	2 maanden	November 2016
Realisatiefase I school	12 maanden	December 2017
Realisatiefase II woningen en openbaar gebied	12 maanden	November 2018
Nazorgfase	6 maanden	Mei 2019

Bestemmingsplan

Om nieuwbouw mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het voorontwerp bestemmingsplan is op 24 december 2015 ter inzage gelegd (zes weken). Als er zienswijzen ingediend worden, kan de procedure wat langer gaan duren. Ondanks dat kan het bestemmingsplan tijdig vastgesteld worden en in werking gaan treden voordat de bouwwerkzaamheden gaan starten.

Ontwerpfase

In deze fase vertalen we dit programma van eisen naar een ruimtelijk ontwerp. We hebben te maken met een ontwerp voor het schoolgebouw, voor het openbaar schoolspeelterrein en voor de openbare ruimte. Dit laatste wordt meegenomen in het overkoepelende project. In hoofdstuk 4 gaan we in op deze verschillende aspecten en de verdeling. De ontwerpfase bestaat uit 3 verschillende stappen.

- *Architectenselectie*: de architectenselectie is beschreven in paragraaf 4.6 van dit programma van eisen. Het doel is om na vaststelling van het programma van eisen binnen enkele weken een architect geselecteerd te hebben. De geselecteerde architect krijgt de opdracht om te

starten met het maken van een voorlopig ontwerp. Het college wordt geïnformeerd over de gekozen architect.

- *Voorlopig Ontwerp*: de geselecteerde architect gaat aan de slag met het maken van een voorlopig ontwerp op basis van dit programma van eisen en het schetsontwerp dat bij de architectenselectie is gemaakt. De architect is ook verantwoordelijk voor het installatieontwerp. De overlegmomenten met gebruikers en architect worden direct na de selectie van de architect vastgelegd. Ook de bewonersavond leggen we direct vast. Tijdens deze fase maken we ook een globale kostenraming op basis van het voorlopig ontwerp.
- *Definitief Ontwerp*: op basis van alle reacties wordt het ontwerp definitief gemaakt. Op basis van het definitief ontwerp maken we een kostenraming om te beoordelen of het ontwerp haalbaar is binnen het werkbudget. We overleggen met de architect op welke wijze de kostenraming wordt gemaakt. Heeft het architectenbureau dit specialisme in huis of vragen we een extern bureau (bouwkostendeskundige) om een kostenraming op te stellen? Het college van B&W stelt het definitieve ontwerp vast. Hierbij leggen we ook een beslisdocument voor ter afronding van de ontwerpfase en als start van de voorbereidings- en uitvoeringsfase. Voor deze fase vragen we op basis van het beslisdocument ook een uitvoeringskrediet aan bij de raad. Als het definitieve ontwerp is vastgesteld (volgens planning 10 juni 2016) dient de architect een vooroverleg omgevingsvergunning in.

Beslisdocument	Besluitvorming
Keuze architect	Informeren van het college van B&W over de gemaakte keuze.
Definitief ontwerp	▪ Vaststelling door college van B&W middels beslisdocument ter afsluiting van ontwerpfase ▪ Vaststelling van een uitvoeringskrediet door de raad

Vorbereidingsfase

In deze fase wordt het definitief ontwerp (DO) vertaald in een technische uitwerking ten behoeve van de realisatie. Het DO wordt door de architect uitgewerkt in bestekstekeningen, bouwbesluit berekeningen en bouwfysische berekeningen. In deze fase is het van belang om met gebruikers de eisen en kwaliteit ten aanzien van de prestaties vast te leggen. Het gaat dan om bijvoorbeeld de luchtkwaliteit, lichtopbrengst, energieverbruik, geluidsnormen en onderhoudskosten. Bij het opstellen van het bestek, zowel bouwkundig als installatietechnisch, moeten deze eisen van de gebruikers vertaald worden in het bestek en de tekeningen.

Er wordt een bestek gemaakt voor de bouwkundige aanbesteding. De eventuele opmerkingen vanuit het ingediende vooroverleg omgevingsvergunning worden door de architect meegenomen in de uitwerking. Ook worden dan de constructietekeningen en - berekeningen gemaakt. Dit is het eerste deel van de voorbereidingsfase, namelijk de bouwvoorbereiding. Tevens wordt in deze fase de definitieve aanvraag omgevingsvergunning ingediend door de architect.

Het tweede deel van deze fase is de contractvorming. De contractvorming is de stap van voorbereiding naar uitvoering. De contractvorming is de aanbesteding en gunning van de werkzaamheden aan een bouwkundig aannemer en installatietechnische aannemer(s). Voorafgaand aan de voorbereidingsfase maken we een keuze over de wijze van aanbesteden. Voor de aanbesteding is het gemeentelijk aanbestedingsbeleid van toepassing. Voor de gebruiker is de nazorg en monitoring door de aannemer een belangrijk selectiecriteria. Tevens is het de wens van de gebruiker om bij de aanbesteding het onderhoud voor de komende jaren mee te nemen. In de besteksfase wordt dit in overleg met de architect verder uitgewerkt.

Beslisdocument	Besluitvorming
Bestek	Vaststelling door college van B&W (gunning) middels beslisdocument ter afsluiting van de voorbereidingfase

Realisatiefase

De uitvoering start na de gunning van het project aan een aannemer en nadat de omgevingsvergunning is verleend en de bezwaartermijn van deze vergunning is verstreken. De aannemer gaat volgens het bestek en de bestektekeningen de realisatie uitvoeren. De aannemer stelt voor de realisatiefase een concrete planning op. Daarbij zijn de voorwaarden voor de opleverdatum bepalend. De realisatiefase wordt afgesloten met een oplevering. Voordat de school in gebruik wordt genomen moet een vergunning brandveilig gebruik zijn aangevraagd en verleend. Deze vergunning moet door de architect worden aangevraagd.

Beslisdocument	Besluitvorming
Opleverdocument	Vaststelling door college van B&W

Nazorgfase

In de nazorgfase ronden we het project af. Enerzijds worden zaken aangepakt of aangepast die nog niet geregeld waren bij de uitvoering. Anderzijds kan in deze fase het gebruik, de inrichting en de opening worden afgerond.

Ten aanzien van het gebruik is het van belang om na te gaan of de eerder beschreven prestaties in de besteksfase gehaald zijn. Voldoet het gebouw aan de vooraf gestelde normen en werken de installaties zoals vooraf beschreven. Als deze vragen positief beantwoord worden, kan ook de financiële afronding plaatsvinden met in achtname van de onderhoudstermijnen en bankgarantie.

3.2 Geld

Het aspect geld is één van de beheersaspecten waarop gedurende het proces gestuurd gaat worden. Het is van belang voor alle partijen om te weten welke budgetten beschikbaar zijn en wie verantwoordelijk is voor welk budget.

Berekening bouwbudget

In het IHP is een budget bepaald voor de nieuwbouw van De Wildschut. Dit budget is gebaseerd op normbedragen Onderwijshuisvesting. In het Op Overeenstemming Gericht Overleg (het OOGO, overleg tussen de schoolbesturen en de gemeente) zijn afspraken gemaakt over de prognoses en de verdeling van lokalen over de diverse scholen. Op basis van de in 2015/2016 opgestelde prognoses komt dit voor De Wildschut neer op 11 groepen vanaf 2020. Verder zijn de normbedragen voor 2016 vastgesteld. Op basis van de prognosecijfers en de normbedragen is een berekening gemaakt van het beschikbare budget. Dit budget is bedoeld voor de realisatie van de nieuwbouw inclusief schoolplein en diverse bijkomende kosten. Daarnaast is een aanvullend budget beschikbaar voor het feit dat we hier een openbaar schoolspeelterrein gaan realiseren. Op basis van deze gegevens is het “kale” bouwbudget bepaald. Dit is het bedrag waarmee de architect aan de slag kan. Op basis van het definitief ontwerp laten we door een externe bouwkostendeskundige een kostenraming maken en op basis daarvan vragen we krediet aan bij de raad. In overleg met de architect bepalen we op welke wijze een bouwkostendeskundige wordt ingeschakeld. Het laten opstellen van een kostenraming is onderdeel van de opdracht van de architect.

STAP 1: prognose aantal leerlingen				
Prognose 2016 aantal leerlingen	L	254	Leerlingen	Aantal leerlingen in 2020 volgens prognose
(geen aanmeldingen maar werkelijk ingeschreven leerlingen)				
STAP 2: berekening oppervlakte (bvo), conform bijlage III, Deel B, artikel 1.1				
Handvaardigheidslokaal wordt niet meegerekend in m2 bvo				B = basisruimtebehoefte in m2 bruto-vloeroppervlakte
Tijdelijke capaciteit is niet van toepassing				L = aantal leerlingen op 1 oktober ingeschreven
Terrein (normering is 3 m2 per leerling)		762 m2		B = 200 + 5,03 x L
				T = toeslag in m2 bruto-vloeroppervlak
				G = gecorrigeerde gewichtensom
				T = 1,40 x G
B = basisbehoefte in m2 bvo (B=200+5,03*L)	B	1478 m2		
T=toeslag in m2 bvo (T=1,40*G)	T	0 m2		
G=gecorrigeerde gewichtensom per 1-10-2015	G	0		
Basisbehoefte m2 + toeslag m2		1478		
STAP 3: berekening budgetten (normbedragen voor 2016)				
Kosten voor terrein (bouwrijp maken)		€ 40.000	€ 40.000	Kosten sloop o.b.v. inschatting werkelijke kosten
(kosten voor rekening gemeente)				
Startbedrag (realisatie eerste 350 m2 bvo), normbedrag 2016		€ 659.775		
Elke volgende m2 bvo	€ 1.129	€ 1.273.151		
Bouwkosten (gebouw + inrichting schoolterrein)			€ 1.932.926	
Toeslag voor herstel terrein en verhuiskosten (bij vervangende bouw op dezelfde plaats)		€ 67.631	€ 67.631	
Tijdelijke huisvesting			PM	Op basis van offerte werkelijke kosten toekennen
Bijdrage gemeente voor pleinwand		€ 100.000		
Bijdrage gemeente voor openbaar schoolspeelterrein		€ 150.000		
Totaal budget (beschikbaar stellen, exclusief tijdelijke huisvesting)		€ 2.290.557		Inclusief BTW
Bijdrage van Tangent in mindering op budget		€ 242.140		Is keuze, kan ook aangewend worden voor duurzaamheidsinvesteringen.
Bijdrage gemeente bouw (exclusief tijdelijke huisvesting)		€ 2.048.417		Inclusief BTW

Het budget is afgerond op een bedrag van € 2.200.000. Dit is een fictief werkbudget waar nu mee gerekend wordt.

