

ONTWERPEXPLOITATIEPLAN Herijking Nuenen West

Behorend bij: ontwerpbestemmingsplan Herijking Nuenen West

Opdrachtgever

Gemeente Nuenen c.a.

Kenmerk

1041.247-EP2d2/rb/s/a

Deskundigen

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

Datum

31 december 2018

Status

Definitief



Titel	: Ontwerpexploitatieplan Herijking Nuenen West
Opdrachtgever	: Gemeente Nuenen c.a.
Kenmerk	: 1041.247-EP2d2
Deskundigen	: ir. R.A.K.M. Bouten MRICS K. Stoffers BSc
Datum	: 31 december 2018
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 'Herijking Nuenen West'	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. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur.....	13
5.6. Particulier opdrachtgeverschap.....	13
5.7. 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	18
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	19
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	21
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	23
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	28
4. Herziening en afrekening exploitatieplan.....	29
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	29
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	29
DEEL C: REGELS.....	30

1.	Begrippen.....	30
2.	Werken en werkzaamheden.....	32
3.	Locatie-eisen.....	34
	3.1. Fasering.....	34
	3.2. Koppelingen.....	34
	3.3. Sociale woningbouw.....	35
	3.4. Particulier opdrachtgeverschap.....	36
4.	Slotregel	37

Bijlagen bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 'Bestemmingen en grondgebruik', de datum 30 augustus 2018 (kenmerk: Nuew/2018/RBepkbgg/01-C2, versie C0.2)
2. Kaart 'Eigendommen', de datum 30 augustus 2018 (kenmerk: Nuew/2018/RBepked/01-C2, versie C0.2)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Taxatierapport inbrengwaarde
2. Exploitatieopzet
3. Civieltechnische raming kosten aanleg voorzieningen
4. Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan 2018 (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
5. Kader grondprijzen en exploitatiebijdragen 2018, gemeente Nuenen c.a.

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', de datum 30 augustus 2018 (kenmerk: Nuew/2018/RBepkeg/01-C2, versie C0.2)
2. Notitie bouw- en woonrijp maken Nuenen West, de datum 14 maart 2018
3. Masterplan Nuenen West, Nuenen West = Dorps Geluk, Kuiper Compagnons
4. Kaart 'Fasering', de datum 3 december 2018 (kenmerk: Nuew/2018/RBepkfs/01-D1, versie D1.0)
5. Addendum Woonvisie 2016, gemeente Nuenen c.a.
6. Regionale Begrippenlijst Wonen 2018, Metropool Regio Eindhoven
7. Inkoop- en aanbestedingsbeleid, gemeente Nuenen c.a.
8. Algemene verkoopvoorwaarden, gemeente Nuenen c.a.

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 ‘Herijking Nuenen West’. Het Bestemmingsplan ‘Herijking Nuenen West’ maakt de realisatie van 1.575 woningen en 1 basisschool planologisch mogelijk.

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

De gronden in het Exploitatiegebied zijn 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 Herijking Nuenen West een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Herijking Nuenen West vast te stellen.

1.2. Koppeling met bestemmingsplan ‘Herijking Nuenen West’

Het onderhavige Exploitatieplan Herijking Nuenen West behoort bij het Bestemmingsplan ‘Herijking Nuenen West’ en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Herijking Nuenen West te ontwikkelen tot 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 ‘Herijking Nuenen West’ en het onderhavige Exploitatieplan Herijking Nuenen West 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, 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** Herijking Nuenen West 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 Herijking Nuenen West 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 Herijking Nuenen West.

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 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 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 Herijking Nuenen West 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. Hoofdstuk 3 bevat de nadere locatie-eisen voor koppelingen, fasering, sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. In hoofdstuk 4 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 laatste is ook het geval bij dit Exploitatieplan. In het bestemmingsplangebied zijn ook delen opgenomen met conserverende bestemmingen en delen opgenomen, waar reeds nieuwbouw als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Nuenen West is gerealiseerd. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied 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 bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld voor het bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West'. 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 bijzondere situering ten opzichte van het omliggende landschap, de Dommel, met aan de overzijde van de Dommel de gemeente Eindhoven en aan de andere zijde van het Exploitatiegebied de woonkern van Nuenen. De afstanden tot het landschap en de woonkernen van Nuenen en Eindhoven zijn kort en direct. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar door de aansluiting op de Europalaan en in de toekomst ook door de aansluiting op de A270 (Eindhoven-Helmond). Het Exploitatiegebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Boord, aan de westzijde door de Vorsterdijk en het Dommeldal, aan de zuidzijde door het Wettenseind en aan de oostzijde door de bestaande woonkern van Nuenen.

Het Exploitatiegebied wijkt af van het bestemmingsplangebied. Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied weergegeven. Het Exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied vanwege:

1. percelen met *bestaande woningen*: op de percelen van deze woningen zijn in het Bestemmingsplan geen aangewezen bouwplannen opgenomen, waardoor deze percelen geen onderdeel uitmaken van het Exploitatieplan;
2. percelen met *reeds gerealiseerde woningen en verleende omgevingsvergunningen*: op deze percelen zijn reeds aangewezen bouwplannen in het kader van het Bestemmingsplan gerealiseerd of is reeds een omgevingsvergunning voor een aangewezen bouwplan verleend (peilmoment hiervoor is de verwachte datum van vaststelling van het Bestemmingsplan), waardoor deze percelen geen onderdeel uitmaken van het Exploitatiegebied. Deze percelen maken wel onderdeel uit van het bestemmingsplangebied en het complex Nuenen West, dat ruimtelijk, functioneel en economisch één geheel en één eenheid vormt. Op ruimtelijk, functioneel en economisch gebied hebben deze percelen samenhang en relatie met de percelen / eigendommen waarop nog aangewezen bouwplannen moeten worden gerealiseerd. Deze percelen zijn derhalve wel in de Exploitatieopzet, zowel qua kosten als qua opbrengsten, opgenomen.

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is een bestemmings- en stedenbouwkundig plan opgesteld. Op bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan zijn de functies en het grondgebruik opgenomen. Voor de invulling van de functies is een stedenbouwkundig masterplan opgesteld. Dit stedenbouwkundig masterplan is als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

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

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

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

Het voorgenomen ruimtegebruik is weergegeven op bijlage 1 van deel A en in bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan. De oppervlakten van het ruimtegebruik in deze bijlagen kunnen 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 is nog een aantal gronden in eigendom van particuliere eigenaren.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied is weergegeven op de kaart 'Eigendommen', 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 58 kadastrale percelen in eigendom zijn van een 30-tal particulieren c.q. private partijen.

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. Ook ná vaststelling van het Exploitatieplan beoogt de gemeente de particuliere grondeigendommen minnelijk te verwerven of het kostenverhaal te verzekeren via het Exploitatieplan.

In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied voor verwerving of realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan, 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 door deze eigenaar de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, in acht worden genomen. Hiermee blijft het gewenste kwaliteitsniveau en de gestelde locatie-eisen, zoals opgenomen in het Bestemmings- en Exploitatieplan, gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan Herijking Nuenen West moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied 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 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;
- 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 Herijking Nuenen West moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan Herijking Nuenen West.

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 de 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 hoofdstuk 3.1 en 3.2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor fasering en koppelingen van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

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 zijn geen regels voor het voorgenomen grondgebruik opgenomen.

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 en hoeveel bouwplannen voor sociale woningbouw door het Bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 3.3 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor sociale woningbouw in het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen geliberaliseerde woningbouw voor middenhuur mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering.

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied en hoeveel bouwplannen voor geliberaliseerde woningbouw voor middenhuur door het Bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In dit Exploitatieplan zijn geen regels voor geliberaliseerde woningbouw voor middenhuur opgenomen.

5.6. 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 en hoeveel bouwplannen voor particulier opdrachtgeverschap door het Bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 3.4 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor particulier opdrachtgeverschap in het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.7. 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 en 3 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 Herijking Nuenen West. In bijlage 2 en bijlage 4 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan Herijking Nuenen West onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio 2019.

Het tijdvak van de Exploitatieopzet waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 20 jaar en loopt van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2037. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2038 zal worden beëindigd en afgesloten.

Voorafgaand aan dit tijdvak van de Exploitatieopzet zijn in het kader van het Bestemmingsplan en ten behoeve van de realisatie van het Bestemmingsplan reeds kosten en opbrengsten gemaakt, zie hiervoor ook de toelichting zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deel A van dit Exploitatieplan. Deze kosten en opbrengsten zijn in de Exploitatieopzet als gerealiseerde kosten en opbrengsten verwerkt en opgenomen, waardoor de "gerealiseerde" aangewezen bouwplannen in het geheel van de Exploitatieopzet zijn opgenomen en naar hun rato bijdragen aan het totaal van de verhaalbare kosten van het Exploitatieplan.

Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal niet worden verleend indien de volledige aanvraag niet binnen het aangeduide tijdsvak van uitgifte wordt ingediend, als beschreven in deel C Regels, paragraaf 3.1. Indien een omgevingsvergunning voorafgaand aan dit tijdvak wordt ingediend, zal deze pas worden verleend bij aanvang van het tijdvak.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de exploitatieopzet is de uitgifte van bouwrijpe gronden cq. de verlening van omgevingsvergunningen activiteit bouwen nog voorzien in 18 jaar, te weten: 2018 tot en met 2035.

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	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Kosten</i>										
Waarde van de gronden		100%								
Waarde van de opstallen										
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		100%								
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	32%	14%		14%		14%		14%		
Kosten onderzoeken	35%	6%	6%	6%	6%			6%	6%	6%
Kosten bodemsanering en grondwerken	28%	18%		18%		18%		18%		
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	5%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Kosten van maatregelen	100%									
Kosten buiten het exploitatiegebied	6%	9%	4%	7%	12%	4%	7%	4%	4%	7%
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)	30%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	4%	4%
Planschadekosten				50%				50%		
Niet terugvorderbare belastingen										
Rentekosten / -opbrengsten	100%									
<i>Opbrengsten</i>										
Uitgifte gronden	5%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Bijdragen en subsidies van derden										
Bijdrage andere exploitaties										

Fasering van de kosten en opbrengsten	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<i>Kosten</i>											
Waarde van de gronden											
Waarde van de opstallen											
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.											
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen				14%							
Kosten onderzoeken			6%	6%	6%						
Kosten bodemsanering en grondwerken											
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	2%	2%
Kosten van maatregelen											
Kosten buiten het exploitatiegebied	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%		
Kosten voor toekomstige exploitaties											
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht											
Kosten opstellen ruimtelijke plannen											
Kosten ontwerpcompetities											
Gemeentelijke apparaatskosten											
Kosten tijdelijk beheer (netto)	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%		
Planschadekosten											
Niet terugvorderbare belastingen											
Rentekosten / -opbrengsten											
<i>Opbrengsten</i>											
Uitgifte gronden	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%		
Bijdragen en subsidies van derden											
Bijdrage andere exploitaties											

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

De fasering van de kostensoorten “waarde van de gronden” en “kosten van vrijmaken grond van rechten e.d.” zijn in de Exploitatieopzet voorzien op peildatum van de taxatie inbrengwaarden. Dit is het uitgangspunt vanuit de fictie dat alle eigendommen op één-en-hetzelfde moment in de Exploitatieopzet worden ingebracht. Daarnaast is met de fasering van deze kosten zo goed mogelijk aansluiting gezocht bij de peildatum van de inbrengwaarden.

De kostensoorten “kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht”, “kosten opstellen ruimtelijke plannen” en “gemeentelijke apparaatskosten” zijn geraamd op basis van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan 2018 (de zogenaamde plankosten-scan). Door deze basis voor de raming van deze kostensoorten te kiezen, is de fasering van deze kostensoorten op startdatum van de Exploitatieopzet, zijnde 1-1-2018, voorzien.

Deze plankostenscan houdt bij de raming van de kosten al rekening met een fasering (en indexering), waardoor de geraamde kosten dan niet “nogmaals” in de Exploitatieopzet hoeven te worden gefaseerd.

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.

Ten aanzien van de kostenstijging is aansluiting gezocht bij de huidige waarneembare (GWW-indexen en marktcijfers) en verwachte stijging van de kosten voor civiele werken en werkzaamheden.

Voor de opbrengstenstijging is aansluiting gezocht bij het advies van de Commissie Besluit, Begroten, Verantwoorden (BBV) in haar Notitie Grondexploitaties 2016 voor het beheersen van risico's in grondexploitaties. Een advies uit deze notitie is om alleen voor de eerste 10 jaar (gerekend vanaf de peildatum van de grondexploitatie) geen rekening te houden met opbrengstenstijging. Daarnaast is rekening gehouden met de ontwikkeling van VON-prijzen in relatie tot stichtingskosten behorende bij de voorziene woningen in het Bestemmingsplangebied, de woningmarkt en de regio waar het plangebied Nuenen West zich bevindt.

Met betrekking tot de renteparameters is de parameter voor rentekosten en baten gebaseerd op de rente die aan de gemeentelijke grondexploitaties mag worden toegerekend, conform de voorschriften van de Commissie BBV zoals opgenomen in de Notitie Grondexploitaties 2016. Gelet op de looptijd van de Exploitatieopzet en de onzekerheid over de hoogte van deze parameter in deze looptijd is rekening gehouden met een opslag bij deze parameters. De parameter voor rente contante waarde is gebaseerd op het uitgangspunt voor gemeentelijke grondexploitaties, conform de voorschriften van de Commissie BBV zoals opgenomen in de Notitie Grondexploitaties 2016.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2018
Einddatum exploitatie		1-1-2038
Prijspeildatum		1-1-2018
Kostenstijging	3,00%	per jaar
Opbrengstenstijging (jaar 1-10)	1,00%	per jaar
Opbrengstenstijging (va. jaar 10)	0,00%	per jaar
Rentekosten	2,00%	per jaar
Rente baten	2,00%	per jaar
Rente contante waarde	2,00%	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 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. De taxatie inbrengwaarde is opgenomen in bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan. Voor verdere toelichting op de waardering van de gronden en opstallen wordt verwezen naar deze bijlage.

Op basis van deze taxatie inbrengwaarde is de waarde van de gronden (en opstallen) geraamd op € 51.525.572,00.

De waarde van gronden en opstallen van de reeds gerealiseerde percelen is niet in het taxatierapport inbrengwaarde opgenomen. Deze percelen behoren niet tot het Exploitatiegebied, maar zijn wel onderdeel van dit Exploitatieplan. Eerder is al aangegeven dat deze gronden deel uit maken van de ruimtelijke, functionele en economische eenheid van het bestemmingsplangebied Nuenen West. De raming van de waarde van deze gronden (en opstallen) is gebaseerd op de getaxeerde waarde, op prijspeil van het taxatierapport inbrengwaarden, voor de gronden in Fase 1. De waarde wordt geraamd op € 9.017.463,00.

Ad 3

In de Exploitatieopzet worden tevens kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien. Deze kosten worden geraamd op 1% van de getaxeerde inbrengwaarde, 1% van de geraamde kosten voor verwerving ten behoeve van waterberging en 1% van de geraamde kosten van maatregelen voor het opheffen van milieu-/gebruiksvergunningen. De kosten voor het vrijmaken van gronden in Exploitatiegebied zijn geraamd op € 1.259.996,00.

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op € 3.610.566,00 inclusief kostenstijging.

De kosten voor sloop zijn conform raming van de gemeente Nuenen c.a. opgenomen en hebben prijspeil 1 januari 2018.

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

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 60.543.035	€ -	€ 60.543.035
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 1.259.996	€ -	€ 1.259.996
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, fundering	€ 3.220.000	€ 390.566	€ 3.610.566
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 65.023.031	€ 390.566	€ 65.413.597

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 2018.

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) en op basis van de voorgaande drie criteria aan het Exploitatiegebied toe te rekenen zijn.

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 1.875.000	€ 282.774	€ 2.157.774
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 4.830.000	€ 390.125	€ 5.220.124
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 40.185.000	€ 12.506.068	€ 52.691.068
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ 13.600.000	€ -	€ 13.600.000
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 12.045.000	€ 154.474	€ 12.199.474
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor b	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 4.713.248	€ -	€ 4.713.248
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.754.998	€ -	€ 1.754.998
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 5.756.643	€ -	€ 5.756.643
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 395.000	€ 73.530	€ 468.530
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 360.000	€ 51.935	€ 411.935
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (incl. gerealiseerde rentekosten)	€ 17.946.636	€ -	€ 17.946.636
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 103.461.524	€ 13.458.906	€ 116.920.430

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

De raming van de **kosten voor onderzoeken** (art. 6.2.4 onder a Bro) zijn onderzoeken in het kader van archeologie, waterhuishouding, ecologie, verkeer, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, etc..

De raming van de **kosten voor de bodemsanering en grondwerken** (art. 6.2.4 onder b Bro) alsmede de raming van de **kosten voor de aanleg van voorzieningen** (art. 6.2.4 onder c Bro) in Exploitatiegebied, als opgenomen in tabel 4, zijn in opdracht van 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 van deel C van dit Exploitatieplan. Daarnaast is in bijlage 3 van deel B van dit Exploitatieplan een nadere onderbouwing opgenomen van de geraamde kosten voor de aanleg van voorzieningen.

De raming van de **kosten van maatregelen** (art. 6.2.4 onder d Bro) heeft betrekking op de kosten die benodigd zijn geweest voor het opheffen van milieu- / gebruiksvergunningen, waardoor het mogelijk is het Exploitatiegebied met het voorgenomen grondgebruik en bouwplannen te ontwikkelen. De kosten voor het opheffen van milieu- en gebruiksvergunningen zijn gebaseerd op werkelijk, door de gemeente, gemaakte kosten. Deze kosten hebben betrekking op de over of in het Bestemmingsplan gelegen (voormalige) hindercirkels behorende bij de adressen:

- Boord 12-14
- Vorsterdijk 16a
- Vorsterdijk 16
- Dubbestraat 10
- Boord 51
- Boord 1a en 4
- Vorsterdijk 14
- Wettenseind 5

De raming van de **kosten buiten het Exploitatiegebied** (art. 6.2.4 onder e Bro) hebben betrekking op:

- 100% toerekenbare maatregelen voor verwerving en inrichting van voor het Bestemmingsplangebied benodigde waterberging en
- 100% toerekenbare compensatiemaatregelen voor de groen/blauwe mantel (zie de notitie hierover behorende het Bestemmingsplan).
- Daarnaast zijn kosten geraamd voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten. De toe te rekenen delen van deze investeringen in bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten zijn opgenomen conform het Kader grondprijzen en exploitatiebijdragen 2018. Dit Kader grondprijzen en exploitatiebijdragen 2018 is opgenomen in bijlage 5 van deel B van dit Exploitatieplan.

De raming van de **kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten** (art. 6.2.4 onder g, h en j Bro) zijn conform de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan 2018 (de zogenaamde plankostenscan) opgenomen. Deze plankostenscan is opgenomen in bijlage 4 van deel B van dit Exploitatieplan.

De **kosten voor tijdelijk beheer** (art. 6.2.4 onder k Bro) zijn geraamd op basis van de gerealiseerde en voorziene kosten voor grondeigendommen in het Exploitatiegebied. Deze kosten nemen, naarmate de voorziene ontwikkeling van het Exploitatiegebied vordert, af.

De **kosten voor tegemoetkoming in planschade** (art. 6.2.4 onder l Bro) zijn geraamd in opdracht van de gemeente Nuenen c.a..

Voor een gedetailleerde uitwerking van de geraamde kosten wordt verwezen naar bijlage 2 van deel B van dit Exploitatieplan.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 234.728.922,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 157.965.835,00.

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 Bestemmingsplangebied Herijking Nuenen West omvat het woningbouwprogramma in totaal 1.575 woningen / kavels en 1 schoolgebouw, als volgt verdeeld:

1. Schoolgebouw (basisschool)	2.000 m ²
2. Sociale woningen	46.440 m ² (344 woningen)
3. Vrije sector projectmatig	277.075 m ² (977 woningen)
4. Vrije kavels	93.600 m ² (144 woningen)
5. Sociale woningen (gerealiseerd, per 1-1-2018)	2.842 m ² (24 woningen)
6. Vrije sector projectmatig (gerealiseerd, per 1-1-2018)	18.297 m ² (80 woningen)
7. Vrije kavels (gerealiseerd, per 1-1-2018)	3.191 m ² (6 woningen)

In de Exploitatieopzet worden (nog) geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien. Mochten bijdragen en subsidies wel aan de orde zijn of komen, dan worden deze in een eerstvolgend exploitatieplan (ontwerp, vastgesteld of een herziening) verwerkt.

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 Nuenen c.a. als uitgangspunt en basis gehanteerd. Het Kader grondprijzen en exploitatiebijdragen 2018 is opgenomen in bijlage 5 van deel B van dit Exploitatieplan. Voor de uitgifteprijs van gronden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (school) is aansluiting gezocht bij vergelijkbare referentietransacties.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 178.460.806	€ 11.821.576	€ 190.282.382
	<i>School</i>	€ 100,00	2.000,00	m2	€ 200.000	€ -	€ 200.000
	<i>Sociale woningen</i>	€ 275,00	46.440,00	m2	€ 12.771.000	€ 915.595	€ 13.686.595
	<i>Vrije sector projectmatig</i>	€ 420,00	277.074,51	m2	€ 116.371.296	€ 7.996.635	€ 124.367.931
	<i>Vrije kavels</i>	€ 420,00	93.600,00	m2	€ 39.312.000	€ 2.909.345	€ 42.221.345
	<i>Sociale woningen (gerealiseerd)</i>	€ 275,00	2.842,00	m2	€ 781.550	€ -	€ 781.550
	<i>Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)</i>	€ 420,00	18.297,00	m2	€ 7.684.740	€ -	€ 7.684.740
	<i>Vrije kavels (gerealiseerd)</i>	€ 420,00	3.191,00	m2	€ 1.340.220	€ -	€ 1.340.220
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 178.460.806	€ 11.821.576	€ 190.282.382

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijsen per categorie wordt verwezen naar bijlage 2 van deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 242.581.359,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 163.250.300,00.

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

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

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

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

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

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 157.965.835,00. 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 € 157.965.835,00.

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.

Het totaal aan verhaalbare contante kosten is € 157.965.835,00. De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen € 163.250.300,00.

De totaalsom van de verhaalbare contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle contante kosten worden verhaald.

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

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m ²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
School	2.000,00	€ 100,00	0,36	727	710
Sociale woningen	46.440,00	€ 275,00	1,00	46.440	39.835
Vrije sector projectmatig	277.074,51	€ 420,00	1,53	423.168	362.982
Vrije kavels	93.600,00	€ 420,00	1,53	142.953	122.621
Sociale woningen (gerealiseerd)	2.842,00	€ 275,00	1,00	2.842	2.842
Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)	18.297,00	€ 420,00	1,53	27.945	27.945
Vrije kavels (gerealiseerd)	3.191,00	€ 420,00	1,53	4.874	4.874
Kantoren	-	€ -	-	-	-
Gronden	-	€ -	-	-	-
Gronduitgifte overig	-	€ -	-	-	-
Totaal gewogen eenheden				648.948	561.808
Maximaal contant verhaalbare kosten					157.965.835
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 281,17

Tabel 6: maximaal 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.

Om deze methodiek (bruto exploitatiebijdrage, netto exploitatiebijdrage, omgevingsvergunning, contante waardedatum) nader toe te lichten, indien een eigenaar van gronden in het plangebied de bestemming op zijn eigendom / gronden zelf wil en kan realiseren dient het volgende voorbeeld.

Stel, een eigenaar van 10.000 m² grond in het plangebied (fase 3) en wil de bestemming op zijn grond zelf realiseren. De verwachting is dat dit in 2030 kan. Deze eigenaar dient dan een netto exploitatiebijdrage te betalen, behorende bij de aangevraagde omgevingsvergunning om de bestemming zelf te realiseren. De betaling van deze netto exploitatiebijdrage is dan ten einde bij de verlening van de omgevingsvergunning.

De gegevens voor deze 10.000 m² grond zijn als volgt:

- Het percentage uitgeefbaar is 64%. Dit betekent dat 6.400 m² van de gronden uitgeefbaar zijn, en 3.600 m² openbaar gebied is;
- Op de uitgeefbare gronden worden 6 woningen in de sociale sector en 19 woningen in de vrije sector gerealiseerd. De kaveloppervlakte van de sociale woningen is 117 m², de gemiddelde kaveloppervlakte van de vrije sector woningen is 300 m².

De bruto exploitatiebijdrage is gesteld op € 281,17 per gewogen eenheid. Dit komt overeen met € 281,17 per m² uitgeefbaar voor woningen in de sociale sector en circa 1,53 * € 281,17 = € 429,42 per m² uitgeefbaar voor woningen in de vrije sector (zie tabel 6 voor de verdeling in gewogen eenheden). De bruto exploitatiebijdrage voor het zelf te realiseren eigendom van 10.000 m² komt dan neer op:

- 700 m² uitgeefbaar voor de 6 woningen in de sociale sector = € 281,17 * 700 = € 196.819,-
- 5.700 m² uitgeefbaar voor 19 woningen in de vrije sector = € 429,42 * 5.700 = € 2.447.712,65

De totale bruto exploitatiebijdrage bedraagt hiermee € 2.644.531,65. Dit komt neer op € 264,45 per m² voor het eigendom of € 413,21 per m² uitgeefbaar grond van het eigendom.

Op de bruto exploitatiebijdrage dienen de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied en de eventueel zelf verrichte werkzaamheden in mindering te worden gebracht. De inbrengwaarde van de gronden boven de Europalaan (fase 3) zijn getaxeerd op € 70,- per m². De inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied is dan: 6.400 m² * € 70,- = € 448.000,-. Er zijn in dit voorbeeld geen werkzaamheden zelf verricht.

De netto exploitatiebijdrage is dan € 2.644.531,65 - € 448.000,00 = € 2.196.531,65. Dit komt overeen met € 219,65 per m² eigendom of € 343,21 per m² uitgeefbaar gebied.

Deze netto exploitatiebijdrage is een contante waarde (per 1 januari 2018). Tot aan moment van het verlenen van de omgevingsvergunning dient deze bijdrage met 2% per jaar te worden geïndexeerd. Dit betekent dat, in 2030, de eigenaar in totaal € 2.785.733,25 aan de gemeente dient te betalen als netto exploitatiebijdrage. Dit komt overeen met € 278,57 per m² eigendom of € 435,27 per m² uitgeefbaar gebied.

Vervolgens kan de inbrengwaarde van het openbaar gebied ook verrekend worden, als de gemeente deze m² van de eigenaar aankoopt. Indien de gemeente de gronden aankoopt, betekent dit dat de koopsom (tegen de getaxeerde) inbrengwaarde: 3.600 m² * € 70,- = € 252.000,- bedraagt. Voor het juiste vergelijk dient ook deze koopsom naar 2030 te worden geïndexeerd met 2% per jaar en komt dit overeen met: € 319.596,93.

Het saldo voor de eigenaar, bij zelfrealisatie van zijn eigendom en verkoop van het openbaar gebied aan de gemeente is dan: € 2.785.733,25 - € 319.596,93 = € 2.466.136,32. Dit komt overeen met € 246,61 per m² eigendom of € 385,33 per m² uitgeefbaar gebied.

De netto exploitatiebijdrage in dit Exploitatieplan is dus berekend op contante waardedatum 1 januari 2018. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf de contante waardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde (samengesteld 2% per jaar).

Als gevolg van de wettelijke plicht tot herziening van het exploitatieplan, zoals in paragraaf 4.1 van deel B van dit Exploitatieplan is toegelicht, zal zowel de verschuldigde netto exploitatiebijdrage als de parameter voor rente contante waarde periodiek worden geactualiseerd.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat uit de berekeningssystematiek van de netto exploitatiebijdrage volgt dat bij particuliere grondexploitatie de percelen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten, een netto exploitatiebijdrage ontvangen op basis van het Exploitatieplan, 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 geraamde grondopbrengsten van dat perceel zullen overtreffen. In dat geval heeft degene die de kosten voor zijn rekening neemt, recht op een vergoeding / bijdrage 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 van de gronden, bestemd voor de voorgenomen openbare ruimte, aan de gemeente. Wanneer een vergunninghouder weigert deze gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de netto exploitatiebijdrage te verstrekken.

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 is reeds (een gedeelte van) de onderzoeken, voorbereidende werkzaamheden en investeringen gerealiseerd. Op dit moment zijn eveneens opbrengsten uit gronduitgifte in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, per 1-1-2018, zijn conform artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 7 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd per 1/1/2018	%
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 60.543.035	€ -	
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 1.259.996	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 3.610.566	€ 1.032.374	29%
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 2.157.774	€ 663.350	31%
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 5.220.124	€ 1.328.628	25%
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 52.691.068	€ 1.891.213	4%
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ 13.600.000	€ 13.600.000	100%
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 12.199.474	€ 722.000	6%
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht*	€ 4.713.248	€ 4.713.248	100%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen*	€ 1.754.998	€ 1.754.998	100%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten*	€ 5.756.643	€ 5.756.643	100%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 468.530	€ 120.000	26%
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 411.935	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 17.946.636	€ 5.384.481	30,0%
Totaal kosten		€ 182.334.027	€ 36.966.934	20%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 190.282.382	€ 9.806.510	5%
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 190.282.382	€ 9.806.510	5%

Tabel 7: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten¹

¹ * Kostensoorten 6.2.4.g, h, i en j zijn begroot op basis van de regeling plankosten exploitatieplan 2018 en daarmee "verondersteld op datum vaststelling exploitatieplan te zijn gerealiseerd".

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 verschil 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 ontwerpbestemmingsplan “Herijking Nuenen West”: het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, Herijking Nuenen West met identificatienummer NL.IMRO.0820.BPNuenWeHerijking-ON01 van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten.
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 2018. 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 ontwerpexploitatieplan Herijking Nuenen West als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	: Het exploitatiegebied 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.
Bro	: Het Besluit ruimtelijke ordening, zoals dat geldt ten tijde van de datum van dit Exploitatieplan.
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 Notitie Bouw- en woonrijp maken Nuenen West, bijlage 2 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.
- Wro** : De Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt ten tijde van de datum van dit Exploitatieplan.
- 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 de Notitie bouw- en woonrijp maken, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd, alsmede (II) het masterplan Nuenen West, dat als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan is toegevoegd.
- 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 de Notitie bouw- en woonrijp maken, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.3. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.4. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.6. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.7. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
- 2.8. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.9. Een voltooiingsverslag heeft 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 2014/24/EU van het Europees Parlement en de raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014. 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 6 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 Nuenen c.a., 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. Locatie-eisen

3.1. Fasering

3.1.1. In bijlage 4 van deel C van dit Exploitatieplan is de kaart 'Fasering Nuenen West' opgenomen. Op de kaart is aangegeven wanneer de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, kan worden verleend. Op de desbetreffende kaart wordt in drietal fasen voorzien. De voornoemde omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor deze fasen wordt voorzien in de opgenomen jaartallen.

- Fase 1: 2015 tot en met 2024;
- Fase 2: 2025 tot en met 2029;
- Fase 3: 2030 tot en met 2035.

Indien een omgevingsvergunning voorafgaand aan een betreffend tijdvak wordt ingediend, zal deze pas worden verleend bij aanvang van het betreffende tijdvak.

3.1.2. Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde fasering in artikel 3.1.1, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.

3.1.3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1.1 en 3.1.2, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan, maar alleen indien de ontheffing past binnen een ter inzage gelegde herziening van dit Exploitatieplan.

3.2. Koppelingen

3.2.1. In bijlage 4 van deel C van dit Exploitatieplan is de kaart 'Fasering Nuenen West' opgenomen. Met de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen, nadat dit bouwplan rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3.2.2. Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor Fase 2 (bestemming WG-2) wordt pas verleend op het moment dat in Fase 1 (bestemming WG-1) alle omgevingsvergunningen, activiteit bouwen, voor de in Fase 1 (bestemming WG-1) gelegen bouwvelden zijn verleend.

3.2.3. Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor Fase 3 (bestemming WG-U) wordt pas verleend op het moment dat in Fase 2 (bestemming WG-2) alle omgevingsvergunningen, activiteit bouwen, voor de in Fase 2 (bestemming WG-2) gelegen bouwvelden zijn verleend en dat het uitwerkingsplan voor de bouwvelden in Fase 3 (bestemming WG-U) onherroepelijk is geworden.

3.2.4. Met de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen op het moment dat het volledige, bij een bouwveld behorende, deelgebied bouwrijp is gemaakt.

3.2.5. Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde koppelingen in artikel 3.2.1 tot en met artikel 3.2.4, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.

3.2.6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 tot en met 3.2.5 als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan, maar alleen indien de ontheffing past binnen een ter inzage gelegde herziening van dit Exploitatieplan.

3.3. Sociale woningbouw

In het bestemmingsplangebied dient sociale woningbouw (huur- en koopwoningen) te worden gerealiseerd. Dit betreft in totaal 368 woningen, oftewel 23,4% van het totaal aantal te realiseren woningen. Op peildatum van het Exploitatieplan zijn reeds 24 woningen in Fase 1 gerealiseerd.

- 3.3.1. Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen zijn de gronden in Fase 1, Fase 2 respectievelijk Fase 3, die op de kaart "Fasering" in bijlage 4 van deel C van dit Exploitatieplan, aangewezen. De aantallen sociale huur- en koopwoningen zijn per fase:
- Fase 1: 190 woningen, waarvan 24 woningen reeds gerealiseerd;
 - Fase 2: 78 woningen en
 - Fase 3: 100 woningen.
- 3.3.2. Een sociale huurwoning is een woning, zoals bepaald in artikel 1.1.1 lid 1 onder d Bro. Dit is een woning met huur onder de huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, deze huurgrens betreft € 710,68 per maand, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.
- 3.3.3. Sociale huurwoningen, als in voorgaande artikel 3.3.2 benoemd, dienen voor een periode van 10 jaar als zodanig in stand te worden gehouden, nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, en gedurende die periode onder de huurprijs uit de Wet op de huurtoeslag te blijven. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient beide onderdelen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan te tonen. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning dit niet kan aantonen, eist de gemeente dat hiertoe een overeenkomst wordt gesloten, waarin deze vereisten worden gewaarborgd.
- 3.3.4. Voor sociale huurwoningen geldt een minimale handhavingstermijn van minimaal 10 jaar, zoals opgenomen in artikel 3.3.3, conform hetgeen is bepaald in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d. Bro. Bij niet- of niet tijdige nakoming van deze termijn verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente, een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 voor het eerste en tweede bewoningsjaar, € 18.000,00 voor het derde en vierde bewoningsjaar, € 12.000,00 voor het vijfde, zesde en zevende bewoningsjaar, € 8.000,00 voor het zevende, achtste, negende en tiende bewoningsjaar, € 5.000,00 voor het elfde tot en met vijftiende bewoningsjaar en € 2.500,00 voor het zestiende tot en met twintigste bewoningsjaar.
- 3.3.5. Een sociale koopwoning is een woning, zoals bepaald in artikel 1.1.1 eerste lid onder e Bro. Deze heeft een maximale koopprijs vrij op naam van € 200.000,00, prijspeil 2018 (zie voor de actuele koopprijs vrij op naam het Regionale Begrippenlijst Wonen, Metropool Regio Eindhoven, bijlage 6 van deel C van dit Exploitatieplan).
- 3.3.6. Sociale koopwoningen, als in voorgaande artikel 3.3.5 benoemd, dienen voor een periode van 5 jaar als zodanig in stand te worden gehouden, nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, en gedurende die periode onder de koopprijs uit artikel 3.3.5 te blijven. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient beide onderdelen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan te tonen. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning dit niet kan aantonen, eist de gemeente dat hiertoe een overeenkomst wordt gesloten, waarin deze vereisten worden gewaarborgd.

- 3.3.7. Voor sociale koopwoningen geldt een minimale handhavingstermijn van minimaal 5 jaar, zoals opgenomen in artikel 3.3.6, conform hetgeen is bepaald in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d. Bro. Dit brengt met zich mee dat de woning niet mag worden aangeboden boven de prijs van de op dat moment geldende prijs voor een sociale koopwoning. De ontwikkelaar is verplicht dit op te nemen in de akte van levering. Middels een kettingsbeding (van de koper van een sociale koopwoning naar een opvolgend koper) zal deze verplichting blijven bestaan, totdat de handhavingstermijn is afgelopen. Bij niet- of niet tijdige nakoming van deze termijn verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente, een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 voor het eerste en tweede bewoningsjaar, € 18.000,00 voor het derde en vierde bewoningsjaar, € 12.000,00 voor het vijfde bewoningsjaar.
- 3.3.8. Het is verboden in strijd met de regels te handelen, zoals omschreven in de paragrafen 3.3.1 tot en met 3.3.7.

3.4. Particulier opdrachtgeverschap

In het bestemmingsplangebied dient voor een gedeelte te worden voorzien in de uitgifte van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Dit betreft 150 kavels, oftewel 9,5% van het totaal aantal te bouwen woningen. Op peildatum van het Exploitatieplan zijn reeds 6 kavels in Fase 1 gerealiseerd.

- 3.4.1. Voor de ontwikkeling van 150 kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn geen gronden aangewezen met de aanduiding "Particulier opdrachtgeverschap". In het gehele bestemmingsplangebied dienen 150 kavels voor particulier opdrachtgeverschap te worden gerealiseerd. Van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap is sprake als een particulier volledige juridische zeggenschap heeft en de verantwoordelijkheid draagt, voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning, een en ander conform artikel 1.1.1 lid 1 onder f Bro.
- 3.4.2. Bij de uitgifte van deze kavels dienen de bepalingen van de verkoopvoorwaarden van de gemeente, zoals opgenomen op de bijlage 8 van deel C van dit Exploitatieplan, in acht te worden genomen.
- 3.4.3. Het is verboden in strijd met de regels te handelen, zoals omschreven in de paragrafen 3.4.1 tot en met 3.4.2.

4. Slotregel

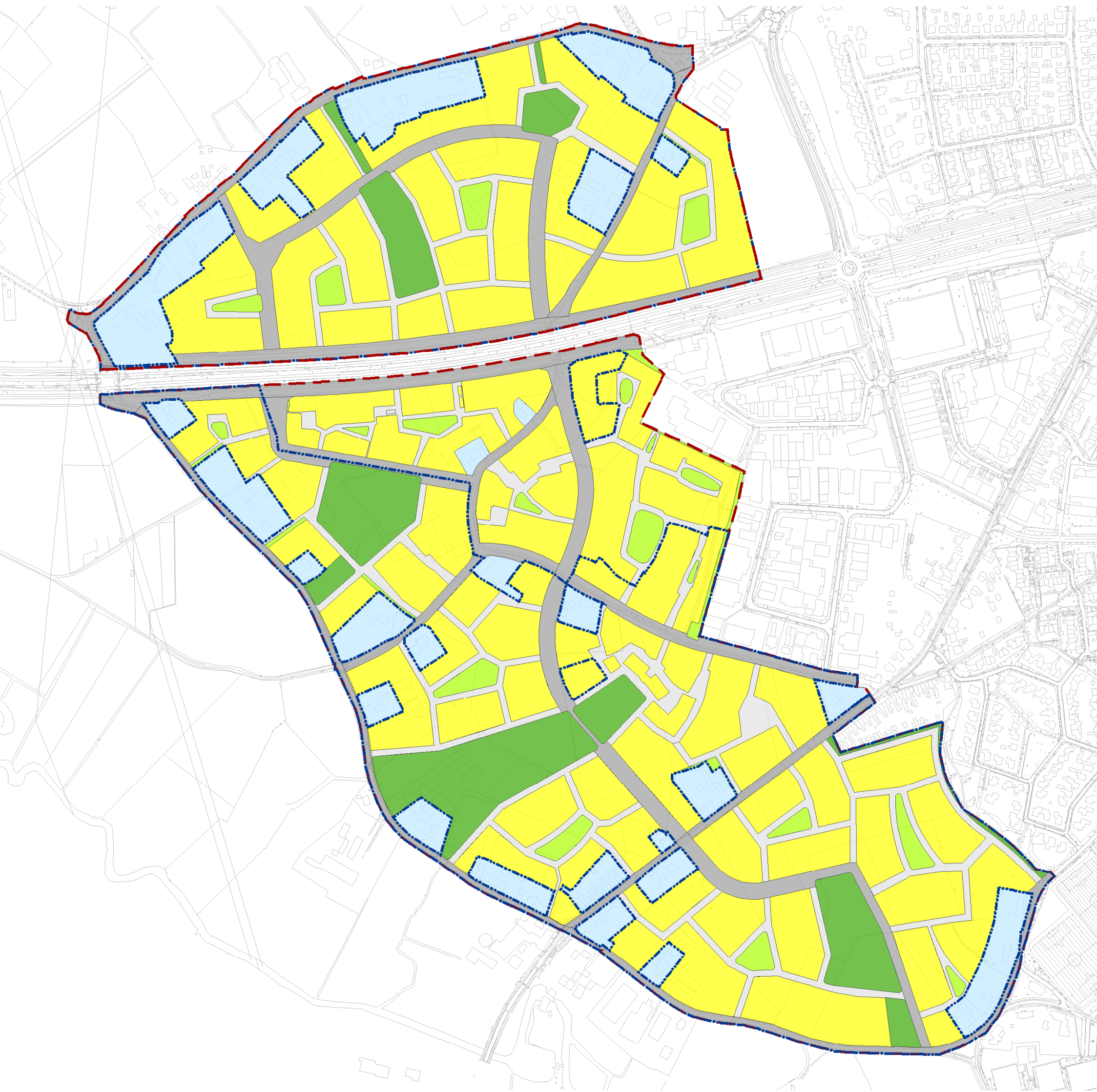
Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Ontwerpexploitatieplan Herijking Nuenen West".