In het kader van het Integraal Huisvestingsplan is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld door de raad (7 november 2013) van € 200.000. Dit bedrag is inclusief BTW. Dit bedrag wordt gebruikt in de planvoorbereiding. Het projectnummer is 84004.

Fiscaliteit

Alle bedragen in het kader van de bouw van de school worden berekend inclusief BTW. De BTW is namelijk niet terug te vorderen op deze investeringen. Voor het openbaar schoolspeelterrein is de BTW terug te vorderen.

Boekwaarde

Op het moment van slopen rest een boekwaarde op het oude gebouw van € 232.000 (peildatum 1/1/2016).

Subsidies

Op dit moment zijn binnen het Rijk of de provincie geen subsidies bekend voor de bouw van scholen of in het kader van duurzaamheid. Gedurende het project monitoren we of er nieuwe regelingen starten en er alsnog subsidie verkregen kan worden. Een belangrijke afweging is dat de eventueel te verkrijgen subsidie in verhouding moet staan met de noodzakelijke inspanning hiervoor.

3.3 Organisatie

Voor het realiseren van dit project is een projectorganisatie opgezet. Het project wordt uitgevoerd door de gemeente. De gemeenteraad stelt kredieten beschikbaar en beslist over de hoofdlijnen van het project. De gemeenteraad wordt door het college van B&W geïnformeerd over de voortgang van het project via voortgangsrapportages.

De verantwoordelijk portefeuillehouder (wethouder Starreveld) informeert het college over de voortgang van het project. Het college neemt binnen de kaders besluiten over het project en het proces om te komen tot het eindresultaat. als het nodig is, legt het college besluiten voor aan de gemeenteraad.

Voor de uitwerking en realisatie van het project is een gemeentelijke projectgroep gestart. In deze projectgroep zijn de verschillende vakdisciplines vertegenwoordigd. De aansturing van de projectgroep valt onder verantwoordelijkheid van de projectleider. Hieronder is inzicht gegeven in de projectstructuur.

Jan Bras (Projecten)

De projectleider houdt het overzicht tussen het project nieuwbouw OBS De Wildschut en het overkoepelende project waarbij ook inbegrepen is de realisatie van een aantal woningen en aanpassing van het openbaar gebied. De taken zijn o.a.

- geeft leiding en sturing aan de projectorganisatie;
- is verantwoordelijk voor de sturing en bewaking van het project op basis van de beheersaspecten tijd, geld, kwaliteit, informatie en organisatie;
- is verantwoordelijk voor de voortgangsrapportages;
- schakelt binnen de opdracht externen in wanneer binnen de gemeentelijke organisatie de benodigde expertise niet aanwezig is.

Verder betrokken vanuit de bouwkundige portefeuille met de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- programma van eisen / voorbereiding (20 uur): beoordelen van het programma van eisen vanuit de technische / bouwkundige invalshoek;
- ontwerpfase (100 uur): beoordelen kwaliteit en ervaring architect, bouwkundige vragen tijdens selectie. Tijdens ontwerpfase meedenken over materialisatie, advies beheer en onderhoud, advisering en beoordeling bouwkosten, advisering en beoordeling kwaliteit;
- voorbereidingsfase (40 uur): beoordelen kwaliteit bestekstukken en beoordelen kwaliteit en ervaring aannemer;
- realisatiefase (400 uur): bewaken kwaliteit en planning bouwwerkzaamheden.

Financiën, Planning en Control

Vanuit de afdeling FPC zijn een planeconoom en een financieel adviseur betrokken. De belangrijkste werkzaamheden zijn:

- periodiek overleg projectteam;
- periodiek overleg met projectleider (minimaal 1x p/mnd.);
- ondersteuning aan projectleider bij het bepalen en aanvragen van budgetten;
- ondersteuning aan projectleider bij het beheren en bijsturen van budgetten;
- financiële relatie leggen tussen het project Wildschut en het overkoepelende project.

De werkzaamheden hebben betrekking op alle projectfasen. In de eerste fase is het vooral het bepalen van de budgetten en in de realisatiefase van het project is het vooral de bewaking en sturing. Voor de werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van het programma "Kredietbewaking K2". De inschatting van het aantal uren is gemiddeld 8 uren per maand gedurende de gehele looptijd van het project.

Communicatie

De belangrijkste werkzaamheden van de communicatieadviseur zijn:

- bijhouden berichtgeving over de school, bijvoorbeeld via de nieuwsbrief;
- contacten met de pers over het project;
- bijhouden van de Facebookpagina over De Wildschut.

De werkzaamheden hebben betrekking op alle projectfasen. De inschatting van het aantal uren is gemiddeld 2 uren per maand gedurende de gehele looptijd van het project.

Rolieneker Arts-Meindersma (WSO)

Vanuit de afdeling Welzijn, Sport en Onderwijs (WSO) is de beleidsmedewerker onderwijs betrokken.

De belangrijkste werkzaamheden van de beleidsadviseur zijn:

- inbreng inhoudelijke onderwijsaspecten;
- contacten met de school;
- ondersteuning projectleider.

De werkzaamheden hebben betrekking op alle projectfasen. De inschatting van het aantal uren is gemiddeld 12 uur per week gedurende de gehele looptijd van het project.

Ruimtelijke Ordening

Vanuit de afdeling Ruimtelijke Ordening zijn adviseurs ruimtelijke ordening betrokken. De taken van de adviseurs ruimtelijke ordening zijn breder dan alleen het project De Wildschut. De adviseurs zijn verantwoordelijk voor:

- doorlopen van de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan;
- advies in het kader van de totale ontwikkeling van het plangebied.

De totale tijdsbesteding is ingeschat op 100 uur. Deze uren zijn voornamelijk voor het bijwonen van de projectgroepvergaderingen. Tijdens de projectgroepvergaderingen is de rol het adviseren en bewaken van de plannen van De Wildschut binnen het overkoepelende project. Deze uren komen direct ten laste van het project.

Ingenieursbureau

Deze medewerker is vanuit het Ingenieursbureau een aanspreekpunt voor de coördinatie van de werkzaamheden en specialismen binnen het Ingenieursbureau. Verantwoordelijkheid en taken:

- ontwerp en aanleg openbare ruimte.

De totale tijdsbesteding is ingeschat op 50 uur. Deze uren komen direct ten laste van het project en hebben betrekking op het voorbereiden en bijwonen van de projectgroepvergaderingen.

Vanuit het Ingenieursbureau is verder met name het specialisme verkeer een aspect dat in de voorbereiding veel aandacht vraagt. Verantwoordelijkheid en taken:

- definitiefase (2 uur): ten behoeve van het opstellen van het programma van eisen worden verkeerskundige en verkeerstechnische aspecten opgenomen ten behoeve van de ontwerpfase.
- ontwerpfase (8 uur): in beperkte projectgroep gezamenlijk uitwerken (parkeren, verkeerscirculatie, toegangen school, in/uitgangen, looproutes, halen en brengen, fietsenstalling, wachtruimte, multifunctionaliteit. Rekening houden met fasering en inrichting omliggend gebied. Deze stappen worden uitgevoerd gedurende de gehele ontwerpfase van schetsontwerp tot definitief ontwerp.
- in de voorbereidings- en realisatiefase is de rol en inzet van uren minimaal.

De totale tijdsbesteding is ingeschat op 30 uur. Deze uren komen direct ten laste van het project.

Een groot deel van de werkzaamheden heeft betrekking op het totale overkoepelende project.

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Verantwoordelijk voor advisering over en begeleiding van het indienen van de diverse vergunningen. De benodigde uren komen direct ten laste van het project.

Algemeen

De projectgroep stuurt vooral de dagelijkse werkzaamheden. Voor gedetailleerder overleg over specifieke onderwerpen worden aparte afspraken gemaakt tussen leden van de projectgroep onderling. Daarnaast kunnen leden uit de projectgroep afzonderlijke werkgroepen of personen aansturen.

Naast de leden van de projectgroep zijn er mensen eenmalig betrokken of voor een specifiek onderwerp.

Stichting Tangent / De Wildschut

Over de realisatie van de nieuwbouw is frequent overleg tussen de gemeente en de school. De projectorganisatie vanuit school bestaat uit een vertegenwoordiger van Stichting Tangent. Basisschool De Wildschut valt onder deze stichting. Vanuit de basisschool is de directeur Raymond de Haan het aanspreekpunt. De schooldirecteur kan bepaalde werkgroepen binnen de school aansturen.