DEEL A

BIJLAGE 1

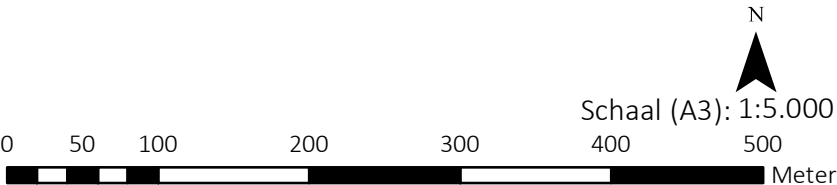
Exploitatieplan herijking Nuenen West

Bijlage 1 bij toelichting (deel A): Kaart Bestemmingen en grondgebruik



- Legenda
- Plangebied bestemmingsplan Herijking Nuenen West
 - Exploitatiegebied Exploitatieplan Herijking Nuenen West
 - uitgeefbaar
 - wijkinfrastructuur
 - buurtgroen / brinkjes
 - hoofdinfrastructuur
 - hoofdgroenstructuur / wijkparken
 - handhaven

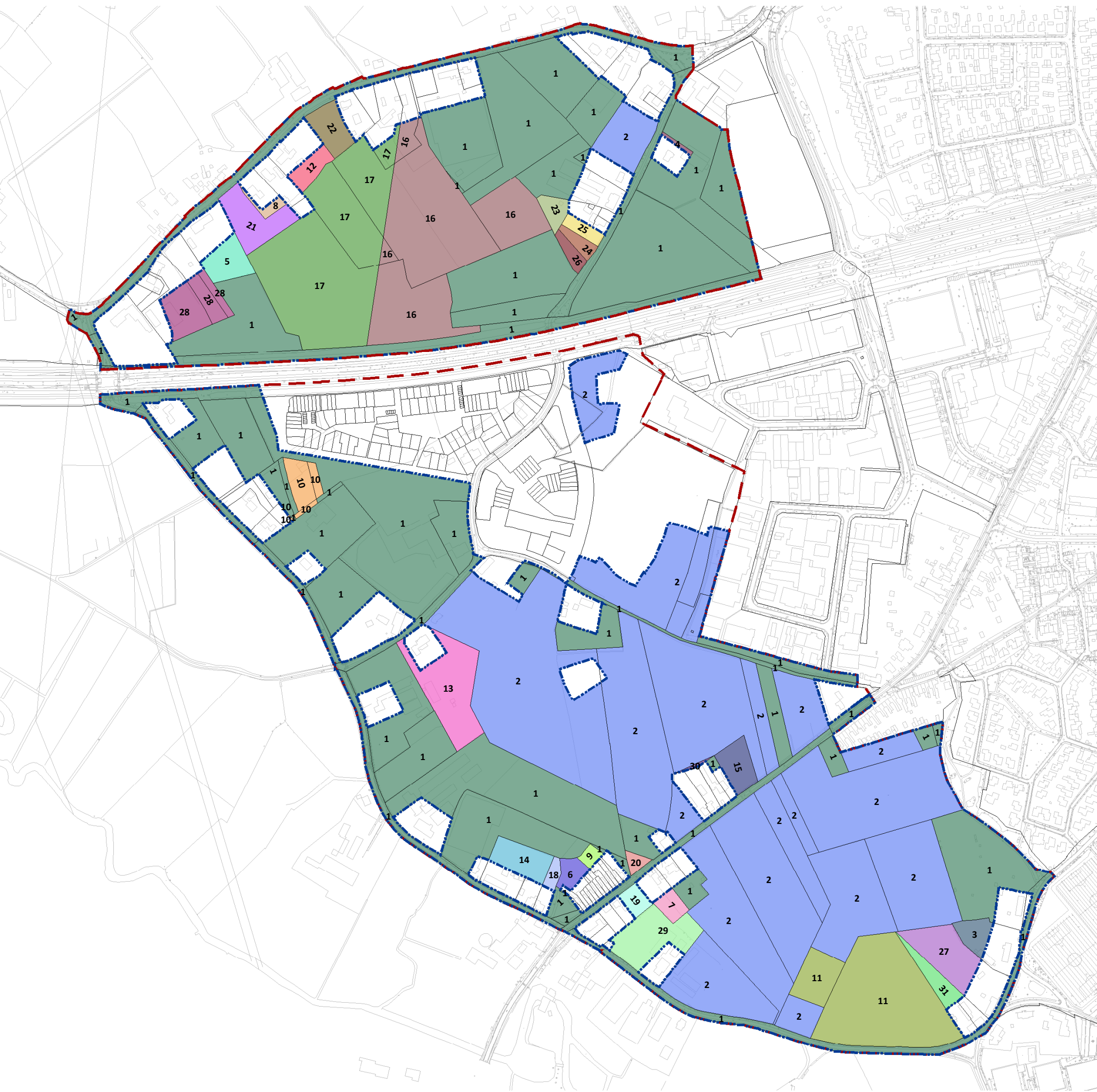
Versie: D1.0
Datum: 3 december 2018
Kenmerk: Nuew/2018/RBepkbgg/01-D1



BIJLAGE 2

Exploitatieplan herijking Nuenen West

Bijlage 2 bij toelichting (deel A): Kaart Eigendommen



Legenda

- Plangebied bestemmingsplan Herijking Nuenen West
- Exploitatiegebied Exploitatieplan Herijking Nuenen West
- kadastrale percelen
- eigenaar 1
- eigenaar 10
- eigenaar 11
- eigenaar 12
- eigenaar 13
- eigenaar 14
- eigenaar 15
- eigenaar 16
- eigenaar 17
- eigenaar 18
- eigenaar 19
- eigenaar 2
- eigenaar 20
- eigenaar 21
- eigenaar 22
- eigenaar 23
- eigenaar 24
- eigenaar 25
- eigenaar 26
- eigenaar 27
- eigenaar 28
- eigenaar 29
- eigenaar 30
- eigenaar 31
- eigenaar 4
- eigenaar 5
- eigenaar 6
- eigenaar 7
- eigenaar 8
- eigenaar 9

DEEL B

BIJLAGE 1

TAXATIERAPPORT

Nuenen-West



Datum: 27 december 2018

** In het kader van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming)
zijn persoonsgegevens geanonimiseerd*

Colofon

Taxatierapport:	Nuenen-West
Opdrachtgever:	Gemeente Nuenen
Project:	Inbrengwaarde taxatie gronden Nuenen-West
Eigenaren:	-
Datum opname:	13 juni 2018
Peildatum:	1 december 2018
Taxateur:	Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT
Taxateur:	De heer ing. G.J. Versteeg RT

T 0487 - 512147
F 0487 - 517586
E raadgevers@delorijn.nl



Handelsregister 10041605
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Postbus 145, 6650 AC Druten



Inhoud

1	Algemene informatie	5
1.1	Opdrachtgever	5
1.2	Taxateurs	5
1.3	Project en aanleiding	5
1.4	Doel van de taxatie	5
1.5	Peildatum	6
1.6	Opname	6
1.7	Gehanteerde valuta	6
1.8	Ontvangen stukken	6
1.9	Opdrachtbrief en – voorwaarden	7
1.10	Gehanteerde werkwijze	7
1.11	Onafhankelijkheid taxateurs	7
1.12	Tuchtrecht	7
1.13	Aansprakelijkheid	8
1.14	Plausibiliteitsverklaring	8
2	Het te taxeren vastgoed	9
2.1	Korte omschrijving, kadastrale aanduiding	9
2.2	Publiekrechtelijke beperkingen	14
2.3	Zakelijke rechten	15
2.4	Persoonlijk rechten	15
2.5	Vigerende planologie	15
2.6	Toegedachte planologie 'Herijking Nuenen West	16
2.7	Milieu	18
3	Uitgangspunten en onderbouwingen	19
3.1	Wettelijk voorschrift	19
3.2	Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling	21
3.3	Gehanteerde waarde	21
3.4	Afbakening advies	22
3.5	Afbakening complex	22
3.6	Taxatiemethoden	24
3.7	Aandachtspunten taxatiemethoden	25
3.8	Overige uitgangspunten	25
4	Comparatieve methode	27
4.1	Referenties	27
5	Residuele grondwaarde methode	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Uitgangspunten residuele grondwaarde	30
5.3	Conclusie residuele grondwaarde	32
6	Resumé en check waarde bebouwde percelen	33
6.1	Resumé (tussenconclusie)	33
6.2	Check waarde bebouwde percelen	33
6.3	Marktwaaarde bouwrijpe percelen	34
7	Taxatie	35

Bijlagen

1. Rekenblad taxatie
2. Globale waarde bebouwde percelen
3. Kadastrale gegevens

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Nuenen

Postbus 10000

5670 GA Nuenen

Contactpersoon namens opdrachtgever: Mevrouw S. Willems, e-mail: s.willems@nuenen.nl

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen)
- De heer ing. G.J. Versteeg RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT170220547, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed), lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs, beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Beiden als taxateur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., postbus 145, 6650 AC te Druten.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Nuenen ontwikkelt de nieuwbouwlocatie Nuenen-West voor woningbouw. Voor de ontwikkeling is een bestemmingsplan en exploitatieplan in voorbereiding. Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is het opstellen van een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de gronden en opstallen, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente heeft de taxateurs gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen.

1.4 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteiningswet (de werkelijke waarde).

Volgens artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;

- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a. en b. De kosten genoemd onder d. worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Deze zijn als het goed is al geraamd in de grondexploitatie (dan wel in uw geval reeds gemaakt omdat de gebouwen reeds gesloopt zijn). Wij gaan er voorts vanuit dat er geen sprake is van pacht-, huur- of gebruiksovereenkomsten zoals bedoeld onder c. Deze worden door de taxateurs buiten beschouwing gelaten.

1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum 1 december 2018.

1.6 Opname

De opname is uitgevoerd door mevrouw mr. ing. J. de Vries RT en heeft plaatsgevonden op 13 juni 2018. Tijdens de opname zijn de locaties vanaf de openbare weg bezichtigd. De locaties zelf zijn niet bezocht. Een aantal locaties waren vanwege de situering niet vanaf de openbare weg te zien. Daarom is tevens gebruik gemaakt van luchtfoto's.

1.7 Gehanteerde valuta

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn in euro's (€).

1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt:

- Teksten van het voorontwerpbestemmingsplan d.d. september 2018
- Concept exploitatieplan d.d. 1 oktober 2018
- Exploitatieopzet d.d. 1 oktober 2018
- Kaarten:
 - Eigendomssituatie;
 - Grens exploitatieplan;
 - Bestemming en grondgebruik.
- Fragmenten van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied II"
- Fragmenten van het bestemmingsplan Nuenen west 2008

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateurs) is een offerte opgesteld. De offerte is op 18 april 2018 door de opdrachtnemer per e-mail aan de opdrachtgever verstuurd. Op 28 september 2018 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt voor de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de opdrachtgever op 28 mei 2018 een overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit startoverleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateurs doorgenomen.

Vervolgens zijn door de taxateurs in verschillende e-mails en telefoongesprekken met de contactpersoon nadere vragen gesteld. Deze vragen zijn door de opdrachtgever beantwoord, waarna de taxateurs op basis van deze uitgangspunten tot verdere uitwerking zijn overgegaan.

Na uitwerking is het conceptrapport op 18 oktober 2018 toegezonden en op 25 oktober 2018 en 5 december 2018 besproken. Aansluitend is, rekening houdende met de laatste opmerkingen het definitieve rapport opgesteld. De opmerkingen van opdrachtgevers zijn als volgt samengevat:

- Er is een wijziging van het exploitatieplangebied doorgevoerd. Deze wijziging is ook doorgevoerd in het inbrengwaarderapport. Het betreft hier gronden die reeds bouwrijp zijn, maar waarvoor nog geen vergunning is afgegeven. Deze worden meegenomen tegen een andere marktwaarde dan de niet-bouwrijpe gronden.
- Er is sprake van een nadere duiding van de onderzoekskosten. Deze is verwerkt.

De opmerkingen hebben wel geleid tot aanpassingen van het taxatierapport, omdat er sprake is van een andere oppervlakte van het exploitatiegebied.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2015 en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVt van toepassing.

1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g. mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd.

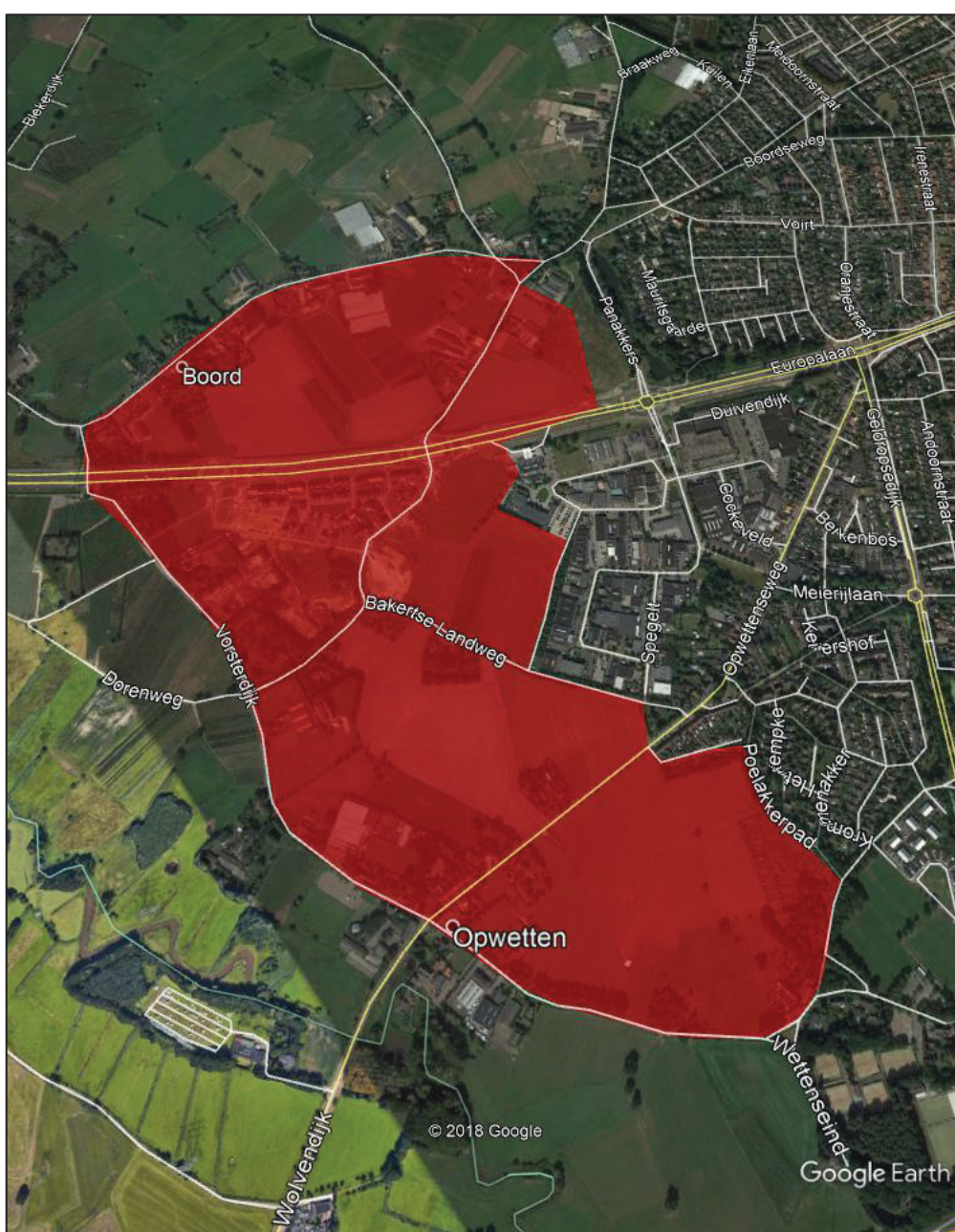
1.14 Plausibiliteitsverklaring

Onderdeel van het opstellen van een taxatierapport is de verplichting dat de uitkomst en onderbouwing van de waarde op plausibiliteit wordt getoetst door een taxateur, tenzij sprake is van een rapport dat is uitgebracht door twee taxateurs. In dit geval hebben twee taxateurs de taxatie verricht en is geen plausibiliteitsverklaring nodig.

2 Het te taxeren vastgoed

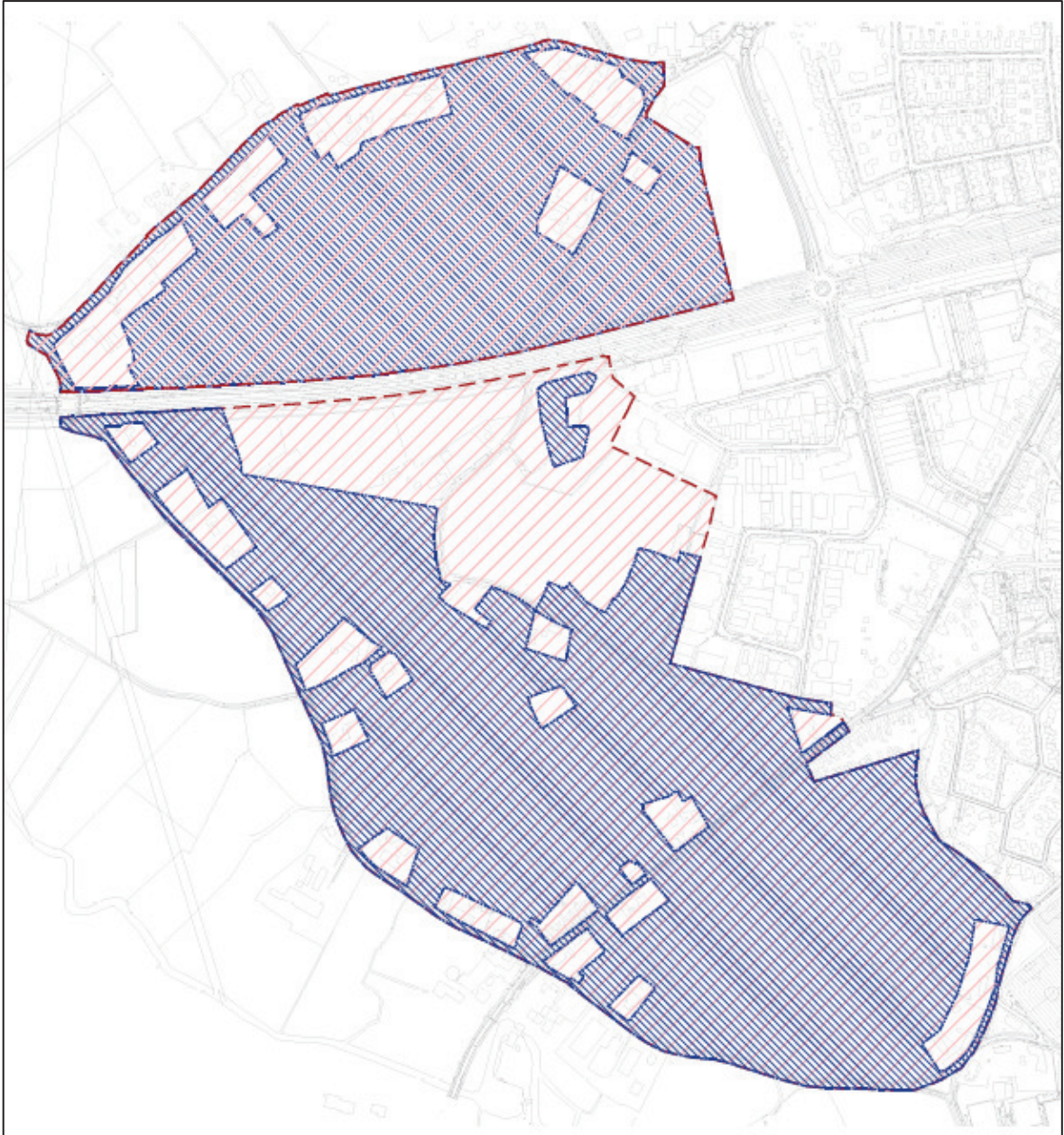
2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

Het te taxeren vastgoed is centraal gelegen tussen Eindhoven en Nuenen en wordt opgesplitst in drie delen door de verbindingsweg Europalaan-Sterrenlaan en Opwettenseweg. De buurtschap Boord vormt de begrenzing aan de noordwestzijde van het plangebied en de buurtschap Opwetten aan de zuidzijde. De nieuwbouwlocatie Nuenen-West biedt plaats voor in totaal circa 1.500 nieuwbouwwoningen die in meerdere fases worden gebouwd en opgeleverd. Uiteindelijk zal het gehele plangebied zijn gerealiseerd in circa 12 tot 15 jaar. Een deel van de nieuwbouwlocatie aan de Europalaan is inmiddels in ontwikkeling gebracht en blijft daarom buiten beschouwing in deze taxatie.



Globale weergave plangebied Nuenen west

In een deel van het plangebied is reeds gestart met de ontwikkeling van de woningbouw. De eerste woningen zijn opgeleverd en een aantal andere zijn in aanbouw. Daarnaast worden binnen het plangebied ook een aantal bestaande woningen ingepast. Het exploitatiegebied wijkt daarom af van het plangebied. In onderstaande kaart is het exploitatiegebied in blauw weergegeven. De rode lijn geeft het plangebied van het bestemmingsplan aan.



Exploitatiegebied Nuenen West

Het te taxeren vastgoed is kadastraal bekend als vermeld in de navolgende tabel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte kadastrer (ha)	Oppervlakte in exploitatieplan	Gerechtigde	Fase
Nuenen	D	4451	0.04.22	0.00.46		0
Nuenen	D	4454	0.14.67	0.00.18		0
Nuenen	D	4455	0.10.06	0.10.06		0
Nuenen	D	4514	0.81.38	0.00.38		0
Nuenen	D	4564	1.04.65	0.42.92		0
Nuenen	D	4595	1.88.84	1.03.12		0
Nuenen	D	4566	0.58.27	0.49.70		0
Nuenen	D	4368	0.07.93	0.07.93		0
Nuenen	D	4369	0.00.07	0.00.07		0
Nuenen	D	1725	0.05.60	0.05.60		1
Nuenen	D	1733	0.29.80	0.29.80		1
Nuenen	D	1734	0.27.10	0.27.10		1
Nuenen	D	1735	0.52.80	0.52.80		1
Nuenen	D	2456	0.43.90	0.43.90		1
Nuenen	D	2468	0.26.25	0.26.25		1
Nuenen	D	2711	0.19.00	0.19.00		1
Nuenen	D	2721	0.45.60	0.45.60		1
Nuenen	D	2973	0.10.50	0.10.50		1
Nuenen	D	3339	0.24.70	0.24.70		1
Nuenen	D	3349	0.56.10	0.34.82		1
Nuenen	D	3351	0.57.80	0.57.80		1
Nuenen	D	3453	0.04.06	0.04.06		1
Nuenen	D	3463	0.01.45	0.01.45		1
Nuenen	D	3497	0.12.60	0.06.37		1
Nuenen	D	3579	1.09.90	0.87.05		1
Nuenen	D	3600	0.47.10	0.29.63		1
Nuenen	D	3750	1.01.05	0.88.27		1
Nuenen	D	4688	3.88.88	3.88.88		1
Nuenen	D	3768	0.26.25	0.20.12		1
Nuenen	D	3769	0.22.00	0.22.00		1
Nuenen	D	3774	0.08.92	0.03.91		1
Nuenen	D	3825	0.58.13	0.58.13		1
Nuenen	D	3826	0.06.00	0.06.00		1
Nuenen	D	3827	0.16.44	0.16.44		1
Nuenen	D	3924	0.35.00	0.35.00		1
Nuenen	D	3933	10.42.15	1.56.63		1
Nuenen	D	3966	2.00.00	2.00.00		1
Nuenen	D	4690	1.86.46	1.86.46		1
Nuenen	D	3984	0.32.66	0.32.66		1
Nuenen	D	4031	0.89.00	0.89.00		1
Nuenen	D	4031				1

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte kadaster (ha)	Oppervlakte in exploitatieplan	Gerechtigde	Fase
Nuenen	D	4141	1.01.69	1.01.69		1
Nuenen	D	4194	0.52.35	0.52.35		1
Nuenen	D	4197	0.02.50	0.02.50		1
Nuenen	D	4227	1.96.90	1.96.90		1
Nuenen	D	4251	0.18.34	0.12.99		1
Nuenen	D	4253	0.05.29	0.05.29		1
Nuenen	D	4254	0.19.06	0.19.06		1
Nuenen	D	4255	0.05.08	0.05.08		1
Nuenen	D	4257	0.00.24	0.00.24		1
Nuenen	D	4259	0.02.28	0.02.28		1
Nuenen	D	4512	0.73.38	0.08.34		1
Nuenen	D	4388	3.54.52	3.54.52		1
Nuenen	D	4489	0.09.05	0.09.05		1
Nuenen	D	4516	3.30.53	0.22.79		1
Nuenen	D	4203	0.02.30	0.02.30		1
Nuenen	F	2813	0.12.30	0.12.30		2
Nuenen	F	2814	0.30.10	0.30.10		2
Nuenen	F	2835	0.11.15	0.11.15		2
Nuenen	F	2840	1.41.85	1.41.85		2
Nuenen	F	2841	1.60.15	1.60.15		2
Nuenen	F	2842	0.48.88	0.48.88		2
Nuenen	F	2843	0.18.80	0.18.80		2
Nuenen	F	2844	2.10.80	2.10.80		2
Nuenen	F	2846	1.26.95	1.26.95		2
Nuenen	F	2847	2.04.55	2.04.55		2
Nuenen	F	2849	0.73.83	0.48.76		2
Nuenen	F	4268	0.11.40	0.11.40		2
Nuenen	F	4269	0.32.54	0.06.41		2
Nuenen	F	4269				2
Nuenen	F	2852	0.58.30	0.58.30		2
Nuenen	F	3303	1.19.05	1.19.05		2
Nuenen	F	3376	0.02.85	0.02.85		2
Nuenen	F	3377	0.07.15	0.07.15		2
Nuenen	F	3464	1.95.32	1.25.30		2
Nuenen	F	3650	1.00.60	1.00.60		2
Nuenen	F	3651	0.76.95	0.59.25		2
Nuenen	F	3856	0.23.56	0.23.56		2
Nuenen	F	3857	0.35.49	0.35.49		2
Nuenen	F	4012	0.15.05	0.15.05		2
Nuenen	F	4037	0.19.25	0.19.25		2
Nuenen	F	4045	0.12.01	0.12.01		2

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte kadaster (ha)	Oppervlakte in exploitatieplan	Gerechtigde	Fase
Nuenen	F	4052	6.50.24	0.17.22		2
Nuenen	D	4089	0.49.39	0.49.39		2
Nuenen	D	4217	0.89.85	0.89.85		3
Nuenen	D	2327	0.45.50	0.17.61		3
Nuenen	D	2421	0.45.76	0.27.35		3
Nuenen	D	3327	1.65.69	1.65.69		3
Nuenen	D	3327				3
Nuenen	D	3328	0.06.89	0.06.89		3
Nuenen	D	3347	0.37.10	0.37.10		3
Nuenen	D	3369	0.48.58	0.48.58		3
Nuenen	D	3486	0.00.75	0.00.75		3
Nuenen	D	3515	0.41.90	0.41.90		3
Nuenen	D	3575	0.22.45	0.13.33		3
Nuenen	D	3594	0.57.50	0.57.50		3
Nuenen	D	3726	1.13.70	1.13.70		3
Nuenen	D	3803	1.97.42	1.97.42		3
Nuenen	D	3913	0.61.00	0.61.00		3
Nuenen	D	3914	1.24.15	1.24.15		3
Nuenen	D	3944	0.73.00	0.73.00		3
Nuenen	D	4110	0.36.43	0.09.71		3
Nuenen	D	4111	0.23.65	0.11.84		3
Nuenen	D	4112	0.53.50	0.53.50		3
Nuenen	D	4113	1.80.35	1.78.63		3
Nuenen	D	4114	0.71.57	0.71.57		3
Nuenen	D	4115	0.04.63	0.04.63		3
Nuenen	D	4116	2.08.89	2.08.89		3
Nuenen	D	4117	1.00.76	1.00.76		3
Nuenen	D	4120	0.09.50	0.09.50		3
Nuenen	D	4121	0.09.10	0.09.10		3
Nuenen	D	4122	0.13.90	0.10.44		3
Nuenen	D	4161	0.02.15	0.02.15		3
Nuenen	D	4163	0.46.18	0.46.18		3
Nuenen	D	4175	0.37.25	0.37.25		3
Nuenen	D	4199	0.24.60	0.06.94		3
Nuenen	D	4200	0.31.50	0.31.50		3
Nuenen	D	4201	0.13.70	0.13.70		3
Nuenen	D	4202	0.97.18	0.27.96		3

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte kadaster (ha)	Oppervlakte in exploitatieplan	Gerechtigde	Fase
Nuenen	D	4329	0.48.88	0.20.98		3
Nuenen	D	4434	0.44.72	0.44.72		3
Nuenen	D	4435	1.22.41	1.22.41		3
Nuenen	D	4486	0.21.30	0.06.68		3
Nuenen	D	4487	0.46.05	0.46.05		3
Nuenen	D	4487				3
Nuenen	D	4487				3
Nuenen	D	4487				3
Totaal			92.58.75	66.47.61		

Bron: Kadaster (zie bijlage 3)

Peildatum: 13 december 2018.

2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

- Uit de kadastrale uittreksels Nuenen D 3600, 4194 en Nuenen F 3651 blijkt dat er een publiekrechtelijke beperking is opgenomen in de vorm van een beschermd monument in het kader van de Gemeentewet.
- Uit de kadastrale uittreksels Nuenen D 4354 en 4388 blijkt dat er een publiekrechtelijke beperking is opgenomen in de vorm van een Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking in het kader van de Wet Bodembescherming.
- Uit de kadastrale uittreksels Nuenen D 4115, 4122, 4121, 4120, 3803, 4110, 3579, 3349, 3826, 2973, 3769, 3827, 4031, 1725, 1733, 1735, 3750, 3351, 4197, 4199, 4202, 4200, 4201, 3966, 3486, 3575, 4161, 4251, 4253, 4254, 4257, 4259, 4434, 4435, 4111, 3914, 2468, 3825, 3913, 4141, 3944, 4217, 44163, 4114, 1734, 3984 en Nuenen F 2841, 2846, 2814, 2844, 2843, 2842, 3303, 3857, 2840, 4037, 2849, 4012, 3650, 3376, 3856, 3377, 2847, 2850, 3651, blijkt dat er een publiekrechtelijke beperking is opgenomen inhoudende een aanwijzing van gronden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

2.3 Zakelijke rechten

Op de kadastrale uittreksels zijn de onderstaande zakelijke rechten vermeld.

Gemeente	Sectie	Nummer	Gerechtigde	Aandeel recht aard recht
Nuenen	D	3726		Zakelijk recht t.b.v. Brabant Water N.V.
Nuenen	D	4117		Zakelijk recht t.b.v. Brabant Water N.V.
Nuenen	D	4175		Recht van gebruik en bewoning
Nuenen	D	4112		Zakelijk recht t.b.v. Brabant Water N.V.
Nuenen	D	3766		Zakelijk recht t.b.v. Gemeente Eindhoven
Nuenen	D	3967		Zakelijk recht t.b.v. Gemeente Eindhoven
Nuenen	D	3933		Opstalrecht Nutsvoorzieningen t.b.v. TenneT TSO B.V.
Nuenen	D	4113		Zakelijk recht t.b.v. Brabant Water N.V.
Nuenen	D	4227		Privaatrechtelijke belemmering Saranne B.V.
Nuenen	D	4227		Privaatrechtelijke belemmering Gemeente Eindhoven
Nuenen	D	3327		Zakelijk recht t.b.v. TenneT TSO B.V.
Nuenen	D	3327		Opstalrecht Nutsvoorzieningen t.b.v. TenneT TSO B.V.
Nuenen	D	4116		Zakelijk recht t.b.v. Brabant Water N.V.
Nuenen	D	3347		Zakelijk recht t.b.v. Brabant Water N.V.
Nuenen	D	3369		Recht van gebruik en bewoning
Nuenen	D	3328		Zakelijk recht t.b.v. Saranne B.V.
				Zakelijk recht t.b.v. TenneT TSO B.V.
				Zakelijk recht t.b.v. TenneT TSO B.V.
				Opstalrecht Nutsvoorzieningen t.b.v. TenneT TSO B.V.
Nuenen	D	2327		Privaatrechtelijke belemmering t.b.v. Brabant Water N.V.

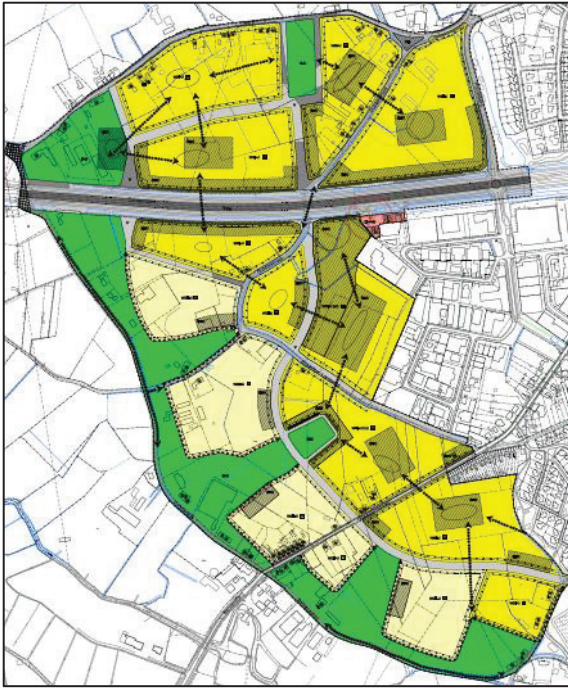
2.4 Persoonlijk rechten

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek en/of navraag gedaan naar eventuele persoonlijke rechten. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren bij ondergetekenden geen gegevens hierover bekend. Uitgangspunt voor deze taxatie is dan ook de afwezigheid van persoonlijke rechten.

2.5 Vigerende planologie

Het te taxeren vastgoed ligt in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' van de gemeente Nuenen, vastgesteld door de raad van die gemeente op 24 april 2008 en onherroepelijk geworden op 22 augustus 2010. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren vastgoed de (hoofd)bestemmingen 'Verkeer', 'Woongebied I-Uit te werken', 'Woongebied II-Uit te werken' en 'Groen-Uit te werken'. De uitwerking van de planregels is in dit bestemmingsplan uitsluitend op hoofdlijnen omschreven.

Voor het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' gold voor het te taxeren vastgoed het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied II', vastgesteld door de raad van de gemeente Nuenen op 31 augustus 1978. In dit bestemmingsplan had het te taxeren vastgoed de (hoofd)bestemmingen 'Landschappelijke waardevol agrarisch gebied', 'Agrarisch kernrandgebied' en 'Agrarisch gebied'. De plangrens van dit plan komt 'redelijk' overeen met het in ontwikkeling zijnde plangebied Nuenen-West.



Plankaart 'Uitbreidingsplan Nuenen-West'.



Plankaart 'Landelijk gebied II'.

2.6 Toegedachte planologie 'Herijking Nuenen West'

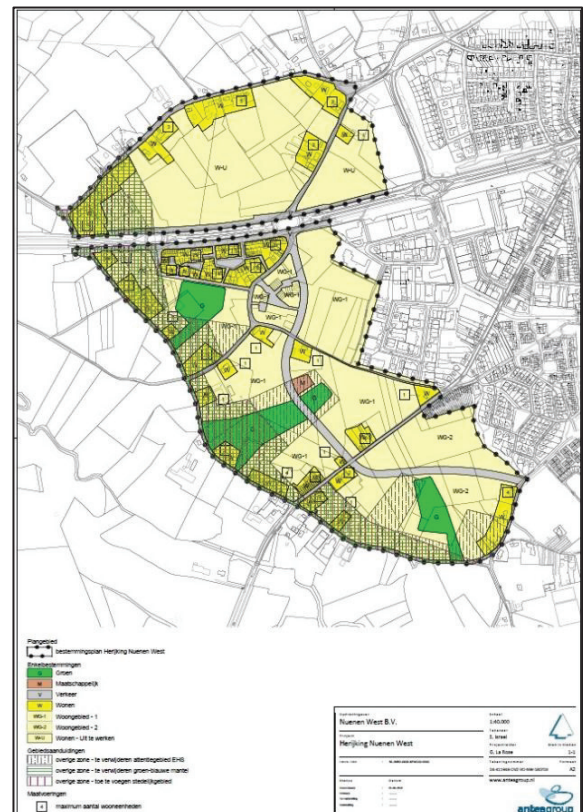
Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' van de gemeente Nuenen. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren vastgoed de bestemmingen 'Woongebied - 1', 'Woongebied - 2', 'Woongebied uit te werken', 'Wonen', 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'.

2.6.1 Bestemming 'Woongebied - 1'

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, waaronder begrepen zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimten en wooneenheden;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
- tuinten, paden, erven en erfafscheidingen;
- groenvoorzieningen;
- (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen, waaronder collectieve energievoorzieningen in de vorm van waterpompen;

Ontwerp plankaart 'Herijking Nuenen West'.



i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
één en ander met bijbehorende voorzieningen.

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen;
- c. de daarbij behorende overkappingen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.6.2 Bestemming 'Woongebied - 2'

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimten en wooneenheden;
- b. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- c. aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
- d. tuinen, paden, erven en erfafscheidingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder collectieve energievoorzieningen in de vorm van waterpompen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
één en ander met bijbehorende voorzieningen.

Voorwaarden – fasering

het is verboden een omgevingsvergunning voor nieuwe woningen te verlenen voor de gronden met de bestemming 'Woongebied - 2', alvorens voor alle bouwvelden in de bestemming 'Woongebied - 1' een omgevingsvergunning voor woningen is verleend.

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen;
- c. de daarbij behorende overkappingen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.6.3 Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimten en wooneenheden;
 - b. een kattenpension met een maximum vloeroppervlak van 165 m² bvo en kantoorruimte voor een hoveniersbedrijf met een maximum vloeroppervlak van 135 m² bvo ter plaatse van de specifieke functieaanduiding "kattenpension/hoveniersbedrijf";
 - c. een verkooppunt van kleding (detailhandel) ter plaatse van de specifieke functieaanduiding "detailhandel";
 - d. een bed & breakfast ter plaatse van de specifieke functieaanduiding "bed & breakfast".
 - e. aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
 - f. tuinen, paden, erven en erfafscheidingen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen, waaronder collectieve energievoorzieningen in de vorm van warmtepompen;
 - j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen;
- c. de daarbij behorende overkappingen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

2.7 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de grond en/of het grondwater. De gemeente heeft ons geïnformeerd over een aantal locaties waar bodemverontreiniging speelt. In de residuele grondwaardetaxatie hebben wij derhalve rekening gehouden met een post bodemverontreiniging.

3 Uitgangspunten en onderbouwingen

3.1 Wettelijk voorschrift

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

“Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.”

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de marktwaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd de onteigeningswaarde), dus de marktwaarde plus alle bijkomende schades.

Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

De artikelen 40 tot en met 40f Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

Artikel 40

De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.

Artikel 40a

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt

uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b

- 1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.*
- 2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.*

Artikel 40c

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door het werk waarvoor onteigend wordt; overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt; de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.

Artikel 40d

- 1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden: met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden; met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*
- 2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.*

Artikel 40e

Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Artikel 40f

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.

3.2 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaaarde van de grond.

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet¹ van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt leidt uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de marktwaaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten (i.c. de kosten van de bijkomende schades), terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de marktwaaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

De keuze om de marktwaaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Nuenen gevoerde grondverwervingsbeleid. In eerste instantie houden wij de marktwaaarde aan. Dit sluit tevens aan bij de uitgangspunten genoemd in het exploitatieplan. Daarin is bepaald dat in algemene zin de gemeente het instrument van onteigening “kan” inzetten. Van een daadwerkelijk voornemen is daarmee nog geen sprake.

3.3 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren het waarde begrip ‘marktwaaarde’. Dit waarde begrip is als volgt omschreven:

‘Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie

¹ In de Onteigeningswet is sprake van het begrip “werkelijke waarde”. Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaaarde en de werkelijke waarde.

zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

3.4 Afbakening advies

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De onder a. en b. genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de "marktwaarde" die in paragraaf 4.2 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen hebben taxateurs onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn diverse zakelijke rechten aanwezig. Deze zakelijke rechten zien niet op een specifieke omstandigheid van een bepaald perceel. Daarnaast ligt het voor de hand dat met deze zakelijk gerechtigden afspraken worden gemaakt voor de verlegging van de kabels en leidingen, zonder dat het recht zelf wordt vergoed. Immers, er zal sprake moeten zijn van verlegging, waarbij de zakelijk gerechtigde op de nieuwe locatie eenzelfde soort zakelijk recht verkrijgt. De kosten van de verlegging van de kabels en leidingen, voor zover die moeten worden geschaard onder sub d. van artikel 6.2.3 Bro, zijn in het exploitatieplan opgenomen.

De kosten van de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten ramen wij derhalve niet in het inbrengwaarderapport.

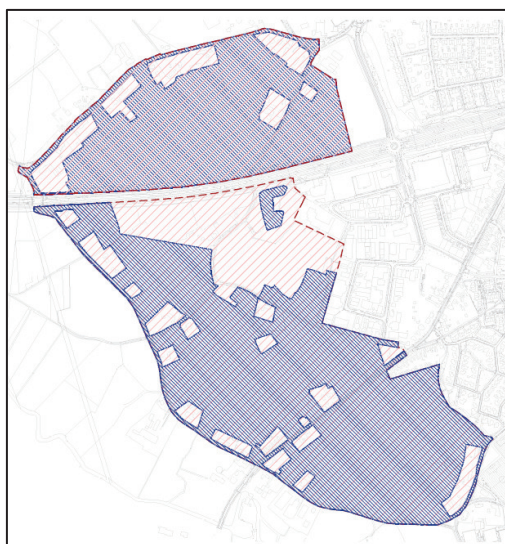
Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben taxateurs informatie opgevraagd bij de gemeente Nuenen. Daaruit is niet gebleken dat er sprake is van bekende persoonlijke rechten.

3.5 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Ontheeningswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Taxateurs verwijzen naar paragraaf 3.1 voor de exacte tekst van artikel 40d Ontheeningswet.

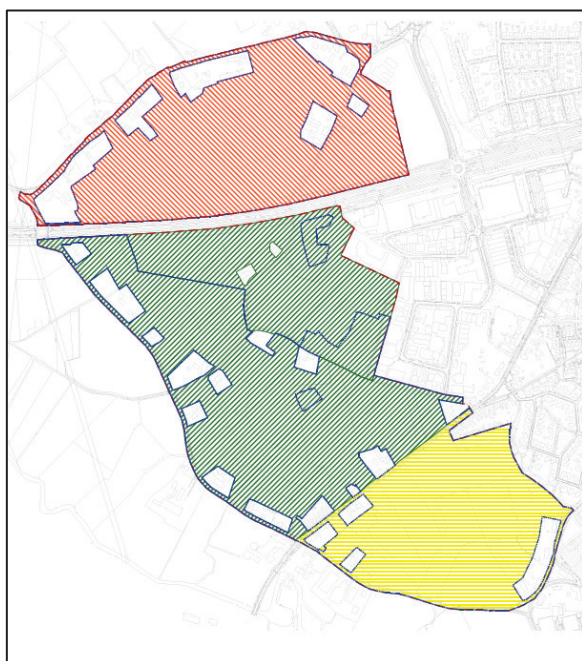
Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De gronden binnen het bestemmingsplan “Herijking Nuenen West” worden als één geheel in exploitatie genomen. Tevens hebben deze gronden een onderlinge samenhang. Het gefaseerd in exploitatie brengen doet daar niets aan af. Alle kosten en opbrengsten houden immers direct verband met elkaar. Daarom worden deze gronden gezien als één complex.



Verbeelding exploitatieplangrens Nuenen West d.d. 3 december 2018.

De woningbouw wordt in drie fasen gerealiseerd, in een periode van 20 jaar. In het exploitatieplan is aangegeven dat pas kan worden gestart met fase 2 als fase 1 nagenoeg is afgerond. Hetzelfde geldt voor fase 3 ten opzichte van fase 2. Dit betekent dat de laatste fase pas aanvangt over 15-18 jaar. Ondanks dat sprake is van één complex, zal een redelijk handelend koper rekening houden met een risicoafslag voor die gronden die pas op termijn in ontwikkeling kunnen worden gebracht. Dit betekent dus dat wordt uitgegaan van één



complexwaarde binnen het gehele exploitatiegebied, maar dat er voor de fasen 1, 2 en 3 andere risicoafslagen worden gehanteerd.

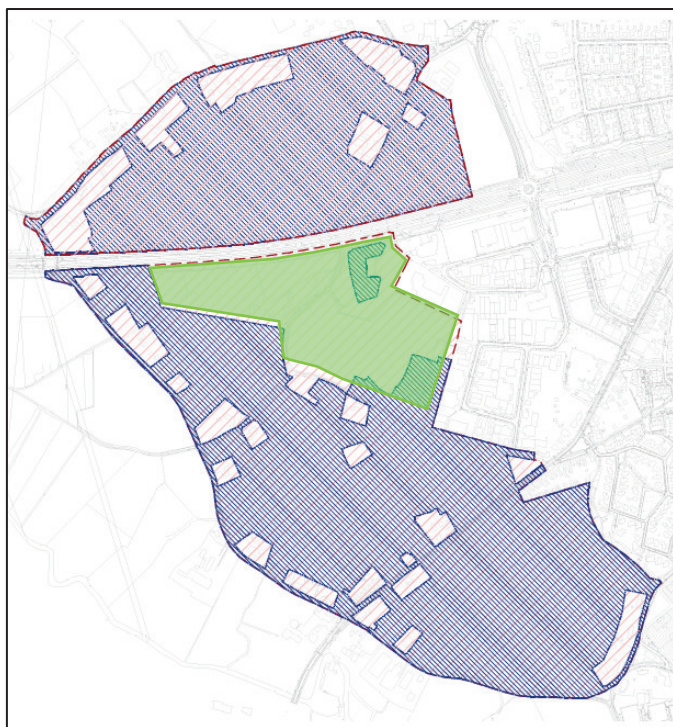
Legenda

-  Plangebied bestemmingsplan Herijking Nuenen West
-  Exploitatiegebied Exploitatieplan Herijking Nuenen West
-  Fase 1
-  Fase 2
-  Fase 3

Verdeling fasering binnen plangebied Nuenen West d.d. 3 december 2018

Binnen het exploitatiegebied en het complex zijn ook delen van de bestaande wegen Europalaan, Opwettenseweg, Vorsterdijk, Dubbestraat en Wettenseind opgenomen. Deze wegen worden ook in de toekomstige invulling gehandhaafd en niet veel aangepast. Deskundigen zijn van mening dat deze gronden afgescheiden moeten worden van het complex. Voor deze gronden moet een afzonderlijke marktwaarde worden bepaald. Aangezien het gebruik niet wijzigt ten opzichte van het bestaande gebruik en dit gebruik openbaar is en blijft, hanteren deskundigen voor deze gronden een prijs van € 1,-- de massa.

Binnen het exploitatiegebied en het complex zijn delen die op de peildatum bouwrijp zijn. Voor deze gronden geldt een andere dan complexwaarde, aangezien de complexwaarde uitgaat van niet-bouwrijpe grond. De waarde van deze bouwrijpe gronden in het exploitatieplangebied worden bepaald aan de hand van de uitgifteprijs voor de in dat gebied liggende uit te geven m² minus de gemaakte kosten om de gronden juridisch en feitelijk bouwrijp te maken. De bouwrijp gemaakte delen van het plangebied zijn op onderstaande tekening weergegeven.



Gedeelte van exploitatiegebied dat bouwrijp is, in groen weergegeven

3.6 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Voor de taxatie van nog in ontwikkeling te nemen gronden ligt de vergelijkingsmethode, ook wel comparatieve methode, voor de hand als er vergelijksmateriaal voor handen is. Is dit niet het geval, dan zal moeten worden teruggevallen op de residuele grondwaardemethode. Is sprake van bestaand vastgoed dan zal voor woningen de vergelijkingsmethode het meest voor de hand liggen.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie en/of bedrijventerrein. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In een overwegend agrarisch gebied wordt meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.

In gevallen als het onderhavige liggen twee methoden voor de hand; de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

3.6.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

3.6.2 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaardemethode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

3.7 Aandachtspunten taxatiemethoden

De voor deze taxatie gebruikte taxatiemethode is een combinatie van de hierboven beschreven methoden. Centraal staat de comparatieve methode, waarin vooral aansluiting wordt gezocht met vergelijkbare transacties in de omgeving. Deze wordt gecheckt door toepassing van de residuele grondwaarde-methode, waarbij een globale taxatie wordt gemaakt van de toegedachte opbrengsten en kosten. Hieruit volgt het residu. De uitkomsten van deze beide taxatiemethoden worden met elkaar vergeleken, waarna taxateurs de marktwaarde vaststellen.

3.8 Overige uitgangspunten

De taxatie is uitgevoerd onder de volgende uitgangspunten:

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 december 2018.
2. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.

3. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdiensbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd.
4. Ten behoeve van deze taxatie heeft een beperkt bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. De van de gemeente en/of ruimtelijkeplannen.nl verkregen planologische informatie wordt als juist verondersteld.
5. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn van de gemeente worden deze kosten geraamd.
6. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen. In dit inbrengwaarderapport gaan wij uit van de marktwaarde zonder schadeloosstellingen.
7. Voor het merendeel van de gronden geldt dat zij tezamen een complex vormen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. Deze worden gewaardeerd als ruwe bouwgrond op basis van de vergelijkingsmethode. Voor de voormalig bebouwde onroerende zaken zal sprake zijn van een hogere gebruikswaarde dan de ruwe bouwgrondprijs, waardoor voor deze onroerende zaken geen complexwaarde geldt, maar de gebruikswaarde.

4 Comparatieve methode

4.1 Referenties

Om de ruwe bouwgrondwaarde te bepalen, op basis van de comparatieve methode, is gekeken naar vergelijkbare transacties die zowel binnen als buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar (stedelijke) ontwikkelingen in de ruime omgeving van Nuenen in de periode 2014-2018. Waar deze ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij het Kadaster en de beschikbare openbare registers.

Tevens is onderzoek gedaan naar mogelijkheden die het bestemmingsplan binnen deze (stedelijke) ontwikkelingen biedt, voor zover een dergelijk bestemmingsplan aanwezig is. Dit betekent dat bij de vergelijking van de transacties ook is gekeken naar de typering van de locatie, de ligging ten opzichte van uitvalswegen, zichtlocaties, bebouwingspercentages, milieucategorieën en bouw mogelijkheden ten opzichte van het onderhavige plangebied. Op basis daarvan zijn de volgende vergelijkingstransacties aangetroffen.

Nummer	Akte nummer	Datum	Percelen	Opp. Ha	Koopsom	Prijs m²	Bijzonderheden
1	4 68470 44	16-6-2016	Veghel N 1746, 1747, 1751 en 1753	0.10.31	€ 70.000,00	€ 67,90	
2	4 69022 47	12-10-2016	Valkenswaard H 351, 350 en 349	1.11.15	€ 546.090,00	€ 76,54	De koper is voornemens het gekochte te gaan gebruiken voor woningbouw in het plangebied Lage Heide te Valkenswaard.
3	4 69449 153	18-11-2016	Waalre A 1720	0.48.40	€ 300.000	€ 61,98	
4	4 71138 197	21-7-2017	Veghel N 1311	1.10.75	€ 145.000	€ 13,09	Ingeval binnen een periode van vijftien jaar, te rekenen vanaf heden (21-7-2017), op het verkochte woningbouw (voor meerdere woningen) wordt toegestaan, dan zijn kopers verplicht om op eerste vordering van verkoper, of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel, ten titel van nog verschuldigde (gedeeltelijke) koopsom te voldoen aan verkoper, of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel, een bedrag van € 180.000,-
5	4 71173 8	25-7-2017	Veghel N 1962	0.02.50	€ 15.000	€ 60,00	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
6	4 71253 144	4-8-2017	Veghel N 2014	0.01.30	€ 10.000	€ 76,92	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
7	4 71460 118	5-9-2017	Veghel N 2043	0.03.00	€ 18.000,00	€ 60,00	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
8	4 71492 33	11-9-2017	Veghel N 2044	0.02.00	€ 14.620,00	€ 73,10	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
9	4 71492 113	12-9-2017	Veghel N 2046	0.02.85	€ 20.000,00	€ 70,18	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
10	4 71492 167	13-9-2017	Veghel N 2049	0.01.50	€ 9.000	€ 60,00	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
11	4 71534 65	18-9-2017	Veghel N 2055	0.02.00	€ 12.000	€ 60,00	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
12	4 71534 176	19-9-2017	Veghel N 2059	0.05.00	€ 33.700	€ 67,40	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
13	4 71571 89	25-9-2017	Veghel N 2064	0.02.50	€ 17.800	€ 71,20	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
14	4 71571 129	26-9-2017	Veghel N 2067	0.02.00	€ 14.620	€ 73,10	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
15	4 71672 34	4-10-2017	Veghel N 2071	0.03.33	€ 22.222	€ 66,73	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
16	4 71754 39	18-10-2017	Veghel N 2077	0.07.50	€ 49.600	€ 66,13	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
17	4 71754 147	20-10-2017	Veghel N 2079	0.02.50	€ 17.800	€ 71,20	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
18	4 72147 41	12-12-2017	Veghel N 2109	0.00.65	€ 6.000	€ 92,31	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).
19	4 72282 2	27-12-2017	Veghel N 2113	0.02.06	€ 15.000	€ 72,82	Betreft een B-C transactie, opvolgend aan een A-B levering (transactie 4).

20	4 72462 71	22-1-2018	Mierlo F 905 en 1330	1.71.45	€ 857.250	€ 50,00	Een bedrag van € 257.175,- is voldaan door koper. Het restant van € 600.075,- wordt voldaan indien en zodra een onherroepelijke bestemming waarbij woningbouw is toegestaan op (een gedeelte van) het verkochte. Koper behoeft deze betaling niet te verrichten indien op 15 november 2022 geen onherroepelijk bestemmingsplan op het verkochte rust waarbij een woning is toegestaan op (een gedeelte) van het verkochte.
21	Koopovk.	15-8-2007	Nuenen D 4159 (projectgebied)	1.31.47	€ 933.525	€ 71,01	Verkoper heeft, vanaf de dag van levering, om niet het recht tot voortgezet gebruik van de opstallen die zich bevinding op het verkochte tot de dag dat koper zal starten met het bouwrijp maken van het verkochte, doch uiterlijk een maart tweeduizend tien. Gedurende deze periode van voortgezet gebruik komen de eventuele huurpenningen toe aan verkoper. Daarnaast heeft verkoper het recht de op zijn grond opgerichte loods na sloop van het verkochte te voorzien van een spouwmuur. De kosten van deze spouwmuur zullen door koper worden gedragen.
22	Koopovk.	2-6-2009	Nuenen D 3984 (projectgebied)	0.32.66	€ 261.280	€ 80,00	Door de gemeente wordt aan verkoper een recht van voorkeur verleend tot de aankoop van twee bouwpercelen, bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning in het plangebied Nuenen-West.
23	Koopovk.	3-1-2008	Nuenen D 3377 (projectgebied)	0.07.15	€ 53.625	€ 75,00	
24	Koopovk.	28-4-2008	Nuenen D 2975 (projectgebied)	0.53.04	€ 424.320	€ 80,00	Verkoper heeft het 'gratis' voortgezet gebruik van het verkochte tot de datum dat de gemeente het perceel voor eigen doeleinden nodig heeft. Daarnaast is verkoer gerechtigd bruikbare zaken, zoals afrasteringen en beplantingen van het verkochte te verwijderen. Koper draagt er zorg voor dat er, voordat er ingrijpende wijzigingen op het perceel plaatsvinden een groenafscheiding wordt aangeplant op de erfgrans van min. 2 meter hoog.
25	Koopovk.	26-2-2008	Nuenen D 2158 en 1883 (projectgebied)	0.33.40	€ 250.500	€ 75,00	Partijen komen overeen dat verkoper het recht heeft het verkochte na de juridische levering, om niet te gebruiken gedurende de periode dat koper de grond niet voor eigen gebruik nodig heeft.
26	Koopovk.	23-3-2007	Nuenen D 2973 (projectgebied)	0.10.50	€ 63.000	€ 60,00	Verkoper mag het verkochte na de juridische overdracht om niet blijven gebruiken tot 31 december 2009.

Transactie 1 ligt in een in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie (Veghels Buiten) aan de zuidoostkant van Veghel en vond plaats tussen twee particulieren. In de akte is opgenomen dat de koper voornemens is het gekochte te gebruiken als grond bestemd voor de bouw van een woning.

Transactie 2 betreft een levering tussen een particulier en de gemeente Valkenswaard. De gemeente is voornemens het gekochte te gaan gebruiken voor de realisering van woningbouw in het plangebied 'Lage Heide' en gedeeltelijk voor een landbouwkundige exploitatie.

Transactie 3 betreft een levering tussen de gemeente Waalre en Ruimte voor Ruimte. In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling worden veehouderijen beëindigd, waardoor bouw kavels kunnen worden aangeboden zoals in het 'Villapark De Smaragd'.

Transactie 4 ligt in een in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie (Veghels Buiten) en betreft een A-B levering tussen Vosakker Veghel B.V. en Royaal Vastgoed B.V. Het gekochte is, zoals blijkt uit de transacties 5 t/m 19, door Royaal Vastgoed B.V. gesplitst en direct voor beleggingsdoeleinden doorgeleverd in een B-C levering aan diverse particulieren.

Op de specifieke locatie binnen Veghels Buiten zijn op dit moment geen concrete plannen voor woningbouw. In de akte tussen Vosakker Veghel B.V. en Royaal Vastgoed is om die reden opgenomen dat ingeval binnen een periode van vijftien jaar, te rekenen vanaf 21 juli 2017, op het verkochte woningbouw (voor meerdere woningen) wordt toegestaan een nog verschuldigde (gedeeltelijke) koopsom dient te worden voldaan van € 180.000,--.

Transactie 20 betreft een levering tussen een agrarisch ondernemer en een projectontwikkelaar/bouwbedrijf, waarbij de intentie van de koper in eerste instantie is het gekochte voortgezet te blijven gebruiken als cultuurgrond. In de akte is daarnaast een artikel opgenomen dat een restant van € 600.075,-- boven de al betaalde koopsom van € 257.175,-- dient te worden voldaan indien en zodra er een onherroepelijke bestemming voor woningbouw is toegestaan op (een gedeelte van) het gekochte. De koper behoeft deze betaling niet te verrichten indien op 15 november 2022 geen onherroepelijk bestemmingsplan op het gekochte rust, waarbij een woning is toegestaan op (een gedeelte) van het gekochte.

Naast referentietransacties buiten het plangebied is ook onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden binnen de plangrenzen van de nieuwbouwlocatie Nuenen-West. Nummer 21 t/m 26 uit bovenstaande tabel bestaan uit koopovereenkomsten die in het verleden zijn gesloten inspelend op de (toekomstige) planvorming tussen enerzijds particulieren en anderzijds de gemeente, woningbouwvereniging en projectontwikkelaar.

Op basis van de weging van de hiervoor genoemde transacties en gesloten koopovereenkomsten komen ondergetekenden op basis van de comparatieve methode tot een markwaarde voor ruwe bouwgrond in een bandbreedte van € 70,-- tot € 90,-- per vierkante meter.

5 Residuele grondwaarde methode

Om de ruwe bouwgrondprijs te bepalen kan ook gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaarde methode. Deze methode ziet op een inschatting van de opbrengsten bij de woningverkoop, waarop de kosten om de gronden in ontwikkeling te brengen in mindering worden gebracht. Uiteindelijk resulteert een residu, de residuele grondwaarde.

5.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven woningen. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele afdrachten aan de gemeente ten behoeve van voorzieningen buiten het plangebied. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

De beschikbare informatie om te komen tot een residuele grondwaardetaxatie zijn beperkt. Er zijn geen stedenbouwkundige schetsen beschikbaar, waardoor de precieze invulling van de type woningen (woon- en perceeloppervlak) en de invulling van het plangebied nog niet exact bekend zijn. De residuele grondwaarde methode wordt in het kader van deze taxatie gebruikt ter staving van de uitkomsten van de comparatieve methode.

Een deel van het plangebied Nuenen-West is reeds in ontwikkeling genomen. Ten behoeve van het bepalen van de residuele grondwaarde gaan taxateurs echter uit van het gehele plangebied als één complex. Immers, alle voor het gehele plangebied te maken kosten worden bij de residuele grondwaardemethode in mindering gebracht op alle voor het gehele plangebied te maken opbrengsten. Voor het reeds gerealiseerde deel wordt in de residuele grondwaardeberekening uitgegaan van de marktwaarde van de uitgeefbare grond.

5.2 Uitgangspunten residuele grondwaarde

Voor uitvoering van de residuele grondwaarde methode wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het plangebied Nuenen-West heeft een bruto-oppervlakte van 88.74.39 hectare.
- In totaal worden er in Nuenen west 1.575 woningen gerealiseerd. Een aantal woningen zijn reeds gerealiseerd of zijn in aanbouw. Deze woningen vallen buiten het exploitatiegebied. De gemeente Nuenen gaat het restant van Nuenen-West uit van circa 1.465 woningen en 1 school, gerealiseerd in 3 fasen.

- In het plangebied wordt een marktconform woningbouwprogramma gerealiseerd. Daarom wordt de volgende woningverdeling aangehouden:

PROGRAMMA	
<i>type gebouw</i>	<i>aantal</i>
sociale woningen	368
vrije sector projectmatig	1057
vrije kavels	150
school	1
	1575

- Voor het plangebied Nuenen-West wordt uitgegaan van een onherroepelijk bestemmingsplan in 2019, waarna woningbouw plaatsvindt in drie fasen. De woningbouw in fase 1 (gebied tussen Europalaan en Opwettenseweg) zal plaatsvinden tussen 2015 en 2024. De tweede fase (gebied ten zuiden van Opwettenseweg) zal plaatsvinden vanaf 2025 tot 2029 en de laatste derde fase (gebied ten noorden van Europalaan) van 2030 tot 2035.
- Bij het toepassen van de residuele grondwaarde methode worden de volgende parameters (voorzover van toepassing) gehanteerd:

KENGETALLEN	/ jr
Rentekosten	3,00%
Rekenrente	3,00%
Waardeontwikkeling vastgoed	1,50%
Indexering bouwkosten	2,00%
Indexering overige kosten	2,00%
Legeskosten	2,00%

- De plankosten voor het gehele project zijn op basis van de plankostenscan ingeschat op € 12.320.000,--. Daarnaast wordt rekening gehouden met € 1.875.000,-- aan onderzoekskosten.
- De kosten voor planschade voor het gehele project zijn ingeschat op € 360.000,--.
- Bestaande (agrarische) gebouwen moeten worden gesloopt. De gemeente heeft daarvoor een globale raming opgesteld. De sloopkosten bedragen circa € 3.220.000,--.
- Op een aantal percelen buiten het exploitatiegebied zijn of waren milieuvergunningen van toepassing die de woningbouw binnen het plangebied beperken. Van de eigenaren van de percelen met deze milieuvergunningen wordt grond aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van het plan. Bij de aankoop van de grond zullen ook afspraken zijn of worden gemaakt over de (gedeeltelijke) afkoop van de milieuvergunning. Op basis van een inschatting van de gemeente houden deskundigen rekening met een extra kostenpost voor de afkoop van deze milieuvergunningen van € 13.600.000,--.

- Ten behoeve van het plangebied wordt elders waterberging gerealiseerd. De kosten van aankoop en inrichting worden geschat op € 860.000,--.
- Aan het plan toe te rekenen bovenplanse kosten worden als kostenpost meegenomen. Een redelijk handelend koper en verkoper houden rekening met een bepaalde afdracht voor bovenplanse kosten van de gemeente. Op basis van ervaringscijfers houden deskundigen een gemiddeld bedrag van € 3.000,-- per woning aan.
- De bodemgesteldheid van de gronden is geschikt voor het beoogde gebruik, wonen. Er wordt wel rekening gehouden met eventuele saneringskosten. Deze zijn door de gemeente op basis van bodemonderzoeken geraamd op € 4.830.000,--.
- Bij een ontwikkeling zijn er altijd onzekerheden in de planontwikkeling. Er is een planningonzekerheid, een kostenonzekerheid en een programmaonzekerheid. Deze wordt ingeschat op 13%.
- Voor fase 2 en 3 ligt dit percentage anders. Deze fasen worden pas gerealiseerd na fase 1 rond 2025 voor fase 2 en 2030 voor fase 3. Daarom is voor de onzekerheid voor fase 2 uitgegaan van een onzekerheid van 7% en bij fase 3 van 12%. Bij fase 3 moet tevens rekening worden gehouden met een nog uit te werken bestemmingsplan.

5.3 Conclusie residuele grondwaarde

Op basis van de geprognostiseerde opbrengsten en kosten komen taxateurs op basis van de thans beschikbare gegevens op een marktwaarde volgens de residuele grondwaardemethode voor het bruto plangebied van € 85,--/m² voor fase 1, € 80,--/m² voor fase 2 en € 70,-- voor fase 3.

In bijlage 1 is het rekenblad van de residuele grondwaardemethode opgenomen.

6 Resumé en check waarde bebouwde percelen

6.1 Resumé (tussenconclusie)

Op basis van de comparatieve methoden komen ondergetekenden tot de conclusie dat de marktwaarde voor de ruwe bouwgrond/complexprijs is gelegen binnen een bandbreedte van € 80,-- tot € 90,-- per vierkante meter. De residuele grondwaardemethode resulteert in een ruwe bouwgrondprijs/complexprijs van € 85,-- per vierkante meter. Er zijn nog veel onzekerheden bij het bepalen van de residuele grondwaarde. Daarnaast zijn er voldoende referenties/transacties om een goed beeld te krijgen van de ruwe bouwgrondprijs in de ruime omgeving van Nuenen en binnen het plangebied zelf. Op basis van een verzoening van de beide uitkomsten concluderen deskundigen dat de marktwaarde voor de gronden gelegen in Nuenen west en die direct aan snee zijn (fase 1) € 85,--/m² bedraagt. In verband met de fasering en de doorlooptijd en de daarmee gemoeide verdere onzekerheden over opbrengsten, kosten en programma achten deskundigen het reëel dat de gronden in fase 2 een marktwaarde hebben van € 80,--/m² en in fase 3 van € 70,--/m².

6.2 Check waarde bebouwde percelen

Voor de inbrengwaardetaxatie dient niet alleen gekeken te worden naar de waarde op basis van de toekomstige bestemmingen. Er dient ook onderzoek gedaan te worden of de waarde op basis van het huidig gebruik wellicht hoger is dan de waarde op basis van de toekomstige bestemming. Als de waarde van de gronden op basis van het huidig gebruik hoger is dan de complexwaarde, dan dient bij het opstellen van de inbrengwaardetaxatie met deze hogere gebruikswaarde rekening te worden gehouden.

Voor de onbebouwde gronden is het duidelijk dat de ruwe bouwgrondwaarde van respectievelijk € 85,--/m², € 80,--/m² en € 70,--/m² hoger is dan de gebruikswaarde. Voor bebouwde percelen of percelen die grenzen aan een woning en in gebruik zijn als tuin kan dat anders zijn. Daarom hebben deskundigen als check voor deze percelen beoordeeld of de marktwaarde op basis van het huidig gebruik hoger dan wel lager is dan de ruwe bouwgrondwaarde.

Deskundigen concluderen daaruit dat voor alle locaties waar sprake is van bebouwing dan wel de gronden onderdeel uitmaken van de tuin sprake is van een lagere marktwaarde op basis van het huidig gebruik. Voor alle gronden binnen het exploitatiegebied is de ruwe bouwgrondwaarde daarom de marktwaarde.

In bijlage 2 zijn de globale ramingen op basis van huidig gebruik opgenomen voor de volgende locaties:

- Wettenseind 1;
- Opwettenseweg 189;
- Opwettenseweg 102;
- Vorsterdijk 12;
- Vorsterdijk 15;
- Dubbelstraat 9a;
- Vorsterdijk 16b;
- Vorsterdijk 16a;
- (achter) Boord 19a;
- (achter) Dubbestraat 4;
- Dubbestraat 1a.

6.3 Marktwaaarde bouwrijpe percelen

Delen van het exploitatiegebied zijn reeds door de gemeente op de peildatum bouwrijp gemaakt. Bij vaststelling (en inwerkingtreding) van het bestemmingsplan zijn deze gronden derhalve direct uitgeefbaar. De marktwaaarde van deze gronden ligt hoger dan de niet-bouwrijpe gronden waarvoor in paragraaf 6.2 de marktwaaarde is opgenomen. Voor die bouwrijpe delen (in totaal 2.14.82 m²) hanteren taxateurs een marktwaaarde die gelijk is aan de uitgifteprijs per type woning, gecorrigeerd met de uitgeefbare m² die in deze plandelen zijn gelegen, waarbij de toe te rekenen kosten in mindering worden gebracht. Dit resulteert voor deze delen van het exploitatieplangebied in een marktwaaarde van afgerond € 270,--/m².

Marktwaaarde bouwrijpe kavels:				
Opbrengsten:				
Oppervlakte:	21482 m ²			
uitgeefbaar	17809 m ²			
sociaal	1191 m ²	€	275	€ 327.525
vrije sector	16618 m ²	€	420	€ 6.979.560
Totale opbrengsten			€	7.307.085
Toe te rekenen kosten				
alle kosten -/- woonrijp maken		€	64.635.000	
oppervlakte plangebied			887439 m ²	
toe te rekenen kosten per m ² bruto plangebied		€	73	
vermenigvuldigd met oppervlakte			€	1.564.602
resteert een marktwaaarde voor de bouwrijpe kavels van:			€	5.742.483
per m ² bruto plangebied			€	267

7 Taxatie

Op basis van de uitgangspunten in dit taxatierapport komen deskundigen per perceel dat onderdeel uitmaakt van het exploitatiegebied tot de volgende marktwaarde:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte in exploitatieplan	Gerechtigde	Waarde per m²	Marktwaarde	Fase
Nuenen	D	4451	0.00.46		€ 270,00	€ 12.420,00	0
Nuenen	D	4454	0.00.18		€ 270,00	€ 4.860,00	0
Nuenen	D	4455	0.10.06		€ 270,00	€ 271.620,00	0
Nuenen	D	4514	0.00.38		€ 270,00	€ 10.260,00	0
Nuenen	D	4564	0.42.92		€ 270,00	€ 1.158.840,00	0
Nuenen	D	4595	1.03.12		€ 270,00	€ 2.784.240,00	0
Nuenen	D	4566	0.49.70		€ 270,00	€ 1.341.900,00	0
Nuenen	D	4368	0.07.93		€ 270,00	€ 214.110,00	0
Nuenen	D	4369	0.00.07		€ 270,00	€ 1.890,00	0
Nuenen	D	1725	0.05.60		€ 85,00	€ 47.600,00	1
Nuenen	D	1733	0.29.80		€ 85,00	€ 253.300,00	1
Nuenen	D	1734	0.27.10		€ 85,00	€ 230.350,00	1
Nuenen	D	1735	0.52.80		€ 85,00	€ 448.800,00	1
Nuenen	D	2456	0.43.90			€ 1,00	1
Nuenen	D	2468	0.26.25		€ 85,00	€ 223.125,00	1
Nuenen	D	2711	0.19.00			€ 1,00	1
Nuenen	D	2721	0.45.60			€ 1,00	1
Nuenen	D	2973	0.10.50		€ 85,00	€ 89.250,00	1
Nuenen	D	3339	0.24.70			€ 1,00	1
Nuenen	D	3349	0.34.82		€ 85,00	€ 295.970,00	1
Nuenen	D	3351	0.57.80		€ 85,00	€ 491.300,00	1
Nuenen	D	3453	0.04.06		€ 85,00	€ 34.510,00	1
Nuenen	D	3463	0.01.45		€ 85,00	€ 12.325,00	1
Nuenen	D	3497	0.06.37		€ 85,00	€ 54.145,00	1
Nuenen	D	3579	0.87.05		€ 85,00	€ 739.925,00	1
Nuenen	D	3600	0.29.63		€ 85,00	€ 251.855,00	1
Nuenen	D	3750	0.88.27		€ 85,00	€ 750.295,00	1
Nuenen	D	4688	3.88.88		€ 85,00	€ 3.305.480,00	1
Nuenen	D	3768	0.20.12		€ 85,00	€ 171.020,00	1
Nuenen	D	3769	0.22.00		€ 85,00	€ 187.000,00	1
Nuenen	D	3774	0.03.91		€ 85,00	€ 33.235,00	1
Nuenen	D	3825	0.58.13		€ 85,00	€ 494.105,00	1
Nuenen	D	3826	0.06.00		€ 85,00	€ 51.000,00	1
Nuenen	D	3827	0.16.44		€ 85,00	€ 139.740,00	1
Nuenen	D	3924	0.35.00		€ 85,00	€ 297.500,00	1
Nuenen	D	3933	1.56.63			€ 1,00	1
Nuenen	D	3966	2.00.00		€ 85,00	€ 1.700.000,00	1
Nuenen	D	4690	1.86.46		€ 85,00	€ 1.584.910,00	1
Nuenen	D	3984	0.32.66		€ 85,00	€ 277.610,00	1
Nuenen	D	4031	0.89.00		€ 85,00	€ 756.500,00	1
Nuenen	D	4031					1

Gemeente	Secctie	Nummer	Oppervlakte in exploitatieplan	Gerechtigde	Waarde per m²	Marktw waarde	Fase
Nuenen	D	4141	1.01.69		€ 85,00	€ 864.365,00	1
Nuenen	D	4194	0.52.35		€ 85,00	€ 444.975,00	1
Nuenen	D	4197	0.02.50		€ 85,00	€ 21.250,00	1
Nuenen	D	4227	1.96.90		€ 85,00	€ 1.673.650,00	1
Nuenen	D	4251	0.12.99		€ 85,00	€ 110.415,00	1
Nuenen	D	4253	0.05.29		€ 85,00	€ 44.965,00	1
Nuenen	D	4254	0.19.06		€ 85,00	€ 162.010,00	1
Nuenen	D	4255	0.05.08		€ 85,00	€ 43.180,00	1
Nuenen	D	4257	0.00.24		€ 85,00	€ 2.040,00	1
Nuenen	D	4259	0.02.28		€ 85,00	€ 19.380,00	1
Nuenen	D	4512	0.08.34			€ 1,00	1
Nuenen	D	4388	3.54.52		€ 85,00	€ 3.013.420,00	1
Nuenen	D	4489	0.09.05		€ 85,00	€ 76.925,00	1
Nuenen	D	4516	0.22.79		€ 85,00	€ 193.715,00	1
Nuenen	D	4203	0.02.30		€ 85,00	€ 19.550,00	1
Nuenen	F	2813	0.12.30		€ 80,00	€ 98.400,00	2
Nuenen	F	2814	0.30.10		€ 80,00	€ 240.800,00	2
Nuenen	F	2835	0.11.15		€ 80,00	€ 89.200,00	2
Nuenen	F	2840	1.41.85		€ 80,00	€ 1.134.800,00	2
Nuenen	F	2841	1.60.15		€ 80,00	€ 1.281.200,00	2
Nuenen	F	2842	0.48.88		€ 80,00	€ 391.040,00	2
Nuenen	F	2843	0.18.80		€ 80,00	€ 150.400,00	2
Nuenen	F	2844	2.10.80		€ 80,00	€ 1.686.400,00	2
Nuenen	F	2846	1.26.95		€ 80,00	€ 1.015.600,00	2
Nuenen	F	2847	2.04.55		€ 80,00	€ 1.636.400,00	2
Nuenen	F	2849	0.48.76		€ 80,00	€ 390.080,00	2
Nuenen	F	4268	0.11.40		€ 80,00	€ 91.200,00	2
Nuenen	F	4269	0.06.41		€ 80,00	€ 51.280,00	2
Nuenen	F	4269					2
Nuenen	F	2852	0.58.30			€ 1,00	2
Nuenen	F	3303	1.19.05		€ 80,00	€ 952.400,00	2
Nuenen	F	3376	0.02.85		€ 80,00	€ 22.800,00	2
Nuenen	F	3377	0.07.15		€ 80,00	€ 57.200,00	2
Nuenen	F	3464	1.25.30		€ 80,00	€ 1.002.400,00	2
Nuenen	F	3650	1.00.60		€ 80,00	€ 804.800,00	2
Nuenen	F	3651	0.59.25		€ 80,00	€ 474.000,00	2
Nuenen	F	3856	0.23.56		€ 80,00	€ 188.480,00	2
Nuenen	F	3857	0.35.49		€ 80,00	€ 283.920,00	2
Nuenen	F	4012	0.15.05		€ 80,00	€ 120.400,00	2
Nuenen	F	4037	0.19.25		€ 80,00	€ 154.000,00	2
Nuenen	F	4045	0.12.01		€ 80,00	€ 96.080,00	2
Nuenen	F	4052	0.17.22			€ 1,00	2
Nuenen	D	4089	0.49.39			€ 1,00	2

Gemeente	Secctie	Nummer	Oppervlakte in exploitatieplan	Gerechtigde	Waarde per m²	Marktwaarde	Fase
Nuenen	D	4217	0.89.85		€ 70,00	€ 628.950,00	3
Nuenen	D	2327	0.17.61		€ 70,00	€ 123.270,00	3
Nuenen	D	2421	0.27.35		€ 70,00	€ 191.450,00	3
Nuenen	D	3327	1.65.69			€ 1,00	3
Nuenen	D	3327				€ -	3
Nuenen	D	3328	0.06.89			€ 1,00	3
Nuenen	D	3347	0.37.10		€ 70,00	€ 259.700,00	3
Nuenen	D	3369	0.48.58		€ 70,00	€ 340.060,00	3
Nuenen	D	3486	0.00.75		€ 70,00	€ 5.250,00	3
Nuenen	D	3515	0.41.90		€ 70,00	€ 293.300,00	3
Nuenen	D	3575	0.13.33		€ 70,00	€ 93.310,00	3
Nuenen	D	3594	0.57.50		€ 70,00	€ 402.500,00	3
Nuenen	D	3726	1.13.70		€ 70,00	€ 795.900,00	3
Nuenen	D	3803	1.97.42		€ 70,00	€ 1.381.940,00	3
Nuenen	D	3913	0.61.00		€ 70,00	€ 427.000,00	3
Nuenen	D	3914	1.24.15		€ 70,00	€ 869.050,00	3
Nuenen	D	3944	0.73.00		€ 70,00	€ 511.000,00	3
Nuenen	D	4110	0.09.71		€ 70,00	€ 67.970,00	3
Nuenen	D	4111	0.11.84		€ 70,00	€ 82.880,00	3
Nuenen	D	4112	0.53.50		€ 70,00	€ 374.500,00	3
Nuenen	D	4113	1.78.63		€ 70,00	€ 1.250.410,00	3
Nuenen	D	4114	0.71.57		€ 70,00	€ 500.990,00	3
Nuenen	D	4115	0.04.63		€ 70,00	€ 32.410,00	3
Nuenen	D	4116	2.08.89		€ 70,00	€ 1.462.230,00	3
Nuenen	D	4117	1.00.76		€ 70,00	€ 705.320,00	3
Nuenen	D	4120	0.09.50		€ 70,00	€ 66.500,00	3
Nuenen	D	4121	0.09.10		€ 70,00	€ 63.700,00	3
Nuenen	D	4122	0.10.44		€ 70,00	€ 73.080,00	3
Nuenen	D	4161	0.02.15		€ 70,00	€ 15.050,00	3
Nuenen	D	4163	0.46.18		€ 70,00	€ 323.260,00	3
Nuenen	D	4175	0.37.25		€ 70,00	€ 260.750,00	3
Nuenen	D	4199	0.06.94		€ 70,00	€ 48.580,00	3
Nuenen	D	4200	0.31.50		€ 70,00	€ 220.500,00	3
Nuenen	D	4201	0.13.70		€ 70,00	€ 95.900,00	3
Nuenen	D	4202	0.27.96		€ 70,00	€ 195.720,00	3
Nuenen	D	4329	0.20.98			€ 1,00	3
Nuenen	D	4434	0.44.72		€ 70,00	€ 313.040,00	3
Nuenen	D	4435	1.22.41		€ 70,00	€ 856.870,00	3
Nuenen	D	4486	0.06.68		€ 70,00	€ 46.760,00	3
Nuenen	D	4487	0.46.05		€ 70,00	€ 322.350,00	3
Nuenen	D	4487				€ -	3
Nuenen	D	4487				€ -	3
Nuenen	D	4487				€ -	3
						€ -	
Totaal			66.47.61			€ 51.525.572,00	

Deskundigen concluderen dat de marktwaarde voor de gronden binnen het exploitatiegebied Nuenen west met een oppervlakte van 66.47.61 ha afgerond € 51.525.000,-- bedraagt.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten op 27 december 2018.