3.4 Informatie/communicatie

Hierbij gaat het om de interne en externe communicatie richting alle betrokken partijen; wie, wanneer, hoe en welke informatie wordt verstrekt. Hiervoor is een communicatieplan opgesteld. Dit is als bijlage 2 bijgevoegd bij dit programma van eisen. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen.

Interne communicatie

De interne communicatie loopt via de projectmanager. De projectleider is aanspreekpunt voor de interne organisatie over het project. Verder verzorgen de projectmanager en de projectleider de communicatie richting het gemeentebestuur en het kernteam. De communicatie naar het gemeentebestuur gaat via het portefeuillehoudersoverleg. Elke 2 maanden informeren we de raads- en commissieleden met een schriftelijke voortgangsrapportage.

Ter afronding van de verschillende projectfasen stelt de projectgroep een beslisdocument op. Dit beslisdocument vormt de afronding van de voorgaande fase en de start van de volgende fase. In dit document liggen alle afspraken vast. Het beslisdocument gaat ter vaststelling naar het kernteam en het college en ter informatie naar de gemeenteraad.

Externe communicatie

Het doel van de externe communicatie is het informeren de verschillende doelgroepen over de nieuwbouw. Tijdig wordt bekend gemaakt op welke wijze zij de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw kunnen volgen.

Afhankelijk van het bericht dat we willen delen kiezen we een middel voor de externe communicatie. Eén van deze middelen is een facebookpagina waarop op een duidelijke en heldere manier gecommuniceerd wordt over de plannen, ook begrijpelijk voor de leerlingen en potentiële leerlingen van De Wildschut. De facebookpagina gaat online wanneer de architectenselectie is geweest. Daarnaast kiezen we voor andere doelgroepen ook voor andere middelen, zoals een digitale nieuwsbrief, de nieuwsbrief van De Wildschut en de voortgangsrapportage voor de gemeenteraad.

3.5 Kwaliteit

De kwaliteit van de uitvoering is vastgelegd in dit programma van eisen. De verantwoordelijkheid voor de sturing en kwaliteit van het proces ligt bij de projectleiding.

In het volgende beslisdocument leggen we de kwaliteit verder vast via een definitief ontwerp en een beschrijving van het ontwerp en de kwaliteit.

De inhoudelijke kwaliteit komt aan de orde in hoofdstuk 4. Het gaat om de volgende aspecten:

- Frisse scholen concept
- Duurzaamheid

- Beeldkwaliteit
- Beheer en exploitatie (onderhoud)

4. Ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

In de definitiefase zijn diverse zaken uitgezocht om op die manier de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de realisatie van de nieuwbouw te formuleren. In dit programma van eisen leggen we die zaken vast. Dit document is de start voor de ontwerpfase.

4.1 Plangebied

Het fysieke plangebied voor de nieuwbouw van De Wildschut ligt in Gilze. Het plangebied ligt tussen de straten Raadhuisstraat, Heuvel, Alphenseweg, Cijnshof en wordt aan de zuidzijde begrensd door de voormalige LHNO (perceel Van Laarhoven). In dit gebied komt de nieuwbouw voor de school, een openbaar schoolspeelterrein, de doorsteek van het Nonnenpad, parkeergelegenheid en een aantal woningen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een gebied van 6.300 m² aangeduid als maatschappelijk. Tevens is voor het gehele gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouw. In het kader van de bestemmingsplanprocedure en de daadwerkelijk benodigde ruimte moeten we bekijken welke ruimte noodzakelijk is qua oppervlakte voor de verschillende functies.

4.2 Bestemmingsplan

Voor de nieuwbouw van De Wildschut is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Na wijziging krijgt het gebied de bestemming maatschappelijke doeleinden. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies mogelijk. Op de locatie kan dus zowel een school als buitenschoolse opvang worden gerealiseerd. Het voorontwerp bestemmingsplan is op 24 december 2015 ter inzage gelegd (zes weken).

Hieronder staan de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden die van belang zijn bij het maken van een ontwerp voor De Wildschut:

- het gebouw moet gelegen zijn aan de Heuvel;
- het gebouw bestaat uit minimaal 2 bouwlagen, de maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter voor het gedeelte aan de Heuvel en 9 meter voor de rest van het perceel;
- het gebouw moet voorzien zijn van minimaal 1 entree aan de zijde van de Heuvel;
- het scheiden van verkeersstromen is zeer gewenst. In de ontwerpfase moet rekening gehouden worden met lang parkeren, kort parkeren en Kiss&ride;
- De pleinwand moet voldoen aan het bestemmingsplan en passen bij de omgeving (dit wordt getoetst aan de welstandseisen).
- voor overige ruimtelijk randvoorwaarden wordt verwezen naar de regels en verbeelding van het bestemmingsplan en de daarbij horende stukken.

4.3 Planschade

De wijziging van het bestemmingsplan naar een maatschappelijke doelstelling geeft andere mogelijkheden binnen het plan.

We houden binnen het overkoepelende project rekening met planschade. Gezien de gevoeligheid en de wijziging van bestemming is het wenselijk om een planschade analyse op te stellen voor specifiek de wijziging van een woonbestemming naar maatschappelijke bestemming. Dit wordt uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De analyse wordt gemaakt na vaststelling van het concept bestemmingsplan.

4.4 Verkeer

Bij een school heb je altijd te maken met piektijden qua verkeersbewegingen (rond start schooltijd en rond einde schooltijd). Het scheiden van verkeersstromen is zeer gewenst. Bij de verschillende verkeersstromen hebben we het over bezoekers van de school per auto, per fiets of te voet en daarnaast het verkeer voor halen en brengen. Bij halen en brengen is er verschil in kort parkeren (ouders die het kind naar binnen brengen) en kiss&ride (ouders die het kind afzetten). Het is wenselijk bij het ontwerp rekening te houden met de routing van de verschillende verkeersstromen.

Parkeren

Voor het parkeren moeten de kerncijfers van de Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan 2009-2015 worden gehanteerd. Deze kerncijfers zijn:

- school 1 parkeerplaats per leslokaal voor personeel
- de opstelplaats voor langsparkeren dient minimaal 2,0 x 6,5 m te zijn en bij haaks parkeren 2,5 x 5,0 m. Bij haaks parkeren dient de wegbreedte minimaal 5,0 m. te zijn.

Op basis van het aantal leerlingen van de school, de verdeling over de verschillende groepen is voor de nieuwbouw van De Wildschut een parkeerbalans opgesteld. In bijlage 3 is dit overzicht toegevoegd. Hieruit kunnen we afleiden hoeveel ruimte er nodig is voor parkeren, kiss en ride en fietsenstalling. Dit overzicht moeten we actueel houden als er wijzingen optreden in het aantal leerlingen of het wijzigen van functies gedurende het ontwerpproces.

Fietsenstalling

Voor de fietsenstalling bij de school gaan we uit van de norm (CROW 317). Voor De Wildschut gaan we uit van een leerling aantal tussen de 230 en 260 leerlingen. De norm is 5 fiets parkeerplaatsen per 10 leerlingen. Voor De Wildschut zijn dus tussen de 115 en 130 fiets parkeerplaatsen nodig.

Suggesties overlast bij scholen beperken

Om te leren van ervaringen bij andere scholen is aan schooldirecteuren gevraagd wat nu de ervaringen en punten zijn die overlast veroorzaken. Door deze nu in beeld te brengen, kunnen we hier in het ontwerpproces rekening mee houden. Deze punten blijken nagenoeg allemaal te gaan over het aspect verkeer en zijn daarom hier opgenomen:

- Halen en brengen van kinderen blijft een aandachtspunt.
- Gebrek aan parkeerplaatsen voor personeel van school is een heel storend punt voor omwonenden.
- Ruimte op trottoirs is een aandachtspunt.
- Hoe duidelijker de parkeerplaatsen voor ouders zijn hoe beter het verkeer te stroomlijnen is.
- Ouders die pal voor de deur parkeren vormen de meeste overlast.
- Het scheiden van de verschillende verkeersstromen (auto's en fietsen) is erg prettig.
- Veilige gescheiden fietsroutes.
- Liefst gescheiden vertrekpunten voor auto's en fietsen.
- Ophaalpunten (vuilnis en kledingcontainers) en afleverpunten (bestellingen) uit de buurt van toegangspoort e.d.
- De meest gehoorde klachten van de omwonenden zijn dat ouders hun auto zo parkeren dat de oprit wordt geblokkeerd. Wat dat betreft zou een Kiss & Ride strook handig zijn, maar dat geldt alleen voor ouders die alleen 'afzetten'. Ouders die hun kind in school brengen moeten parkeren.
- De octopuspalen en oversteekpalen worden als positief ervaren.

4.5 Beeldkwaliteit en duurzaamheid

We hebben ambities op het gebied van duurzaamheid en beeldkwaliteit. Deze ambities vertalen we ook door in de nieuwbouw van de school. De functionaliteit van het gebouw staat voorop en is een

belangrijke randvoorwaarde voor de architect. Na vaststelling van het PvE wordt er nog een duurzaamheidsscan opgesteld. De resultaten hiervan worden meegegeven aan de architect.

Op Rijksniveau is een programma van eisen frisse scholen opgesteld (april 2012). Dit programma is een leidraad bij nieuwbouw van een schoolgebouw. Binnen het programma van eisen zijn er 3 klassen onderscheiden. Klasse C is acceptabel, klasse B is goed en klasse A is zeer goed. In de gemeente Gilze en Rijen voldoen de scholen aan klasse B. Dat is ook de klasse waar de nieuwbouw van De Wildschut minimaal aan moet voldoen. Daar waar het mogelijk is om klasse A te halen, moeten we daarvoor gaan. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor de architect.