Mr. ing. J. de Vries RT



Ing. G.J. Versteeg RT

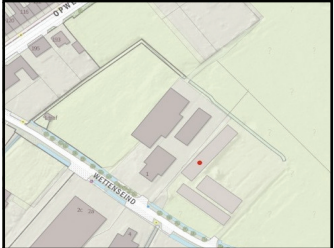
Bijlage 1

Rekenblad taxatie

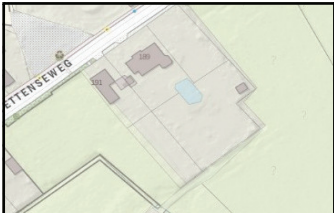
Bijlage 2

Globale waarde bebouwde percelen

Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
1. Wettenseind 1	ondergrond overig	5.925	€ 30,00	€ 177.750,00	
	opstal 1	600	€ 40,00	€ 24.000,00	
	opstal 2 (kapschuur)	240	€ 50,00	€ 12.000,00	
	Totaal:			€ 213.750,00	€ 36,08



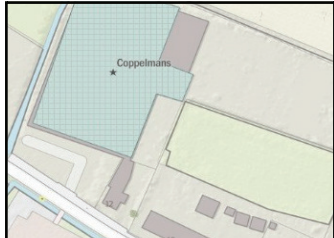
Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
2. Opwettenseweg 189	ondergrond tuin	1.505	€ 60,00	€ 90.300,00	
	opstal 1 (kas)		€ -	€ 1.500,00	
	zwembad		€ -	€ 5.000,00	
	Totaal:			€ 96.800,00	€ 64,32



Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
3. Opwettenseweg 102	ondergrond tuin	2.012	€ 60,00	€ 120.720,00	
	opstal 1		€ -	€ 8.500,00	
	Totaal:			€ 129.220,00	€ 64,22

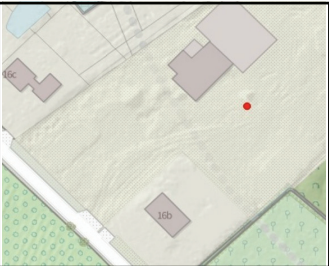
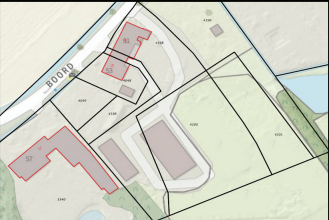
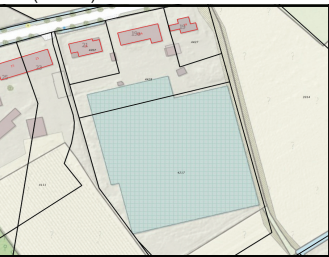


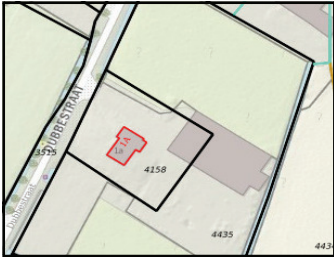
Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
4. Vorsterdijk 12	ondergrond overig	10.169	€ 30,00	€ 305.070,00	
	opstal 1 (kas)	3.780	€ 25,00	€ 94.500,00	
	overige opstallen		€ -	€ 10.000,00	
	Totaal:			€ 409.570,00	€ 40,28



Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
5. Vorsterdijk 16	ondergrond overig	8.705	€ 30,00	€ 261.150,00	
	opstal 1	230	€ 90,00	€ 20.700,00	
	opstal 2	230	€ 90,00	€ 20.700,00	
	opstal 3	250	€ 90,00	€ 22.500,00	
	overige voorzieningen		€ -	€ 30.000,00	
	Totaal:			€ 355.050,00	€ 40,79



Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
6. Dubbestraat 9a					
	ondergrond overig	8.900	€ 30,00	€ 267.000,00	
	opstal 1	385	€ 80,00	€ 30.800,00	
	overige voorzieningen		€ -	€ 10.000,00	
	Totaal:			€ 307.800,00	€ 34,58
Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
7. Vorsterdijk 16b					
	ondergrond overig	8.827	€ 30,00	€ 264.810,00	
	opstal 1	345	€ 50,00	€ 17.250,00	
	overige voorzieningen		€ -	€ 5.000,00	
	Totaal:			€ 287.060,00	€ 32,52
Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
8. Vorsterdijk 16a					
	ondergrond overig	3.734	€ 30,00	€ 112.020,00	
	opstal 1	1.445	€ 50,00	€ 72.250,00	
	opstal 2 (kapschuur)	85	€ 30,00	€ 2.550,00	
	opstal 3 (kas)	455	€ 20,00	€ 9.100,00	
	overige opstallen		€ -	€ 10.000,00	
	overige voorzieningen		€ -	€ 5.000,00	
	Totaal:			€ 210.920,00	€ 56,49
Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
9. (achter) Boord 51					
	ondergrond overig	3160	€ 30,00	€ 94.800,00	
	opstal 1	447	€ 80,00	€ 35.760,00	
	opstal 2	311	€ 50,00	€ 15.550,00	
	overige voorzieningen			€ 7.500,00	
	Totaal:			€ 153.610,00	€ 48,61
Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
10 (achter) Boord 19a					
	ondergrond overig	8985	€ 30,00	€ 269.550,00	
	kas	6058	€ 30,00	€ 181.740,00	
	opstal 2			€ 7.500,00	
	overige voorzieningen			€ 458.790,00	€ 51,06
	Totaal:				
Adres	Omschrijving	Opp.	€/m²	Totaal	per m²
11 (achter) Dubbestraat 4					
	ondergrond overig	4618	€ 30,00	€ 138.540,00	
	opstal 1	663	€ 60,00	€ 39.780,00	
	opstal 2	520	€ 60,00	€ 31.200,00	
	overige voorzieningen			€ 7.500,00	
	Totaal:			€ 217.020,00	€ 46,99

Adres	Omschrijving	Opp.	€/m ²	Totaal	per m ²
12 Dubbestraat 1a					
	ondergrond overig	7076	€ 30,00	€ 212.280,00	
	opstal 1	825	€ 60,00	€ 49.500,00	
	opstal 2	450	€ 60,00	€ 27.000,00	
	overige voorzieningen			€ 7.500,00	
	Totaal:			€ 296.280,00	€ 41,87

Bijlage 3

Kadastrale gegevens

** In het kader van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) worden de kadastrale uittreksels niet opgenomen in het ter inzage gelegde taxatierapport*

BIJLAGE 2

Exploitatieopzet exploitatieplan

1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
printdatum:	31 december 2018

Samenvatting exploitatieopzet

Algemeen

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Datum start exploitatie	1 januari 2018
Datum contante waarde	1 januari 2018
Datum einde exploitatie	1 januari 2038
Prijspeil	1 januari 2018
Looptijd exploitatie	20,0
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Renteverlies	2,00%
Rentewinst	2,00%
Rente contant	2,00%
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

na jaar 10 0% per jaar

Berekening

Wro	Bro		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 65.023.031	€ 390.566	€ 65.413.597
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 60.543.035	€ -	€ 60.543.035
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 1.259.996	€ -	€ 1.259.996
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 3.220.000	€ 390.566	€ 3.610.566
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 90.899.369	€ 13.554.823	€ 104.454.193
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 1.875.000	€ 282.774	€ 2.157.774
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 4.830.000	€ 390.125	€ 5.220.124
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 40.185.000	€ 12.506.068	€ 52.691.068
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ 13.600.000	€ -	€ 13.600.000
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 12.045.000	€ 250.391	€ 12.295.391
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 4.713.248	€ -	€ 4.713.248
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.754.998	€ -	€ 1.754.998
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 5.756.643	€ -	€ 5.756.643
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 395.000	€ 73.530	€ 468.530
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 360.000	€ 51.935	€ 411.935
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 5.384.481	€ -	€ 5.384.481
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 12.562.155
		TOTAAL KOSTEN	€ 155.922.400	€ 13.945.390	€ 182.429.945
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 178.460.806	€ 11.821.576	€ 190.282.382
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 178.460.806	€ 11.821.576	€ 190.282.382
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 178.460.806	€ 11.821.576	€ 190.282.382
Resultaat op einddatum					€ 7.852.437
Resultaat op startdatum					€ 5.284.465
Resultaat op contante waarde					€ 5.284.465

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	882.581	m2	
2,6%	Particulieren, fase 1	23.086	m2	diverse kadastrale percelen
5,4%	Particulieren, fase 2	47.717	m2	diverse kadastrale percelen
12,3%	Particulieren, fase 3	108.164	m2	diverse kadastrale percelen
25,0%	BPD Ontwikkeling BV / Nuenen West BV	220.935	m2	diverse kadastrale percelen
42,7%	Gemeente Nuenen	376.591	m2	diverse kadastrale percelen
12,0%	Gerealiseerde gronden / verleende omgevingsvergunningen	106.088	m2	diverse kadastrale percelen
B	Te handhaven elementen	111.732	m2	
	te handhaven	111.732	m2	
C	Hoofdgroenstructuur	76.141	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	694.708	m2	
64%	Uitgeefbaar gebied	443.445	m2	
0%	School	2.000	m2	
7%	Sociale woningen	46.440	m2	
40%	Vrije sector projectmatig	277.075	m2	
13%	Vrije kavels	93.600	m2	
0%	Sociale woningen (gerealiseerd)	2.842	m2	per 1-1-2018
3%	Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)	18.297	m2	per 1-1-2018
0%	Vrije kavels (gerealiseerd)	3.191	m2	per 1-1-2018
36%	Openbaar gebied	251.263	m2	
32%	Openbare ruimte tussen en in bouwvelden	223.792	m2	
	hoofdinfra	128.003	m2	
	wijkinfra	95.789	m2	
4%	Groen / water	27.471	m2	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Berekening									Exploitatieplan			
Wro	Bro				Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie							€ 178.460.806			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied			1.575	won			€ 178.460.806			
		School				€ 100,00	2.000	m2	€ 200.000	0,36	2.000,00	727
		Sociale woning	344	won	€ 275,00	46.440	m2	€ 12.771.000	1,00	46.440,00	46.440	
		Vrije sector projectmatig	977	won	€ 420,00	277.075	m2	€ 116.371.296	1,53	277.074,51	423.168	
		Vrije kavels	144	won	€ 420,00	93.600	m2	€ 39.312.000	1,53	93.600,00	142.953	
		Sociale woningen (gerealiseerd)	24	won	€ 275,00	2.842	m2	€ 781.550	1,00	2.842,00	2.842	
		Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)	80	won	€ 420,00	18.297	m2	€ 7.684.740	1,53	18.297,00	27.945	
		Vrije kavels (gerealiseerd)	6	won	€ 420,00	3.191	m2	€ 1.340.220	1,53	3.191,00	4.874	
		Afronding										
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden						€ -				
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitatie						€ -				
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING							€ 178.460.806			648.948

Kostenraming

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde gronden					€ 65.023.031
		Waarde van de grond					€ 60.543.035
		* Inbrengwaarde grond		770.849	m2		
		Particulieren, fase 1	€ 85,00	20.716	m2	€ 1.760.860	
		Particulieren, fase 2	€ 80,00	40.827	m2	€ 3.266.160	
		Particulieren, fase 3	€ 70,00	95.023	m2	€ 6.651.610	
		BPD Ontwikkeling BV / Nuenen West Bv	€ 101,06	212.408	m2	€ 21.465.610	
		Gemeente Nuenen	€ 62,14	295.787	m2	€ 18.381.332	
		subtotaal taxatie inbrengwaarde gronden exploitatieplangebied		664.761	m2	€ 51.525.572	
		Gerealiseerde gronden / verleende omgevingsvergunning	€ 85,00	106.088	m2	€ 9.017.463	
	6.2.3.b	Waarde van de opstaller					€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.c					€ 1.259.996
		* Bijkomende kosten verwerving NWbv, particulieren (nog te realiseren)	1%	van subtotaal	€ 33.144.240	€ 331.442	
		* Bijkomende kosten verwerving, waterberging (nog te realiseren)	1%	van subtotaal	€ 280.975	€ 2.810	
		* Bijkomende kosten verwerving gemeente (gerealiseerd)	1%	van subtotaal	€ 92.523.734	€ 925.237	
		* Afronding	€ 507,00	1	post	€ 507	
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 3.220.000
		* Opstellen (gerealiseerd)	€ 1.032.373,63	1	post	€ 1.032.374	
		* Opstellen (nog te realiseren)	€ 2.188.952,06	1	post	€ 2.188.952	
		* Asbestsanering			PM		
		* Kabels & leidingen			PM		
		* Afronding	€ 1.326,00	1	post	€ 1.326	
6.13.1.c.2	6.2.4.a	Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 90.899.369
		Kosten onderzoeken					€ 1.875.000
		* Boekwaarde d.d. 1-1-2011	€ 108.444,00	1	post	€ 108.444	
		* Boekwaarde d.d. 1-1-2011	€ 554.905,98	1	post	€ 554.906	
		* Archeologisch onderzoek	€ 960.500,00	1	post	€ 960.500	
		* Waterhuishoudkundig onderzoek	€ 50.000,00	1	post	€ 50.000	
		* Ecologisch onderzoek	€ 179.666,67	1	post	€ 179.667	
		* Verkeersonderzoek	€ 7.500,00	1	post	€ 7.500	
		* Geluidsonderzoek	€ 7.500,00	1	post	€ 7.500	
		* Onderzoek luchtkwaliteit	€ 1.000,00	1	post	€ 1.000	
		* Onderzoek externe veiligheid	€ 2.000,00	1	post	€ 2.000	
		* Overige	€ 3.483,00	1	post	€ 3.483	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerker					€ 4.830.000
		* Bodemsanering (boekwaarde d.d. 1-1-2011)	€ 1.328.628,49	1	post	€ 1.328.628	
		* Bodemsanering	€ 3.503.360,05	1	post	€ 3.503.360	
		* Afronding	€ 1.989,00	1	post	€ 1.989	
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 40.185.000
		* Bouwrijp maken (boekwaarde d.d. 1-1-2011)	€ 1.010.745,00	1	post	€ 1.010.745	
		* Woonrijp maken (boekwaarde d.d. 1-1-2011)	€ 880.468,00	1	post	€ 880.468	
		* Bouwrijp maken (nog te realiseren)		882.580	m2		
		Uitgeefbaar gebied	€ 3,20	443.445	m2	€ 1.417.706	
		Hoofdinfrastructuur					
		Dorpslaan / Europalaan	€ 61,92	76.802	m2	€ 4.755.415	
		Linten	€ 80,00	51.201	m2	€ 4.095.902	
		Wijkinfrastructuur					
		Woonerven	€ 106,72	57.473	m2	€ 6.133.359	
		Woonpaden	€ 95,77	38.315	m2	€ 3.669.535	
		Hoofdgroen	€ 3,34	76.141	m2	€ 254.111	
		Wijkgroen	€ 3,12	27.471	m2	€ 85.749	
		Voorzieningen bij te handhaven kavel	€ 10,00	111.732	m2	€ 1.117.316	
		* Woonrijp maken (nog te realiseren)		327.404	m2		
		Hoofdinfrastructuur					
		Dorpslaan / Europalaan	€ 50,66	76.802	m2	€ 3.890.794	
		Linten	€ 65,45	51.201	m2	€ 3.351.192	
		Wijkinfrastructuur					
		Woonerven	€ 87,31	57.473	m2	€ 5.018.203	
		Woonpaden	€ 78,36	38.315	m2	€ 3.002.347	
		Hoofdgroen	€ 13,35	76.141	m2	€ 1.016.442	
		Wijkgroen	€ 17,69	27.471	m2	€ 485.914	
		* Afronding	€ 198,00	1	post	€ 198	
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied					€ 13.600.000
		* Opheffen milieu-/gebruiksvergunningen (boekwaarde d.d. 1-1-2011)	€ 13.599.367,95	1	st	€ 13.599.368	
		* Afronding	€ 632,00	1	post	€ 632	
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ 12.045.000
		* Compensatie watervoorzieningen (verwerving)	€ 93.658,47	3,00	ha	€ 280.975	
		* Compensatie watervoorzieningen (inrichting, waterberging)	€ 193.170,60	3,00	ha	€ 579.512	
		* Compensatie groenvoorzieningen / natu	€ 880.000,00	1	post	€ 880.000	
		* Afdacht bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen, vrije sector woningbouw	€ 5.000,00	1.207	won	€ 6.035.000	
		* Afdacht bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen, sociale sector woningbouw	€ 5.000,00	368	won	€ 1.840.000	
		* Afdacht bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen, voorziening	€ 8,00	2.000	m2	€ 16.000	
		* Afdacht bestemmingsreserve sociale woningbouw, vrije sector woningbouw	€ 2.000,00	1.207	won	€ 2.414.000	
		* Afdacht bestemmingsreserve sociale woningbouw, voorziening	€ -	2.000	m2	€ -	
		* Afronding	€ 487,00	1	post	€ 487	
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitatie					€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht					€ 4.713.248
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 4.509.066,30	1	post	€ 4.509.066	
		* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 204.181,32	1	post	€ 204.181	

Kostenraming

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen * Stedenbouw * Ruimtelijke ordening	€ 1.453.555,51 € 301.442,01	1 1	post post	€ 1.453.556 € 301.442	€ 1.754.998
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetitie					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten * Verwerving * Communicatie * Projectmanagemen * Planeconomie	€ 803.924,60 € 295.646,85 € 3.605.755,21 € 1.051.316,58	1 1 1 1	post post post post	€ 803.925 € 295.647 € 3.605.755 € 1.051.317	€ 5.756.643
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer * Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto), 2008-20 * Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto), 2010-20 * Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto), 2012-20 * Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto), 2018-20 * Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto), 2025-20 * Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto), 2030-20	€ 5.000,00 € 10.000,00 € 15.000,00 € 20.000,00 € 15.000,00 € 10.000,00	2 2 6 7 5 6	jr jr jr jr jr jr	€ 10.000 € 20.000 € 90.000 € 140.000 € 75.000 € 60.000	€ 395.000
	6.2.4.l	Planschadekosten * Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten) * Afronding	€ 361.841,37 € 1.841,00-	1 1	post post	€ 361.841 € 1.841-	€ 360.000
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd) * Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten, boekwaarde d.d. 31-12-20 * Afronding	€ 5.384.480,89 -	1 1	post post	€ 5.384.481 -	€ 5.384.481
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 155.922.400

Fasering

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Fasering																
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2018	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 60.543.035		€ 60.543.035		€ 60.543.035											
6.2.3.b Waarde van de opstallen																
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten	€ 1.259.996		€ 1.259.996		€ 1.259.996											
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 3.220.000		€ 3.220.000	€ 1.032.374	€ 437.525		€ 437.525		€ 437.525		€ 437.525					
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 1.875.000	€ 0	€ 1.875.000	€ 663.350	€ 121.165	€ 121.165	€ 121.165	€ 121.165		€ 121.165	€ 121.165	€ 121.165				€ 121.165
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 4.830.000		€ 4.830.000	€ 1.328.628	€ 875.343		€ 875.343		€ 875.343							
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 40.185.000		€ 40.185.000	€ 1.891.213	€ 3.829.379	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689
6.2.4.d Kosten van maatregelen	€ 13.600.000		€ 13.600.000	€ 13.600.000												
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, waterberging	€ 860.000	€ 0	€ 860.000		€ 286.667				€ 286.667					€ 286.667		
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, bestemmingsreserves	€ 10.305.000	€ 0	€ 10.305.000	€ 722.000	€ 1.081.000	€ 537.413		€ 521.413	€ 521.413	€ 521.413	€ 521.413	€ 521.413	€ 521.413	€ 521.413	€ 521.413	€ 521.413
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, overige kosten	€ 880.000		€ 880.000					€ 880.000								
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties																
6.2.4.g Kosten voor voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 4.713.248		€ 4.713.248	€ 4.713.248												
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.754.998		€ 1.754.998													
6.2.4.i Kosten ontwerpcompenties																
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 5.756.643		€ 5.756.643	€ 5.756.643												
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 395.000		€ 395.000	€ 120.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
6.2.4.l Planschadekosten	€ 360.000		€ 360.000				€ 180.000				€ 180.000					
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen																
6.2.4.n Rentekosten / opbrengsten	€ 5.384.481		€ 5.384.481	€ 5.384.481												
Kosten per jaar	€ 155.922.400	€ 0	€ 155.922.400	€ 36.966.934	€ 68.167.443	€ 2.593.268	€ 4.356.802	€ 3.457.268	€ 3.768.971	€ 2.742.769	€ 4.070.136	€ 2.572.268	€ 2.858.934	€ 2.451.103	€ 2.451.103	€ 2.572.268
Opbrengsten																
Opbrengsten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2018	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 178.460.806	€ 0	€ 178.460.806	€ 9.806.510	€ 18.186.606	€ 9.433.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038
- School	€ 200.000		€ 200.000			€ 200.000										
- Sociale woningen	€ 12.771.000	€ 0	€ 12.771.000		€ 1.113.750	€ 716.267	€ 716.267	€ 716.267	€ 716.267	€ 716.267	€ 716.267	€ 716.267	€ 716.267	€ 716.267	€ 716.267	€ 716.267
- Vrije sector projectmatig	€ 116.371.296	€ 0	€ 116.371.296		€ 14.888.856	€ 6.235.480	€ 6.235.480	€ 6.235.480	€ 6.235.480	€ 6.235.480	€ 6.235.480	€ 6.235.480	€ 6.235.480	€ 6.235.480	€ 6.235.480	€ 6.235.480
- Vrije kavels	€ 39.312.000		€ 39.312.000		€ 2.184.000	€ 2.281.290	€ 2.281.290	€ 2.281.290	€ 2.281.290	€ 2.281.290	€ 2.281.290	€ 2.281.290	€ 2.281.290	€ 2.281.290	€ 2.281.290	€ 2.281.290
- Sociale woningen (gerealiseerd)	€ 781.550		€ 781.550	€ 781.550												
- Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)	€ 7.684.740		€ 7.684.740	€ 7.684.740												
- Vrije kavels (gerealiseerd)	€ 1.340.220		€ 1.340.220	€ 1.340.220												
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden																
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties																
Opbrengsten per jaar	€ 178.460.806	€ 0	€ 178.460.806	€ 9.806.510	€ 18.186.606	€ 9.433.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038
Programma (m2 uitgiftebaar)																
Programma (m2 uitgiftebaar)	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2018	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																
- School	2.000		2.000	0	0	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Sociale woningen	46.440		46.440	0	4.050	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605
- Vrije sector projectmatig	277.075	-0	277.075	0	35.450	14.846	14.846	14.846	14.846	14.846	14.846	14.846	14.846	14.846	14.846	14.846
- Vrije kavels	93.600	0	93.600	0	5.200	5.432	5.432	5.432	5.432	5.432	5.432	5.432	5.432	5.432	5.432	5.432
- Sociale woningen (gerealiseerd)	2.842		2.842	2.842	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)	18.297		18.297	18.297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vrije kavels (gerealiseerd)	3.191		3.191	3.191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Programma per jaar	443.445	0	443.445	24.330	44.700	24.883	22.883	22.883	22.883	22.883	22.883	22.883	22.883	22.883	22.883	22.883
Programma (aantallen)																
Programma (aantallen)	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2018	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																
- School																
- Sociale woningen	344		344	0	30	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
- Vrije sector projectmatig	977	0	977	0	125	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
- Vrije kavels	144	0	144	0	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
- Sociale woningen (gerealiseerd)	24		24	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)	80		80	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vrije kavels (gerealiseerd)	6		6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Programma per jaar	1.575		1.575	110	163	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80

Fasering

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Fasering									
Kosten	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034	1-7-2035	1-7-2036	1-7-2037	1-1-2038
6.2.3.a Waarde van de gronden									
6.2.3.b Waarde van de opstallen									
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten									
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 437.525								
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 121.165	€ 121.165							
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken									
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 1.914.689	€ 957.345	€ 957.345	
6.2.4.d Kosten van maatregelen									
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, waterberging									
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, bestemmingsreserves	€ 469.272	€ 456.237	€ 456.237	€ 456.237	€ 456.237	€ 456.237			
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, overige kosten									
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties									
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht									
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen									
6.2.4.i Kosten ontwerpcompenties									
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten									
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000			
6.2.4.l Planschadekosten									
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen									
6.2.4.n Rentekosten / opbrengsten									
Kosten per jaar	€ 2.952.651	€ 2.502.091	€ 2.380.926	€ 2.380.926	€ 2.380.926	€ 2.380.926	€ 957.345	€ 957.345	€ -
Opbrengsten									
	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034	1-7-2035	1-7-2036	1-7-2037	1-1-2038
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 8.309.734	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ 8.078.908			
- School									
- Sociale woningen	€ 644.641	€ 626.734	€ 626.734	€ 626.734	€ 626.734	€ 626.734			
- Vrije sector projectmatig	€ 5.611.932	€ 5.456.045	€ 5.456.045	€ 5.456.045	€ 5.456.045	€ 5.456.045			
- Vrije kavels	€ 2.053.161	€ 1.996.129	€ 1.996.129	€ 1.996.129	€ 1.996.129	€ 1.996.129			
- Sociale woningen (gerealiseerd)									
- Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)									
- Vrije kavels (gerealiseerd)									
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden									
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties									
Opbrengsten per jaar	€ 8.309.734	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ -	€ -	€ -
Programma (m2 uitgeefbaar)									
	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034	1-7-2035	1-7-2036	1-7-2037	1-1-2038
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied									
- School	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Sociale woningen	2.344	2.279	2.279	2.279	2.279	2.279	0	0	0
- Vrije sector projectmatig	13.362	12.991	12.991	12.991	12.991	12.991	0	0	0
- Vrije kavels	4.888	4.753	4.753	4.753	4.753	4.753	0	0	0
- Sociale woningen (gerealiseerd)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vrije kavels (gerealiseerd)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Programma per jaar	20.594	20.022	20.022	20.022	20.022	20.022	0	0	0
Programma (aantallen)									
	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034	1-7-2035	1-7-2036	1-7-2037	1-1-2038
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied									
- School									
- Sociale woningen	17	17	17	17	17	17	0	0	0
- Vrije sector projectmatig	47	46	46	46	46	46	0	0	0
- Vrije kavels	8	7	7	7	7	7	0	0	0
- Sociale woningen (gerealiseerd)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Vrije kavels (gerealiseerd)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Programma per jaar	72	70	70	70	70	70	0	0	0

Inflatie

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Indexering / inflatie															
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2018	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-10-2018	0,00%												
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-10-2018	0,00%												
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten		1-10-2018	0,00%												
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 390.566	1-1-2018	3,00%		€ 6.514		€ 33.556		€ 62.245		€ 92.681				
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 282.774	1-1-2018	3,00%		€ 1.804	€ 5.493	€ 9.293	€ 13.207			€ 25.666	€ 30.071	€ 34.608		
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 390.125	1-1-2018	3,00%		€ 13.033		€ 67.135		€ 124.532		€ 185.424				
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 12.506.068	1-1-2018	3,00%		€ 57.016	€ 86.804	€ 146.849	€ 208.695	€ 272.397	€ 338.009	€ 405.590	€ 475.198	€ 546.895	€ 620.743	€ 696.806
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2018	3,00%												
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, waterberging	€ 154.474	1-1-2018	3,00%				€ 21.986			€ 50.607			€ 81.881		
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, bestemmingsreserves		1-1-2018	0,00%												
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, overige kosten	€ 95.917	1-1-2018	3,00%					€ 95.917							
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2018	3,00%												
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2018	0,00%												
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2018	0,00%												
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2018	0,00%												
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2018	0,00%												
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 73.530	1-1-2018	3,00%		€ 298	€ 907	€ 1.534	€ 2.180	€ 2.845	€ 3.531	€ 4.237	€ 3.723	€ 4.284	€ 4.863	€ 5.459
6.2.4.l Planschadekosten	€ 51.935	1-1-2018	3,00%				€ 13.805				€ 38.130				
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2018	0,00%												
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2018	0,00%												
Totaal kostenstijging per jaar	€ 13.945.390			€ -	€ 78.666	€ 93.204	€ 294.159	€ 319.999	€ 462.019	€ 392.146	€ 751.728	€ 508.993	€ 667.669	€ 625.606	€ 702.264
Opbrengstenstijging															
Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2018	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 11.821.576				€ 90.707	€ 138.841	€ 232.560	€ 327.216	€ 422.819	€ 519.377	€ 616.901	€ 715.401	€ 814.885	€ 915.364	€ 965.980
- School		1-1-2018	0,00%												
- Sociale woningen	€ 915.595	1-1-2018	1,00%		€ 5.555	€ 10.771	€ 18.041	€ 25.384	€ 32.801	€ 40.291	€ 47.857	€ 55.498	€ 63.216	€ 71.011	€ 74.937
- Vrije sector projectmatig	€ 7.996.635	1-1-2018	1,00%		€ 74.259	€ 93.766	€ 157.058	€ 220.983	€ 285.548	€ 350.758	€ 416.621	€ 483.142	€ 550.328	€ 618.186	€ 652.369
- Vrije kavels	€ 2.909.345	1-1-2018	1,00%		€ 10.893	€ 34.305	€ 57.461	€ 80.848	€ 104.470	€ 128.327	€ 152.423	€ 176.761	€ 201.341	€ 226.167	€ 238.673
- Sociale woningen (gerealiseerd)		1-1-2018	0,00%												
- Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)		1-1-2018	0,00%												
- Vrije kavels (gerealiseerd)		1-1-2018	0,00%												
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2018	0,00%												
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2018	0,00%												
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 11.821.576			€ -	€ 90.707	€ 138.841	€ 232.560	€ 327.216	€ 422.819	€ 519.377	€ 616.901	€ 715.401	€ 814.885	€ 915.364	€ 965.980

Inflatie

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Indexering / inflatie									
Kostenstijging	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034	1-7-2035	1-7-2036	1-7-2037
6.2.3.a Waarde van de gronden									
6.2.3.b Waarde van de opstallen									
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten									
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		€ 195.569							
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 49.053	€ 54.159	€ 59.419						
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken									
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 775.150	€ 855.846	€ 938.962	€ 1.024.571	€ 1.112.749	€ 1.203.572	€ 1.297.120	€ 696.737	€ 746.360
6.2.4.d Kosten van maatregelen									
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, waterberging									
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, bestemmingsreserves									
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied, overige kosten									
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties									
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht									
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen									
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities									
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten									
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 6.073	€ 4.470	€ 4.904	€ 5.351	€ 5.812	€ 6.286	€ 6.775		
6.2.4.l Planschadekosten									
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen									
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten									
Totaal kostenstijging per jaar	€ 830.276	€ 1.110.044	€ 1.003.285	€ 1.029.922	€ 1.118.561	€ 1.209.858	€ 1.303.895	€ 696.737	€ 746.360
Opbrengstenstijging									
Opbrengstenstijging	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034	1-7-2035	1-7-2036	1-7-2037
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 965.980	€ 869.382	€ 845.233	€ 845.233	€ 845.233	€ 845.233	€ 845.233		
- School									
- Sociale woningen	€ 74.937	€ 67.444	€ 65.570	€ 65.570	€ 65.570	€ 65.570	€ 65.570		
- Vrije sector projectmatig	€ 652.369	€ 587.132	€ 570.823	€ 570.823	€ 570.823	€ 570.823	€ 570.823		
- Vrije kavels	€ 238.673	€ 214.806	€ 208.839	€ 208.839	€ 208.839	€ 208.839	€ 208.839		
- Sociale woningen (gerealiseerd)									
- Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)									
- Vrije kavels (gerealiseerd)									
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden									
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties									
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 965.980	€ 869.382	€ 845.233	€ 845.233	€ 845.233	€ 845.233	€ 845.233	€ -	€ -

Kasstroombegroting

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2018
Datum einde exploitatie	1 januari 2038
Looptijd (jaren)	20,00
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente contant	2,00%

Kasstroombegroting	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023
Boekwaarde per ...															
Kosten nominaal	€ 155.922.400	€ -	€ 155.922.400	€ 36.966.934	€ 68.167.443	€ -	€ 2.593.268	€ -	€ 4.356.802	€ -	€ 3.457.268	€ -	€ 3.768.971	€ -	€ 2.742.769
Kostenstijging	€ 13.945.390	€ -	€ 13.945.390	€ -	€ 78.666	€ -	€ 93.204	€ -	€ 294.159	€ -	€ 319.999	€ -	€ 462.019	€ -	€ 392.146
Kosten incl. inflatie	€ 169.867.790	€ -	€ 169.867.790	€ 36.966.934	€ 68.246.108	€ -	€ 2.686.471	€ -	€ 4.650.961	€ -	€ 3.777.266	€ -	€ 4.230.990	€ -	€ 3.134.916
Opbrengsten	€ 178.460.806	€ -	€ 178.460.806	€ 9.806.510	€ 18.186.606	€ -	€ 9.433.038	€ -	€ 9.233.038	€ -	€ 9.233.038	€ -	€ 9.233.038	€ -	€ 9.233.038
Opbrengstenstijging	€ 11.821.576	€ -	€ 11.821.576	€ -	€ 90.707	€ -	€ 138.841	€ -	€ 232.560	€ -	€ 327.216	€ -	€ 422.819	€ -	€ 519.377
Opbrengsten incl. inflatie	€ 190.282.382	€ -	€ 190.282.382	€ 9.806.510	€ 18.277.312	€ -	€ 9.571.879	€ -	€ 9.465.598	€ -	€ 9.560.254	€ -	€ 9.655.856	€ -	€ 9.752.415
Saldo lopende jaar				€ 27.160.424-	€ 49.968.796-	€ -	€ 6.885.408	€ -	€ 4.814.637	€ -	€ 5.782.988	€ -	€ 5.424.867	€ -	€ 6.617.499
Saldo vorige jaar				€ 27.430.684-	€ 78.169.643-	€ 78.169.643-	€ 78.947.469-	€ 72.779.115-	€ 73.503.303-	€ 69.372.152-	€ 70.062.440-	€ 64.919.064-	€ 65.565.041-	€ 60.738.599-	€ 61.342.978-
Saldo op datum				€ 27.160.424-	€ 77.399.480-	€ 78.169.643-	€ 72.062.062-	€ 72.779.115-	€ 68.688.666-	€ 69.372.152-	€ 64.279.452-	€ 64.919.064-	€ 60.140.174-	€ 60.738.599-	€ 54.725.479-
Rente per...				1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024
Renteparameter (lasten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Renteparameter (baten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rentesaldo	€ 12.562.155-			€ 270.260-	€ 770.163-	€ 777.827-	€ 717.053-	€ 724.188-	€ 683.486-	€ 690.287-	€ 639.612-	€ 645.977-	€ 598.424-	€ 604.379-	€ 544.546-
Saldo lopende jaar				€ 27.430.684-	€ 78.169.643-	€ 78.947.469-	€ 72.779.115-	€ 73.503.303-	€ 69.372.152-	€ 70.062.440-	€ 64.919.064-	€ 65.565.041-	€ 60.738.599-	€ 61.342.978-	€ 55.270.024-

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2018
Datum einde exploitatie	1 januari 2038
Looptijd (jaren)	20,00
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente contant	2,00%

Kasstroomoverzicht	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029
Boekwaarde per ...															
Kosten nominaal	€ 155.922.400	€ -	€ 155.922.400	€ -	€ 4.070.136	€ -	€ 2.572.268	€ -	€ 2.858.934	€ -	€ 2.451.103	€ -	€ 2.451.103	€ -	€ 2.572.268
Kostenstijging	€ 13.945.390	€ -	€ 13.945.390	€ -	€ 751.728	€ -	€ 508.993	€ -	€ 667.669	€ -	€ 625.606	€ -	€ 702.264	€ -	€ 830.276
Kosten incl. inflatie	€ 169.867.790	€ -	€ 169.867.790	€ -	€ 4.821.864	€ -	€ 3.081.260	€ -	€ 3.526.603	€ -	€ 3.076.708	€ -	€ 3.153.367	€ -	€ 3.402.544
Opbrengsten	€ 178.460.806	€ -	€ 178.460.806	€ -	€ 9.233.038	€ -	€ 9.233.038	€ -	€ 9.233.038	€ -	€ 9.233.038	€ -	€ 9.233.038	€ -	€ 9.233.038
Opbrengstenstijging	€ 11.821.576	€ -	€ 11.821.576	€ -	€ 616.901	€ -	€ 715.401	€ -	€ 814.885	€ -	€ 915.364	€ -	€ 965.980	€ -	€ 965.980
Opbrengsten incl. inflatie	€ 190.282.382	€ -	€ 190.282.382	€ -	€ 9.849.939	€ -	€ 9.948.438	€ -	€ 10.047.923	€ -	€ 10.148.402	€ -	€ 10.199.018	€ -	€ 10.199.018
Saldo lopende jaar				€ -	€ 5.028.075	€ -	€ 6.867.178	€ -	€ 6.521.320	€ -	€ 7.071.694	€ -	€ 7.045.651	€ -	€ 6.796.474
Saldo vorige jaar				€ 55.270.024	€ 55.819.988	€ 51.297.318	€ 51.807.752	€ 45.387.754	€ 45.839.385	€ 39.709.300	€ 40.104.427	€ 33.361.425	€ 33.693.387	€ 26.912.895	€ 27.180.691
Saldo op datum				€ 55.270.024	€ 50.791.913	€ 51.297.318	€ 44.940.573	€ 45.387.754	€ 39.318.065	€ 39.709.300	€ 33.032.733	€ 33.361.425	€ 26.647.737	€ 26.912.895	€ 20.384.217
Rente per...				1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030
Renteparameter (lasten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Renteparameter (baten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rentesaldo	€ 12.562.155			€ 549.964	€ 505.405	€ 510.434	€ 447.181	€ 451.631	€ 391.234	€ 395.127	€ 328.692	€ 331.963	€ 265.158	€ 267.797	€ 202.833
Saldo lopende jaar				€ 55.819.988	€ 51.297.318	€ 51.807.752	€ 45.387.754	€ 45.839.385	€ 39.709.300	€ 40.104.427	€ 33.361.425	€ 33.693.387	€ 26.912.895	€ 27.180.691	€ 20.587.050

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2018
Datum einde exploitatie	1 januari 2038
Looptijd (jaren)	20,00
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente contant	2,00%

Kasstroomoverzicht	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	1-1-2032	1-7-2032	1-1-2033	1-7-2033	1-1-2034	1-7-2034	1-1-2035
Boekwaarde per ...														
Kosten nominaal	€ 155.922.400	€ -	€ 155.922.400	€ -	€ 2.952.651	€ -	€ 2.502.091	€ -	€ 2.380.926	€ -	€ 2.380.926	€ -	€ 2.380.926	€ -
Kostenstijging	€ 13.945.390	€ -	€ 13.945.390	€ -	€ 1.110.044	€ -	€ 1.003.285	€ -	€ 1.029.922	€ -	€ 1.118.561	€ -	€ 1.209.858	€ -
Kosten incl. inflatie	€ 169.867.790	€ -	€ 169.867.790	€ -	€ 4.062.695	€ -	€ 3.505.376	€ -	€ 3.410.848	€ -	€ 3.499.487	€ -	€ 3.590.784	€ -
Opbrengsten	€ 178.460.806	€ -	€ 178.460.806	€ -	€ 8.309.734	€ -	€ 8.078.908	€ -	€ 8.078.908	€ -	€ 8.078.908	€ -	€ 8.078.908	€ -
Opbrengstenstijging	€ 11.821.576	€ -	€ 11.821.576	€ -	€ 869.382	€ -	€ 845.233	€ -	€ 845.233	€ -	€ 845.233	€ -	€ 845.233	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 190.282.382	€ -	€ 190.282.382	€ -	€ 9.179.116	€ -	€ 8.924.141	€ -	€ 8.924.141	€ -	€ 8.924.141	€ -	€ 8.924.141	€ -
Saldo lopende jaar				€ -	€ 5.116.421	€ -	€ 5.418.765	€ -	€ 5.513.292	€ -	€ 5.424.654	€ -	€ 5.333.357	€ -
Saldo vorige jaar				€ 20.587.050	€ 20.791.901	€ 15.831.460	€ 15.988.990	€ 10.675.404	€ 10.781.630	€ 5.320.760	€ 5.373.704	€ 51.457	€ 51.969	€ 5.438.912
Saldo op datum				€ 20.587.050	€ 15.675.481	€ 15.831.460	€ 10.570.225	€ 10.675.404	€ 5.268.338	€ 5.320.760	€ 50.950	€ 51.457	€ 5.385.325	€ 5.438.912
Rente per...				1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	1-1-2032	1-7-2032	1-1-2033	1-7-2033	1-1-2034	1-7-2034	1-1-2035	1-7-2035
Renteparameter (lasten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Renteparameter (baten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rentesaldo	€ 12.562.155			€ 204.851	€ 155.979	€ 157.531	€ 105.179	€ 106.226	€ 52.423	€ 52.944	€ 507	€ 512	€ 53.587	€ 54.120
Saldo lopende jaar				€ 20.791.901	€ 15.831.460	€ 15.988.990	€ 10.675.404	€ 10.781.630	€ 5.320.760	€ 5.373.704	€ 51.457	€ 51.969	€ 5.438.912	€ 5.493.032

Kasstroombegroting	
Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2018
Datum einde exploitatie	1 januari 2038
Looptijd (jaren)	20,00
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente contant	2,00%

Kasstroombegroting									
	Totaal	Verschil	Controle	1-7-2035	1-1-2036	1-7-2036	1-1-2037	1-7-2037	
Boekwaarde per ...									
Kosten nominaal	€ 155.922.400	€ -	€ 155.922.400	€ 2.380.926	€ -	€ 957.345	€ -	€ 957.345	
Kostenstijging	€ 13.945.390	€ -	€ 13.945.390	€ 1.303.895	€ -	€ 696.737	€ -	€ 746.360	
Kosten incl. inflatie	€ 169.867.790	€ -	€ 169.867.790	€ 3.684.820	€ -	€ 1.654.082	€ -	€ 1.703.704	
Opbrengsten	€ 178.460.806	€ -	€ 178.460.806	€ 8.078.908	€ -	€ -	€ -	€ -	
Opbrengstenstijging	€ 11.821.576	€ -	€ 11.821.576	€ 845.233	€ -	€ -	€ -	€ -	
Opbrengsten incl. inflatie	€ 190.282.382	€ -	€ 190.282.382	€ 8.924.141	€ -	€ -	€ -	€ -	
Saldo lopende jaar				€ 5.239.320	€ -	€ 1.654.082	€ -	€ 1.703.704	
Saldo vorige jaar				€ 5.493.032	€ 10.839.144	€ 10.946.999	€ 9.385.386	€ 9.478.775	
Saldo op datum				€ 10.732.352	€ 10.839.144	€ 9.292.917	€ 9.385.386	€ 7.775.071	
Rente per...				1-1-2036	1-7-2036	1-1-2037	1-7-2037	1-1-2038	
Renteparameter (lasten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Renteparameter (baten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Rentesaldo	€ 12.562.155-			€ 106.792	€ 107.855	€ 92.469	€ 93.389	€ 77.366	
Saldo lopende jaar				€ 10.839.144	€ 10.946.999	€ 9.385.386	€ 9.478.775	€ 7.852.437	

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2018
Datum einde exploitatie	1 januari 2038
Looptijd (jaren)	20,00
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Renteparameter kosten	2,00%
Renteparameter opbrengsten	2,00%
Renteparameter contant	2,00%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	1-1-2018	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028
Kosten nominaal	€ 155.922.400	€ 36.966.934	€ 68.167.443	€ 2.593.268	€ 4.356.802	€ 3.457.268	€ 3.768.971	€ 2.742.769	€ 4.070.136	€ 2.572.268	€ 2.858.934	€ 2.451.103	€ 2.451.103
Kostenstijging	€ 13.945.390	€ -	€ 78.666	€ 93.204	€ 294.159	€ 319.999	€ 462.019	€ 392.146	€ 751.728	€ 508.993	€ 667.669	€ 625.606	€ 702.264
Rentelasten	€ 64.861.132	€ 17.963.985	€ 32.164.880	€ 1.188.651	€ 1.926.310	€ 1.459.708	€ 1.520.027	€ 1.042.699	€ 1.477.798	€ 865.407	€ 901.916	€ 711.101	€ 652.698
Kosten op eindwaarde	€ 234.728.922	€ 54.930.920	€ 100.410.988	€ 3.875.122	€ 6.577.271	€ 5.236.974	€ 5.751.017	€ 4.177.614	€ 6.299.663	€ 3.946.667	€ 4.428.520	€ 3.787.809	€ 3.806.065
Kosten contant	€ 157.965.835												
Opbrengsten	€ 178.460.806	€ 9.806.510	€ 18.186.606	€ 9.433.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038	€ 9.233.038
Opbrengstenstijging	€ 11.821.576	€ -	€ 90.707	€ 138.841	€ 232.560	€ 327.216	€ 422.819	€ 519.377	€ 616.901	€ 715.401	€ 814.885	€ 915.364	€ 965.980
Rentebaten	€ 52.298.977	€ 4.765.448	€ 8.614.228	€ 4.235.154	€ 3.920.409	€ 3.694.518	€ 3.468.967	€ 3.243.733	€ 3.018.796	€ 2.794.133	€ 2.569.721	€ 2.345.539	€ 2.111.037
Opbrengsten op eindwaarde	€ 242.581.359	€ 14.571.958	€ 26.891.541	€ 13.807.034	€ 13.386.007	€ 13.254.772	€ 13.124.823	€ 12.996.148	€ 12.868.735	€ 12.742.571	€ 12.617.644	€ 12.493.942	€ 12.310.055
Opbrengsten contant	€ 163.250.300												

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€ 157.965.835
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 157.965.835
 Totaal contante opbrengsten (netto)	 € 163.250.300
Maximaal te verhalen kosten	€ 157.965.835

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2018
Datum einde exploitatie	1 januari 2038
Looptijd (jaren)	20,00
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Renteparameter kosten	2,00%
Renteparameter opbrengsten	2,00%
Renteparameter contant	2,00%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034	1-7-2035	1-7-2036	1-7-2037	1-1-2038
Kosten nominaal	€ 155.922.400	€ 2.572.268	€ 2.952.651	€ 2.502.091	€ 2.380.926	€ 2.380.926	€ 2.380.926	€ 2.380.926	€ 957.345	€ 957.345	-
Kostenstijging	€ 13.945.390	€ 830.276	€ 1.110.044	€ 1.003.285	€ 1.029.922	€ 1.118.561	€ 1.209.858	€ 1.303.895	€ 696.737	€ 746.360	-
Rentelasten	€ 64.861.132	€ 623.747	€ 650.501	€ 481.527	€ 392.476	€ 326.162	€ 257.702	€ 187.014	€ 49.870	€ 16.953	-
Kosten op eindwaarde	€ 234.728.922	€ 4.026.291	€ 4.713.197	€ 3.986.903	€ 3.803.324	€ 3.825.649	€ 3.848.486	€ 3.871.834	€ 1.703.952	€ 1.720.657	-
Kosten contant	€ 157.965.835										
Opbrengsten	€ 178.460.806	€ 9.233.038	€ 8.309.734	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ 8.078.908	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ 11.821.576	€ 965.980	€ 869.382	€ 845.233	€ 845.233	€ 845.233	€ 845.233	€ 845.233	€ -	€ -	-
Rentebaten	€ 52.298.977	€ 1.869.663	€ 1.469.720	€ 1.225.894	€ 1.026.874	€ 831.756	€ 640.464	€ 452.922	€ -	€ -	-
Opbrengsten op eindwaarde	€ 242.581.359	€ 12.068.681	€ 10.648.836	€ 10.150.035	€ 9.951.014	€ 9.755.896	€ 9.564.604	€ 9.377.063	€ -	€ -	-
Opbrengsten contant	€ 163.250.300										

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€ 157.965.835
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 157.965.835
 Totaal contante opbrengsten (netto)	 € 163.250.300
Maximaal te verhalen kosten	€ 157.965.835