4.6 Vergunningen en procedures

Om de nieuwbouw van De Wildschut te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk. Daarnaast is, om de nieuwbouw in gebruik te kunnen nemen, een omgevingsvergunning brandveilig gebruik noodzakelijk. Tenslotte kan het zijn dat er een melding in het kader van het Activiteitenbesluit moet worden ingediend. Naar gelang het gebruik van het pand en de daaruit volgende geluidsproductie kan het namelijk zijn dat er maatwerkvoorschriften ten aanzien van geluidsreductie noodzakelijk zijn.

Omgevingsvergunning voor het bouwen

De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) kent twee procedures voor een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen: een reguliere en een uitgebreide procedure. De reguliere procedure geldt voor bouwwerken die binnen het bestemmingsplan passen, als er gebruik kan worden gemaakt van een binnenplanse afwijking of als via het Besluit OmgevingsRecht (BOR) vergund kan worden. Omdat voor de nieuwbouw van De Wildschut de bestemmingsplanprocedure al is opgestart kan ervan uit worden gegaan dat bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen het bouwplan binnen het bestemmingsplan past (dit is niet vanzelfsprekend en moet daarom wel gecontroleerd worden). De reguliere procedure is daarom waarschijnlijk van toepassing. Bij deze procedure wordt binnen 8 weken op een aanvraag, mits de aanvraag volledig is, beslist. Deze termijn is eenmaal te verlengen met maximaal 6 weken. Na het verlenen van de vergunning kan gedurende 6 weken vanaf de dag na de bekendmaking door belanghebbenden bezwaar gemaakt worden. Het advies is, voordat de definitieve aanvraag wordt ingediend, een vooroverleg in te dienen bij de gemeente. Het voordeel is dat voorafgaand aan de formele vergunningsaanvraag bekend is of het bouwplan kans van slagen heeft. Bij het vooroverleg wordt het bouwplan beoordeeld door de stadsbouwmeester en ook wordt het plan getoetst aan het bestemmingsplan. Verder wordt door de gemeente aangegeven welke stukken moeten worden ingediend en aan welke eisen deze moeten voldoen. Door deze voorinformatie kan de vergunningsprocedure sneller doorlopen worden. Het vooroverleg kan worden ingediend via het “formulier vooroverleg omgevingsvergunning”. Dit formulier is te downloaden via de site www.gilzerijen.nl. De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingediend via de site www.omgevingsloket.nl. De legeskosten voor het indienen van een vooroverleg bedragen volgens de legesverordening 2016 € 164,75. Dit bedrag wordt verrekend met de legeskosten van de formele aanvraag. De legeskosten voor een aanvraag omgevingsvergunning bedragen € 454,10 plus 2 % van de bouwkosten die het bedrag van € 19.000 te boven gaan (prijspeil 2016).

Omgevingsvergunning brandveilig gebruik

In het Besluit OmgevingsRecht (BOR) staat aangegeven dat er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik noodzakelijk is als er dagverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 kinderen onder de 12 jaar. Bij de nieuwbouw van De Wildschut is deze vergunning dus vereist. Het gebouw mag niet gebruikt worden genomen voordat de omgevingsvergunning brandveilig gebruik is verleend. Bij de aanvraag moet aangegeven worden hoeveel personen van de verschillende ruimtes in gebouw maximaal gebruik maken en welke brandveiligheidsvoorzieningen er aanwezig zijn (bijv. vluchtwegpictogrammen, noodverlichting, brandblusmiddelen, vluchtwegbeslag, etc.). De procedure

voor het verlenen van de vergunning brandveilig gebruik kan, mits deze aanvraag volledig is, tot maximaal 26 weken duren. Deze termijn is eenmaal te verlengen met maximaal 6 weken. De aanvraag om omgevingsvergunning brandveilig gebruik kan worden ingediend via de site www.omgevingsloket.nl. De legeskosten voor het indienen van deze vergunning zijn afhankelijk van de oppervlakte van het bouwwerk. Volgens de legesverordening 2016 bedragen de leges € 174,60 (basisbedrag) en € 1.050,35 (afdoeningsbedrag, beiden voor rekening van de gebruikers, prijspeil 2016). Nadat de vergunning is verleend voert de regionale brandweer in opdracht van de gemeente periodiek een controle uit om te bepalen of het gebouw gebruikt wordt zoals in de vergunning is aangegeven. Van deze controle brengt de brandweer een advies uit aan de gemeente. Het college van B & W bepaalt hoe met dit advies wordt omgegaan. In de regel wordt het advies van de brandweer ongewijzigd overgenomen.

Melding Activiteitenbesluit

In het Activiteitenbesluit besluit staan algemene milieuregels voor bedrijven en instellingen. Wat bij de nieuwbouw van De Wildschut van toepassing kan zijn is dat er in enig vertrek in het gebouw het geluidsniveau meer bedraagt dan 80 dB(A). In dat geval kan het noodzakelijk zijn dat er maatwerkvoorschriften worden opgelegd om geluidsoverlast voor de directe omgeving te voorkomen. Om te bepalen of dit van toepassing is kan de AIM-module doorlopen worden via de site <http://aim.vrom.nl>. Uit deze module blijkt of de school wel of niet meldingsplichtig is. Een melding kan ingediend worden via het de site www.omgevingsloket.nl. Er zijn geen legeskosten verbonden aan het indienen van een melding.

4.7 Openbaar schoolspeelsterrein, mogelijkheid sportzaal en openbare ruimte

De opdracht aan de architect omvat naast de vormgeving en indeling van het gebouw ook het meedenken over de vormgeving en inrichting van het openbaar schoolspeelsterrein, inclusief mogelijkheden voor shared space. Het openbaar schoolspeelsterrein maakt onderdeel uit van de opdracht en valt ook financieel binnen het budget voor de bouw van de nieuwe school. Vanwege het openbare karakter van het schoolplein is hiervoor aanvullend budget toegekend. De architect maakt een vlekkenplan voor het openbaar schoolspeelsterrein. Partijen maken op basis van het vlekkenplan een voorlopig ontwerp, waaruit een keuze gemaakt wordt door een werkgroep waarin onder andere ook buurtbewoners zitting hebben.

De komende maanden moet duidelijk worden of er een sportzaal gerealiseerd moet worden op het terrein van de nieuwe school. Dit zou eventueel ook geïntegreerd kunnen worden in het nieuwe schoolgebouw. We vragen aan de architecten die een schetsontwerp gaan maken om rekening te houden met de drie opties (geen sportzaal, een sportzaal apart, een sportzaal geïntegreerd).

De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte rondom het schoolgebouw (trottoirs, parkeren, etc.) is een opdracht voor de gemeente. Dit moet passen binnen het totale plan van en de financiering van de openbare ruimte komt ook uit het overkoepelende project.

4.8 Wettelijk eisen

Het gebouw moet zo ontworpen worden dat van de gemeente een omgevingsvergunning voor het bouwen verkregen kan worden om op de betreffende locatie de nieuwbouw te realiseren. De gebruikers van het gebouw moeten een vergunning brandveilig gebruik van de gemeente hebben om het gebouw in gebruik te mogen nemen.

Normen en voorschriften

Voor alle bouwkundige en technische tekeningen en bestekken zijn de volgende wettelijke regelingen en/of voorschriften van toepassing:

Algemene wet- en regelgeving

- Bouwbesluit 2012 inclusief betreffende NEN-normen

- Bouwprocesbesluit en bouwstoffenbesluit
- Arbowet
- GGD – normen
- Wet milieubeheer
- Voorschriften nutsbedrijven en waterschappen
- Bouwverordening gemeente Gilze en Rijen
- Bestemmingsplan plangebied
- Brandveiligheidsverordening Gilze en Rijen
- Handboek voor toegankelijkheid

5. Randvoorwaarden en uitgangspunten onderwijs

De nieuwbouw is bedoeld voor De Wildschut, een openbare basisschool in Gilze. Op basis van de onderwijsvisie en de ervaringen met het huidige gebouw is er vanuit de school ook een beeld van randvoorwaarden en uitgangspunten bij de realisatie van een nieuwe school. In dit hoofdstuk starten we met het beschrijven van de visie van de school. Vervolgens vertalen we die visie naar functionele wensen. Tot slot hebben we de wettelijke eisen opgenomen waar we mee te maken hebben bij de bouw van een nieuw onderwijsgebouw.

5.1 Onderwijsvisie De Wildschut

Op Basisschool De Wildschut vinden we het belangrijk, dat een kind goed in zijn vel zit, zich gewaardeerd en gerespecteerd voelt in zijn directe omgeving, tot leren komt. Om dit te realiseren voor elk kind, proberen we de zelfstandigheid van de leerlingen te vergroten. Dit doen we o.a. door project onderwijs, inspelen op individuele verschillen tussen leerlingen, het hebben van hoge verwachtingen, samen werken en samen leren, het ontwikkelen van creatief talent, het werken met ICT als doel i.p.v. als middel, het leren presenteren en het hebben van goede oudercontacten. Met andere woorden: we leren onze leerlingen oog te hebben voor de wereld om zich heen.

Uitgangspunten van de school:

Missie

De Wildschut creëert een pedagogisch klimaat, waar kinderen samen leren om hun talenten te ontwikkelen en te delen!

Visie

Pedagogisch:

- We zorgen voor een veilige omgeving. Wij meten de veiligheid.
- Wij zorgen voor een positieve, bevestigende sfeer voor de kinderen. We dagen kinderen uit om tot een hoger resultaat te komen.
- Leerlingen ruimte geven voor eigen inbreng: bijvoorbeeld bij respect voor elkaar: betrekken bij gedrag op de speelplaats.
- Het uitbouwen van de relaties.

Didactisch:

- De leerkracht werkt volgens het directe instructie model.
- Werken volgens principes van samenwerkend leren, leerkracht heeft dan meer de rol van coach.
- Leerlingen (aan)leren van 21st century skills: creatief denken, probleemoplossend denken, sociaal culturele vaardigheden, kritisch denkend en samenwerken.

- Onderwijs op maat realiseren.

Onderwijskundig:

- Een rijke, uitdagende en gezonde leeromgeving.
- Een goed gevulde mediatheek.
- Een rijke, gezonde, natuurlijke buitenspeelomgeving creëren waarbij sociale vaardigheden, zorg voor de omgeving en zorg voor elkaar centraal staan.
- Het onderwijs organiseren we op gezette tijden groep overstijgend om het leren van elkaar en het samenwerken te bevorderen.
- Ruime aandacht voor sociale emotionele vaardigheden binnen de school.
- Onderwijs gericht op aanleren 21st century skills: creatief denken en handelen, probleemoplossend, sociaal culturele vaardigheden, kritisch denken en samenwerken.
- Ontwikkelen van een leerlijn voor creatieve vakken om creatief denken en handelen verder te ontwikkelen.

Gebruikers van het schoolgebouw

Het schoolgebouw heeft te maken met verschillende gebruikers: leerlingen, ouders en teamleden.

- De leerling:
Binnen de school leert de leerling zelfstandig te zijn en verantwoordelijkheid te dragen voor zijn/haar eigen keuzes. In omgang met elkaar worden de sociale vaardigheden ontwikkeld. Leerlingen leren zelf doelen te stellen en krijgen ruimte voor ontwikkeling en presentatie van zijn/haar talenten.
- De ouders en de omgeving:
Ouders zijn actief betrokken bij de ontwikkeling van het kind en school, omdat O.B.S. De Wildschut een actieve rol speelt binnen de samenleving van Gilze. Ouders worden betrokken bij schoolactiviteiten zoals verjaardagen, een verslagkring, oudergesprekken en buitenschoolse activiteiten. De leerkrachten gaan bij leerlingen en ouders op huisbezoek als ze net gestart zijn op school. Daarnaast maakt de school gebruik van de kennis van plaatselijke bedrijven/instellingen, d.m.v. gastlessen en excursies.
- Het team:
Het team bestaande uit leerkrachten, directie en onderwijsondersteunend personeel staat open in communicatie met kind, ouders, collega's en externen. Het team is constant in ontwikkeling. De directie evalueert met regelmaat met leerkrachten en ondersteunend personeel het beleid van de school. Het team streeft naar duurzame inzetbaarheid: "Van gelukkige leraren leer je de mooiste dingen".

Toekomst: De Wildschut wordt MI-school (meervoudige intelligentie)

De Wildschut gaat zich schooljaar 2015-2016 verder ontwikkelen tot MI-school in samenwerking met Spetters, daarbij worden wij ondersteund door Avans Opleidingen. Wij gaan samen bekijken hoe wij Meervoudige intelligentie in al zijn vormen kunnen bedienen. De nieuwbouw moet dan ook in het teken komen te staan van MI.

MI houdt het volgende in:

Iedereen heeft sterker en minder sterk ontwikkelde intelligenties. Deze zijn voor gemiddeld 45% door aanleg bepaald en voor gemiddeld 55% sterk ontwikkelbaar. Om alle kinderen te bereiken en om de verschillende vormen van intelligentie te ontwikkelen, willen wij op een zo uiteenlopende manier lesgeven zodat onze kinderen gevarieerde leerervaringen krijgen aangeboden.

Gardner gaat hierbij uit van 8 intelligenties. Hieronder staan deze in het kort beschreven.

- Woord Knap: Verbaal linguïstische intelligentie; Leerlingen zijn goed in lezen, verhalen vertellen en schrijven.
- Lijf/beweging Knap: lichamelijk-kinesthetische intelligentie; Leerlingen beschikken over goede motorische vaardigheden en willen graag bewegen.

- Reken/redeneer Knap: Logisch mathematische intelligentie; Leerlingen zijn goed in cijfers, berekeningen en analyseren.
- Natuur Knap: Naturalistische intelligentie; Leerlingen zijn zeer geïnteresseerd in de natuurlijke omgeving.
- Beeld/ruimte: visueel-ruimtelijke intelligentie; Leerlingen beschikken over artistieke vaardigheden, vinden schilderen, tekenen en beeldhouwen leuk.
- Mensen Knap: interpersoonlijke intelligentie; Leerlingen kunnen makkelijk vriendschappen opbouwen, zijn goede bemiddelaars, leiders.
- Muziek Knap: muzikaal-ritmische intelligentie; Leerlingen kunnen communiceren door middel van muziek.
- Zelf Knap: intrapersonlijke intelligentie; Leerlingen zijn zich bewust van eigen gevoelens, eigen sterke punten, waarden en normen.

Matchen, stretchen en vieren

Door ons onderwijsrepertoire zodanig uit te breiden dat alle intelligenties aan bod komen, zorgen we ervoor dat de lesinhouden voor alle leerlingen toegankelijk zijn en krijgen ze allemaal gelegenheid om uit te blinken. Dit noemt men het matchen.

We willen ons lesplan zodanig verbreden dat alle intelligenties aan bod komen, zo krijgen de leerlingen de gelegenheid om alle intelligenties verder te ontwikkelen. Dit noemt men het stretchen. Door respect en waardering te tonen voor alle intelligenties, krijgen leerlingen een gevoel van eigenwaarde en zo staat men open voor het uniek-zijn van anderen. Dit noemt men het vieren.

5.2 Ruimtelijk

Op basis van de 1 oktober 2015 telling zijn eind 2015 leerlingprognoses opgesteld door Pronexus. Op basis van deze prognose en het aantal leerlingen komt uit de berekening een oppervlakte voor de school van 1.400 m². In de ontwerpfase wordt het aantal specifieke ruimtes nader uitgewerkt en afgestemd. Hierbij ligt de nadruk ook op het multifunctioneel gebruik van ruimtes. Bij de realisatie van een kindcentrum is het dubbelgebruik van ruimtes nog nadrukkelijker aan de orde.

Met de vaststelling van het IHP in de gemeenteraad op 22 februari 2010 is gekozen voor modernisering en vernieuwing. Dit betekent dat de scholen worden aangepast aan de huidige eisen die voortkomen uit de gehanteerde lesmethoden. Voor De Wildschut geldt dit specifiek, omdat het onderwijsconcept andere eisen stelt aan een gebouw dan een meer traditioneel onderwijsconcept. Dit vraagt om ruimtes die flexibel gebruikt kunnen worden, waarin zowel klassikaal als ook in kleinere groepen gewerkt kan worden. Verder zijn ruimtes nodig waarin op individueel niveau met kinderen gewerkt kan worden.

Ook moet er een speellokaal bij/in de school gerealiseerd worden. Op basis van de leerlingprognoses kan volstaan worden met 1 speellokaal (per speellokaal kunnen vier groepen 4/5 jarigen gymnastiek krijgen). Mocht er op termijn toch meer dan vier groepen 4/5 jarigen komen, dan is dat een tijdelijke situatie. Ook moet er een handvaardigheidsruimte komen. Overal in het gebouw moeten internet faciliteiten aanwezig zijn.

5.3 Kindcentrum

De Wildschut moet de functionaliteit van een Kindcentrum hebben. Het doet hiermee recht aan het beantwoorden van een maatschappelijke vraag als ook stimuleert het een intensieve samenwerking tussen school en partner(s) van dagopvang.

Een kindcentrum zorgt dat er een doorgaande lijn in ontwikkeling van kinderen ontstaat tussen de verschillende momenten op de dag. Dit zowel op pedagogisch als ook didactisch vlak. School en samenwerkende partner realiseren samen een totaalconcept van (leer)activiteiten en stemmen het onderwijs- en opvangaanbod zo optimaal mogelijk op elkaar af. Zo wordt tegemoet gekomen aan leer- en ontwikkelbehoeftes van kinderen in de leeftijd van 4-12 jaar en ook wordt voldaan aan de

hoge verwachtingen die ouders ten aanzien van opvang en onderwijs hebben. Daarnaast komt het de professionaliteit van alle medewerkers ten goede.

Dit alles betekent puntsgewijs het volgende voor “De Wildschut”:

- Kernpartners: onderwijs en opvang.
- Kinderen van 4-12 jaar worden gedurende de gehele dag opgevangen.
- Educatie, opvang en ontwikkeling worden in totaal aangeboden.
- Het kindcentrum biedt naast onderwijs ruimte voor en verbinding tussen welzijn, zorg, cultuur en sport in de wijk en de gemeenschap/dorp.
- De mogelijkheid tot een jaarprogramma van 52 weken.

Nieuwbouw van De Wildschut moet aan de volgende eisen voldoen:

Om onze ambitie t.a.v. het onderwijs te realiseren moeten de onderwijsruimtes flexibel zijn.

Dat betekent dat van een aantal lokalen grotere werkruimtes te maken zijn, in een lokaal werkhoeven kunnen worden gecreëerd, er veel daglicht en goede zonnewering is, verlichting te regelen is per activiteit, licht automatisch aan / uit gaat, geluidsoverlast beperkt is, er voldoende opbergruimte is.