Exploitatieplan, samenvatting

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Gegevens eigenaren obv gewogen eenheden per kadastraal perceel				Verhaalbare kosten			Inbrengwaarde				Zelfverrichte werkzaamheden		Exploitatiebijdrage													
				contant			totaal		uitgeefbaar deel		openbaar deel		Bruto exploitatiebijdrage		Netto exploitatiebijdrage		Exploitatiebijdrage bij aankoop O.R.									
				€	5.794.428	3,67%	€	1.760.860	100,00%	€	1.247.800	70,86%	€	513.060	29,14%	€	-	€	5.794.428	3,67%	€	4.546.628	3,84%	€	4.033.568	4,19%
				€	11.976.640	7,58%	€	3.266.160	100,00%	€	2.314.502	70,86%	€	951.658	29,14%	€	-	€	11.976.640	7,58%	€	9.662.138	8,17%	€	8.710.480	9,06%
				€	27.148.423	17,19%	€	6.651.610	100,00%	€	4.713.537	70,86%	€	1.938.073	29,14%	€	-	€	27.148.423	17,19%	€	22.434.886	18,97%	€	20.496.813	21,31%
BPD Ontwikkeling BV / Nuenen West BV				€	55.652.686	35,23%	€	21.797.052	100,00%	€	15.643.383	71,77%	€	6.153.669	28,23%	€	-	€	55.652.686	35,23%	€	40.009.303	33,82%	€	33.855.634	35,21%
Gemeente Nuenen				€	47.366.977	29,99%	€	19.309.886	100,00%	€	13.683.584	70,86%	€	5.626.303	29,14%	€	-	€	47.366.977	29,99%	€	33.683.393	28,47%	€	28.057.091	29,18%
Gerealiseerde gronden / verleende omgevingsvergunningen				€	10.026.681	6,35%	€	9.017.463	100,00%	€	2.068.050	22,93%	€	6.949.413	77,07%	€	-	€	10.026.681	6,35%	€	7.958.631	6,73%	€	1.009.219	1,05%
Totaal				€	157.965.835	100%	€	61.803.031	100%	€	39.670.856	64%	€	22.132.175	36%	€	-	€	157.965.835	100%	€	118.294.980	100%	€	96.162.804	100%

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Nuenen
Project:	Exploitatieplan Nuenen West
Dossier:	1041.247
Datum:	20-dec-18
Versie:	1041.247-EPx2d1 Exploitatieplan
Status:	Definitief

Totaal plangebied

Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		nominaal	contant
Bruto oppervlakte	882.581 m2		
te handhaven	187.873 m2		
Netto oppervlakte	694.708 m2	648.948	561.808
Uitgeefbaar	443.445 m2		
School	2.000 m2	727	710
Sociale woningen	46.440 m2	46.440	39.835
Vrije sector projectmatig	277.075 m2	423.168	362.982
Vrije kavels	93.600 m2	142.953	122.621
Sociale woningen (gerealiseerd)	2.842 m2	2.842	2.842
Vrije sector projectmatig (gerealiseerd)	18.297 m2	27.945	27.945
Vrije kavels (gerealiseerd)	3.191 m2	4.874	4.874
Openbaar	251.263 m2		
Controle	0 m2		
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid	
Totaal contant te verhalen kosten	€ 157.965.835		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 163.250.300		
Maximaal te verhalen kosten	€ 157.965.835		€ 281,17

BIJLAGE 3

Nuenen West

Raming kosten bouw- en woonrijp maken

Opdrachtgever: Gemeente Nuenen
Kenmerk: Nuew/2018/RBrkbw/01-C2

Versie: C0.2

PLAN & PROJECT

Datum: 3 december 2018
Opgesteld door: R.A.J.M. Broekman

UITGANGSPUNTEN

A	Ruimtebalans		% BRM	% WRM
01	Uitgeefbaar gebied	443.445 m ²	100%	0%
02	Hoofdinfrastructuur	128.003 m ²	55%	45%
03	Wijkinfrastructuur	95.789 m ²	55%	45%
04	Planstructureel groen	76.141 m ²	20%	80%
05	Wijkgroen	27.471 m ²	15%	85%
06	Te handhaven gebied	111.732 m ²	100%	0%
	Totaal:	882.580 m²		

OVERZICHT RAMING KOSTEN

A	Kostenraming totalen en per m ²		Ophoging	Inrichtingskosten	Totaal p.e.	Totaal	BRM p.e.	BRM totaal	WRM p.e.	WRM totaal
	Uitgeefbaar gebied	443.445 m ²	€ 2,70	€ 0,50	€ 3,20	€ 1.417.706	€ 3,20	€ 1.417.706	€ -	€ -
	Hoofdinfrastructuur									
-	Dorpslaan / Europalaar	60% 76.802 m ²	€ 2,70	€ 109,88	€ 112,58	€ 8.646.210	€ 61,92	€ 4.755.415	€ 50,66	€ 3.890.794
-	Linten	40% 51.201 m ²	€ 2,70	€ 142,75	€ 145,45	€ 7.447.094	€ 80,00	€ 4.095.902	€ 65,45	€ 3.351.192
	Wijkinfrastructuur									
-	Woonerven	60% 57.473 m ²	€ 2,70	€ 191,33	€ 194,03	€ 11.151.562	€ 106,72	€ 6.133.359	€ 87,31	€ 5.018.203
-	Woonpaden	40% 38.315 m ²	€ 2,70	€ 171,43	€ 174,13	€ 6.671.882	€ 95,77	€ 3.669.535	€ 78,36	€ 3.002.347
	Gemiddelde infrastructuur	223.791 m ²					€ 83,36	€ 18.654.211	€ 68,20	€ 15.262.536
	Planstructureel groen	76.141 m ²	€ 2,70	€ 13,99	€ 16,69	€ 1.270.553	€ 3,34	€ 254.111	€ 13,35	€ 1.016.442
	Wijkgroen	27.471 m ²	€ 2,70	€ 18,11	€ 20,81	€ 571.663	€ 3,12	€ 85.749	€ 17,69	€ 485.914
	Voorzieningen t.b.v. te handhaven gebied	111.732 m ²	€ -	€ 10,00	€ 10,00	€ 1.117.316	€ 10,00	€ 1.117.316	€ -	€ -
	Totaal:	882.580 m²				per m² bruto plangebied	€ 24,39	€ 21.529.093	€ 19,00	€ 16.764.893
	Ontwikkeld gebied (bruto plan minus te handhaven):	770.849				per m² ontwikkelgebied	€ 27,93	€ 21.529.093	€ 21,75	€ 16.764.893

PROFIEL DORPSLAAN

A Uitgangspunten profiel

01	Troittoir	1,8 m
02	Groenstrook	3,2 m
03	Wadi met berm	3,0 m
04	Rijbaan incl. molgoot	5,5 m
05	Langsparkeren	2,0 m
06	Groenstrook	3,7 m
07	Trottoir	1,8 m
Totaal		21,0 m

B Werksoortprijs inrichting

	breedte	dikte	hoeveelheid	eenheidsprijs		totaal
Troittoir						
graven cunet, verwerken en vervoeren	1,8 m	0,3 m	0,5 m³	€ 6,00	€	3,24
aanvullen cunetzand	1,8 m	0,3 m	0,5 m³	€ 15,00	€	8,10
verharding gebakken klinkers	1,8 m		1,8 m²	€ 40,00	€	72,00
kantopsluiting (100x200mm) in specie	1,0 m	2 st	2,0 m	€ 20,00	€	40,00
Groenstrook						
frezen	3,2 m		3,2 m²	€ 0,25	€	0,80
inzaaien gras	3,2 m		3,2 m²	€ 1,00	€	3,20
bomen incl. root system	1 st. per	20,0 m	0,05 st	€ 750,00	€	37,50
Wadi met berm						
graven wadi, verwerken en vervoeren	3,0 m	0,5 m	0,8 m²	€ 6,00	€	4,50
inzaaien gras	3,0 m		3,0 m²	€ 1,00	€	3,00
Rijbaan incl. molgoot						
graven cunet, verwerken en vervoeren	6,0 m	1,0 m	6,0 m³	€ 6,00	€	36,00
aanbrengen zand voor zandbed	6,0 m	0,6 m	3,6 m³	€ 15,00	€	54,00
fundering (betongranulaat)	6,0 m	0,3 m	6,0 m³	€ 12,00	€	72,00
rijbaan gebakken klinkers	4,9 m	0,2 m	4,9 m²	€ 42,50	€	208,25
molgoot (beide zijden)	0,3 m	2 st	0,6 m²	€ 45,00	€	27,00
kantopsluiting (120x250 mm) in specie	1,0 m	2 st	2,0 m	€ 30,00	€	60,00
Langsparkeren						
graven cunet, verwerken en vervoeren	2,5 m	1,0 m	2,5 m³	€ 6,00	€	15,00
aanbrengen zand voor zandbed	2,5 m	0,6 m	1,5 m³	€ 15,00	€	22,50
fundering (betongranulaat)	2,5 m	0,3 m	2,5 m³	€ 12,00	€	30,00
verharding gebakken klinkers	2,0 m	0,2 m	2,0 m²	€ 40,00	€	80,00
kantopsluiting (120x250 mm) in specie	1,0 m	1 st	1,0 m	€ 25,00	€	25,00
Groenstrook						
frezen	3,2 m		3,2 m²	€ 0,25	€	0,80
inzaaien gras	3,2 m		3,2 m²	€ 1,00	€	3,20
bomen incl. root system	1 st. per	20,0 m	0,05 st	€ 750,00	€	37,50
Trottoir						
graven cunet, verwerken en vervoeren	1,8 m	0,3 m	0,5 m³	€ 6,00	€	3,24
aanvullen cunetzand	1,8 m	0,3 m	0,5 m³	€ 15,00	€	8,10
verharding gebakken klinkers	1,8 m		1,8 m²	€ 40,00	€	72,00
kantopsluiting (100x200mm) in specie	1,0 m	2 st	2,0 m	€ 17,50	€	35,00
DWA Riool						
aanbrengen DWA riool, beton ø500 mm	1,0 m	20,0 m	1,00 st	€ 180,00	€	180,00
kavelaansluitingen ø125 / 2 st. per 10 m	2 st. per	10,0 m	0,20 st	€ 250,00	€	50,00
specialistische rioolvoorzieningen:	5,0%			€ 230,00	€	11,50
HWA Riool						
aanbrengen HWA riool, beton ø500 mm	1,0 m	20,0 m	1,0 m	€ 180,00	€	180,00
aanbrengen kolken	2 st. per	25,0 m	0,1 m	€ 270,00	€	21,60
kavelaansluitingen ø125 / 2 st. per 10 m	2 st. per	10,0 m	0,20 m	€ 250,00	€	50,00
specialistische rioolvoorzieningen:	5,0%			€ 251,60	€	12,58
Diversen						
verlichting	2 st. per	20,0 m	0,10 st	€ 1.750,00	€	175,00
brandkraan	1 st. per	200,0 m	0,01 st	€ 3.500,00	€	17,50
wegmeubilair (borden)	1 st. per	25,0 m	0,04 st	€ 300,00	€	12,00

C Totalen

Kosten per m:		€	1.672,11
Nader te detaileren:	15%	€	250,82
Niet directe kosten:	20%	€	384,59
Totale kosten per m:		€	2.307,51
Totale kosten per m²:		€	109,88

PROFIEL WIJKNFRASTRUCTUUR - WOONERF

A Uitgangspunten profiel

01	Berm	0,5 m	
02	Rijbaan incl. molgoot	4,5 m	
03	Langsparkeren	2,0 m	in lengte: 75% parkeerplaats, 25% groene berm met bomen
04	Trottoir	1,5 m	
Totaal		8,5 m	

B Werksoortprijs inrichting

	breedte	dikte	hoeveelheid	eenheidsprijs		totaal
--	---------	-------	-------------	---------------	--	--------

Berm

frezen	0,5 m		0,5 m ²	€	0,25	€	0,13
inzaaien gras	0,5 m		0,5 m ²	€	1,00	€	0,50

Rijbaan incl. molgoot

graven cunet, verwerken en vervoeren	5,0 m	1,0 m	5,0 m ³	€	6,00	€	30,00
aanbrengen zand voor zandbed	5,0 m	0,6 m	3,0 m ³	€	15,00	€	45,00
fundering (betongranulaat)	5,0 m	0,3 m	5,0 m ³	€	10,00	€	50,00
rijbaan gebakken klinkers	3,9 m	0,2 m	3,9 m ²	€	42,50	€	165,75
molgoot (beide zijden)	0,3 m	2 st	0,6 m ²	€	45,00	€	27,00
kantopsluiting (120x250 mm) in specie	1,0 m	2 st	2,0 m	€	30,00	€	60,00

Langsparkeren

graven cunet, verwerken en vervoeren	2,5 m	75%	1,0 m	2,5 m ³	€	6,00	€	11,25
aanbrengen zand voor zandbed	2,5 m	75%	0,6 m	1,5 m ³	€	15,00	€	16,88
fundering (betongranulaat)	2,5 m	75%	0,3 m	2,5 m ³	€	12,00	€	22,50
verharding gebakken klinkers	2,0 m	75%	0,2 m	2,0 m ²	€	40,00	€	60,00
kantopsluiting (120x250 mm) in specie	1,0 m	75%	1 st	1,0 m	€	25,00	€	18,75
aarde frezen	2,0 m	25%		2,0 m ²	€	0,25	€	0,13
inzaaien gras	2,0 m	25%		2,0 m ²	€	1,00	€	0,50
bomen incl. root system	1 st. per		20,0 m	0,05 st	€	750,00	€	37,50

Trottoir

graven cunet, verwerken en vervoeren	1,5 m		0,3 m	0,5 m ³	€	6,00	€	2,70
aanvullen cunetzand	1,5 m		0,3 m	0,5 m ³	€	15,00	€	6,75
verharding gebakken klinkers	1,5 m			1,5 m ²	€	40,00	€	60,00
kantopsluiting (100x200mm) in specie	1,0 m		2 st	2,0 m	€	17,50	€	35,00

DWA Riool

aanbrengen DWA riool, pvc ø315 mm	1,0 m		20,0 m	1,00 st	€	90,00	€	90,00
kavelaansluitingen ø125 / 2 st. per 10 m	2 st. per		10,0 m	0,20 st	€	250,00	€	50,00
specialistische rioolvoorzieningen:	5,0%				€	140,00	€	7,00

HWA Riool

aanbrengen HWA riool, beton ø500 mm	1,0 m		20,0 m	1,0 m	€	180,00	€	180,00
aanbrengen kolken	2 st. per		25,0 m	0,1 m	€	270,00	€	21,60
kavelaansluitingen ø125 / 2 st. per 10 m	2 st. per		10,0 m	0,20 m	€	250,00	€	50,00
specialistische rioolvoorzieningen:	5,0%				€	251,60	€	12,58

Diversen

verlichting	1 st. per		20,0 m	0,05 st	€	1.750,00	€	87,50
brandkraan	1 st. per		200,0 m	0,01 st	€	3.500,00	€	17,50
wegmeubilair (borden)	1 st. per		25,0 m	0,04 st	€	300,00	€	12,00

C Totalen

Kosten per m:		€	1.178,51
Nader te detaileren:	15%	€	176,78
Niet directe kosten:	20%	€	271,06
Totale kosten per m:		€	1.626,34
Totale kosten per m²:		€	191,33

PROFIEL WIJKINFRASTRUCTUUR - WOONPAD

A Uitgangspunten profiel

01	Groen	1,3 m	
02	Rijbaan incl. molgoot	4,0 m	
03	Langsparkeren	2,0 m	in lengte: 75% parkeerplaats, 25% groene berm met bomen
04	Groen	1,2 m	
Totaal		8,5 m	

B Werksoortprijs inrichting

	breedte		dikte	hoeveelheid	eenheidsprijs		totaal
Groen							
frezen	1,3 m			1,3 m ²	€ 0,25	€	0,33
inzaaien gras	1,3 m			1,3 m ²	€ 1,00	€	1,30
bomen incl. root system	1 st. per		20,0 m	0,05 st	€ 750,00	€	37,50
Rijbaan incl. molgoot							
graven cunet, verwerken en vervoeren	4,5 m		1,0 m	4,5 m ³	€ 6,00	€	27,00
aanbrengen zand voor zandbed	4,5 m		0,6 m	2,7 m ³	€ 15,00	€	40,50
fundering (betongranulaat)	4,5 m		0,3 m	4,5 m ³	€ 12,00	€	54,00
rijbaan gebakken klinkers	3,4 m		0,2 m	3,4 m ²	€ 42,50	€	144,50
molgoot (beide zijden)	0,3 m		2 st	0,6 m ²	€ 45,00	€	27,00
kantopsluiting (120x250 mm) in specie	1,0 m		2 st	2,0 m	€ 30,00	€	60,00
Langsparkeren							
graven cunet, verwerken en vervoeren	2,5 m	75%	1,0 m	2,5 m ³	€ 6,00	€	11,25
aanbrengen zand voor zandbed	2,5 m	75%	0,6 m	1,5 m ³	€ 15,00	€	16,88
fundering (betongranulaat)	2,5 m	75%	0,3 m	2,5 m ³	€ 12,00	€	22,50
verharding gebakken klinkers	2,0 m	75%	0,2 m	2,0 m ²	€ 40,00	€	60,00
kantopsluiting (120x250 mm) in specie	1,0 m	75%	1 st	1,0 m	€ 25,00	€	18,75
aarde frezen	2,0 m	25%		2,0 m ²	€ 0,25	€	0,13
inzaaien gras	2,0 m	25%		2,0 m ²	€ 1,00	€	0,50
bomen incl. root system	1 st. per		20,0 m	0,05 st	€ 750,00	€	37,50
Groen							
frezen	2,5 m			2,5 m ²	€ 0,25	€	0,63
inzaaien gras	2,5 m			2,5 m ²	€ 1,00	€	2,50
DWA Riool							
aanbrengen DWA riool, pvc ø315 mm	1,0 m		20,0 m	1,00 st	€ 90,00	€	90,00
kavelaansluitingen ø125 / 2 st. per 15 m	2 st. per		15,0 m	0,13 st	€ 250,00	€	33,33
specialistische rioolvoorzieningen:	5,0%				€ 123,33	€	6,17
HWA Riool							
aanbrengen HWA riool, beton ø500 mm	1,0 m		20,0 m	1,0 m	€ 180,00	€	180,00
aanbrengen kolken	2 st. per		25,0 m	0,1 m	€ 270,00	€	21,60
kavelaansluitingen ø125 / 2 st. per 15 m	2 st. per		15,0 m	0,13 m	€ 250,00	€	33,33
specialistische rioolvoorzieningen:	5,0%				€ 234,93	€	11,75
Diversen							
verlichting	1 st. per		20,0 m	0,05 st	€ 1.750,00	€	87,50
brandkraan	1 st. per		200,0 m	0,01 st	€ 3.500,00	€	17,50
wegmeubilair (borden)	1 st. per		25,0 m	0,04 st	€ 300,00	€	12,00

C Totalen

Kosten per m:		€	1.055,93
Nader te detaileren:	15%	€	158,39
Niet directe kosten:	20%	€	242,86
Totale kosten per m:		€	1.457,18
Totale kosten per m²:		€	171,43

GEMIDDELD PROFIEL LINTEN

A Uitgangspunten profiel

01	Berm	1,2 m	
02	Voetpad (halfverharding)	0,8 m	
03	Rijbaan incl. molgoot	3,8 m	
04	Langsparkeren (halfverharding)	1,2 m	in lengte: 50% parkeerplaats, 50% groene berm met bomen
05	Wadi met berm	2,0 m	
Totaal		9,0 m	

B Werksoortprijs inrichting

	breedte	dikte	hoeveelheid	eenheidsprijs		totaal
Berm						
frezen	1,2 m		1,2 m ²	€ 0,25	€	0,30
inzaaien gras	1,2 m		1,2 m ²	€ 1,00	€	1,20
Voetpad (halfverharding)						
graven cunet, verwerken en vervoeren	0,8 m	0,2 m	0,2 m ³	€ 6,00	€	0,96
aanvullen cunetzand	0,8 m	0,2 m	0,2 m ³	€ 15,00	€	2,40
halfverharding voetpad	0,8 m		0,8 m ²	€ 25,00	€	20,00
Rijbaan incl. molgoot						
graven cunet, verwerken en vervoeren	4,3 m	1,0 m	4,3 m ³	€ 6,00	€	25,80
aanbrengen zand voor zandbed	4,3 m	0,6 m	2,6 m ³	€ 15,00	€	38,70
fundering (betongranulaat)	4,3 m	0,3 m	4,3 m ³	€ 12,00	€	51,60
rijbaan gebakken klinkers	3,2 m	0,2 m	3,2 m ²	€ 42,50	€	136,00
molgoot (beide zijden)	0,3 m	2 st	0,6 m ²	€ 45,00	€	27,00
kantopsluiting (120x250 mm) in specie	1,0 m	2 st	2,0 m	€ 30,00	€	60,00
Langsparkeren (halfverharding)						
graven cunet, verwerken en vervoeren	1,7 m	50%	0,7 m	1,2 m ³	€ 6,00	€ 3,57
aanbrengen zand voor zandbed	1,7 m	50%	0,3 m	0,5 m ³	€ 15,00	€ 3,83
fundering (betongranulaat)	1,7 m	50%	0,3 m	1,7 m ³	€ 12,00	€ 10,20
aanbrengen halfverharding	1,2 m	50%	0,1 m	1,2 m ²	€ 30,00	€ 18,00
kantopsluiting (120x250 mm) in specie	1,0 m	50%	1 st	1,0 m	€ 25,00	€ 12,50
aarde frezen	1,2 m	50%		1,2 m ²	€ 0,25	€ 0,15
inzaaien gras	1,2 m	50%		1,2 m ²	€ 1,00	€ 0,60
bomen incl. root system	1 st. per	20,0 m	0,05 st	€ 750,00	€	37,50
Wadi met berm						
graven wadi, verwerken en vervoeren	2,0 m	0,5 m	0,5 m ²	€ 6,00	€	3,00
inzaaien gras	2,0 m		2,0 m ²	€ 1,00	€	2,00
DWA Riool						
aanbrengen DWA riool, pvc ø315 mm	1,0 m	20,0 m	1,00 st	€ 90,00	€	90,00
kavelaansluitingen ø125 / 2 st. per 20 m	2 st. per	20,0 m	0,10 st	€ 250,00	€	25,00
specialistische rioolvoorzieningen:	5,0%			€ 115,00	€	5,75
HWA Riool						
aanbrengen HWA riool, beton ø500 mm	1,0 m	20,0 m	1,0 m	€ 180,00	€	180,00
aanbrengen kolken	2 st. per	25,0 m	0,1 m	€ 270,00	€	21,60
kavelaansluitingen ø125 / 2 st. per 20 m	2 st. per	20,0 m	0,10 m	€ 250,00	€	25,00
specialistische rioolvoorzieningen:	5,0%			€ 226,60	€	11,33
Diversen						
verlichting	1 st. per	20,0 m	0,05 st	€ 1.750,00	€	87,50
brandkraan	1 st. per	200,0 m	0,01 st	€ 3.500,00	€	17,50
wegmeubilair (borden)	1 st. per	25,0 m	0,04 st	€ 300,00	€	12,00

C Totalen

Kosten per m:		€ 930,99
Nader te detaileren:	15%	€ 139,65
Niet directe kosten:	20%	€ 214,13
Totale kosten per m:		€ 1.284,76
Totale kosten per m²:		€ 142,75

INRICHTING PLANSTRUCTUREEL GROEN

A	Eenheidsraming inrichtingskosten	hoeveelheid	dekking	graad	eenheidsprijs		totaal
	frezen	1 m ²	100%	€	0,25	€	0,25
	graven wadi, verwerken en vervoeren	0,5 m ³	40%	€	6,00	€	1,20
	inzaaien gras en kruidenmengsel	1 m ²	75%	€	1,25	€	0,94
	inrichten parkplantsoen	1 m ²	25%	€	15,00	€	3,75
	Zitelementen / bankjes	1 st. per 300 m ²	100%	€	750,00	€	2,50
	Speelvoorzieningen	1 st. per 5.000 m ²	100%	€	2.500,00	€	0,50
	Bijzondere inrichtingselementen	1 st. per 5.000 m ²	100%	€	5.000,00	€	1,00
B	Totalen						
	Kosten per m ² :					€	10,14
	Nader te detaileren:	15%				€	1,52
	Niet directe kosten:	20%				€	2,33
	Totale kosten per m²:					€	13,99

INRICHTING WIJKGROEN

A	Eenheidsraming inrichtingskosten	hoeveelheid	dekking	graad	eenheidsprijs		totaal
	frezen	1 m ²	100%	€	0,25	€	0,25
	inzaaien gras en kruidenmengsel	1 m ²	70%	€	1,25	€	0,88
	inrichten parkplantsoen	1 m ²	30%	€	25,00	€	7,50
	Zitelementen / bankjes	1 st. per 250 m ²	100%	€	750,00	€	3,00
	Speelvoorzieningen	1 st. per 1.000 m ²	100%	€	1.500,00	€	1,50
B	Totalen						
	Kosten per m ² :					€	13,13
	Nader te detaileren:	15%				€	1,97
	Niet directe kosten:	20%				€	3,02
	Totale kosten per m²:					€	18,11

KOSTENRAMING OPHOGING

A Raming kosten ophoging

Op te hogen gebied:	385.000	m ²
Gemiddelde ophoging:	0,5	m
Benodigde hoeveelheid grond:	192.500	m ³
Levering en verwerking grond:	€ 9,00	per m ³
Bijkomende kosten:	20%	
Totale kosten:	€ 2.079.000	
Kosten per m ² ontwikkelgebied:	€ 2,70	te verrekenen over alle te ontwikkelen gebiedsdele

BIJLAGE 4

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Vragenlijst

Datum	20-12-2018	
Gemeente	Nuenen	
Projectnaam	Nuenen-West	
Projectnummer	1.041.247	
Datum prijspeil	1-1-2018	
Looptijd project in jaren	23	
Aantal werkweken per jaar	42	print

A Algemeen

[info](#) 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

[info](#) 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

[info](#) 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☒ historisch gebied ☒ binnenstedelijke locatie ☒ inbreidingslocatie
☒ uitbreidingslocatie ☒ uitleglocatie

[info](#) 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☒ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

[info](#) 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a	aantal onbebouwde percelen	58	totaal
b	aantal bebouwde percelen	40	stuks
		18	stuks

[info](#) 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	58	totaal
b	waarvan percelen met woningen	40	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	11	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	6	stuks
		1	stuks

[info](#) 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

[info](#) 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks

b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☒ ja ☒ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	1.575	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk	2.000	m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

443.445	m2 uitgeefbaar	64%
251.350	m2 openbaar	36%

D Stedenbouwkundige planvorming

[info](#) 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☒ Ja ☒ Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?

- ☒ Programma van eisen [info](#)
- ☒ Masterplan [info](#)
- ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
- ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
- ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

[info](#) 14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☒ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

info

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?

☒ ja ☐ nee

info

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

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?

☐ ja ☐ nee

info

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☐ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

☒ ja ☐ nee

info

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

% van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info

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

☐ slecht ☐ normaal ☒ goed

info

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ (agrarisch)

%

info

☒ overige onroerende zaken

%

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?

%

info

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i

☐ Openbaar

%

☐ Design&construct

i

%

i

☒ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key

i

%

i

☒ Meervoudig onderhands

%

☐ Europees

i

%

Ophogen/voorbellen

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

ga door naar vraag 24

☐ ja ☐ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

☐ integraal ☐ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbellen?

b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d m1 info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

☒ ja ☐ nee

info

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i

☒ Openbaar

%

☐ Design&construct

i

%

i

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key

i

%

i

☐ Meervoudig onderhands

%

☐ Europees

i

%

26 Is er sprake van bodemsanering ?

☒ Ja ☐ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?

%

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum 20-12-2018
 Gemeente **Nuenen**
 Projectnaam **Nuenen-West**
 Projectnummer **1041247**
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 23

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Verwerving	
☒ 1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☒ 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtondbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☒ 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☒ 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw	
☒ 2.1	2.1 Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ 2.2	2.2 Prijsvraag uur voor organiseren
☒ 2.3	2.3 Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ 2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ 2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening	
☒ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☒ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan jaarlijkse actualisatie

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Produkten/activiteitenlijst

Datum 20-12-2018
 Gemeente **Nuenen**
 Projectnaam **Nuenen-West**
 Projectnummer **1041247**
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 23

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

Civiele en cultuur techniek	
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie	
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week
Communicatie	
☒ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management	
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
☒ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie	
☒ 8.1	8.1 Planeconomie uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	20-12-2018	Complexiteit		137%
Gemeente	Nuenen	print		
Projectnaam	Nuenen-West			
Projectnummer	1041247			
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	23			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
Verwerving	4.413	€ 803.925	7%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	481	€ 58.153	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	2.432	€ 294.272	2%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	1.440	€ 444.240	4%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.260	0%	
Stedenbouw	12.013	€ 1.453.556	12%	
2.1 Programma van Eisen	141	€ 17.061	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	3.234	€ 391.319	3%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.580	€ 191.180	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	4.685	€ 566.923	5%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.373	€ 287.073	2%	
Ruimtelijke Ordening	2.491	€ 301.442	2%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	1.096	€ 132.647	1%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	1.395	€ 168.795	1%	
Civiele en cultuur techniek	45.367	€ 4.509.066	37%	
4.1 Planontwikkeling	2.639	€ 319.336	3%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	42.728	€ 4.189.730	34%	
Landmeten/vastgoedinformatie	2.172	€ 204.181	2%	
5.1 Kaartmateriaal	2.172	€ 204.181	2%	
Communicatie	1.320	€ 295.647	2%	
6.1 Omgevingsmanagement	1.320	€ 295.647	2%	
Management	30.410	€ 3.605.755	29%	
7.1 Projectmanagement	17.377	€ 2.380.667	19%	
7.2 Projectmanagementassistentie	13.033	€ 1.225.088	10%	
Planeconomie	8.689	€ 1.051.317	9%	
8.1 Planeconomie	8.689	€ 1.051.317	9%	
totaal	106.874	€ 12.224.888	100%	

BIJLAGE 5



Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2018

Kader grondprijzen

Deze kader grondprijzen 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nuenen op 14 december 2017 en treedt in werking op 1-1-2018.

Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2018

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2017;
gelet op de desbetreffende bepalingen in de gemeentewet;

B E S L U I T :

het 'Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2018' vast te stellen.

Inleiding

In 2012 is de Nota Grondbeleid 2012-2018 vastgesteld door de Raad. Hierin is het gemeentelijk grondbeleid voor de nabije toekomst vastgelegd. In deze Nota Grondbeleid is opgenomen dat door middel van een 'Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen' de (minimale) grondprijzen van de gemeente Nuenen periodiek worden vastgesteld. De gemeenteraad stelt dit document jaarlijks in geactualiseerde vorm vast. Eventueel gewijzigde grondprijzen of exploitatiebijdragen zullen vanaf dat moment gelden. Een reeds vastgestelde versie van dit document blijft geldig tot de vaststelling van een nieuwe versie. In het 'Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2018' worden twee zaken geregeld, de grondprijzen voor bouwrijpe gronden met bouwtitel en de exploitatiebijdragen. Een exploitatiebijdrage wordt gevraagd op het moment dat de gemeente op verzoek van een derde een bestemmingswijziging faciliteert of als niet-bouwrijpe grond wordt verkocht. De vaststelling van nieuwe grondprijzen en/of exploitatiebijdragen heeft alleen betrekking op nieuwe grondverkoop en/of grondexploitaties. Voor de lopende grondexploitaties wordt beoordeeld in hoeverre de nieuwe grondprijzen of exploitatiebijdragen kunnen worden doorgevoerd. Contractuele afspraken met derden blijven daarbij vanzelfsprekend van kracht.

Grondprijzen

De genoemde uitgifteprijs van gronden in dit 'Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2018' betreffen alleen bouwrijpe gronden met bouwtitel. Dat wil zeggen dat een koper alleen nog maar een vergunning voor het bouwen, en eventuele andere benodigde vergunningen, hoeft aan te vragen om zijn plan te realiseren. Het bestemmingsplan hoeft niet meer gewijzigd te worden. In de koopsom van de grond wordt de exploitatiebijdrage geacht te zijn verdisconteerd.

Naast bouwrijpe gronden kan het voorkomen dat de gemeente niet-bouwrijpe grond verkoopt aan bijvoorbeeld een ontwikkelaar. Niet-bouwrijpe gronden zijn gronden waarvoor nog kosten, bijvoorbeeld voor aanleg infrastructuur (zowel wegen als nutsvoorzieningen) en wijzigen bestemmingsplan, gemaakt moeten worden, waardoor deze gronden niet direct geschikt zijn voor de realisatie van bebouwing. Hoe met de grondprijs van niet-bouwrijpe grond omgegaan wordt, is niet vastgelegd in dit document. Voor de volledigheid wordt dit type gronden hier wel vermeld, omdat er duidelijk onderscheid is tussen beiden. Voor die gronden gelden onderstaande grondprijzen niet.

In onderstaand schema is per uitgiftecategorie de methode voor grondprijsberekening en de grondprijs opgenomen.

*

*) Uitgiftecategorie	Methode grondprijsberekening	Grondprijs (excl. BTW) (prijspeil 1-1-2018)
Vrije sector grondgebonden woningbouw (koop en huur¹)		
Kavels grondgebonden woningbouw	Vaste prijs per vierkante meter met een brandbeedte van +/- 10% afhankelijk van het type locatie (A, B of C)	€ 400,- per vierkante meter uitgeefbaar (basisprijs)
Nuenen		
Eeneind, Gerwen en Nederwetten		€ 375,- per vierkante meter uitgeefbaar (basisprijs)
Grote kavels (grondgebonden woningbouw, vanaf 750 m ²)	Staffel van de minimale grondprijs afhankelijk van de grootte van de vrije kavel	1e 750 m ² : vaste prijs per vierkante meter uitgeefbaar per kern 2e 500 m ² : 50% van de basisprijs

¹ Vrije sector huur betreft een huurprijs > € 710,68 per maand (prijspeil prijsgrenzen 2017)

² Vrije sector huur betreft een huurprijs > € 710,68 per maand (prijspeil prijsgrenzen 2017)

³ Sociale sector huur betreft een huurprijs tot € 710,68 per maand. (prijspeil prijsgrenzen 2017)

⁴ Voor prijsgrenzen voor goedkope koopwoningen (sociale sector) wordt verwezen naar de geldende 'Regionale Begrippenlijst wonen' van het MRE

Woningbouw

Grondgebonden woningbouw (koop en huur)

Voor grondgebonden koopwoningen wordt een vaste grondprijs per vierkante meter gehanteerd, met een bandbreedte van +/- 10%. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende kernen van de gemeente Nuenen, te weten Nuenen enerzijds en Eeneind, Gerwen en Nederwetten anderzijds. Om tot de vaste prijzen per vierkante meter te komen, is gekeken naar referenties van verkochte bouwkvavels en woningen in de gemeente Nuenen en omgeving.

Voor differentiatie per kern is gekozen, omdat het voorzieningenniveau per kern (sterk) verschilt, alsmede het aantal inwoners en als gevolg daarvan de grootte van de doelgroepen. Hierdoor is de markt met potentiële kopers binnen een kleine kern beperkter dan binnen een grotere kern, met een groter aanbod aan voorzieningen. Ook is de vraag naar woningen en kvavels in Nuenen groter dan in de kleine kernen. Dit vertaalt zich in een hogere verkoopprijs van woningen. Derhalve is het niet meer dan logisch om dat ook bij gronden te doen.

Daarnaast zijn er per kern verschillende locaties te onderscheiden. De ene locatie is door bijvoorbeeld ligging in een kern beter dan een andere locatie. Om locatiegebonden kwaliteiten danwel beperkingen mee te kunnen laten wegen in de grondprijsbepaling, wordt een bandbreedte van +/- 10% gehanteerd, om zo de prijs naar boven of beneden bij te kunnen stellen.

Hierdoor kan onderscheid gemaakt worden tussen A, B en C-locaties in de kernen:

1. Een A-locatie staat dan voor de "beste" locatie (+10%);
2. Een B-locatie staat voor een "basis" locatie (basisprijs per kern);
3. En een C-locatie staat voor de "minste" locaties (-10%).

Per situatie wordt aan de hand van specifieke kenmerken, zoals locatie, ligging, vorm, oppervlakte, belendingen etc. gemotiveerd wat voor type locatie het betreft en welke grondprijs wordt gehanteerd.

		3e 500 m2: 50% van de basisprijs voor de 2e 500 m2
		4e 500 m2 ev: 50% van de basisprijs voor de 3e 500 m2, met een minimum van € 50,- per vierkante meter
Vrije sector gestapelde woningbouw (koop en huur²)	Residuele grondwaarde	Residuele grondwaarde waarbij een taxatie van de marktwaarde wordt uitgevoerd
Gestapelde woningbouw		
Sociale woningbouw (koop en huur)		
Huur - Grondgebonden en gestapelde woningbouw ³	Projectspecifiek, residuele grondwaarde met richtprijs per vierkante meter	€ 275,- per vierkante meter uitgeefbaar
Koop - Grondgebonden en gestapelde woningbouw ⁴	Residuele grondwaarde	Residuele grondwaarde waarbij een taxatie van de marktwaarde wordt uitgevoerd
Industrie- en bedrijventerreinen		
1- Zichtlocatie	Vaste prijs per vierkante meter	€ 175,- per vierkante meter uitgeefbaar
2- Niet-zichtlocatie	Vaste prijs per vierkante meter	€ 148,- per vierkante meter uitgeefbaar
Snippergroen		
- Gelegen tussen de voorgevel van de woning/gebouw en de openbare weg	Vaste prijs per vierkante meter kleiner dan 10 vierkante meter groter dan 10, kleiner dan 25 vierkante meter groter dan 25 vierkante meter	€ 25,- per vierkante meter € 50,- per vierkante meter € 75,- per vierkante meter
- Gelegen achter de voorgevel van de woning/gebouw	Vaste prijs per vierkante meter	€ 150,- per vierkante meter
Agrarisch grond		
Verkoop	Projectspecifiek	Er wordt een taxatie van de marktwaarde uitgevoerd.
Alle overige categorieën, alsmede stapeling van functies	Nader te bepalen	Project-specifiek

In principe wordt de prijs per project bepaald. Binnen het project wordt geen onderscheid gemaakt, met uitzondering van sociale woningbouw vs. vrije sector woningbouw. Per project wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bepaald of het een A, B of C-locatie is.

Grote kavels

Voor grote kavels met een groot oppervlak (vanaf 750 m²) wordt een degressief stelsel gehanteerd om de verkoopprijs van de grond voor deze kavels te bepalen (staffeling). Dit houdt in dat de prijs trapsgewijs afneemt naarmate de oppervlakte van het bouwkvael toeneemt.

Voor het degressieve stelsel is gekozen, omdat bij grote kavels, naarmate de kaveloppervlakte boven de 750 m² toeneemt, de bebouwingsmogelijkheden (en daarmee de waarde van het product) van deze vrije kavels niet evenredig toenemen. Tevens benadert de methode van staffeling de situatie in de praktijk het beste. Voor een koper heeft de extra oppervlakte van de tuin minder toegevoegde waarde dan de oppervlakte met bebouwingsmogelijkheden (eerste 750 m²).

Voor de grote kavels geldt dezelfde vaste grondprijs per m² per kern als voor grondgebonden woningbouw. Voor de eerste 750 m² geldt 100% van deze vaste grondprijs per m². Voor de tweede 500 m² geldt 50% van deze vaste grondprijs. Voor de derde 500 m² geldt 50% van de vorige staffel, oftewel 25% van de vaste grondprijs per m². Voor de vierde 500 m² en verder geldt 50% van de vorige staffel, oftewel 12,5% van de vaste grondprijs per m², met een minimum van € 50,- per m².

Gestapelde woningbouw

Voor de gestapelde woningbouw (koop en huur) wordt de residuele grondwaardemethode toegepast (residuele grondwaarde = commerciële waarde -/- stichtingskosten). Deze methode houdt rekening met projectspecifieke omstandigheden, zoals grootte, type en locatie van de te realiseren woning / het te realiseren woningbouwprogramma.

Sociale woningbouw

Voor sociale (huur)woningen wordt in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) "genormeerd residueel" gerekend (grondwaarde = commerciële waarde -/- stichtingskosten). Op basis van deze berekeningssystematiek is de grondprijs € 275,- per m², waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden als het project en de uitkomst van de berekeningssystematiek daar aanleiding toe geven.

Industrie- en bedrijventerreinen

Regionale grondprijsystematiek voor bedrijventerreinen

Voor grond die de gemeente verkoopt op industrie- en bedrijventerreinen wordt een vaste grondprijs per vierkante meter gehanteerd, zoals ook in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is afgesproken. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen zichtlocaties en niet-zichtlocaties. Een zichtlocatie is een locatie die zichtbaar is vanaf een belangrijke doorgangsweg of in de buurt van deze doorgangsweg gelegen is. Gronden op industrie- en bedrijventerreinen zijn bestemd voor industrie of bedrijven. Waarbij wel een kantoorfunctie aanwezig kan zijn, maar deze moet ongeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het bedrijf of gebouw.

Indien noodzakelijk zal de gemeente een taxatie van de marktwaarde voor de verkoop van (bouwrijpe) grond laten uitvoeren.

Erfpacht

Indien wordt gekozen voor de toepassing van erfpacht bij industrie- en bedrijventerreinen zal de erfpachtcanon projectspecifiek worden bepaald en kaderstellend ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In de erfpachtovereenkomst zal het college binnen de aldus gestelde kaders de erfpachtcanon vaststellen en zullen in dat geval bepalingen in de onderliggende overeenkomst worden opgenomen over de indexering / herziening van de erfpachtcanon.

Snippergroen (reststroken)

Ten aanzien van gedeeltelijke gronden, die thans in gebruik zijn als openbaar groen, en die een particulier aan zijn huisperceel wil toevoegen, hanteert de gemeente een vaste prijs per m², waarbij rekening wordt gehouden met de ligging en oppervlakte van de reststrook.

Er is gekozen voor een differentiatie in grondprijzen voor snippergroen naar de ligging van de betreffende strook grond ten opzichte van de woning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een strook grond, die gelegen is aan een voortuin, voor de voorgevel van een pand (en het verlengde van de voorgevel), en een strook grond, die gelegen is aan zij- en achtertuinen, achter de voorgevel van een

pand (en het verlengde van de voorgevel). Tevens is bij voortuinen gekozen voor een staffeling, waarbij de prijs per vierkante meter oploopt naarmate het oppervlak van de aan te kopen strook grond toeneemt.

Agrarische gronden

Voor agrarische gronden wordt de grondprijs project specifiek bepaald. Indien een verkoop van agrarische gronden zich voordoet, worden de agrarische percelen via een openbare inschrijving verkocht. Om de minimale verkoopprijs te bepalen wordt een taxatie van de marktwaarde uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur/rentmeester.

Overige gronden

De overige gronden zijn gronden / categorieën / functies, niet zijnde woningen en industrie/bedrijventerrein, die hierboven niet specifiek benoemd zijn en die bebouwingsmogelijkheden hebben of kunnen krijgen. Dit betreft bijvoorbeeld gronden voor maatschappelijke of commerciële voorzieningen. Voor deze gronden zal de gemeente het project / de aanvraag specifiek benaderen.

Dit kan door middel van een benadering met een:

1. residuele grondwaarde (waarde bouwrijpe grond),
2. vaste prijs per vierkante meter,
3. residuele waarde van de grond (ruwe bouwgrondwaarde) of
4. nader te bepalen methode.