We zien de school als één leef- en werkgemeenschap van kinderen, personeel en ouders, dat betekent dat het gebouw de mogelijkheid biedt om met alle kinderen en ouders een gezamenlijke viering te organiseren.

We willen een leef-en werkgemeenschap realiseren. Dit betekent dat de nieuwbouw een centrum moet zijn **waar onderwijs ontwikkeling wordt** voor kinderen van 4 tot 12 jaar. Dit betekent het volgende. Het gebouw moet een blikvanger zijn in de wijk en in het dorp. De omgeving moet trots zijn op de aanwezigheid ervan. Daarnaast kenmerkt het gebouw zich door elementen als “duurzaam”, “onderhoudsarm” en effectief voor wat betreft inrichting en gebruiksvriendelijkheid. Dit vertaalt zich dan ook in flexibele werkplekken voor personeel, maar desgewenst ook externe partners. De school herbergt ontmoetingsplekken voor gebruikers en omgeving waardoor dwarsverbanden gelegd worden met cultuur, welzijn, techniek en het bedrijfsleven. Ook een in pandige gymzaal is onontbeerlijk.

De school wil tegemoet komen aan de individuele leerbehoeften van kinderen. Om dit te realiseren wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van de mogelijkheden die nieuwe media bieden.

Dat betekent dat:

- Veel kinderen tegelijkertijd online zullen zijn.
- We gebruik maken van digitale leeromgevingen, waarin informatie wordt gedownload, maar ook steeds meer informatie wordt geüpload.
- Kinderen plaatsonafhankelijk (door het gehele gebouw) online gaan werken. Deze ontwikkeling betekent dat wij ons vooral moeten richten op een goede digitale infrastructuur die het bovenstaande mogelijk maakt. Draadloos internet in het gebouw en voldoende bandbreedte en down/uploadsnelheid.

De Wildschut staat midden in de maatschappij en haalt de maatschappij in huis. Wij staan midden in het dorp Gilze.

Dat betekent dat:

- We ook ten dienste willen staan van de gemeenschap: voor verenigingen, ouderen en kinderen.
- We ruimtes na schooltijd met de wijk willen delen (maar indien nodig moeten ruimtes ook kunnen worden afgesloten).
- We naschoolse activiteiten organiseren.
- We ouders en wijkbewoners betrekken bij ons onderwijs; bv. bij projecten, vieringen, etc.

De Wildschut hecht grote waarde aan de brede ontwikkeling van kinderen. Er is veel aandacht voor de culturele en creatieve ontwikkeling van kinderen. Deze ontwikkeling wordt meestal gevisualiseerd door tekeningen, kunstwerken e.d. Het gebouw moet hiervoor ook de mogelijkheden bieden in de vorm van atelier(s): denk hierbij aan een handenarbeid/techniekrimte.

Openbaar plein aan de straatkant, zodat er een kindvriendelijke aantrekkelijke aanzicht ontstaat en de buurt toezicht kan houden. Alle kinderen moeten te allen tijde gebruik kunnen maken van de faciliteiten op het plein met natuurlijke materialen en verschillende speelmogelijkheden.

De school in beweging: speelterrein en omgeving.

Dit betekent voor ons dat het speelterrein een openbare speelgelegenheid is, waar “ontmoeten, uitdagen en spelen” de boodschap is. Kinderen krijgen voor, tijdens en na schooltijd de gelegenheid om al spelende te leren, te ontdekken, te bewegen en te ontmoeten. Ook de schoolomgeving speelt daarbij een prominente rol. Het speelterrein is veilig toegankelijk als ook de weg er naar toe. Er zijn meer dan voldoende parkeergelegenheden en daarnaast een kiss and ride zone, waardoor het aantal noodzakelijke brigadiers geminimaliseerd wordt.

De aula moet gecombineerd worden met de speelzaal van de kleuters waardoor er ruimte is om vieringen te organiseren op een podium met licht en geluid. De vloer moet kindvriendelijk zijn om op te spelen. De berging moet afsluitbaar zijn.

In het gebouw zit een keuken voor gezamenlijke gebruik. De keuken is tevens geschikt om kookles te geven.

Op het schoolplein is een schooltuin aanwezig, deze wordt gezamenlijk met een eventuele BSO onderhouden.

Het gebouw bevat voldoende ruimtes voor facilitaire diensten zoals secretariaat, conciërge en repruimte.

Het gebouw bevat voldoende kantoor- en spreekruimtes voor o.a. directie, IB-er.

6. Beheer en exploitatie

Het aspect beheer en exploitatie is een belangrijk aspect bij het realiseren van de nieuwbouw. Dit met als doel om de kosten omlaag te brengen ten opzichte van de huidige situatie. Het gaat met name om beheer en exploitatiekosten die direct gerelateerd zijn aan de huisvesting. Te denken valt aan onderhoudskosten voor het gebouw maar ook de energiekosten.

Door in de ontwerpfase al rekening te houden met de toekomstige exploitatielasten kunnen deze toekomstige lasten mogelijk beperkt worden bijvoorbeeld door het toepassen van onderhoudsarme, duurzame materialen en energiezuinige oplossingen. Een doelstelling bij de planvorming is lagere exploitatielasten in de nieuwbouw. Bij het uitwerken van de plannen houden we hier rekening mee, bijvoorbeeld bij de keuze van materialen en de installaties. Daarnaast is ook het dubbelgebruik van ruimtes een mogelijkheid om beheer- en exploitatielasten te beperken.

Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie. Afhankelijk van de mogelijkheden van het schoolbestuur om te investeren in het gebouw, worden hier keuzes in gemaakt.

7. Architectenselectie

De eerste stap binnen de ontwerpfase is de architectenselectie. Dit proces wordt begeleidt door het inkoopbureau West-Brabant. Dit is een belangrijke stap omdat de gekozen architect vanaf het ontwerp tot en met de oplevering betrokken is bij de plannen. In de nieuwe aanbestedingswet (die vanaf 1 april 2013 van kracht is) is de grens voor een Europese aanbesteding van levering en diensten vastgesteld op € 209.000 exclusief btw. Omdat de kosten voor de architect inclusief adviseurs bij De Wildschut niet boven dit drempelbedrag komt, is een Europese aanbesteding niet aan de orde. We stellen daarom voor te kiezen voor een meervoudig onderhandse aanbesteding in 3 stappen. We wijken hiermee wel af van het inkoopbeleid. De reden om dit te doen is om regionale bedrijven ook een kans te geven. Onder deze regionale bedrijven zitten architectenbureaus waar zowel de gemeente als het schoolbestuur goede ervaringen mee hebben.

Stap 1: uitnodigen 5 architecten voor kennismakingsgesprek

De betrokkenen bij het project dragen diverse architecten aan. Daarnaast hebben verschillende architecten zich gemeld met de vraag een uitnodiging te mogen ontvangen voor deze selectie. Op basis van die lijst van architecten maken we een voorselectie om te komen tot vijf architecten. De selectie is gebaseerd op ervaringen van de betrokkenen met verschillende architecten en referenties en ervaringen van de verschillende architecten. Deze vijf architecten nodigen we uit voor een gesprek. Bij de uitnodiging sturen we ook een opdrachtschrijving en het programma van eisen mee. Tevens krijgt de architect inzicht in de uiteindelijke beoordeling van de schetsontwerpen. Het gesprek is bedoeld als een kennismakingsgesprek waarbij de architect zichzelf en zijn bureau kan presenteren en vragen kan stellen aan de gebruikers en de opdrachtgever over de wensen en de opdracht. Vanuit de opdrachtgever en de gebruikers kunnen eveneens vragen gesteld worden aan de architect over bijvoorbeeld werkwijze en referenties.

De architecten die we graag willen uitnodigen zijn geselecteerd op basis van de ervaring die zij hebben met het ontwerpen van scholen en de referentieprojecten. De inbreng en ervaringen vanuit de projectgroepleden en het schoolbestuur zijn van belang geweest bij de totstandkoming van de lijst.

Stap 2: selecteren 3 architecten voor het maken van een schetsontwerp

Met de vijf geselecteerde architecten worden gesprekken gevoerd door de selectiecommissie (zie onder). Deze gesprekken zijn bedoeld om de visie en werkwijze van de architect te achterhalen om te kijken of dit aansluit bij de visie en wensen van de opdrachtgever en de gebruikers. Het gaat om de visie op het totale project, de visie op duurzaamheid, ruimtelijke en architectonische kwaliteit passend binnen het projectgebied. Hierbij moet extra aandacht zijn voor het gegeven dat de school de pleinwand vormt op de Heuvel. Daarnaast is de werkwijze van de architect van belang voor het gehele proces. Daarom willen we meer weten over het bureau, de wijze van werken, de procesbeheersing en het vertalen van de wensen van gebruikers. Deze selectiecriteria hebben we opgenomen in een beoordelingsformulier (bijlage 4) dat we gebruiken bij de beoordeling van de kennismakingsgesprekken. Na de vijf gesprekken leggen we alle beoordelingsformulieren bij elkaar en op basis daarvan bepalen we welke drie architecten we uitnodigen voor het maken van een schetsontwerp en welke drie architecten afvallen. Als er bij de gesprekken twijfels zijn over de samenwerking met een bepaalde architect nodigen we deze architect niet uit voor het maken van een schetsontwerp. Dit maken we ook duidelijk in de uitnodiging voor het gesprek. Uiteraard heeft ook de architect de mogelijkheid om na het gesprek aan te geven geen schetsontwerp te willen maken. We willen maximaal drie schetsontwerpen hebben ter beoordeling.

Stap 3: selectie architect op basis van gemaakte schetsontwerpen

De drie architecten die geselecteerd zijn op basis van de kennismakingsgesprekken, worden uitgenodigd om een schetsontwerp te maken voor de nieuwbouw van De Wildschut. Dit schetsontwerp moet minimaal inzicht geven in de beeldkwaliteit, verschijningsvorm, functionele indeling, duurzaamheidsaspecten en maatregelen voor een gunstige exploitatie. De schetsontwerpen worden door de architecten gepresenteerd aan de selectiecommissie. De selectiecommissie bestaat uit vier vertegenwoordigers van de gebruikers en vier vertegenwoordigers van de opdrachtgever (gemeente). Deze commissie beoordeelt de architect, de werkwijze en het schetsontwerp op basis van een beoordelingsformulier. Dit beoordelingsformulier is als bijlage 4 bijgevoegd. De volgende punten worden beoordeeld:

- kosten (zowel bouwkosten als honorarium)
- beheer en exploitatie
- vormgeving gebouw
- duurzaamheid

In bijlage 4 is de wijze van beoordeling en de berekening van de score nader toegelicht. Op basis van alle punten worden de gemiddelde scores berekend en de architect met de hoogste score krijgt de opdracht gegund. Deze gunning wordt informatief voorgelegd aan het college.

Tot slot stellen we alle architecten op de hoogte van de uitslag. De drie architecten die de opdracht niet krijgen, geven we een vergoeding van € 1.500 inclusief BTW voor het maken van een schetsontwerp. Dit bedrag is tot stand gekomen op basis van een reële inschatting van de te verrichten werkzaamheden voor het maken van een schetsontwerp.

De selectiecommissie:

School (gebruiker)		Gemeente (opdrachtgever)	
Bestuur	Toon Godefrooij	Wethouder	Willem Starreveld
Schooldirecteur	Raymond de Haan	Projectleider	Jan Bras
School	Nog te bepalen	Onderwijs	Rolienke Arts
School	Nog te bepalen	Stedenbouwkundige	Jeroen Tolboom

Bij de presentatie is het toegestaan om met meer personen aanwezig te zijn. Deze personen hebben echter geen stem in de beoordeling van de schetsontwerpen. Vanuit de selectiecommissie kan het wenselijk zijn om voor bepaalde onderwerpen specifieke deskundige te laten aansluiten voor het stellen van vragen.

8. Risico's

Naast de genoemde beheersaspecten en projectfasen is ook het in beeld brengen van de risico's belangrijk om het project te kunnen beheersen. Bij risico's is sprake van voorziene en onvoorziene risico's. Ten aanzien van de onvoorziene risico's kunnen we pas op het moment dat ze zich voordoen stappen ondernemen.

De voorziene risico's brengen we vooraf in beeld. Tevens geven we aan op welke wijze we dit risico kunnen beperken of welke stappen we gaan zetten als het risico zich voordoet. Hierbij is het wel van belang dat alleen de reële risico's worden benoemd.

Financieel

- op dit moment is er een budget opgenomen in het IHP. In een later stadium vragen we een concreet budget aan voor de realisatie van de nieuwbouw. Op dit moment zijn er dus

nauwelijks financiële risico's. Alleen als het project niet doorgaat zijn er kosten gemaakt in de voorbereiding zonder resultaat.

- in het kader van het wijzigen van het bestemmingsplan nemen we een planschade risicoanalyse op.
- op dit moment wordt uitgegaan van het prijspeil van 2015. Mogelijke prijsstijgingen van materialen en stijging van loonkosten zijn niet meegenomen. Het is een overweging om de statistische voorspellingen hiervan mee te budgetteren.
- We moeten nog grond in het plangebied verwerven. Dit kan leiden tot weerstand en vertraging bij bestemmingsplanprocedure en mogelijke onteigening. We proberen dit risico te verkleinen door een zorgvuldige omgevingscommunicatie en eveneens zorgvuldige bestemmingsplanvoorbereiding. Het risico blijft echter vrij groot.
- In dit kader moet eveneens opgemerkt worden dat de grondeigenaar een omgevingsvergunning heeft aangevraagd welke is geweigerd. Hiertegen kan bezwaar worden gemaakt. Van dit recht zal grondeigenaar waarschijnlijk gebruik maken. Deze procedure moeten we afwachten en kan tot vertraging leiden.

Beeldkwaliteit

- Onder andere vanuit enkele omwonenden hebben wij signalen ontvangen met het verzoek (de gevel van) de oude muziekschool mee te nemen in het ontwerp. Hierover wordt overleg gevoerd met de eigenaar van dit pand. Mocht dit tot een uitbreiding van het project leiden, dan is daarvoor aparte besluitvorming aanvullend op dit projectplan nodig, en kan dit tot vertraging leiden.

Archeologie/bodem

- Uit het archeologisch bureauonderzoek is gebleken dat de archeologische waarde van de percelen groot kan zijn. Er moet een proefsleuvenonderzoek plaats vinden. Gezien het feit dat de school momenteel in gebruik is en het daardoor praktisch onhaalbaar is proefsleuven te maken op deze locatie en we geen toegang hebben tot de Sprangers-locatie moet het proefsleuvenonderzoek later plaats vinden.
- Gezien het feit dat de huidige grondeigenaar van de Sprangers-locatie niet mee wil werken aan het voor het bestemmingsplan benodigde bodemonderzoek, moet dit onderzoek in later stadium plaats vinden. Dat betekent dat we pas op dat moment kennis kunnen nemen van de resultaten van dat onderzoek en daar dan pas maatregelen op kunnen nemen.

Planning

- Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder zienswijzen kenbaar gemaakt worden. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen degenen die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt beroep instellen. Ook kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Dit kan leiden tot een opschortende werking waardoor het bestemmingsplan later of gewijzigd wordt vastgesteld. Als er uiteindelijk een procedure doorlopen moet worden bij de Raad van State is de termijn niet aan te geven omdat dan onduidelijk is wanneer de zaak behandeld wordt. In een vroegtijdig stadium tijdens de ontwerpfase kunnen we beter inzicht geven in het risico van het bestemmingsplan.
- Binnen 6 weken nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend kan er bezwaar gemaakt worden door belanghebbenden. Op zich heeft dit niet direct een opschortende werking echter er bestaat ook de mogelijkheid dat belanghebbende binnen deze termijn een voorlopige voorziening aanvraagt. Hierbij kan men verzoeken dat de bouw direct wordt stilgelegd in afwachting van de uitspraak van de voorzieningen rechter.
- Bij de planning van de bouwwerkzaamheden en de inrichting van het buitenterrein moet er rekening gehouden worden met onwerkbaar weer.

- Op dit moment is nog niet helder of er een sportzaal gebouwd moet worden binnen dit project. Besluitvorming hierover kan vertraging opleveren voor het totale project.

Bouwkundig

- op dit moment zijn er geen voorziene bouwkundige risico's.

Bestuurlijk

- op dit moment zijn de bestuurlijke keuzes gemaakt om nieuwbouw voor De Wildschut te realiseren op de locatie waar de school nu ook gevestigd is. Het is altijd mogelijk dat gedurende het proces dit bestuurlijk standpunt wijzigt. Dit is echter niet de verwachting.

Bijlage 1

Wat	Weken	Oplevering Kerst 2017	
		Van	Tot
Bestemmingsplan voorontwerp			
Doen van onderzoeken	8	7-8-2015	2-10-2015
Aanlevering concept voorontwerp door Ordito	3	5-10-2015	24-10-2015
Ambtelijke reactie op concept voorontwerp	2	26-10-2015	6-11-2015
Aanpassen voorontwerp	2	9-11-2015	20-11-2015
Controle voorontwerp	1	23-11-2015	27-11-2015
Collegebesluit	1,5	15-12-2015	22-12-2015
Vooroverleg versturen	0,5	23-12-2015	24-12-2015
Vooroverleg reactie	6	28-12-2015	5-2-2016
Bestemmingsplan ontwerp			
Behandeling inspraakreacties	1,5	8-2-2016	17-2-2016
Opstellen nota van inspraak	1	17-2-2016	23-2-2016
Controleren en aanpassen ontwerpbestemmingsplan	2	24-2-2016	8-3-2016
Collegebesluit	1	9-3-2016	15-3-2016
Publicatie	2	16-3-2016	30-3-2016
Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan	6	31-3-2016	11-5-2016
Bestemmingsplan vaststellen			
Opstellen nota van zienswijzen	2	12-5-2016	25-5-2016
Controleren en aanpassen ontwerp bestemmingsplan	1,5	26-5-2016	7-6-2016
Collegebesluit	1	8-6-2016	14-6-2016
Behandeling in commissie	-	1-6-2016	5-7-2016
Presidium	-	7-7-2016	7-7-2016
Behandeling in raad	-	18-7-2016	18-7-2016 ¹
Definitief bestemmingsplan opstellen (GML) Ordito	1	20-7-2016	26-7-2016
Akkoord provincie (bij wijziging)	6	27-7-2016	7-9-2016
Publicatie	2	7-9-2016	21-9-2016
Beroepstermijn	6	22-9-2016	3-11-2016
Bestemmingsplan in werking	0,5	4-11-2016	8-11-2016
Projectplan en programma van eisen			
Projectplan klaar		10-11-2015	10-11-2015
Projectplan vaststelling college	1	17-11-2015	17-11-2015
Projectplan commissie Samenleving	2	2-12-2015	2-12-2015
Programma van eisen gemeente		1-9-2015	23-2-2016
Programma van eisen school		1-9-2015	23-2-2016
PvE's vaststellen college	1	23-2-2016	1-3-2016
Architectenselectie			
Uitnodiging partijen	1	29-2-2016	3-3-2016
Bureaupresentatie 5 bureaus	3	7-3-2016	24-3-2016
Keuze bureaus schetsontwerpen	1	24-3-2016	31-3-2016
Uiterste datum stellen van vragen	3	31-3-2016	21-4-2016
Verzenden nota van inlichtingen	1	21-4-2016	28-4-2016
Schetsontwerp 3 partijen	2	28-4-2016	12-5-2016