Afwijkingen kader grondprijzen

Zoals eerder genoemd, betreffen de bovenstaande grondprijzen marktconforme prijzen, die jaarlijks geactualiseerd worden. Desondanks kunnen specifieke feiten en omstandigheden ertoe leiden dat de vaste prijs per vierkante meter niet marktconform wordt geacht of twijfel bestaat over de marktconformiteit. Dan wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld om de marktwaarde te bepalen van de betreffende kavel(s). Het uitgangspunt blijft dat er altijd marktconforme prijzen gehanteerd dienen te worden.

Exploitatiebijdragen

Als de gemeente een bestemmingsplan vaststelt en geen bouwrijpe grond verkoopt moet een initiatiefnemer op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatiebijdrage betalen. Deze exploitatiebijdrage kan bestaan uit onder andere planontwikkelingskosten, kosten aanleg openbaar gebied en/of afdrachten bestemmingsreserves (fondsbijslagen).

Als de gemeente bouwrijpe grond verkoopt dan hoeft de initiatiefnemer geen exploitatiebijdragen te betalen omdat deze in de grondprijs zijn verdisconteerd.

Afdrachten bestemmingsreserves

Onderstaande bestemmingsreserves worden gevoed door bijdragen van initiatiefnemers van een bouwplan, (conform gemaakte afspraken in anterieure/posterieure overeenkomsten en/of exploitatieplannen) of door bijdragen vanuit de grondexploitaties van projecten (wanneer de gemeente zelf bouwrijpe gronden met bouwtitel uitgeeft).

Voor verdere details over de verschillende reserves wordt verwezen naar de 'Nota Reserves & Voorzieningen van de gemeente Nuenen'.

Hieronder wordt per bestemmingsreserve toegelicht welke afdracht de gemeente hanteert. De genoemde afdrachten zijn gebaseerd op de diverse investeringsprogramma's voor de bestemmingsreserves, zoals in de Nota Grondbeleid is toegelicht.

Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen

De afdracht aan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen bedraagt € 5.000,- per woning, € 8,- per vierkante meter uitgeefbare grond voor bedrijfskavels of € 8,- per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) in geval van kantoorpanden, winkels of overige functies.

Bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting

Bijdragen

De bestemmingsreserve sociale volkshuisvesting wordt gevoed door bouwinitiatieven, waarin vrije sector woningbouw is voorzien en wordt gerealiseerd. Een vrije sector woning is een woning met een vrij op naam prijs van meer dan € 195.000,- (prijsspeil 2017) of huurprijs van meer dan € 710,68 per maand (prijsspeil 2017). De afdracht is vastgesteld op € 2.000,- per vrije sector woning.

Afdracht

Wanneer een sociale woning wordt gebouwd, kan op verzoek van die initiatiefnemer een bijdrage van maximaal € 5.000,- per sociale woning uit de reserve aan hem worden toegekend. Een sociale woning is een woning met een vrij op naam prijs van maximaal € 195.000,- (prijsspeil 2017) of een huurprijs van maximaal € 710,68 per maand (prijsspeil 2017). De private partij dient haar aanvraag te voorzien van een onderbouwing, waaruit blijkt dat deze bijdrage noodzakelijk is om het project financieel haalbaar te maken. Het college van burgemeester en wethouders beslist over de toewijzing uit de reserve.

Bestemmingsreserve Parkmanagement

De afdracht aan de bestemmingsreserve parkmanagement bedraagt € 6,- per vierkante meter uitgeefbare grond voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Bestemmingsreserve Groen voor Rood

Deze reserve heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld woningbouw in landelijk gebied, waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Deze bestemmingsreserve wordt alleen geïnvesteerd in groen.

De benodigde bijdrage in deze bestemmingsreserve wordt per project/kavel vastgesteld en onderbouwd op basis van de landschapsinvesteringsregeling (artikel 3.2 van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant). De landschapsinvesteringsregeling is een regeling van de provincie, de hoogte van de bijdrage wordt afgestemd met de provincie. Nadat de benodigde bijdrage per project is vastgesteld, wordt bepaald waar dit in geïnvesteerd moet worden. De gemeente Nuenen heeft de voorkeur om investeringen te laten plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Indien dit niet mogelijk is, kan de investering elders binnen de gemeente worden ingezet, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.

Met behulp van de landschapsinvesteringsregeling wordt onder andere de hoogte van de afdracht aan de bestemmingsreserve bepaald.

Overige exploitatiebijdragen

Een gemeente maakt diverse kosten in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer van het bouwplan. Te denken valt aan planontwikkelingskosten, bijdrage voor waterberging, kwaliteitsverbetering van het landschap, etc. Naast de hierboven genoemde bedragen voor afdrachten aan bestemmingsreserves, zal de gemeente deze kosten verhalen op een initiatiefnemer van een bouwplan en hiervoor een exploitatiebijdragen in rekening brengen.

Deze exploitatiebijdragen zijn echter project-specifiek, en zullen in voorkomende gevallen per project worden bepaald, op basis van de Nota Grondbeleid, de Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (of andere raming), Structuurvisie en overig (rijks-, provinciaal en gemeentelijk) beleid.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 14 december 2017

DE RAAD VOORNOEMD,

de voorzitter, M.J. Houben MBA

de griffier, M.C.P. Laurensen Msc

[1] Vrije sector huur betreft een huurprijs > € 710,68 per maand (prijsspeil prijsgrenzen 2017)

[2] Vrije sector huur betreft een huurprijs > € 710,68 per maand (prijsspeil prijsgrenzen 2017)

[3] Sociale sector huur betreft een huurprijs tot € 710,68 per maand. (prijsspeil prijsgrenzen 2017)

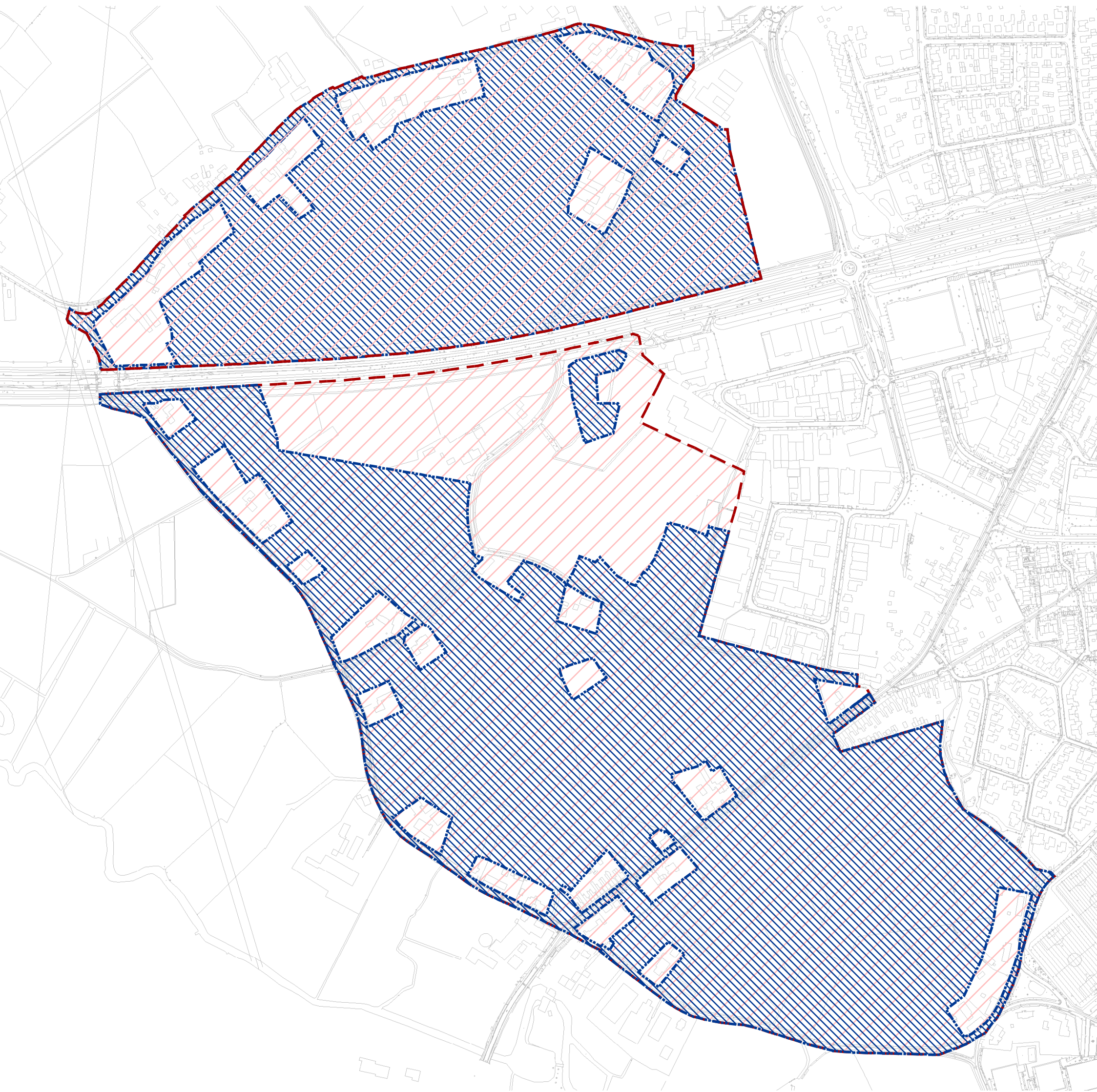
[4] Voor prijsgrenzen voor goedkope koopwoningen (sociale sector) wordt verwezen naar de geldende 'Regionale Begrippenlijst wonen' van het MRE.

DEEL C

BIJLAGE 1

Exploitatieplan herijking Nuenen West

Bijlage 1 bij regels (deel C): Kaart Exploitatiegebied



- Legenda
-  Plangebied bestemmingsplan Herijking Nuenen West
 -  Exploitatiegebied Exploitatieplan Herijking Nuenen West

Versie: D1.0
Datum: 3 december 2018
Kenmerk: Nuew/2018/RBepkeg/01-D1



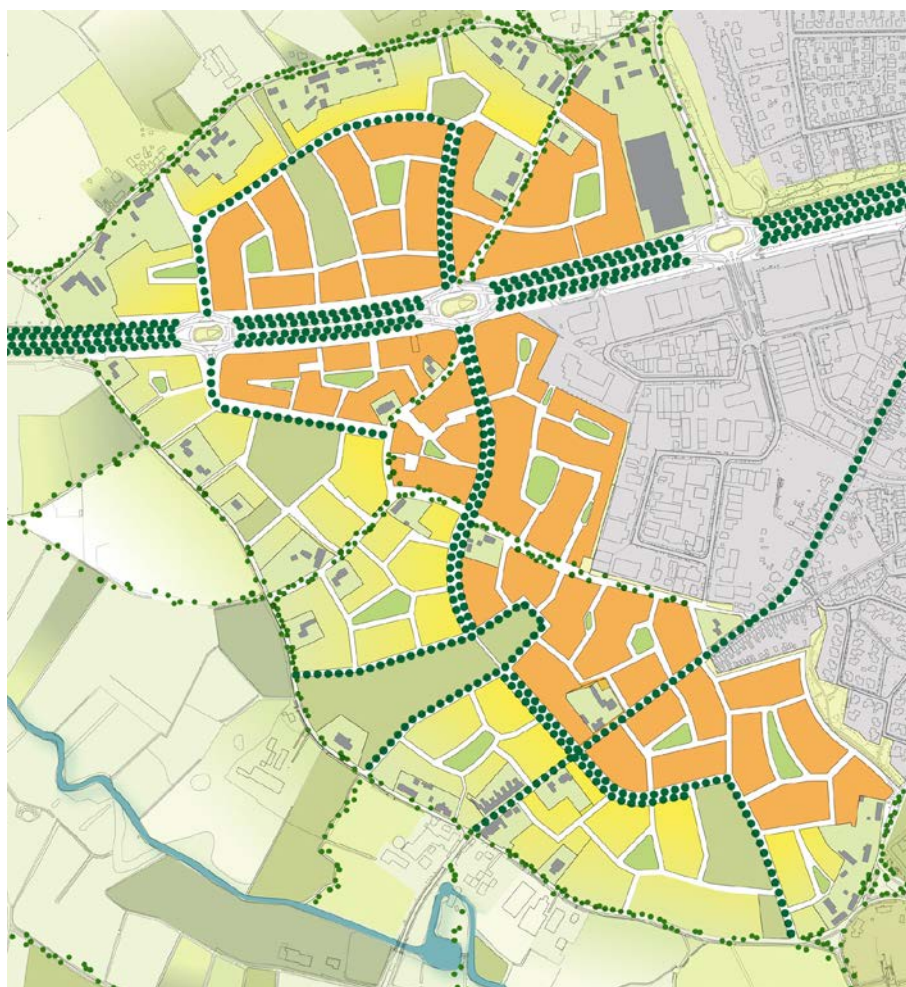
BIJLAGE 2

Nuenen West

Notitie bouw- en woonrijp maken

Civiel technische eisen bouw- en woonrijp maken Nuenen West

Corsa 2018.04192



Gemeente Nuenen c.a.
Definitief – 14 maart 2018

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding plan Nuenen West.....	3
1.1	Plan Nuenen West.....	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Verdeling rollen, taken en verantwoordelijkheden	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Verdeling rollen, taken en verantwoordelijkheden	5
2.2.1	Planuitwerking op hoofdlijnen	5
2.2.2	Documenten per fase.....	6
2.2.4	Aanbesteding	7
2.2.5	Ondergrondse infra	7
2.2.6	Fasering werkzaamheden.....	7
2.2.7	Bouwverkeer	7
2.2.8	Werkzaamheden buiten plangebied / openbaar gebied	7
2.2.9	Controle gemeente	8
2.2.10	Procedure overdracht	8
2.2.11	Verantwoordelijkheden, beheer en onderhoud tijdens bouw- en woonrijp maken.	10
2.2.12	Revisie	11
3	Eisen bouw- en woonrijp maken	12
3.1	Algemeen	12
3.1.1	Waterhuishouding	12
3.1.2	Bouw- en woonrijp maken.....	12
3.1.3	Ondergrondse infrastructuur riolering	13
3.1.4	Ondergrondse infrastructuur nutsvoorzieningen.....	14
3.1.5	Opbouw wegen	14
3.1.6	Kunstwerken	14
3.1.7	Openbare verlichting	14
3.1.8	Straatnaam-, verkeersborden en bewegwijzering	15
3.1.9	Straatmeubilair	15
3.1.10	Groenvoorzieningen.....	15
3.1.11	Open watergangen	17
3.1.12	Afvalverzameling.....	18
3.1.13	Speelvoorzieningen	18

Bijlage (A) profiel K&L tracé (normaal en smal)

Bijlage (B) Opbouw verschillende typologieën wegen

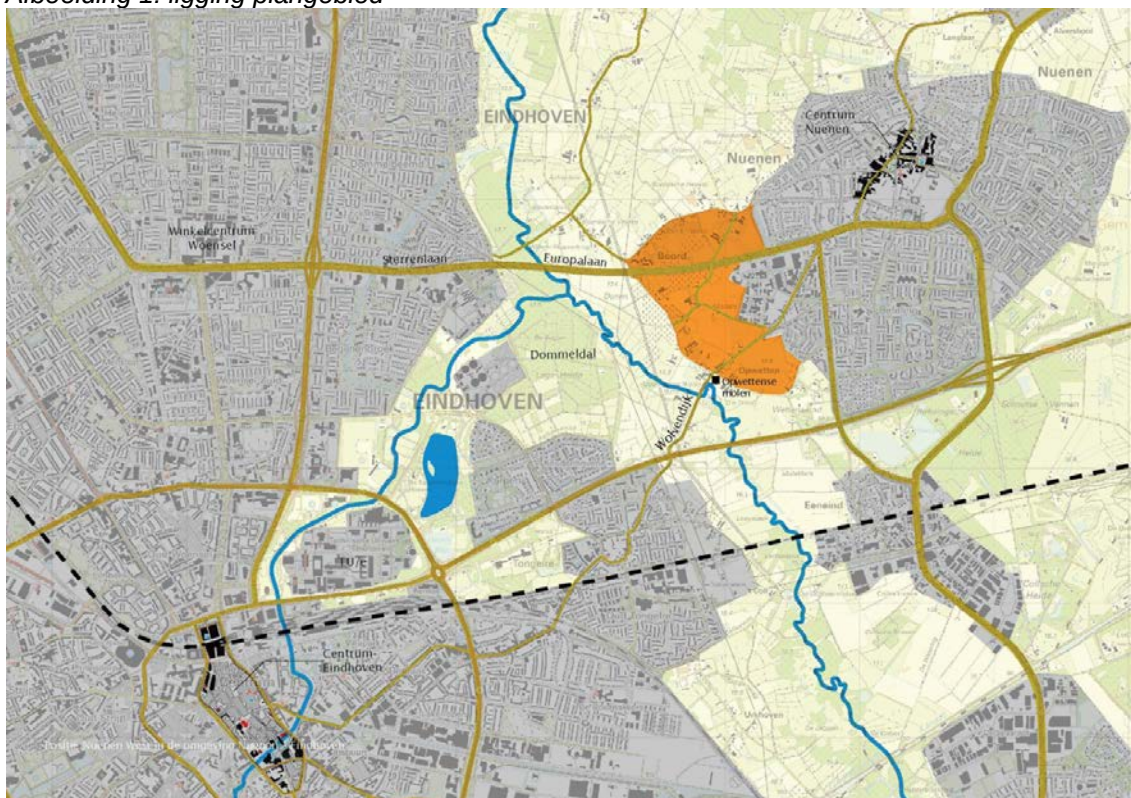
Bijlage (C) Processchema werkprotocol planontwikkeling bouwvelden

1 Inleiding plan Nuenen West

1.1 Plan Nuenen West

Nuenen West is de nieuwe uitbreidingswijk van Nuenen. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Nuenen. De ontwikkeling vindt plaats ten noorden en ten zuiden van de Europalaan. In het gebied zal een bouwplan van circa 1.575 woningen ontwikkeld en gerealiseerd worden.

Afbeelding 1: ligging plangebied



In samenspraak met de gemeente ontwikkelt en realiseert de ontwikkelaar Nuenen West bv het bouwplan inclusief openbare ruimte voor eigen rekening en risico. Na oplevering van het openbaar gebied neemt de gemeente Nuenen het eigendom (voor zover eigendom overgedragen dient te worden) en het beheer en onderhoud van het openbare gebied over.

Deze notitie beschrijft de kaders voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Deze kaders vormen een bijlage bij de Samenwerkingsovereenkomst Herijking 2017, die tussen partijen gesloten is.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de rol-, taak en verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en de gemeente toegelicht in aanvulling op het bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst Herijking 2017. In hoofdstuk 3 staan de kaders beschreven voor het bouw- en woonrijp maken van het openbare gebied.

Deze notitie is niet los te zien van de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst Herijking 2017, en de bijlagen zoals de Nota Publiekrechtelijke Kaders (NPK), het processchema werkprotocol en het Masterplan en beeldkwaliteitplan Nuenen West = Dorps Geluk. De afspraken zoals geformuleerd in de Samenwerkingsovereenkomst Herijking 2017 zijn ten alle tijden leidend.

Daar waar gesproken wordt over ontwikkelaar of ontwikkelende partij wordt bedoeld Nuenen West bv. Hiermee wordt dus niet bedoeld de opstalontwikkelaar.

2 Verdeling rollen, taken en verantwoordelijkheden

2.1 Algemeen

Het bouw- en woonrijp maken van het plangebied en de aanleg van bijkomende werken als ook het dagelijks toezicht en de directievoering gebeuren door en voor rekening en risico van Nuenen West bv. Als uitgangspunt geldt dat de opdrachtverlening van het bouw- en woonrijp maken bij de ontwikkelende partij ligt, tenzij buiten dit document hierover expliciet andere afspraken zijn gemaakt.

De eisen die voortvloeien uit het vooronderzoek en bestemmingsplan zijn geheel en onvoorwaardelijk van toepassing voor de ontwikkelaar. Daarbij valt te denken aan zaken die voorafgaand aan het bouw- en woonrijp maken onderzocht dienen te worden, zoals werkzaamheden ten behoeve van archeologie, externe veiligheid, grondwater, flora en fauna etc.

De gemeente Nuenen treedt op als toetser van de op te leveren documenten, treedt op initiatief van de ontwikkelaar in overleg over het afstemmen van inhoudelijke zaken en controleert op de uitvoering en naleving van de gemaakte afspraken. Vroegtijdig en structureel overleg met de gemeente bevordert de afstemming onderling en daarmee de kwaliteit van het eindproduct.

2.2 Verdeling rollen, taken en verantwoordelijkheden

De verdeling van rollen, taken en verantwoordelijkheden tussen de ontwikkelende partij en de gemeente Nuenen wordt beschreven voor de volgende onderwerpen:

1. Nadere planuitwerking
2. Documenten per fase
3. Begeleiding bouwproces
4. Aanbesteding
5. Ondergrondse infra
6. Fasering
7. Bouwverkeer
8. Werkzaamheden buiten plangebied
9. Controle
10. Procedure Overdracht
 - a. Gereedmelding openbaar gebied
 - b. Vooroplevering deelgebied
 - c. Eindoplevering
 - d. Overdracht beheer en onderhoud
11. Revisie

2.2.1 Planuitwerking op hoofdlijnen

In het kader van het oorspronkelijke Masterplan zijn de nodige onderzoeken en ontwerpen opgesteld. Als gevolg van de herijking zullen deze hoofdlijnen op het niveau van het totale plan geactualiseerd en herzien moeten worden. Dit betreft onder meer:

- Inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte (inclusief groen en verlichting);
- Waterhuishoudkundig plan;
- Advies grondbalans en peilmaten;
- Rioleringsplan;
- Verkeersplan.

2.2.2 Documenten per fase

Processchema werkprotocol

In het Processchema werkprotocol planontwikkeling bouwvelden staat per deelplan in het project de documenten benoemd die tijdens de planontwikkeling opgeleverd worden. Voor het bouw- en woonrijp maken zijn met name de volgende documenten relevant:

- Startnotitie
- Inrichtingsplan openbare ruimte (VO)
- Civieltechnisch Masterplan (VO)
- Civieltechnisch bestek BRM
- Civieltechnische bestek WRM
- Opleveringsdossier

Deze documenten lichten we kort toe, waarbij geldt dat bij tegenstrijdigheid het processchema prevaleert:

Inrichtingsplan openbare ruimte (VO)

Dit plan omvat het ontwerp van de openbare ruimte inclusief bijlagen zodat inzicht wordt gegeven in:

- Invulling Parkeerbalans;
- Toets afvalinzameling;
- Verlichtingsplan;
- Materialisering verhardingen openbare ruimte;
- Inrichtingsprincipes en beplantingskeuze openbaar groen;
- Inrichting publiek-private grenzen (materialisering, /beplantingskeuze en locatie);
- Maatvast definitief ontwerp ligging en omvang uitgeefbare kavels.

Civieltechnisch Masterplan (VO)

Het civieltechnisch Masterplan is een uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte in de vorm van een ontwerp van de ondergrond en bovengrond inclusief detailoplossingen of aanpassingen in het ruimtelijk ontwerp indien techniek hiertoe aanleiding geeft.

Civieltechnisch bestek BRM

Het civieltechnisch bestek BRM omvat het definitieve ontwerp van het bouwrijp maken in de vorm van bestek en tekeningen. Het bestek wordt opgesteld conform de RAW-systematiek.

Civieltechnisch bestek WRM

Het civieltechnisch bestek WRM omvat het definitieve ontwerp van het woonrijpmaken in de vorm van bestek en tekeningen. Het bestek wordt opgesteld conform de RAW-systematiek.

Opleveringsdossier

- Revisie van alle bestekstekeningen inclusief huisaansluitingen (analoog en digitaal), zie 2.2.12;
- BGT meting conform voorschrift gemeente Nuenen en landelijk norm (BGT meting wordt doorgelegd aan de gemeente, via puntprijs afspraak);
- Map met proces van het gehele werk, materialen keuringen leveringen e.d. (analoog en digitaal);
- Verslagen regulier overleggen, met daarin besluitvorming over eventuele afwijkingen (zie 2.2.3);
- Tweede oplevering en bij akkoord overdracht (proces-verbaal);
- Beheer- en onderhoudsplan groen.

2.2.3 Regulier overleg

De gemeente zal aanwezig op reguliere basis aanwezig zijn bij de vergaderingen tussen ontwikkelaar en de door ontwikkelaar ingeschakelde aannemer. De gemeente wordt daarbij vertegenwoordigd door haar civieltechnisch projectleider, de ontwikkelaar door haar directievoerder. Ontwikkelaar draagt zorg voor een verslag van het bouwoverleg. Indien eventuele afwijkingen t.o.v. het bestek nodig worden geacht worden deze in het regulier overleg besproken, waarnaar

afspraken met betrekking tot afwijkingen worden opgenomen in het verslag van het bouwoverleg.

2.2.4 Aanbesteding

De aanbesteding van de opdracht tot de uitvoering van werkzaamheden met betrekking tot het Fysiek Bouwrijp maken en Woonrijp maken geschiedt per bouwdeel door Nuenen West BV namens de Gemeente, zulks met inachtneming van alle relevante (Europese) wet- en regelgeving, waaronder het vigerend inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente, een en ander zoals partijen het zijn overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst Herijking 2017.

2.2.5 Ondergrondse infra

Bij het bouw- en woonrijp maken is ook het aanleggen van kabel- en leidingnetten voor nuts- en telecomvoorzieningen inbegrepen. Hieronder vallen gas (indien van toepassing), water (brandkranen), elektriciteit, telecom en het plaatsen van trafo- en regelstations.

De ontwikkelaar draagt zorg voor de planning, kosten en realisatie hiervan. De gemeente heeft de verplichting tot coördinatie. De gemeente is echter niet aansprakelijk voor niet, niet tijdige of niet behoorlijke uitvoering van deze werkzaamheden.

2.2.6 Fasering werkzaamheden

De fasering van de deelplannen volgt uit het exploitatieplan en de gemaakte afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst Herijking 2017. Conform deze fasering worden de werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken uitgevoerd.

Uitgangspunt is dat woonrijp maken van een deelplan uiterlijk gereed is binnen één jaar na het opleveren van de eerste woning van een deelplan en binnen 12 weken na gereedmelding van de laatste woning van dat deelplan. Met uitzondering van nog in gebruik zijnde bouwwegen en de aan te brengen groenvoorziening, vertraging als gevolg van onwerkbaar weersomstandigheden mede als door ontwikkelaar aantoonbare onvoorziene omstandigheden die redelijkerwijs buiten de invloedssfeer van ontwikkelaar liggen. Het gereedkomen van groenvoorzieningen is afhankelijk van het eerstkomende plantseizoen.

De ontwikkelaar bepaalt de planning en fasering van het bouw- en woonrijp maken, mede afhankelijk van de bouwplanning / gemaakte afspraken voor fasering van de bouwvelden en stemt deze af met de gemeente. Hiertoe behoort ook een opleveringsplanning (zie ook 2.2.10).

2.2.7 Bouwverkeer

Bouwverkeer dient via door de gemeente aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van de ontwikkelaar voor daardoor veroorzaakte schade. De gemeente zet zich in voor voldoende bereikbaarheid van het plangebied voor bouwverkeer.

Voorafgaande aan het in gebruik nemen van een bouwroute wordt door de ontwikkelaar een nulmeting uitgevoerd van de routes in de directe omgeving van het bouwplan voor bouwverkeer voor zover deze zijn gelegen in openbaar gebied. De bouwroute wordt schoon gehouden door de ontwikkelaar.

2.2.8 Werkzaamheden buiten plangebied / openbaar gebied

Als gevolg van werkzaamheden door of namens de ontwikkelaar kunnen werkzaamheden buiten het plangebied noodzakelijk zijn ten behoeve van de realisatie van het plan. Deze werkzaamheden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de aansluiting van nieuwe riolering, wegen op de bestaande infrastructuur of het gebruik van wegen door bouw- of werkverkeer.

Indien als gevolg hiervan sprake is van aantoonbare schade of versnelde degeneratie van de infrastructuur buiten het plangebied is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de financiële gevolgen hiervan. Herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd door of namens de ontwikkelaar in overleg met de gemeente. Daarbij staat het de gemeente vrij te kiezen om de herstelwerk-

zaamheden op een later tijdstip uit te laten voeren, bijvoorbeeld door deze te combineren met onderhoudsprogramma's.

2.2.9 **Controle gemeente**

De gemeente zal op vooraf bepaalde momenten en steekproefsgewijs controle verrichten op de uitvoering en naleving van het werk conform het bestek en gemaakte afspraken. Deze controles richten zich in ieder geval op (de uitvoering van) het bestek, dat ter goedkeuring door de ontwikkelaar voorgelegd wordt aan de gemeente. Daarnaast zijn een monster- en/of partijkeuring (zand, menggranulaat, asfalt geleverde materialen ed) vaste controlemomenten. Controles vinden plaats op veiligheid bouwplaats en tijdelijke en definitieve verkeerssituaties en maatregelen. Tot slot zijn de vooroplevering en de eindoplevering ook te beschouwen als controlemomenten. De juistheid en de kwaliteit van de uitvoering blijft de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De controles zijn bedoeld om het proces van overdracht van beheer en onderhoud te ondersteunen.

De ontwikkelaar staat toe en garandeert dat de gemeente, met de daartoe benodigde werktuigen en materialen, voortdurend vrije toegang tot het werk en het werkterrein zullen hebben.

Indien tijdens de uitvoering door de gemeente of ontwikkelaar wordt geconstateerd dat er een aanpassing noodzakelijk is (welke niet conform het bestek is) zal deze afwijking worden besproken in een bouwvergadering tussen aannemer, gemeente en ontwikkelaar. Ontwikkelaar en gemeente maken in overleg afspraken over de wijze waarop deze aanpassing wordt afgehandeld. De afspraken hierover worden opgenomen in het gespreksverslag van de betreffende bouwvergadering en verwerkt in het opleverdossier. Alle kosten die voortvloeien uit deze aanpassing zijn voor rekening ontwikkelaar.

2.2.10 **Procedure overdracht**

De ontwikkelaar is verplicht bij de start van de werkzaamheden tot het bouw- en woonrijp maken een opleveringsplanning aan te leveren die is afgestemd met de gemeente.

De procedure die voor de oplevering en overdracht gevolgd wordt, bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. Gereed melding openbaar gebied
- b. Vooroplevering (deelgebied)
- c. Eindoplevering (deelgebied)
- d. Overdracht beheer en onderhoud

	Fase beheer en onderhoud	Starttermijn
a	Gereedmelding openbaar gebied	Uiterlijk binnen één jaar na het opleveren van de eerste woning van een bouwveld en binnen 12 weken na gereed melding laatste woning in een bouwveld
b	Vooroplevering (deelgebied)	Ondergrondse infra: tijdens en / of na aanleg van riolering en ondergrondse infra. Openbare ruimte: direct na afronding woonrijp werkzaamheden.
c	Eindoplevering (deelgebied)	Uiterlijk 1 jaar ná de vooroplevering
e	Overdracht beheer en onderhoud	Gekoppeld aan de eindoplevering

a. Gereedmelding openbaar gebied

De ontwikkelaar meldt het werk schriftelijk gereed bij de projectleider van gemeente Nuenen. Bij de gereedmelding is een uitnodiging toegevoegd tot het houden van de vooroplevering van het betreffende deelgebied. Een bouwveld bestaat uit *een zelfstandig te ontwikkelen en te realiseren gedeelte van het Project*

De gereedmelding wordt voorzien van het opleverdossier conform 2.2.2.:

- Bestek + bestekstekeningen en de geaccordeerde wijzigingen;
- Rapportages t.b.v. grond-, bodem en milieuonderzoeken, voor zover deze niet al behoren tot het vastgestelde bestemmingsplan Nuenen West;
- Rapport(en) van kwaliteitscontroles;

- Beheer- en onderhoudsplan groen.
- Gevestigde zakelijke rechten;
- Gemaakte afspraken met bewoners / bewonersorganisaties / woningbouwverenigingen of anderszins van invloed op het beheer en onderhoud van het openbare gebied BGT meting conform IMGEO model (nieuwste versie) en na uitkomen IMBOR conform dit model. Incl hoogte meting conform NAP;
- Aanleveren revisies zoals materialen, constructie opbouw, boven en ondergrondse infra enz. Verwerkt op tekening als As-Built.

b. Vooroplevering deelgebied

De vooroplevering van de ondergrondse infra vindt plaats voordat de bestrating aangebracht wordt, bij voorkeur tijdens en / of direct na de aanleg van de riolering en de ondergrondse infra. De vooroplevering van het openbare gebied vindt plaats in overleg met de gemeente, waarbij de beheerverantwoordelijke per vakdiscipline aanwezig zal zijn. Daarbij zal o.a. aangegeven worden of de openbare inrichting, waterhuishouding en ondergrondse infra voldoen aan de eisen zoals beschreven in het bestek. Zodra de woonrijp werkzaamheden zijn afgerond vindt de vooroplevering plaats.

De opmerkingen van de gemeente zullen na de vooroplevering direct meegenomen en hersteld worden. Van de vooroplevering wordt een proces verbaal gemaakt. De punten die hieruit voortvloeien worden in overleg met de gemeente hersteld en in een planning gezet.

c. Eindoplevering

Aan het einde van de onderhoudsperiode (conform punt d. 1 jaar) wordt de eindoplevering gedaan. De punten die hieruit voortvloeien worden binnen een maand hersteld. Hiervan wordt een proces verbaal opgemaakt.

In afwijking van de algemene onderhoudsperiode van 1 jaar geldt ten aanzien van het groen dat de ontwikkelaar minimaal 1 plantseizoen (jaar) lang het groen bijhoudt inclusief inboeten van de nodige materialen. Overdracht van groen gebeurt altijd in februari voor het nieuwe groeiseizoen. Voor overdracht zal er een nul beurt worden uitgevoerd door de ontwikkelaar. Indien er ingeboet moet worden zal voor de nieuwe aanplant wederom 1 plantseizoen het onderhoud voor rekening van ontwikkelaar zijn.;

Vooruitlopend op de eindoplevering wordt het riool schoongemaakt en geïnspecteerd aan de hand van camerabeelden. Schoonmaken en inspectie vindt maximaal 2 maanden voorafgaand aan de overdracht plaats.

d. Overdracht beheer en onderhoud

Uiterlijk een jaar na de vooroplevering wordt het beheer en onderhoud in het openbaar gebied overgedragen aan de gemeente. Hierbij worden beheersbare en te onderhouden (deel)gebieden overgedragen. Daarbij geldt dat er beheersbare delen overgedragen worden waarbij de openbare ruimte gereed is en er geen bouwverkeer meer plaatsvindt. Voor overdracht zal er een eindopname door de ontwikkelaar en de gemeente gedaan worden (eindoplevering). De werkzaamheden die voortvloeien uit deze eindopname worden binnen een maand door de ontwikkelaar ter goedkeuring van de gemeente voorgelegd en direct uitgevoerd door de ontwikkelaar.

Het deel wat is overgedragen wordt door de gemeente beheerd. Hierbij worden duidelijke werkgrenzen aangegeven zodat duidelijk is wie voor welk gebied verantwoordelijk is.

De volgende documenten worden bij overdracht overgedragen in een definitief opleverdossier:

- Ondertekend proces verbaal vooroplevering
- Proces verbaal eindoplevering
- Beheerplan t.b.v. beheersaspecten groen;
- Gereviseerde tekeningen openbaar gebied
- Set met relevante afspraken over beheer en onderhoud pompinstallaties, drainage- en andere leidingen, transformatoren, gebruik parkeergelegenheid, uitritten, zakelijke rechten etc.

- Afschriften verkeersbesluiten, vergunningen ed
- Evaluatierapporten bodemsanering
- Alle documenten die betrekking hebben op de uitgevoerde werken
- Plantlijsten

2.2.11 Verantwoordelijkheden, beheer en onderhoud tijdens bouw- en woonrijp maken.

Gedurende het bouw-en woonrijp maken van de vooroplevering tot en met de eindoplevering is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

In overleg met de gemeente wordt er in het bouw- en woonrijp bestek beheers- en onderhoudsmaatregelen per discipline opgenomen. Als uitgangspunt gelden de onderstaande verantwoordelijkheden:

Bereikbaarheid

Tijdens de uitvoering van de woonrijp werkzaamheden zijn de woningen voor zover mogelijk te allen tijden bereikbaar voor de bewoners, bezoekers en nood- en hulpdiensten. Daar waar nodig treft de ontwikkelaar tijdelijke maatregelen met het oog op bereikbaarheid en parkeren. Indien door werkzaamheden de openbare weg tijdelijk wordt afgesloten stelt de ontwikkelaar bewoners en nood- en hulpdiensten tijdig van op de hoogte.

Verkeerssituatie

In de periode vanaf woonrijp maken tot aan de eindoplevering is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de verkeerssituatie. Zodra de (bouw)wegen, straten, pleinen, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen enz. na de vooroplevering voor derden toegankelijk worden, zal de ontwikkelaar voor wat betreft de verkeerssituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het "Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV)" en van het "Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer (BABW)"; in verband daarmee zal de ontwikkelaar tijdig de benodigde verkeers- en waarschuwingsborden plaatsen.

Beheer en onderhoud bouwstraten

Tijdens de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken en tijdens de bouw van de woningen is de ontwikkelaar als opdrachtgever verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van bouwstraten en bouwkvelds, tot en met de eindoplevering (per bouwveld of onderdeel). Daarbij hoort ook het schoonhouden van de bouwroutes in de directe omgeving van het bouwplan.

Schade

Schade ontstaat tijdens het gebruik van de openbare ruimte voordat beheer en onderhoud is overgedragen is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Daar waar derden (bv. nutsbedrijven) in opdracht van de gemeente werkzaamheden uitvoeren, waaruit schade ontstaat, dan is deze schade voor rekening en risico van de gemeente.

Termijnen onderhoud

De ontwikkelaar neemt de volgende termijnen in acht:

- start onderhoudsperiode begint na de vooroplevering;
- de ontwikkelaar heeft minimaal 1 jaar lang onderhoud op alle werkzaamheden en werken;
- de ontwikkelaar houdt minimaal 1 plantseizoen (jaar) lang het groen bij inclusief inboeten van de nodige materialen. Overdracht van groen gebeurt altijd in februari voor het nieuwe groeiseizoen; Voor overdracht zal er een nul beurt worden uitgevoerd door de ontwikkelaar. Indien er ingeboet moet worden zal voor de nieuwe aanplant wederom 1 plantseizoen het onderhoud voor rekening van ontwikkelaar zijn.

Onderhoud groen

Er mogen geen chemische middelen worden toegepast bij de onkruidbestrijding in beplantingsvakken en boomspiegels noch op het onkruidvrij houden van (half)verhardingen.

Tijdelijke afvalvoorziening

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het creëren van plek ten behoeve van tijdelijke afvalinzameling van huisafval totdat de ondergrondse afvalverzameling in de definitieve situatie is aangebracht. Gemeente is verantwoordelijk voor de daadwerkelijke voorziening waar huisafval in kan worden gedeponeerd.

Zwerfvuil

Het verwijderen van zwerf- en grofvuil inclusief chemisch is tot de eindoplevering de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Onder zwerfafval wordt verstaan papier, karton, plastics, glas, blikjes etc. Onder grofvuil wordt al het andere aanwezige vuil verstaan zoals fietswrakken, hout, zakken huisvuil op de verkeerde plaats, kerstbomen, accu's, koelkasten etc. Voor zwerf- en grofvuil geldt, dat er nooit meer dan 5 stuks zwerfafval per 100m² mogen liggen, voor grof- en chemisch afval geldt dat dit nooit aanwezig mag zijn, maar bij de eerste constatering dient te worden verwijderd.

Uitzonderingen

De volgende onderdelen vallen direct na de vooroplevering (getekend Proces Verbaal) onder de verantwoordelijkheid van de gemeente:

- Gladheidsbestrijding: in de woonrijp fase worden deze door gemeente uitgevoerd conform het geldende gladheidsbeleid; dit geldt voor zover passend in het strooibeleid ook voor de openbare bouwwegen richting de bouwvelden.
- Ophalen huisvuil;
- Stroomlevering t.b.v. openbare verlichting, pompgemalen ed.

Communicatie

Tijdens elke fase wordt door de ontwikkelaar aan omwonenden, bewoners en alle betrokken organisaties medegedeeld wie hun aanspreekpunt is, tijdens de bouw- en woonrijp fase en na overdracht van beheer en onderhoud van het openbare gebied. Indien door fasering bewoners klachten of vragen hebben, dan zijn deze ter beoordeling en afhandeling voor de ontwikkelaar. Gemeente zal verzoeken of klachten van aanwonenden en omwonenden doorleggen naar ontwikkelaar totdat de eindoplevering plaats heeft gevonden.

2.2.12 Revisie

De ontwikkelaar levert een complete digitale en analoge (in 2-voud) ondergrondse revisie aan.

De ontwikkelaar geeft opdracht aan gemeente Nuenen voor de BGT-metingen. Verrekening vindt plaats via puntprijs, welke jaarlijks worden overeengekomen door beide partijen. De gemeente levert de BGT-metingen digitaal aan de ontwikkelaar aan. De ontwikkelaar voegt de benodigde informatie toe aan de BGT-metingen, waaronder materialiseren (riolering, wegen, verlichting bebording, groen, hoogtes etc). Deze gegevens zullen binnen 1 maand na aanlevering worden toegestuurd.

Tot de revisiedocumenten behoren minimaal:

- Onderzoek aangebrachte asfaltconstructies op verdichtingsgraad, laagdikte, samenstelling, inclusief een bewijs van daadwerkelijk geleverde tonnen (asfaltbonnen, menggranulaat) bestrating (leverantiebonnen);
- Certificaten van geschiktheid van de gemeente Nuenen van de verwerkte bestratingmaterialen en kolken; (leverantie bonnen)
- Bodemonderzoeken;
- Bemonstering van en certificaten van aangebrachte bomengrond, teelaarde en grond voor de aanleg van gazons (bemestingadvies);
- Onderzoek van de verdichting van de bomengrond volgens de bomengrondverdichtingsgrafiek en zuurstofmetingen;
- Indien van toepassing sonderingen en accorderingen ten aanzien van constructies van kunstwerken;
- T.b.v. straatmeubilair, verkeersvoorzieningen en bebording genomen verkeersbesluit met betrekking tot de definitieve inrichting van de openbare ruimte.

3 Eisen bouw- en woonrijp maken

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de technisch aspecten voor de inrichting van de openbare ruimte zoals de gemeente Nuenen die hanteert. Op basis hiervan worden de ontwerpvoorstellen en bestekken in de diverse stadia getoetst, zoals ook beschreven in de samenwerkingsovereenkomst herijking 2017, het Processchema werkprotocol en het masterplan en beeldkwaliteitsplan “Nuenen West = Dorps Geluk”.

De ontwerprichting van het openbare gebied wordt beschreven in het masterplan “Nuenen West = Dorps Geluk”. De civiel technische kaders moeten in de beschreven en getoonde beeldkwaliteit passen. Daar waar de ontwerprichting de beschreven kaders in de weg staat zal in goed onderling overleg beoordeeld en besloten worden wat prevaleert. Uitgangspunt is het hanteren van de aangereikte kaders.

De kaders voor de inrichting van de openbare ruimte wordt aan de hand van de volgende thema's beschreven:

- 3.1.1 Waterhuishouding
- 3.1.2 Bouw- en woonrijp maken
- 3.1.3 Ondergrondse infrastructuur riolering
- 3.1.4 Ondergrondse infrastructuur nutsvoorzieningen
- 3.1.5 Opbouw wegen
- 3.1.6 Kunstwerken
- 3.1.7 Openbare verlichting
- 3.1.8 Straatnaamborden, verkeersborden en bewegwijzering
- 3.1.9 Straatmeubilair
- 3.1.10 Groenvoorzieningen
- 3.1.11 Open watergangen
- 3.1.12 Afvalinzameling
- 3.1.13 Speelvoorzieningen

3.1.1 Waterhuishouding

In overleg met het Waterschap, de gemeente en Nuenen West BV is het rapport “wateropgave herijking Nuenen West” opgesteld (d.d. 5 maart 2015). Dit rapport is het uitgangspunt voor de riolering en de watermachine voor Nuenen West. Dit rapport vormt toetsingskader bij de ontwikkeling van een bouwveld. Hierbij dient conform het rapport voldoende inpassing voor water te worden gerealiseerd, zodat ook in de tijdelijke situatie het watersysteem voldoet. Een verplichting ten behoeve van deze bepaling wordt tevens opgenomen in de beleidsregels van het bestemmingsplan.

3.1.2 Bouw- en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijp maken vindt plaats door en onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Gemeente wenst geïnformeerd te worden over de invulling (planning en uitvoering) van de volgende werkzaamheden:

- Ieder bouwterrein zal voor de aan- en afvoer van materieel en materiaal tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zijn door een (nood)weg. Tevens dient de bouwlocatie bereikbaar te zijn voor aanrijden van hulpdiensten zoals brandweer, ambulance ed;
- Op de grens van het bouwterrein zal op één plaats een aansluiting op het elektriciteits- en waterleidingnet mogelijk zijn;
- De mogelijkheid zal aanwezig zijn tot aansluiting op de gemeentelijke riolering, waartoe op deze riolering aangesloten aansluitputten nabij de erfgrans van de bouwkavels zullen zijn geplaatst;
- De bouwkavels zullen vrij zijn van bomen, struiken, leidingen en andere obstakels voor zover deze de tot het project behorende bouw kunnen belemmeren, een en ander behoudens nutsleidingen/kabels waarvan het tracé in overleg met de ontwikkelaar en de gemeente is vastgesteld;
- De bouwkavels zullen zodanig zijn opgehoogd en/of afgegraven alsmede genivelleerd, dat deze qua hoogteligging zullen aansluiten op de aangrenzende weg die (eventueel toekomstig) openbaar zullen zijn.

Op de bouwkavel is voldoende grond / teelaarde aanwezig om een goede kwaliteit tuingrond te borgen. Ter hoogte van de plantvakken in de openbare ruimte wordt deze eis bereikt door minimaal 60cm grond / teelaarde.

Afwerking perceel is +/- 30 cm min toekomstig peil van de woning of zoveel nodig is om een gesloten tuinbalans te creëren. Tekortkomende of vrijkomende grond wordt door ontwikkelaar geleverd of ingenomen.

Specifiek voor het inrichten van het bouwterrein gelden de volgende kaders:

- De maaiveldhoogte moet zodanig zijn dat bij een regenintensiteit van 10 mm/dag minimaal 50 cm ontwateringsdiepte kan worden gerealiseerd. Dit geldt ten opzichte van het hoogste punt van de opbolling van de grondwaterspiegel. Voor assen van wegen geldt een ontwateringsdiepte van minimaal 70 cm.
- De ophoging op zodanige wijze uitvoeren dat, na woonrijp maken, in de volgende 30 jaar geen restzettingen ontstaan die groter zijn dan 0,15 meter.
- Terreinen ophogen met bovenhouden van de bestaande leeflaag. Minimaal dient er 60-80 cm teelaarde aanwezig te zijn. Dit betreffen de uitgangspunten, in goed onderling overleg kan hiervan afgeweken worden. Er zal een grondbalans worden opgesteld voor de deelgebieden en voor het totaal te ontwikkelen gebied. Grondstromen worden volgens de geldende wettelijke eisen gerapporteerd, gemeld.

3.1.3 Ondergrondse infrastructuur riolering

De algemene technische uitgangspunten kaders voor de ondergrondse infrastructuur riolering. In goed overleg kan, indien het ontwerp hier aanleiding toe geeft, hiervan worden afgeweken:

- Toepassen gescheiden rioolstelsel (vuilwater en hemelwater IT);
- Indien nodig pompgemaal toepassen met 2 stuks pompen en een persleiding van HDPE minimaal Ø110 mm;
- Het riool dient een minimale technische levensduur te hebben van 60 jaar;
- Voor het functioneel ontwerp en de berekeningen van het riool wordt verwezen naar de Leidraad Riolering en HNO tool van het waterschap;
- Riool strengen ontwerpen van maximaal 85 meter lengte;
- Putten zo plaatsen dat het stelsel in de as van de weg ligt. HOH 1,50 m uit elkaar;
- De riool woonhuisaansluitingen uitvoeren in pvc 125 mm Vuilwater bruin en Hemelwater grijs. Geen haakse bochten toepassen en aansluitingen op het hoofdriool voorzien van mof met zetting mogelijkheden, op de erfgrans een onstoppingstuk met klemdeksel in juiste kleur plaatsen; Hoogte ligging is vermeld op K&L tracé bijlage A van Gemeente Nuenen;
- Vuilwaterafvoer aanbrengen onder rijwegen. Uitvoeren in PVC SN 8 diameter afhankelijk van berekeningen leverancier Wavin / Dyka of gelijkwaardig;
- Hemelwater geheel afkoppelen (zowel dakwater als straatwater). Aanbrengen van infiltratie buizen van Martens beton (medina, fortomo) of gelijkwaardig. Zorgdragen voor zoveel mogelijk vertraagde afvoer naar oppervlaktewater, conform eisen waterschap;
- Inspectie putten van beton VW met stroom profiel en HWA met 15 cm zandvang leverancier Martens Beton (of gelijkwaardig);
- Putranden Struijk Verwo (of gelijkwaardig) incl. opschrift op deksel en rand;

- Beton kolken Struijk Verwo (of gelijkwaardig).

3.1.4 *Ondergrondse infrastructuur nutsvoorzieningen*

De afspraken tussen gemeente en nutsbedrijven zijn opgenomen in het Handboek K&L. Daar waar op grond van dit Handboek verplichtingen op de gemeente rusten, wordt deze geacht van toepassing te zijn op de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar houdt rekening met een doorlooptijd van minimaal 3 maanden van ontwerp tot uitvoering door de nuts- en telecombedrijven. Deze doorlooptijd start na ontvangst van een definitief ontwerp.

In de bijlagen (A) is het profiel K&L tracé (normaal en smal) gemeente Nuenen opgenomen.

3.1.5 *Opbouw wegen*

- De volgende eisen worden gesteld met betrekking tot de opbouw van de wegen. In goed overleg kan hiervan worden afgeweken: Materialen en constructie conform dwarsprofielen toegevoegd in bijlage B inclusief opbouw;
- Rijwegen, rabatstroken en voetpaden van gebakken klinkers leverancier CRH KK, DF, LF (of gelijkwaardig);
- Geleide banden 13/15, 5/20, opsluitbanden voetpaden 8/20 en rijwegen 12/25 leverancier Struijk Verwo kleur donker grijs/hardsteenkleur (of gelijkwaardig);
- Betonklinkers MBI beton (of gelijkwaardig);
- Beton tegels Struijk Verwo (of gelijkwaardig);
- Ruimte tussen wegen en watergangen, exclusief talud tenminste 1,50 meter breed;
- Het bestrating materiaal dient een minimale technische levensduur van 40 jaar te hebben.

De opbouw van verschillende typologieën wegen is als bijlage B toegevoegd.

De inrichtingseisen van wegen/dwarsprofielen zijn vastgelegd in de landelijke richtlijnen (ASVV 2012) van het CROW. Om de positie van voetgangers te beschermen dient er voldoende vrije ruimte voor de voetgangers aanwezig te zijn. De maatvoering is opgenomen in het inrichtingsplan. Hierbij geldt de ontwerprichting uit het Masterplan als uitgangspunt.

3.1.6 *Kunstwerken*

De volgende eisen worden gesteld met betrekking tot het plaatsen van kunstwerken. In goed overleg kan hiervan worden afgeweken:

- Betonnen en stalen kunstwerken dienen ontworpen te worden op een minimale technische levensduur van 80-100 jaar.
- Op kunstwerken / duikers geen beplanting, of bomen toepassen;
- Rondom kunstwerken minimaal 1 meter vrije ruimte behouden i.v.m. onderhoud.

3.1.7 *Openbare verlichting*

Algemeen:

Verlichting zo plaatsen en ontwerpen dat deze minimaal overlast veroorzaakt aan lichthinder bij woningen en dat deze niet leiden tot hinder bij parkeren. Op minimaal 60 cm afstand van door auto's bereden en betreden vlakken (waaronder parkeervakken). Uitgangspunt hierbij is dat verlichting geen hinder vormt (of stuk gereden kan worden) voor voetgangers en weggebruikers. Daar waar de 60cm niet gehaald kan worden, dient in goed overleg met gemeente gekeken te worden naar alternatieven (mbt locatie / inrichtingsplan).

Uitgangspunten:

- Lichtniveau volgens de richtlijnen van de ROVL 2011;
- Verlichtingsklasse te bepalen in overleg met gemeente;
- Armaturen met LED toepassen;
- Lichtmasten plaatsen op voldoende afstand tot bomen;
- Verlichting in de nacht laten branden
- Lichtmast (huidig type Valmont of in overleg afwijken op basis van onderstaande uitgangspunten):
 - Staal thermisch verzinkt;
 - Laag poedercoating RAL

- Conisch paal top;
- Hoogte 4 of 5 meter (afhankelijk van lichtberekening);
- Mastdeur;
- Lichtmastnummering in samenspraak met gemeente.
- Armatuur voorbeelden: (voorstel of anders in overleg)
 - Luma / mini Luma van Philips;
 - Nicolle / Mini Nicolle van Innolumis;
 - Brisa / Brisa plus van Lightronics. of huidig type armatuur Schreder KIO led.
- Achterpaden
 - Achterpaden niet in eigendom van de gemeente worden niet door gemeente verlicht;
 - Gemeente stimuleert wel het aanbrengen van verlichting door bewoners. Adviserende rol.
- Parkeerhoven

Parkeerhoven kunnen zowel openbare als particuliere parkeerplaatsen bevatten. Voor de afspraken over beheer van de parkeerhoven wordt verwezen naar de nota publiekrechtelijke kaders.

3.1.8 Straatnaam-, verkeersborden en bewegwijzering

- Straatnaam-, verkeersborden en bewegwijzering in overleg met de gemeente Nuenen volgens NEN 1772 uitvoering AKO (borden zijn zowel vlaggend, op of tegen paal/muur te bevestigen), (Koker profiel);
- De retroreflectie van de straatnaamborden: Diamond Grade DG3 folie (klasse III);
- Kleur: blauw met witte letters;
- Behalve wanneer een achter bevestiging noodzakelijk is, worden de borden altijd dubbelzijdig bedrukt;
- Verkeersborden conform RVV Diamond Grade DG3 folie (klasse III).

3.1.9 Straatmeubilair

Materialen en constructie in overleg met de gemeente Nuenen.

3.1.10 Groenvoorzieningen

Uitgangspunt is Groenstructuurplan (november 2010) en bomenbeleidsplan (februari 2017) voor het uitwerking van het inrichtingsplan.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan streeft ontwikkelaar (in goed overleg met gemeente) ernaar de volgende uitgangspunten te verwerken in de inrichtingstekening, indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan worden toegepast:

- Toepassen inheemse plantensoorten, liefst streekgebonden;
- Maatvoering bomen minimaal 14-16 in overleg;
- Groenvakken kleiner dan 2 m² of smaller dan 0,50 meter zijn in beginsel niet toegestaan. Probeer zoveel mogelijk versnippering te voorkomen Indien vanuit het ontwerp delen snippergroen ontstaan zal in onderling overleg besloten worden over het wel of niet toestaan van dat deel snippergroen. Bermen en oevers bij voorkeur 1:3 of flauwer;
- Grasvelden met maaimachine bereikbaar maken;. In overleg met supervisor kan een passende oplossing bedacht worden, bijvoorbeeld door een klein inritje te maken
- Soms geen bomen planten versterkt de ervaring van de bomen die er wel staan;
- Beter één grote, duurzame boom dan meerdere kleine;
- Bomen bij voorkeur in beplanting of gras;
- Kies de juiste boom voor de juiste plaats. Hou rekening met overlast aspecten (allergieën, eikenprocessierups e.d.);
- Bewuste toepassing van vormbomen. Het toepassen van vormbomen dient alleen te geschieden op locaties waar de extra kosten verantwoord zijn;
- Eenheid in beplanting leidt tot een rustig beeld en efficiënter beheer;
- Indien oorspronkelijk bodemmateriaal afwezig is, bij bomen bomengrond aanbrengen. Hoeveelheid afhankelijk van boomgrootte (zie bomenbeleidsplan).

- Bij bomen die in de verharding komen dient de ondergrond voorzien te worden van boomgranulaat. Groeiplaats inrichting en constructie altijd in overleg Groen afstemmen op geringe drooglegging;
- Bij bomen in verharding beluchting-, en infiltratiesysteem toepassen;

Er moeten geen bomen geplant worden op plaatsen waar niet voldoende ruimte is voor groei of een juiste groeiomgeving. Hiermee kun je knotten en kandelaberen van bomen voorkomen. De onderstaande maatregelen betreffende de afstand in de bovengrondse- en ondergrondse ruimte die toegepast dienen te worden om overlast en klachten te voorkomen.

Onderstaande afstanden, afhankelijk van de grootte van de boom (type 1, 2 of 3) moeten gerespecteerd worden: dit betreffen ruimte-eisen per type boom. Het type boom is mede afhankelijk van de ontwerprichting: bij afwijkingen zal gekeken worden naar welk type boom, gezien de richtlijnen, het beste voldoet aan het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan. Afwijkingen t.o.v. de ruimte-eisen kunnen enkel in overleg tussen projectmanager BPD + projectleider gemeentegerealiseerd worden.

		1*	2*	3*	grootte
bovengrondse ruimte					
A	afstand tot gebouw/gevel; uitgegaan wordt van de halve hoogte van de uiteindelijke boom als minimale afstand	> 10,00	> 7,50	> 4,00	m1
B	breedte straatprofiel voor één rij uitgaande van bovengrondse maat van gevel tot gevel; deze afstand is twee maal de minimale afstand tot gevel	> 20,00	> 15,00	> 8,00	m1
C	breedte straatprofiel voor twee rijen uitgaande van bovengrondse maat van gevel tot gevel; maat is berekend op basis van twee maal afstand tot gevel en minimale tussenmaat (bij driehoeksverband)	> 25,00	> 19,00	> 10,00	m1
D	afstand tot kavelgrens wettelijke minimale maat is voor gemeentelijke bomen niet gedefinieerd; gegeven maat is een gemeentelijke richtlijn	> 3,00	> 2,50	> 1,00	m1
E	afstand tot rijbaan bij doorgaande wegen tevens afhankelijk van opkroonhoogte	> 2,00	> 2,00	> 2,00	m1
F	afstand tot openbare verlichting uitgezonderd situaties waarbij de onderzijde van de kronen zich boven de armatuur bevindt	> 7,00	> 6,00	> 5,00	m1
G	onderlinge afstand in de rij, gebaseerd op uitgroeimogelijkheden tot natuurlijke habitus	> 10,00	> 7,50	> 4,00	m1
beschikbare ondergrondse ruimte					
I	afstand tot kabels en leidingen richtlijn is gebaseerd op behoud van een acceptabel en veilig wortelgestel wanneer een sleuf gegraven wordt ten behoeve van kabels en leidingen	> 1,00	> 1,00	> 1,00	m1
	afstand tot hart hoogspanningslijn (220kV lijn)	> 30,00	> 30,00	> 30,00	m1

Onderstaande afstanden, afhankelijk van type groen, moeten gerespecteerd worden:

	<i>bosplantsoen</i>		<i>sierheesters en heesterrozen</i>		<i>Bodembedekkende heesters</i>		<i>botanische rozen en bloemperken</i>		<i>hagen</i>		<i>gras</i>	
A minimale afstand tot rijbaan	2.50	m	0.50	m	0.30	m	0.20	m	0.50	m	nvt	
B minimale afstand tot fiets/voetpad	3.50	m	0.50	m	0.30	m	0.20	m	0.30	m	nvt	
C minimale afstand tot gevel	2.50	m	2.50	m	nvt		nvt		0.50	m	nvt	
D minimale afstand tot kavelgrens	nvt		nvt		nvt		nvt		0.50	m	nvt	
E minimale vakbreedte	5.00	m	2.00	m	1.00	m	1.00	m	0.50	m	2.00	m
F minimale vaklengte	10.00	m	4.00	m	2.00	m	1.00	m	3.00	m	3.00	m
minimale oppervlakte	50.00	m2	8.00	m2	2.00	m2	5.00	m2	nvt		6.00	m2
maximale oppervlakte	nvt		200.00	m2	100.00	m2	50.00	m2	nvt		5000.00	m2

	Intensief	Normaal	Natuurgericht
Bomen in beplanting	X	X	X
Bomen in gazon	X	X	X
Bomen in verharding	X	X	
Bomen in berm	X	X	X
Knotbomen	X		X
Leibomen	X		
Gekandelaberde bomen	X		
Bos			X
Bosplantsoen		X	X
Sierheesters	X	X	
Bodembedekkers	X	X	
(Blok)hagen	X	X	X
Botanische rozen		X	
Perk- en struikrozen	X		
Wisselperken	X		
Bloembakken	X		
Gazons en trapvelden	X	X	
Bermen	X	X	X
Vijvers	X	X	X
Watergang	X	X	X

3.1.11 Open watergangen

Indien er voor de berging van het hemelwater open watergangen worden gerealiseerd in het plangebied dan gelden de volgende technische eisen:

- Sloot
 - o Talud 1:1
 - o Bodembreedte 50 cm
- Wadi
 - o Oppervlakte afhankelijk van berekeningen
 - o Talud minimaal 1:3 maaibaar
 - o Wadi zoveel mogelijk opnemen in groenstructuren.

T.b.v. het onderdeel groen, zodat obv het toegepaste materiaal geborgd kan worden dat de watergang functioneel blijft. In de praktijk zal een beheerplan voor Nuenen West in onderling overleg worden opgesteld.

Een aantal watergangen in Nuenen West wordt een zogenaamde A-watergang en zal na oplevering in beheer overgaan naar het waterschap. De ontwikkelaar dient deze watergangen zo-

danig te ontwerpen en uit te voeren zodat deze voldoen aan de hiervoor geldende eisen van het waterschap.

3.1.12 Afvalverzameling

Algemeen

Afvalverzameling wordt gerealiseerd volgens het principe omgekeerd inzamelen: er worden centrale voorzieningen in de wijk gerealiseerd. Deze voorzieningen zullen ondergrondse containers worden geplaatst voor de inzameling van Plastic, metaal en drankkartons (PMD), papier, Restafval en Groente & Fruit (GF) afval. Op een beperkt aantal plaatsen zullen deze containers worden uitgebreid met ondergrondse containers voor glas en textiel.

De centrale voorzieningen dienen voor het gehele plangebied in beeld gebracht te worden. Hierbij dienen de eisen uit de Nota Publiekrechtelijk Kader gehanteerd te worden. Deze voorzieningen kunnen bouwveld overstijgend zijn, daarom dient een bouwveld steeds in relatie met omringende bouwvelden gezien te worden. Het ligt voor de hand om de locatie's voor het gehele plangebied in één keer in kaart te brengen. De centrale voorziening dient goed bereikbaar en werkbaar te zijn voor de afvalinzamelaar. Denk hierbij aan het niet plaatsen van obstakels en lichtmasten, bomen ed in de directe omgeving. De centrale voorziening dient goed bereikbaar te zijn voor bewoners, geen hinder voor de directe omgeving op te leveren en zorgvuldig en nette inpassing in de openbare ruimte dient gerealiseerd te worden.

De benodigde ruimte voor de ondergrondse containers wordt als volgt berekend:

- Maximale loopafstand voor woonhuis naar ondergrondse container is 200 meter;
- Elk brengpunt telt ongeveer 100 aansluitingen / woningen;
- De meeste brengpunten krijgen 4 ondergrondse containers (PMD, GF, papier en restafval). Hiervoor is ongeveer 16m² per brengpunt nodig; (totaal +/- 11 stuks)
- Per 1.000 inwoners krijgt een brengpunt ook een glas en een textielcontainer. Dit brengpunt heeft dan in totaal 6 ondergrondse containers, hiervoor is ongeveer 25m² ruimte per brengpunt nodig. (totaal +/- 4 stuks)

Voor Tuinafval (T) worden er tijdens het herfstseizoen bladkorven geplaatst. Deze bladkorven zijn tijdelijk. In het gehele plangebied zullen er zo'n 5 stuks permanent geplaatst worden voor inlevering tuinafval.

3.1.13 Speelvoorzieningen

Voor het gehele plangebied dient een visie voor spelen opgesteld te worden. Hierbij wordt uitgegaan dat gewerkt zal worden met natuurlijke elementen en materialen.

BIJLAGE 3

‘Nuenen West = Dorps Geluk’

Een herzien masterplan en beeldregiekader voor een onderscheidend, eigentijds woonmilieu



januari 2019

VOORWOORD

Met de bouw van Nuenen-West creëren we een nieuw en aantrekkelijk woongebied, grenzend aan de bestaande dorpskern van Nuenen. Het gebied biedt in de komende decennia ruimte aan circa 1.575 nieuwe woningen in de regio Eindhoven.

De ontwikkeling van Nuenen West is ruim een decennium geleden opgestart. In 2008 zijn de plannen hiervoor vastgelegd in een masterplan en beeldkwaliteitsplan. In de afgelopen 10 jaar is de wereld om ons heen veranderd. Door veranderingen op de woningmarkt is de behoefte ontstaan om de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit deze plannen te herzien. Ook verwachten we dat de ontwikkeling van Nuenen West meer tijd in beslag gaat nemen.

Om te komen tot een plan dat opnieuw aansluit bij de actuele woonwensen en de juiste mate van flexibiliteit voor de toekomst biedt, is het ruimtelijk ontwerp vernieuwd. Dit hebben we gedaan zonder voorbij te gaan aan de essenties van het oorspronkelijk plan.

Geïnspireerd door de kernwaarden van Nuenen als gezellig Zuidoost-Brabants dorp met historie, hebben wij voor Nuenen West een luxueus, comfortabel en eigentijds woonmilieu ontworpen. Niet te chique, maar wel een beetje statig. De sfeer en architectuur van het oorspronkelijke dorp zijn voelbaar. In Nuenen-West woon je samen in een gezellige buurt, midden in het groen.

Met veel plezier en enthousiasme hebben Nuenen West bv, gemeente Nuenen en haar partners aan dit plan vorm en inhoud gegeven. Over het resultaat zijn wij dan ook bijzonder te spreken. Met Nuenen West creëren we in onze ogen 'Dorps Geluk'.

Trots nodigen wij u uit om hiervan kennis te nemen.

Januari 2019

Nuenen West BV

Gemeente Nuenen

INHOUDSOPGAVE

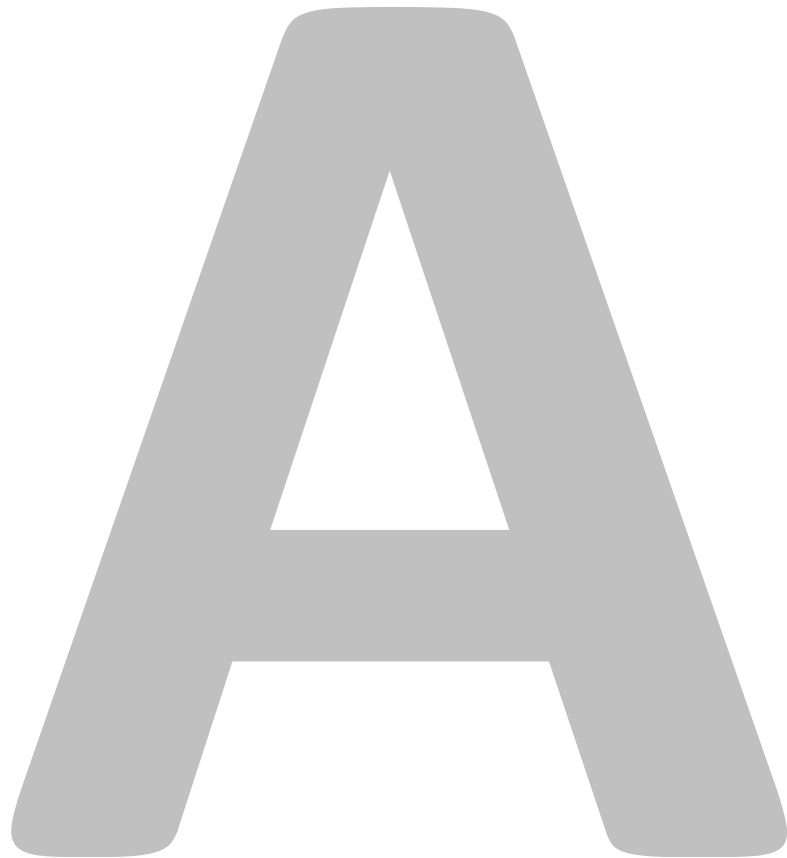
Deel A MASTERPLAN

	Overpeinzing Supervisor	5
1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	10
1.2	Plangebied	10
1.3	Doel en status beeldregiekader	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Achtergrond	13
2.1	Voorgeschiedenis	14
2.2	Marktvisie	17
	2.2.1 Kernwaarden	17
	2.2.2 kenmerken	18
	2.2.3 Uitgangspunten	18
2.3	Belangrijkste veranderingen	19
3	Nuenens DNA	21
3.1	Vertrekpunt	22
3.2	Landschappelijke kenmerken	22
3.3	Stedenbouwkundige kenmerken	24
3.4	Architectonische kenmerken	25
	3.4.1 Archetypen	25
	3.4.2 kenmerkende elementen	29
4	Stedenbouwkundige hoofdopzet	33
4.1	Landschappelijke inbedding	34
4.2	Ruimtelijk raamwerk	36
	4.2.1 Ruimtelijke dragers	36
	4.2.2 Parken en plaatsen	37
	4.2.3 Woonmilieus	37
	4.2.4 Hotspots, merktekens en archetypen	38
4.3	Dichtheden	39
4.4	Ontsluiting	40
4.5	Openbare ruimte	41
4.6	Parkeren	41
4.7	Sporten & spelen	42
4.8	Waterberging	43

Deel B BEELDREGIEKADER

1	Beeldregiekader	45
1.1	Inleiding	46
1.2	Ruimtelijk raamwerk	48
	1.2.1 Ruimtelijke dragers	48
	1.2.2 Parken en plaatsen	54
	1.2.3 Woonmilieus	58
	1.2.4 Hotspots, accenten en archetypen	62
	1.2.5 Individuele vrije kavels	68
1.3	Openbare ruimte	69
	1.3.1 Ruimtelijke dragers	69
	1.3.2 Parken en plaatsen	71
	1.3.3 Woonmilieus	72
	1.3.4 Parkeren	73
	1.3.5 Sporten & spelen	74
2	Toetskader	77
2.1	Nuenens DNA	78
2.2	Dichtheid	84
2.3	Bouwhoogte	85
2.4	Kapvorm	86
2.5	Rooilijn	87
2.6	Oriëntatie	88
2.7	Bijhorende bouwwerken	89
2.8	Erfafscheidingen	90
2.9	Materialisering en kleurgebruik bebouwing	92
2.10	Staalkaart openbare ruimte	94
	Samenvatting & Toolbox	99
	Colofon	105
	Bijlagen	107
A.	supervisie Nuenen West	108





OVERPEINZING

Hoe het totaalbeeld van Nuenen West er uit gaat zien is gelukkig niet in beton gegoten. Het masterplan biedt genoeg ruimte voor een diverse interpretatie die met zijn tijd kan meebewegen. Voor mij is Nuenen West geslaagd als er een mooie balans ontstaat tussen traditie en vernieuwing.

Een mooi voorbeeld hiervoor is het 'Farmhouse at Modoc Spring' (zie illustratie) waarbij op een geraffineerde manier verschillende tijdsbeelden bij elkaar zijn gebracht.

Cor Geluk, stedenbouwkundig supervisor Nuenen West, Februari 2018

MASTERPLAN

1. Regionale Positie

~Variabel aanbod aan woon-werk milieus, stedelijk wonen versus dorps wonen~
Nuenen West is een groot uitbreidingsplan van het dorp Nuenen. Met een omvang van zo'n 1575 woningen en bijbehorende voorzieningen. Op een stuk landschap van 80 hectare neemt het in de regionale opgave een nadrukkelijke positie in. In de regio is behoefte aan een variabele invulling van de totale opgave. Nuenen West positioneert zich hierin nadrukkelijk als de dorpse variant.

~Adres aan de Dommel en verbonden met het dorp, versterkt beekdal landschap~
Het adres van Nuenen West kan op twee manieren worden gezien. Aan de oostkant is er sprake van een naadloze overgang met het bestaande dorp door de aanwezigheid van oude structuren als de linten en de Opwettenseweg en de meer recente structuur van de Europalaan waar Nuenen West een duidelijk gezicht maakt. Aan de westzijde wordt de grens van het dorp met het Dommeldal prominenter. Nuenen West richt zich niet alleen op de Dommel, het ademt ook de sfeer van de Dommel met een informele landelijke overgang en een viertal parken die diep het gebied insnijden.

~Strategische locatie, op fietsafstand van het centrum van Eindhoven~
In Nuenen West prevaleert weliswaar de dorpse sfeer, qua locatie ligt het op korte fietsafstand van het centrum van Eindhoven. Door het meer toegankelijk maken van het Dommeldal, als onderdeel van de ontwikkeling van het Dommeldal als stadspark tussen Nuenen en Eindhoven, wordt Nuenen West tevens op een landschappelijke manier met de stad verbonden.

2. Cultuurhistorische verankering

~Gelaagdheid in de occupatie met kronkelende linten en erven~
Nuenen West is een locatie waar al eeuwen wordt gewoond aan landelijke linten en straten zoals Boord, de Dubbestraat, Wettenseind en de Opwettenseweg met daarlangs de Opwettense watermolen. Deze oude structuren zijn vaak grillig van vorm en geven het gebied een gelaagdheid die ervoor zorgt dat de toekomstige woonwijk gelijk karakter heeft. Nieuwe ontwikkelingen langs deze linten zijn een toevoeging op de gewenste landelijke sfeer. De linten zijn primair gericht op de fiets waardoor routes naar het centrum en het buitengebied zijn losgekoppeld van de auto-ontsluiting.

~Oost Brabants karakter, driehoekige brinken, eikenlanen~
De openbare ruimte en de toegevoegde structuur zijn afgeleid van de typische Oost Brabantse occupatievorm met driehoekige plaatsen en eikenlanen. Hiermee komt Nuenen West niet naar voren als een zelfstandige woonwijk, maar meer als een logische manier waarop dit dorp is doorgegroeid.

~Inspiratie in de 19e / begin 20e eeuw met bakstenen langgevel boerderijen, dorpswoningen en fabrikanten villa's~

Naast de typische regionaal verankerde structuren worden er in Nuenen West bouwvormen toegepast die een variant zijn op de lokaal voorkomende architectuur. Het meest opvallend in het gebied zelf is de langgevelboerderij, die met name wordt geherinterpreteerd langs de linten en aan de rand van Nuenen West waar de uitstraling landelijk is. Komen we meer in de dichter bebouwde delen dan worden accenten gemaakt van dorpswoningen en fabrikantenvilla's. De inspiratie hiervoor is gezocht in het Nuenen van voor 1940.

3. Eigentijdse leef wensen mogen zichtbaar zijn

Nuenen West is niet alleen gebaseerd op het vooroorlogse dorp. Moderne leefwensen zoals ruim daglicht, grote leefkamers, flexibel te gebruiken ruimtes en meer ruimte voor hobby's vragen zowel iets van het adaptief vermogen van gebouw en erf als van de architectuur die bij deze wensen past. In Nuenen West zal de uitstraling dus een aangename mix worden van een traditionele verankering met eigentijdse vertalingen.

4. Betekenis voor Nuenen

Nuenen West is niet alleen een aanvulling op het dorp, het voegt ook elementen toe die een meerwaarde hebben voor een grotere doelgroep. Met name op het gebied van de gedeelde voorzieningen, zoals de combinatie van een nieuw park met school en het toegankelijk maken van het Dommeldal, reikt de meerwaarde verder dan de wijk zelf. Daarmee wordt de wijk ook een vanzelfsprekend onderdeel van het dorp.

5. Anticiperen op de toekomst

Nuenen West anticipeert op een aantal manieren op de toekomst. Door een goede aansluiting op de Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) lijn naar Eindhoven en in te zetten op aangename en snelle fietsroutes naar zowel het dorpscentrum als de stad wordt dominantie van het autogebruik aangepakt.

Vanuit het sociaal perspectief zet Nuenen West in op een stimulering van het 'community gevoel' met een ruimtelijke opzet die is gebaseerd op wonen aan plekken in plaats van wonen aan straten. Deze opzet gaat in op een toenemende tendens dat bewoners meer voor elkaar willen en moeten doen, en ook meer met elkaar willen delen.

Op energiegebied volgt Nuenen West de nieuwste technieken die er op (middel) lange termijn voor gaan zorgen dat woonwijken geen energie gebruiken maar energie gaan leveren.

6. Slim sleutelen aan het programma

~1575 woningen op 80 hectare en toch een divers dorpsbeeld~
Bij het toepassen van een programma van 1575 woningen met een dorpse uitstraling ligt het op de loer dat er een middelmatige huizenzee ontstaat waar het weliswaar goed wonen is maar waar geen pit in zit. Het plan voorziet daarom in keuzes die zorgen voor contrast: contrast in dichtheden van woonbuurten, contrast in ruimtegebruik door de introductie van de parken en contrast in uitstraling door de toevoeging van gebouwde accenten op prominente plekken.

~Het leven in de buitenruimte staat centraal, de auto is te gast~
Bij 1575 woningen horen in deze tijd ondanks de introductie van goede vervoersalternatieven nog steeds veel auto parkeerplaatsen. Bij de opzet van de wijk staat echter de voetganger en het daarbij behorende informele buitenleven centraal. Dat betekent dat de auto zoveel mogelijk uit het openbare gebied wordt gehaald met parkeerplaatsen op eigen erf en handig weggestopte parkeerkoffers. De openbare ruimte is dan ook niet ingericht als een straat met een stoep maar eerder als een informeel Brabants klinker erf.

7. Landschappelijk denken

Het landschappelijke karakter van de wijk komt naar voren in verschillende aspecten. Naast de al genoemde gelaagde opbouw van de dichtheden en het uitnutten van de bestaande linten wordt met name aan de rand van het gebied de landelijkheid versterkt door de introductie van het informele erf. Op deze erven wordt niet zozeer ingestoken op het hebben van privétuinen maar veel meer op vormen van gemeenschappelijk grondgebruik, zoals een boomgaard, pluktuin of paardenweide. In het plan zijn deze plekken aangeduid als landelijke hotspots.

8. Oog voor detail en verfijning

Nuenen West is een ambitieus plan en bij deze ambitie hoort een verfijnde architectuur, waarbij opvalt hoe traditionele stijkenmerken worden verweven met eigentijdse details. De verfijndheid van het plan komt tevens tot uiting in een zeer diverse uitvoering van de bijgebouwen en zorgvuldig vormgegeven erfafscheidingen.





1.

INLEIDING

In het typisch Brabantse zandgebied tussen Eindhoven en Helmond ligt Nuenen. Vanuit het centrum, rondom de kerk, verbinden lange historische linten het dorp met zijn omgeving. Aan de westzijde van het dorp is een gebied aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van in totaal 1.575 woningen.

De belangrijkste kwaliteit van de locatie is de ligging grenzend aan het Dommeldal. Dit dal kent een fraaie groenstructuur met een hoge natuurlijke en landschappelijk waarde. Het karakter van het gebied wordt verder bepaald door de verschillende historische linten die het gebied doorkruisen. Mede door deze gegevens biedt de invulling van de locatie vele mogelijkheden voor een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend plan.

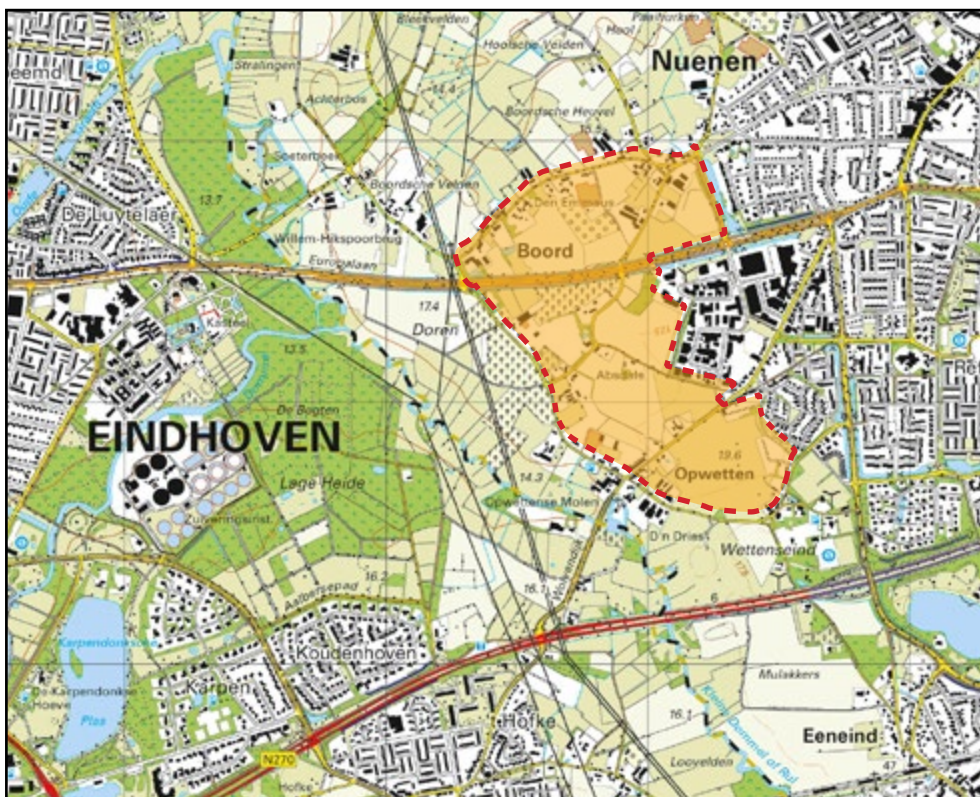
MASTERPLAN

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren heeft Nuenen West BV in samenwerking met de gemeente Nuenen de ontwikkeling ter hand genomen. Ingegeven door gewijzigde inzichten in o.a. de verwachte marktvraag heeft er een herijking plaatsgevonden van de oorspronkelijke plannen. Omdat de nieuwe voorstellen op diverse aspecten afwijken van het vigerende bestemmingsplan, is het noodzakelijk dit bestemmingsplan te herzien.

Parallel aan deze herijking is de positionering van Nuenen West onder de loep genomen, vooral om het plan nog beter toe te snijden op de wensen van de woonconsumenten. De uitkomsten van dit onderzoek vragen om een verfijning van de oorspronkelijke visie op de beeldkwaliteit.

In het licht van bovenstaande is besloten een herzien masterplan samen te stellen met daarin integraal opgenomen, als leidraad voor de beeldkwaliteit, een beeldregiekader. Het voorliggende rapport is de weerslag daarvan.



Plangebied Nuenen West

1.2 Plangebied

De locatie heeft een omvang van circa 95 ha en wordt globaal begrensd door de Vorsterdijk in het westen, Boord in het noorden, Panakkers, het bedrijventerrein Berkenbosch en Poelakkers in het oosten en Wettenseind in het zuiden. Het gebied is goed ontsloten via de Europalaan, een directe verbinding tussen het centrum van Nuenen en Eindhoven-Woensel. De linten die het gebied doorkruisen, verankeren de locatie op een vanzelfsprekende manier aan het dorp en bieden voor langzaam verkeer een directe verbinding met het centrum. Het gebied heeft een kleinschalig landelijk karakter dat wordt bepaald door de combinatie van afwisselend landgebruik, uiteenlopende groenstructuren, waterlopen en hoogteverschillen in het maaiveldverloop.

1.3 Doel en status masterplan en beeldregiekader

Het voorliggende masterplan zorgt dat de uitkomsten van de herijking zijn vastgelegd en dat een zekere mate van flexibiliteit voor de toekomstige ontwikkeling gewaarborgd is. Het integraal opgenomen beeldregiekader reikt kaders aan voor de uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Door dit document te koppelen aan het bestemmingsplan geldt het als welstandsnota voor de begeleiding en toetsing van de architectenplannen. In bijlage A van dit document wordt de te volgen procedure daarbij nader uiteengezet.

1.4 Leeswijzer

Deel A Masterplan heeft een parallel met het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 van dit deel omvat een korte schets van de voorgeschiedenis van de planvorming, gaat kort in op de voornaamste uitgangspunten en biedt een overzicht van de belangrijkste veranderingen van het nieuwe masterplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beknopte beschrijving gegeven van de karakteristieke kenmerken van het plangebied en de identiteit en beeldkwaliteit van het dorp Nuenen; het zogeheten Nuenens DNA. In hoofdstuk 4 worden de hoofdopzet en de belangrijkste kenmerken van het stedenbouwkundige plan beschreven als opmaat voor het beeldregiekader.

Deel B Beeldregiekader wordt aangestuurd door de Welstandsnota. Hoofdstuk 1 van dit deel verbindt aan de verschillende elementen uit de stedenbouwkundige hoofdopzet uiteenlopende richtlijnen, waarmee de beoogde sfeer en beeldkwaliteit worden geborgd. In hoofdstuk 2 worden algemeen geldende criteria voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte geformuleerd. De samenvatting tenslotte, biedt een praktisch toetsingskader bij de totstandkoming van de afzonderlijke bouwplannen en inrichtingsvoorstellen.



Nuenen West in groter verband



2.