¹ Werkelijke datum raadsvergadering
Programma van eisen De Wildschut en Spetters

Keuze architect	1	17-5-2016	20-5-2016
Definitieve gunning		20-5-2016	3-6-2016
Voorlopig ontwerp	4	6-6-2016	1-7-2016
Definitief ontwerp	3	4-7-2016	22-7-2016
Krediet aanvraag college	1,5	26-7-2016	2-8-2016
Kredietaanvraag commissie Samenleving		4-8-2016	14-9-2016
Kredietaanvraag Raad		15-9-2016	3-10-2016 ²
Bestek opstellen	3	2-8-2016	23-8-2016
Vergunningaanvraag			
Vooroverleg	3	1-7-2016	26-7-2016
Vergunningaanvraag	8	26-7-2016	20-9-2016
Toekenning vergunning	0,5	22-9-2016	22-9-2016
Bezwaartermijn	6	22-9-2016	3-11-2016
Onherroepelijke vergunning		3-11-2016	
Aannemerselectie			
Aanbestedingstraject aannemer		2-8-2016	22-8-2016
Uiterste datum stellen van vragen		22-8-2016	12-9-2016
Nota van inlichtingen verzenden		12-9-2016	19-9-2016
Indienen inschrijvingen		19-9-2016	10-10-2016
Keuze Aannemer		10-10-2016	26-10-2016
Voorlopige opdrachtverlening			26-10-2016
B&W voorstel klaar	1	26-10-2016	1-11-2016
Besluit college	1	1-11-2016	8-11-2016
Opdrachtverlening ³	1	9-11-2016	9-11-2016
Vorbereidingstijd aannemer		27-10-2016	2-1-2017
Bouw school			
Sloop school en Sprangers ⁴	2	11-11-2016	25-11-2016
Bodemonderzoek en proefsleuven	2	28-11-2016	9-12-2016
Bouwrijp maken	2	12-12-2016	23-12-2016
Bouw school	45	2-1-2017	8-12-2017
Oplevering nieuwbouw	1	11-12-2017	15-12-2017
Verhuizing naar nieuwbouw ⁵	1	18-12-2017	22-12-2017
Tijdelijke huisvesting			
Programma van eisen		1-1-2016	4-4-2016
Publicatie tendernet		4-4-2016	
Uiterste datum stellen van vragen		4-4-2016	18-4-2016
Indienen inschrijvingen ⁶		18-4-2016	3-5-2016
B&W besluit	1	10-05-2016	
Opdracht verlenen	8	16-5-2016	

² Werkelijke datum raadsvergadering

³ Uitgaande van geen beroep tegen bestemmingsplan en minnelijke grondverwerving (dus geen onteigening).

⁴ Herfstvakantie 24 tot 30 oktober 2016 en 14 oktober t/m 22 oktober 2017

⁵ Zomervakantie 2016 is van 23 juli t/m 4 september, 2017 is van 17 juli t/m 27 augustus 2017, Kerstvakantie 2017 is van 23 december 2017 t/m 7 januari 2018

⁶ Compleet, dus inclusief vergunningafhandeling, grondwerk, eventueel poeren, installaties etc. Minimaal 3 bedrijven vragen.

Vooroverleg	2	11-7-2016	
Vergunning aanvragen	8+6	25-7-2016	30-9-2016
Plaatsing	3	3-10-2016	21-10-2016
Verhuizing heen ⁷	1	24-10-2016	28-10-2016
Verhuizing terug	1	18-12-2017	22-12-2017
Afbreken tijdelijke huisvesting	3	8-1-2018	19-01-2018
Hierna bouwrijp maken van terrein voor woningen. In de planontwikkeling moeten we kijken of tijdens de bouw van de woningen al het openbaar schoolspeelterrein aangelegd kan worden of dat dit moet wachten op afronding van de woningen.			

⁷ Meivakantie is van 30 april t/m 6 mei 2016 en van 22 t/m 30 april 2017
Programma van eisen De Wildschut en Spetters 15int03606

Bijlage 3 Parkeerbalans

[illegible]

Bijlage 4 Beoordelingsformulier architecten

Beoordeling architect / bureau			
Ingevuld door: naam en organisatie:		Architect :	
	Criteria:	Waardering (-, +, ++)	Opmerkingen per onderdeel
1	Visie		
A	Wat is de visie van de architect op het project?		
B	Wat is de visie van de architect op duurzaamheid?		
C	Wat is de visie van de architect op ruimtelijke en architectonische kwaliteit (inclusief pleinwand)?		
2	Referenties / indruk bureau		
A	Referenties: is het bureau bekend met scholenbouw en specifiek met het combineren van buitenschoolse opvang in een schoolgebouw?		
B	Bureau: wat is de omvang van het bureau, spreekt het bureau aan, hebben ze meerdere disciplines in eigen huis?		
3	Werkwijze		
A	Wat is de werkwijze van het bureau? Hoe ziet het bureau het ontwerpproces? Hoe is de betrokkenheid richting gebruikers?		
B	Wat is de werkwijze van de architect ten aanzien van de projectbeheersing?		
C	Wat is de werkwijze van de architect ten aanzien van het vertalen van de wensen van gebruikers?		
D	Wat is de visie op kostenbesparende maatregelen?		
Totaalindruk			

Per onderdeel kan een -, een + of ++ worden ingevuld. Na de 6 gesprekken leggen we alle beoordelingsformulieren bij elkaar en op basis daarvan bepalen we welke 3 architecten we uitnodigen voor het maken van een schetsontwerp en welke 3 architecten afvallen. Uiteraard heeft ook de architect nog de mogelijkheid om op basis van de gesprekken nee te zeggen tegen de opdracht. In dat geval krijgt één van de architecten die is afgevallen alsnog de uitnodiging om een schetsontwerp te maken. Als op basis van de gesprekken minder dan drie geschikte architecten worden geselecteerd voor het maken van een schetsontwerp wordt in onderling overleg bepaald of er nog andere architecten worden uitgenodigd voor een gesprek.

Beoordeling schetsontwerp Nieuwbouw De Wildschut				
Ingevuld door: naam en organisatie		Weeg- factor	Architect :	
	<u>Meegegeven Criteria bij de aanvraag:</u>	100	Waardering (0 t/m 10)	Opmerkingen per onderdeel
1	Kosten (honorarium)	15		Geen waarderingscijfer: cijfer wordt berekend op basis van ingediende prijs
A	Hoogte van het honorarium	15		
2	Beheer en exploitatie	30		
A	Keuze materialen: wordt er gebruik gemaakt van duurzame en onderhoudsarme materialen?	15		
B	Opzet gebouw: is bij de opzet en indeling van het gebouw rekening gehouden met het toekomstige beheer en exploitatie?	15		
3	Vormgeving gebouw	35		
A	Vormgeving: is het beeld passend bij de onderwijsvisie van De Wildschut?	20		
B	Plattegrond: is de geschetste plattegrond een logische indeling en zijn alle ruimtes voorzien?	15		
4	Duurzaamheid	20		
A	In welke mate heeft het bureau al duurzame concepten gerealiseerd en in hoeverre zijn ze bekend met nieuwe concepten?	10		
B	Wat zijn de ideeën en initiatieven van het bureau op het gebied van duurzaamheid en hoe worden deze concreet gemaakt?	10		

Op 4 aspecten wordt een cijfer gegeven. Dit is een cijfer tussen 0 en 10, waarbij 10 het hoogste is. Op het formulier kan de score gemotiveerd worden. Het is van belang met name bij een onvoldoende of juist een hoge score dat gemotiveerd wordt waar deze score op is gebaseerd. De cijfers van de selectiecommissie worden ingevoerd in een bestand en daarmee wordt een gemiddelde uitgerekend. Tevens is er sprake van een weegfactor voor de verschillende aspecten. De weegfactor is echter voor bijna alle aspecten gelijk.

De kosten en het honorarium worden aan de hand van een berekening voorzien van een cijfer.

Het gemiddelde cijfer wordt berekend op 2 cijfers achter de komma nauwkeurig. De architect met het hoogste cijfer krijgt de opdracht gegund. Als er dan alsnog sprake is van een gelijke stand wordt er door middel van loting een architect gekozen.

BIJLAGE 4



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.

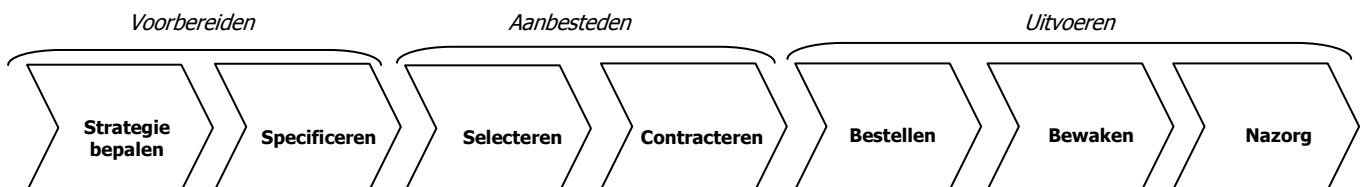
De inkoopadviseur:

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 gunningscriteria 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.