ACHTERGROND

Brainport Eindhoven is booming. De economie groeit hier al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Daarom willen veel mensen zich graag in het Stedelijk Gebied Eindhoven vestigen. Om deze woningzoekenden te accommoderen moet een passend woningaanbod worden ontwikkeld met een hoge en innovatieve kwaliteit die aansluit bij de Brainport-status. Alleen met een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, en gevarieerde woonmilieus worden de instromers aangetrokken en doorstromers vastgehouden. Naast andere locaties rond Eindhoven kan Nuenen West met haar unieke ligging, met het groene Dommeldal om de hoek en het centrum van Eindhoven op fietsafstand, aan deze opgave zondermeer een bijdrage leveren.

MASTERPLAN

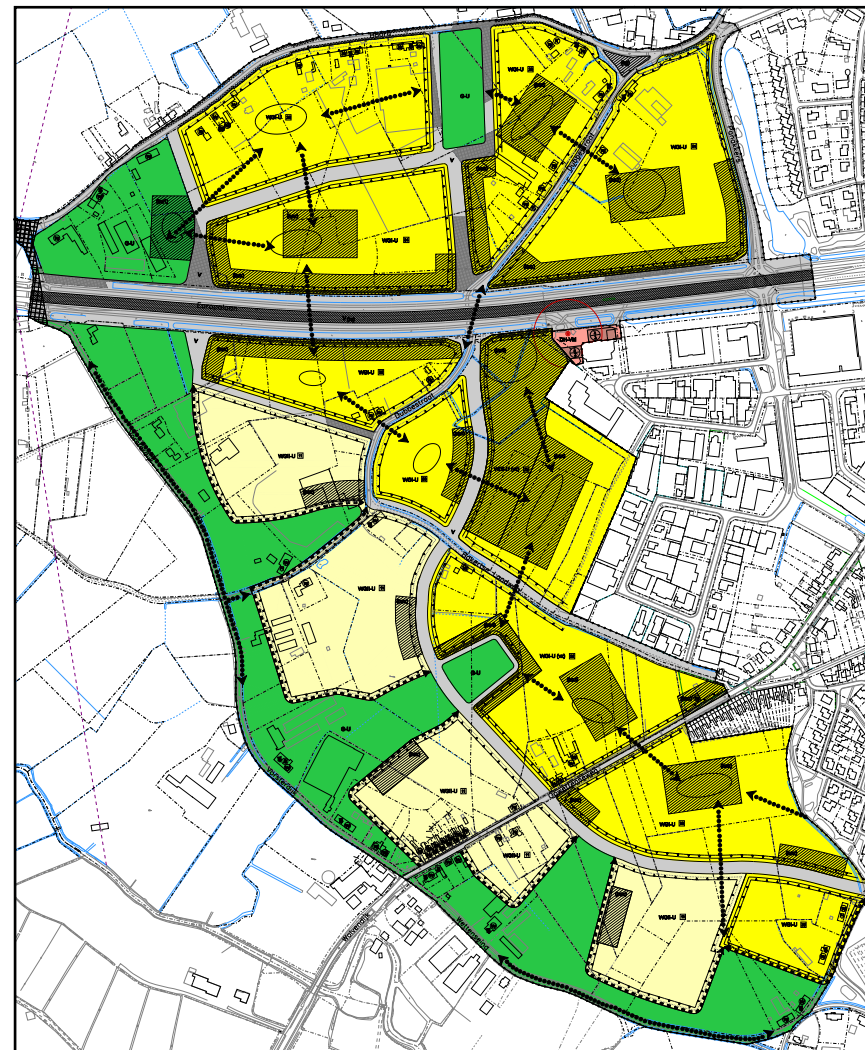
2.1 Voorgeschiedenis

Voor de ontwikkeling van Nuenen West als woningbouwlocatie wordt eind 2005 het planproces opgestart met het opstellen van een masterplan. Het masterplan schetst de contouren voor de nieuwe wijk. De opgave is enerzijds gebruik te maken van de vele kwaliteiten in en om het plangebied en anderzijds aantasting van die kwaliteiten zoveel mogelijk te voorkomen. Om die reden gaat het masterplan uit van een hoge dichtheid tegen de bestaande dorpsrand van Nuenen en een lagere dichtheid in de 'bouwvelden' welke grenzen aan het landelijk gebied. Op die manier kan een geleidelijke overgang richting het Dommeldal worden gecreëerd. Daarnaast pleit het masterplan voor het beschermen en het handhaven van de bestaande linten en bebouwing.

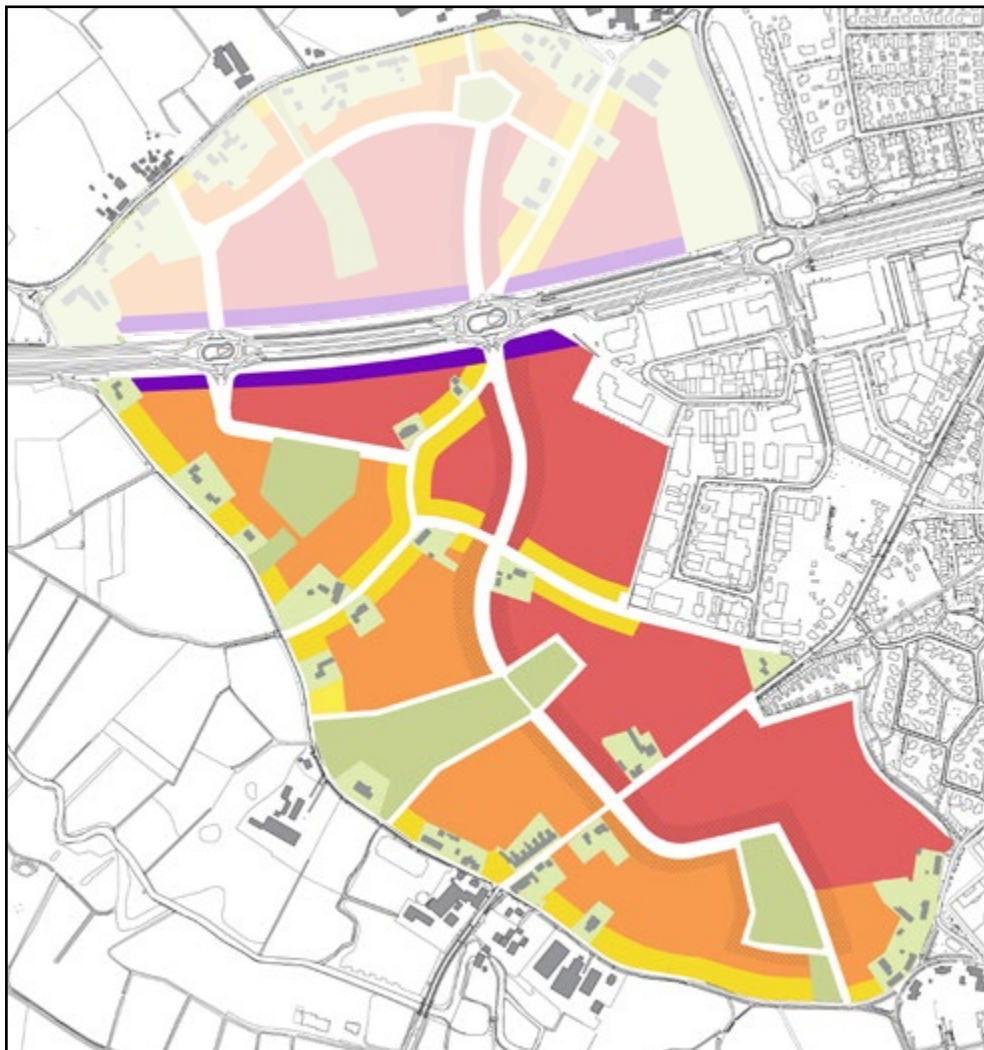
Het masterplan wordt eind 2006 door de gemeenteraad vastgesteld en geschikt bevonden om te dienen als basis voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de eerste fase van Nuenen-West. Daarmee wordt begin 2007 gestart.

Het bestemmingsplan is vervolgens in het voorjaar van 2008 afgerond en op 24 april 2008 door de gemeenteraad vastgesteld met als separaat onderdeel het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw dorp voor Nuenen'.

Op basis hiervan is gestart met de uitwerking van de eerste bouwplannen. Om de ontwikkeling van de eerste fase mogelijk te maken is eind 2011 op basis van het 'moederplan' voor de bouwdelen A, B en C een uitwerkingsplan vastgesteld. In deze fase van de planvorming bleek echter dat de oorspronkelijke plannen niet meer aansloten bij de veranderde marktomstandigheden. Reden voor gemeente en ontwikkelende partijen opdracht te geven tot een herijking van de plannen. In de daarop volgende periode zijn uiteenlopende voorstellen gedaan om te komen tot een optimalisatie van de ontwikkeling. Op basis hiervan is vervolgens een proefverkaveling gemaakt met meer ruimte voor unieke en gevarieerde woonmilieus die nog beter voorzien in de behoeften van de doelgroepen voor Nuenen West. De intentie is om het vervolg van de planvorming te baseren op deze proefverkaveling.



Bestemmingsplan



Herijking



Proefverkaveling

Voor wat betreft de beeldregie zijn de beginselen uit de herijking opgenomen in de 'Interne richtlijn beeldkwaliteit' uit 2012. Tot het moment dat de gewijzigde stedenbouwkundige opzet in een bestemmingsplan en een nieuw beeldregiekader is vastgelegd fungeert dit document als toetsingskader voor de bouwplannen.

Aan de hand van deze richtlijn is de ontwikkeling van bouwdeel A en C begeleid.

Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen' en in het verlengde daarvan de 'Interne richtlijn' gingen nog uit van één sfeer en systematiek voor de beeldregie voor geheel Nuenen West. Uit de positioneringstudie komt echter de behoefte naar voren aan meerdere onderscheidende typen woonmilieus. Daarnaast is er behoefte aan een kenmerkende architectuur waarmee Nuenen West zich kan onderscheiden van de andere ontwikkellocaties in de regio. Om tevens beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag van de woonconsument gedurende de ontwikkeltijd van de locatie moet de systematiek voor de beeldregie binnen zekere kaders ook enige flexibiliteit bieden. Om daar inhoud aan te geven is de beeldregie toegespitst op de definitie van een dorpseigen architectuurbeeld met daarnaast een systematiek die ook voor de lange termijn ruimte laat voor de ontwikkeling van gevarieerde woonmilieus in kleine buurten.



Verkaveling Bouwdeel A en C

2.2 Marktvisie

Het herijkingsproces is tevens aangegrepen om een plan te maken dat beter op de wensen van woonconsumenten is toegesneden. Om daar vat op te krijgen is de positionering van Nuenen West onder de loep genomen en aangescherpt.

Uit de analyse van de plek en het plan zijn ontwikkelrichtingen gedestilleerd op basis waarvan een aantal kernwaarden zijn gedefinieerd. Deze kernwaarden op hun beurt vormen vervolgens de opmaat naar een aantal ruimtelijke uitgangspunten waaraan de planvorming vanuit een marketingperspectief moet voldoen.



2.2.1 Kernwaarden

Nuenen west combineert het beste van het dorpse buitenleven met de nabijheid van de stad. De ligging van Nuenen West is gunstig; tussen de grootstedelijke dynamiek van Eindhoven en het gemoedelijke Nuenen met al hun respectievelijke voorzieningen binnen bereik. Nuenen is een aantrekkelijk dorp om in te wonen en de locatie is gesitueerd in een gebied met veel landschappelijke kwaliteiten. Deze sterke punten voeren de boventoon bij de ontwikkeling en positionering van Nuenen West.



EEN GROENE OMGEVING,
DA'S PAS RIJKDOM :-)



Nuenen West wordt in plan, sfeer en details en woningen gebaseerd op de volgende kernwaarden:

- *Herkenbaarheid*

Nuenen West is herkenbaar. De Europalaan vormt de markante entree van het gebied. Links en rechts van de weg zie je Nuenen West verrijzen, herkenbaar aan de statige, traditionele architectuur. De achterliggende historische linten vormen de logische structuur, je weet precies waar je heen moet, je hoeft alleen de linten maar te volgen. De parken vormen grote structuren, die overgaan in het Dommeldal. Ideaal voor mensen die houden van overzicht en zekerheid.

- *Gemoedelijkheid*

Brabantser dan in Nuenen West wordt het niet. Vrienden van de kinderen komen graag even aanwaaien. Buurtgenoten ontmoeten elkaar bij de grote boom op de plaats in hun eigen buurt. Elke zomeravond is het troef, vaak haalt iemand er een fles wijn bij. Aanbellen hoeft niet: hier staat de achterdeur altijd open.

- *Tevredenheid*

Nuenen West is een plan voor mensen die kiezen voor kwaliteit en comfort. Lekker wonen tussen burens die je kent, in een comfortabele tweekapper in een groene omgeving; dat is hun grootste wens. En die komt uit in Nuenen West: Nuenen West heeft de luxe van het dorp waar je trots voor hebt gekozen.

- *Allure*

Nuenen West is ook voor volwassen gezinnen uit Nuenen zelf. Mensen die er graag op vooruit willen gaan en op zoek zijn naar het gouden randje. Dat vinden zij in de woningen aan het Dommeldal. Verhuizen naar Nuenen West biedt gegarandeerd die kwaliteit, het comfort en de rust waarnaar zij op zoek zijn en die past bij het 'merk' Nuenen. Hierdoor voelen deze doelgroepen zich zeker van hun keuze, en met de ruimte die het wonen hen hier biedt, zijn ze content.

- *Ontmoeting*

Juist in ontmoetingen onderscheidt het dorp zich van de stad. Op de (openbare) plekken in de wijk, vlak bij huis, zijn altijd wel burens of andere bekenden. Volwassenen maken er een praatje; de kinderen spelen met elkaar.

2.2.2 Kenmerken

Nuenen West komt tegemoet aan vele woonwensen. Dit wordt bereikt door een optimale match te maken tussen buurt, woning, ligging en bewoners, met een aantal elkaar versterkende aspecten:

- *Sportief*

Nuenen West is een wijk voor mensen die houden van comfort, maar die wel een sportieve inslag hebben. Voor mensen die graag rustig wonen in een landschappelijke wijk, waaruit ze zo de natuur in kunnen rennen of fietsen.

- *Allure*

Nieuwe bewoners zijn deels mensen afkomstig uit Eindhoven. Zij zijn op zoek naar een gemoedelijke, groene wijk met een duidelijk herkenbare structuur. Maar wel dicht genoeg bij de voorzieningen van Eindhoven, zodat ze daar – al dan niet op de fiets – gebruik van

kunnen blijven maken.

- *Verbondenheid*

In Nuenen West woon je tussen gelijkgestemden. Die mogen best wat jonger of ouder zijn; Nuenen West biedt namelijk voldoende mogelijkheden om in de toekomst binnen de wijk door te stromen.

- *Placemaking*

In Nuenen West worden – passend bij de doelgroepen – verschillende activiteiten georganiseerd en voorzieningen gerealiseerd, die levendigheid in het gebied initiëren en ontmoetingen tussen buurtgenoten faciliteren.

- *Duurzaam*

Nuenen West kiest voor de toekomst en steekt meer energie in duurzaamheid dan vereist. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de BENG-norm (bijna-energie neutraal). Daarnaast dragen voorzieningen in de openbare ruimte als de opvang van hemelwater, het gebruik van zonne-energie en investeringen in flora en fauna bij aan een duurzaam Nuenen West.

- *Slim*

In Nuenen West wordt actief gezocht naar technologische toepassingen om de wijk, de buurt en de woningen 'slimmer' te maken. Met meer gezamenlijk gevoel en meer gezamenlijk comfort als resultaat.

2.2.3 Uitgangspunten

Op basis van bovenstaande kernwaarden en aspecten zijn vanuit een marketing perspectief de volgende ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd:

1. Het openbaar gebied in Nuenen West is van grote betekenis voor de wijk en voor de inwoners ervan. Door de openbare ruimte functioneel in te richten wordt extra kwaliteit en verbinding tussen bewoners gerealiseerd.
2. Met name het openbaar groen in en rondom Nuenen West is krachtig. Heerlijk om tot rust te komen, maar uitnodigend om te gebruiken.
3. Iedereen in Nuenen West woont aan een laan, een lint of een bijzondere plek.
4. De Dorpslaan vormt de verbinding tussen de verschillende buurtjes in Nuenen West. Met een herkenbare signatuur biedt deze prachtige laan elke dag de basis voor de dorps sfeer, herkenning en trots.
5. Van oudsher aanwezige elementen zoals linten en wegen blijven herkenbaar in Nuenen West. Hiermee ontstaan kleine buurtjes met een eigen identiteit en intimiteit. Bewoners voelen zich thuis in Nuenen West, waardoor een nieuwe Brabantse vorm van 'naberschap' kan ontstaan.
6. In Nuenen West komen dorps en landelijke woonmilieus: deze verschillen in inrichting en beleving, en vullen elkaar aan in sfeer en architectuur!

2.3 Belangrijkste veranderingen

Met de bovengenoemde ingrediënten zou Nuenen West beter aansluiten bij de beoogde doelgroepen en zich beter onderscheiden van de andere ontwikkellocaties in de regio. Om dit te effectueren is de stedenbouwkundige visie die verankerd is in het vigerende bestemmingsplan op een aantal punten aangescherpt en geoptimaliseerd, overigens zonder voorbij te gaan aan de hoofdprincipes van het oorspronkelijke plan.

Om beter tegemoet te komen aan de uiteenlopende woonwensen zijn in het herziene masterplan de volgende veranderingen doorgevoerd:

Het programma wordt verdeeld in meerdere uiteenlopende dichtheden.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woonvelden in twee dichtheden. In het nieuwe masterplan wordt het programma verdeeld in vier dichtheden met bandbreedtes. Door hierin een gradiënt aan te brengen speelt het plan beter in op de ligging nabij het Dommeldal. Daarnaast zorgt deze verandering voor meer flexibiliteit in het plan en de mogelijkheid om beter in te spelen op de uiteenlopende wensen van de woonconsument.

De lage dichtheden zijn niet meer in specifieke clusters geprojecteerd.

De gedachte om de lage dichtheden te clusteren in woonvelden is omgezet in een strategie om de bestaande linten zo landschappelijk mogelijk te houden. Dit sluit beter aan bij een versterking van de kernwaarden van het gebied. Dit bevordert tevens de herkenbaarheid.

Binnen het plan worden twee verschillende woonmilieus gecreëerd.

In het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan ligt de nadruk op één sfeer en identiteit voor de hele locatie. Door meerdere onderscheidende woonmilieus te realiseren kunnen de beoogde doelgroepen beter worden bediend.

Het plan oriënteert zich met opzichzelfstaande buurtjes rondom plaetsen en hoven. Door accentverschuivingen kunnen binnen de heersende beeldregie onderscheidende buurtjes worden gecreëerd met een centrale ontmoetingsplek in het hart. Dit komt tegemoet aan de uiteenlopende woonwensen en het bevordert **gemoedelijkheid en ontmoeting**.

Om meer onderscheid te maken met de andere ontwikkellocaties in de regio zijn de volgende veranderingen doorgevoerd:

Het architectuurbeeld wordt meer nadrukkelijk, gebaseerd op het Nuenens DNA.

In het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is het architectuurbeeld afgeleid van de Oost Brabantse langgevelboerderij. Om te komen tot een architectuurbeeld waarmee Nuenen West zich beter van andere ontwikkelingen in de regio onderscheidt en om invulling te geven aan de vraag om verschillende woonmilieus is het architectuurbeeld uitgebreid met kenmerken van de dorpseigen architectuur.

Het beeldregiekader biedt inspiratie om een uniek woongebied te creëren.

Een flexibel en eenvoudig beeldregieinstrumentarium laat als een 'maatpak' meer ruimte om op de langere termijn in te spelen op veranderende behoeften, zonder dat concessies worden gedaan aan het beoogde beeld van een dorpslandelijke sfeer en identiteit. Het nieuwe beeldregiekader bepaalt de koers en geeft hieraan met referentiebeelden op een inspirerende manier richting.

Om vervolgens te komen tot een optimalisatie van de ontwikkeling zijn de volgende veranderingen doorgevoerd:

Bijna alle bestaande kavels blijven gehandhaafd.

In het vigerende bestemmingsplan zijn veel bestaande kavels wegbestemd. Besloten is het merendeel van deze bestaande kavels te handhaven en te integreren in de planontwikkeling. Omdat de bestaande kavels voor het grootste deel langs de landschappelijke linten zijn gesitueerd, versterkt handhaving het gewenste informele landschappelijke karakter van de linten. Dit bevordert tevens de **herkenbaarheid**.

Het lineaire park wordt verdeeld in 4 met het landschap verbonden parken.

Het huidige bestemmingsplan voorziet in de realisering van een groot lineair park aan de westzijde van het plangebied. Om dat mogelijk te maken moeten diverse karakteristieke panden wijken. Besloten is deze panden die mede de identiteit van Nuenen West bepalen voor het plan te behouden. Als alternatief voor het lineair park, voorziet het nieuwe masterplan in vier strategisch verdeelde kleinere parken waar omheen de nieuwe wijk zich ontwikkelt. Dit bevordert tevens de **gemoedelijkheid en ontmoeting**.

In de verkaveling zijn weldoordacht meer courante principes doorgevoerd.

In de proefverkaveling zijn marktconforme kavelmaten als leidraad gehanteerd voor de nieuwe lay-out van het plan. Met dit principe kunnen verschillende woningtypen eenvoudig worden uitgewisseld, wat aan de ontwikkeling meer **flexibiliteit** biedt.



3.

NUENENS DNA

Om te komen tot een hoogwaardig woon- en leefmilieu moet een duurzame belevingskwaliteit tot stand worden gebracht die in de streek en het dorp Nuenen verankerd is. De uitdaging daarbij is een kenmerkend en eigentijds architectuurbeeld te formuleren dat is gebaseerd op dorps- en streekeigen kenmerken, het Nuenens DNA.

MASTERPLAN

3.1 Vertrekpunt

De juiste ingrediënten hiervoor kunnen worden ontleent aan het oorspronkelijke dorp en het omringende landschap en de architectuur van de daarbij horende bebouwing. Met een ontleding van de karakteristieken hiervan kunnen de kenmerken van het Nuenens DNA worden bepaald. Om het beeld compleet te krijgen is gekeken naar zowel landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken als architectonische kenmerken.

Bij de analyse van de landschappelijke kenmerken is de ontstaansgeschiedenis betrokken en de geomorfologische situatie. Bij de analyse van de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken is ruwweg gekeken naar Nuenen en de bebouwing van voor 1940. Deze historische bebouwing geeft het oude dorp het karakter waar Nuenen om bekend staat. Na 1940 is gestart met de ontwikkeling van verschillende grotere projectmatige buurten, die minder karakteristiek zijn dan het organische gegroeide dorp tot die tijd. De topografische kaart van omstreeks 1920 geeft van het oorspronkelijke dorp en ommeland een redelijk beeld. Op de kaart bestaat het oude dorp nog slechts uit een aantal doorgaande linten en enkele zijstraten. Deze straten waaronder: Parkstraat, Berg, Beekstraat, Kerkstraat, Lindenlaan, Kloosterstraat, Boordseweg, Opwettenseweg, Dubbestraat en Oude Kerkdijk bepalen tot in de huidige tijd het beeld van Nuenen.



Historische kaart van Nuenen - 1920

3.2 Landschappelijke kenmerken

Het plangebied is onderdeel van het typische Brabantse dekzandlandschap met bolle akkercomplexen waar het lager gelegen Dommeldal tamelijk scherp is ingesneden. De aanwezigheid van dit Dommeldal is de belangrijkste identiteitsdrager voor Nuenen West. In het beekdal dat wordt gekenmerkt door hooi- en weilanden staat de percelering haaks op de Dommel en de wegen met hier en daar nog een fragment van een houtsingel. Op de bolle akkercomplexen liggen oude buurtschappen als Boord en Opwetten met typerende lintbebouwing en plaetsen (driehoekige vaak beplante weide op een kruising van wegen) aan de randen. Het gebied heeft een historisch wegenpatroon (Vorsterdijk, Boord, Wettenseind), vaak begeleid met Eiken en hier en daar nog bestaande uit zandpaden. Het gebied kent een grote verscheidenheid en heeft een belangrijke cultuurhistorische betekenis met bijzondere bebouwing, zoals de Opwettense molen en verschillende langgevelboerderijen uit de periode tussen 1850 en 1900. Een deel hiervan is monument.

De bebouwing die voor het overgrote deel bestaat uit boerderijen met bedrijfsgebouwen en woningen, staat in de regel vrij op een ruime groene kavel. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg, die met een groene berm begeleid door bomen een doorgaande lijn vormt. Rooilijnen volgen de weg met verspringingen. De bedrijfsgebouwen staan meestal op het achtererf.

De gebouwen zijn individueel en afwisselend. Woningen bestaan in de regel uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met zadeldak of mansardekap. Het silhouet van deze kappen is zeer bepalend voor het bebouwingsbeeld. De bebouwing is terughoudend vormgegeven, met gebruik van traditionele materialen en kleuren. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.



Langgevelboerderij

Op basis van bovenstaande schets kan het landschappelijke idioom van het Nuenens DNA aan de hand van de volgende aspecten worden gekarakteriseerd:

- De landschappelijk opzet is georganiseerd rond oude rijke bouwlanden;
- De agrarische bebouwingslinten en de zogenaamde plaetsen zijn bepalend voor de kleinschalige structuur;
- De patronen zijn organisch en grillig van aard;
- De beplanting bestaat vooral uit bomen langs wegen en houtsingels of knotwilgen op perceelsgrenzen;
- De bebouwing staat op enige afstand van de weg en laat doorzichten naar het landschap open;
- De voorgevels zijn gericht op de weg, maar rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar;
- De bebouwing is individueel en afwisselend, maar heeft een eenvoudige rechthoekige plattegrond;
- De bebouwing heeft een onderbouw van één of anderhalve laag met een beeldbepalende kap;
- De wegen zijn over het algemeen smal en geasfalteerd en worden met grasbermen geflankeerd;
- De inrichting is ontspannen; straatbomen en het groen van de erven bepalen de sfeer.

De waarde is vooral gelegen in de combinatie van de oorspronkelijke structuurelementen zoals de historische landwegen en plaetsen, de afwisselende lintbebouwing en het vele opgaande groen.



Opwettense Watermolen



luchtfoto plangebied - 2010

3.3 Stedenbouwkundige kenmerken

Op stedenbouwkundig niveau zijn de oude linten de basis waaruit het dorp is gegroeid. Langs deze organisch geknikte landwegen zijn op de knooppunten, tussen de oorspronkelijke boerderijen arbeiderswoningen en villa's gebouwd. Op die manier zijn zonder vooropgezet plan, rond een aantal driehoekige graslanden, de plaetsen, verschillende kernen ontstaan waaronder Berg en Refeling, die samen een tiend-akkerdorp vormden met een gemeenschappelijk kerk. Met de industriële ontwikkeling in de negentiende eeuw groeide het agrarische dorp vervolgens uit tot een intensief bebouwde kern met tussen de woonhuizen kleinschalige industriële bebouwing en kerkelijke complexen.

Het is de bijzondere samenhang tussen de openbare ruimte en de gegroeide eenheid in de verscheidenheid van de bebouwing, die de kwaliteit van het oude dorp bepalen. De openbare ruimte bestaat uit een weg met stoepen en bomen en de bebouwing is in het algemeen kleinschalig en afwisselend van karakter. De rooilijnen verspringen en volgen in grote lijnen het verloop van de wegen. De overwegend grondgebonden panden zijn met de voorgevel op de openbare ruimte gericht en staan redelijk dicht op de weg met in de regel een ondiepe voortuin. Het individuele pand heeft een onderbouw van één of twee lagen met een zadell- of mansardedak met de nok parallel aan de weg en staat in de regel vrij van belendingen. Afwijkende gebouwen waaronder de kerk en het klooster vallen met hun eigen maat en schaal direct in het oog. Aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en bijgebouwen staan in beginsel op het achterterrein en uit het zicht.

Binnen de oude verkavelingsstructuur zijn rijen en blokken geplaatst. De bochten en verschuivingen die hieruit voortvloeien, zijn veelal gebruikt om op bescheiden wijze de

openbare ruimte te verlevendigen. Op de hoeken langs de wegen hebben de gebouwen vaak een dubbele oriëntatie. Gebouwen in de tussengelegen gebieden kunnen een meerzijdige oriëntatie hebben.

Op basis van bovenstaande schets en een nadere beschouwing van het dorpsensemble kan het stedenbouwkundig idioom van het Nuenens DNA aan de hand van de volgende aspecten worden gekarakteriseerd:

- De stedenbouwkundige opzet is georganiseerd rond plaetsen die met elkaar zijn verbonden;
- De stedenbouwkundige bouwblokken hebben organische vormen;
- De 'bebouwingskorrel' is relatief klein met wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte;
- De rooilijnen volgen de wegen, maar zijn zelden rechttoe rechtaan;
- De bebouwing heeft een onderbouw van één of twee lagen met dak, bijzondere bebouwing daargelaten;
- De nok ligt overwegend parallel aan de rooilijn;
- De panden staan overwegend los en oriënteren zich op de openbare ruimte;
- De voorerven hebben een variabele diepte;
- De erfafscheidingen variëren per kavel in uitvoering en hoogte;
- De openbare ruimte is met gebakken klinkers geplaveid en geeft prioriteit aan de voetganger;
- De inrichting is ontspannen; straatbomen en het groen van de erven bepalen de sfeer.

De waarde van het stedenbouwkundige ensemble is gelegen in het afwisselende straatbeeld met hier en daar een pand van een bijzondere kwaliteit of historische waarde.



Afwisselende bebouwing rondom Plaetse



Organische patronen rondom Berg

3.4 Architectonische kenmerken

Wat betreft de architectuur is er sprake van variatie op een thema. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Een deel van de panden herinnert in zijn eenvoud aan de landelijk oorsprong, andere met hun rijke details aan de veranderingen in de negentiende eeuw met zowel de opkomst van de industrie als de vrijheid van geloofsbeleving. De oude dorpskern kent al met al een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Zorgvuldig gedetailleerde baksteenarchitectuur, met hier en daar gezichtsbepalend siermetselwerk in combinatie met donkere pannendaken is de standaard. De meeste panden hebben een heldere en evenwichtige gevelindeling met staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is gevarieerd en zorgvuldig. De panden hebben vaak nadrukkelijk geprofileerde daklijsten en raampartijen hebben meestal een onderverdeling. Luiken, siermetselwerk, rollagen, balkankers raam- en deurlijsten en fijn gedetailleerde gootklossen komen voor. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. Gevels zijn in hoofdzaak uitgevoerd in baksteen of incidenteel in een lichte streekeigen tint gepleisterd of gekeimd. Daken zijn gedekt met (matte) keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk en geschilderd in traditionele kleuren. Bijgebouwen hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen, grotere bijgebouwen hebben een kap.

Op basis van bovenstaande schets kan het architectonisch idioom van het Nuenens DNA aan de hand van de volgende aspecten worden gekarakteriseerd:

- De architectuur is traditioneel en varieert van vrij sober tot rijk gedecoreerd;
- De zorgvuldige detaillering geeft ook bij de eenvoudigste panden een gezicht aan het gebouw;
- De materialisering bestaat overwegend uit baksteen en keramische pannen;
- De bakstenen zijn overwegend roodbruin van kleur, de dakpannen donker gesmoord, deels rood;
- De gevelindeling is helder en evenwichtig;
- De gevelopeningen zijn staand en horizontaal gelijnd en vaak met lijsten geprofileerd;
- De raampartijen hebben meestal een onderverdeling;
- De kozijnen zijn van hout en geschilderd in traditionele kleuren.

3.4.1 Archetypen

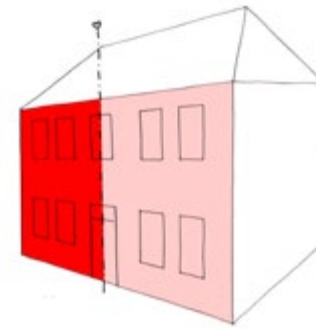
Boven de gegroeide eenheid in de verscheidenheid van de bebouwing stijgen een aantal bouwvormen uit die kunnen worden geduid als archetypen voor het Nuenens DNA. Dit zijn de fabrikantenvilla, de langgevelboerderij en de dorpswoning. Om nog meer vat te krijgen op de eigenheid van de oorspronkelijke dorpsarchitectuur, is op de navolgende pagina's de architectonische verschijningsvorm van deze typen nader ontleed.

Fabrikantenvilla

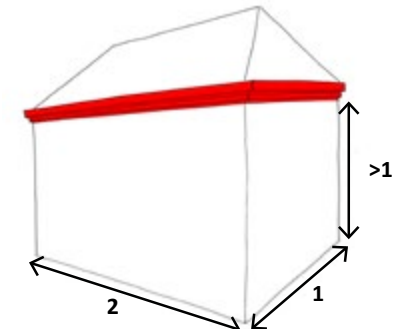
De fabrikantenvilla is een veelvoorkomend type dat prominent aanwezig is in het straatbeeld van Nuenen. Fabrikantenvilla's zijn vrijstaande rijzige herenhuizen, die met hun aanzienlijke massa, de symmetrische gevelopbouw en de hoge raampartijen een statige uitstraling hebben. In het centrum staan de fabrikantenvilla's kort aan de straat met voorlangs een stenig erf afgescheiden met een tuinmuur. Buiten het centrum hebben de fabrikantenvilla's een riante voortuin omzoomd met een haag.

De essentie van de fabrikantenvilla kan als volgt worden opgetekend:

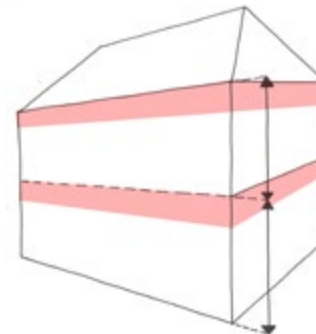
- Het basisvolume is 2 laags met schilddak;
- De voorgevel met extra verdiepingshoogte is beeldbepalend;
- De voorgevel is symmetrisch van opzet;
- Het gevelbeeld is verticaal geled en kent verticaal doorlopende elementen;
- De entree is centraal gesitueerd;
- De gevelopeningen zijn hoog opgaand en de ramen hebben een verticale roedeverdeling;
- De dakrand is geaccentueerd door een overstek, een bijzondere goot en/of een kroonlijst;
- De dakvorm is massief (wordt niet of nauwelijks doorbroken door opbouwen);
- De gevel is opgetrokken in baksteen in warme aardtinten verlevendigd met ornamenten rond raampartijen en de uiteinden van de gevel in lichte tinten;
- Het dak is gedekt met pannen, overwegend in antraciettinten.



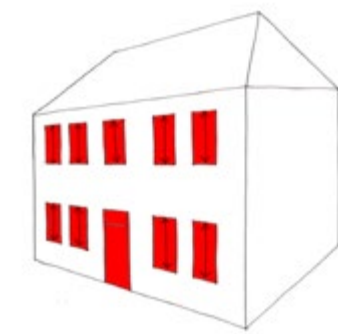
Symmetrie



Dominante daklijst



Extra verdiepingshoogte



Verticale geleding

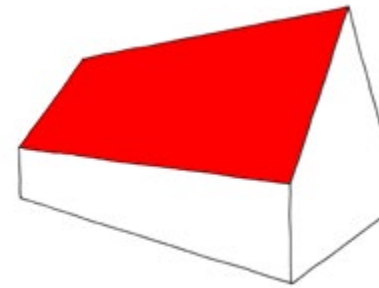


Langgevelboerderij

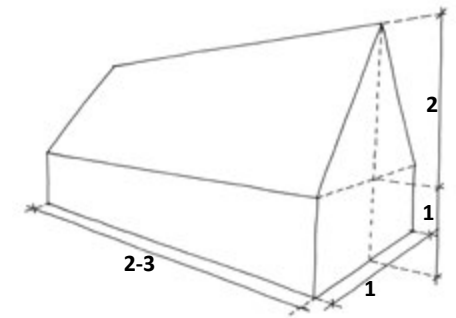
De langgevelboerderij is veel voorkomend langs de historische linten. Bij deze boerderijen schaaft het dak het voorhuis en schuur samen. De lange hoge kap, parallel aan de weg is beeldbepalend voor dit type, dat in andere aspecten terughoudend en bescheiden is vormgegeven. De boerderij staat op korte afstand van de weg, met voorlangs een bescheiden tuin omzoomd met een haag.

De essentie van de langgevelboerderij kan als volgt worden opgetekend:

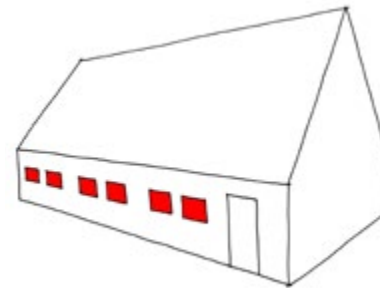
- Het basisvolume is 1 laags met kap (staat evenwijdig aan de weg);
- De kap is beeldbepalend en hoger dan de begane grond;
- De kap wordt niet of nauwelijks doorbroken door opbouwen;
- Een kloeke schoorsteen is vaak de enige toevoeging aan het hoofdvolume;
- Een plint in afwijkend materiaal, kleur of metselverband is vaak de enige verbijzondering van de gevel;
- Muurankers zijn prominent aanwezig;
- De dakgoot is bescheiden;
- De gevelopeningen zijn klein en de entree is bescheiden;
- De ramen hebben een roedeverdeling en worden soms geflankeerd door luiken;
- De schuurdeur is door zijn schaal en maat prominent onderdeel van de gevel;
- De gevel is opgetrokken in baksteen in rode tinten met hier en daar een toepassing van bijzondere metselverbanden;
- Het dak is gedekt met pannen of met riet.



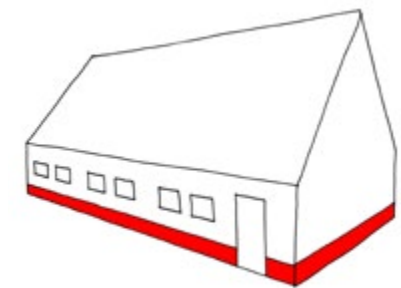
Langskap is beeldbepalend



Verhouding hoofdvolume



Bescheiden gevelopeningen



Plint is enige verbijzondering

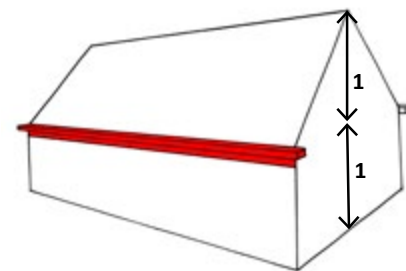


Dorpswoning

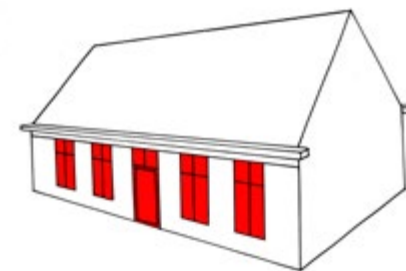
De dorpswoning komt veelvuldig voor in het historisch centrum van Nuenen. In feite is de dorpswoning een getransformeerde langgevelboerderij, slechts gebouwd voor bewoning. Soms zijn in het basisvolume meerdere woningen als rijwoning aaneengeschakeld. De dorpswoning is eenduidig van opbouw en bescheiden van karakter. Kap en gevel zijn van vergelijkbare hoogte en worden van elkaar gescheiden door een in het oog springende goot. Het gevelbeeld wordt bepaald door een heldere ritmiek van de gevelopeningen die een verticale uitdrukking hebben. De overwegend terughoudend vormgegeven woningen krijgen soms extra cachet door het gebruik van geprononceerde lateien en lijsten. De dorpswoning staat met de voeten aan de straat of heeft voor de deur een smalle private stoep vaak afgescheiden met een hekwerk.

De essentie van de dorpswoning kan als volgt worden opgetekend:

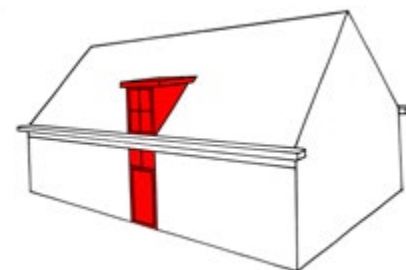
- Het basisvolume is 1 laags met kap (staat evenwijdig aan de straat);
- Kap en gevel zijn van vergelijkbare hoogte;
- De kap wordt onderbroken met kleinschalige dakkapellen;
- De dakgoot is een beeldbepalend element;
- De voorgevel is vaak symmetrisch van opzet en vaak enigszins verhoogd;
- De entree wordt gemarkeerd met een dakkapel in het dakvlak erboven;
- De gevelopeningen hebben een verticale geleiding en worden soms met geprononceerde lateien en lijsten bekroond;
- De ramen hebben een roedeverdeling en worden meestal geflankeerd door luiken;
- De gevel is opgetrokken in baksteen in aardtinten met toepassing van bijzondere metselverbanden;
- Het dak is gedekt met pannen in zowel rode-, als antraciettinten.



Dakgoot/lijst is beeldbepalend



Staande gevelopeningen



Bovengelegen dakkapel markeert entree



Luiken flankeren ramen



3.4.2 kenmerkende elementen

Naast deze archetypen kent de Nuenense dorpsarchitectuur een aantal kenmerkende elementen die in meer of mindere mate bij de oorspronkelijke bebouwing worden aangetroffen. Dit zijn onder meer:

- Dakkappellen;
- Daklijsten of fraai gedetailleerde goten;
- Bovenlichten bij de hoofdentrees;
- Profiellijsten rond gevelopeningen;
- Lateien;
- Luiken;
- Balk- of muurankers;
- Plinten of een trasraam.



Opvallende dakklijsten, siermetselwerk en afwijkende plinten



Bijzondere lateien, voorname entrees, luiken en erkers



Staande gevelopeningen met roedeverdeling





STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET



Nuenen West is vanuit landschap en cultuurhistorie een bijzonder waardevol en uniek gebied. Het vertelt het verhaal van het boerenleven vanaf de late middeleeuwen tot medio twintigste eeuw aan de hand van diverse landschappelijke en cultuurhistorische waarden: een beek met begeleidende dekzandrug, een historische wegenstructuur, verspreid in het gebied liggende kernen, historische boerderijen, de (bolle) akkers en weilanden en bij het agrarisch gebruik horende beplanting. De combinatie van het afwisselend landgebruik, de groenstructuren, waterlopen en hoogteverschillen geven het gehele gebied een aangenaam kleinschalig landelijk karakter.

Bij de uitwerking van het plan is er alles aan gedaan om deze landschappelijke waarden met de stedenbouwkundige hoofdopzet duurzaam te verweven. Op die manier wordt een verrassend en onderscheidend woonmilieu gecreëerd, waarin een gezonde leefomgeving, wooncomfort en landschap centraal staan.

MASTERPLAN

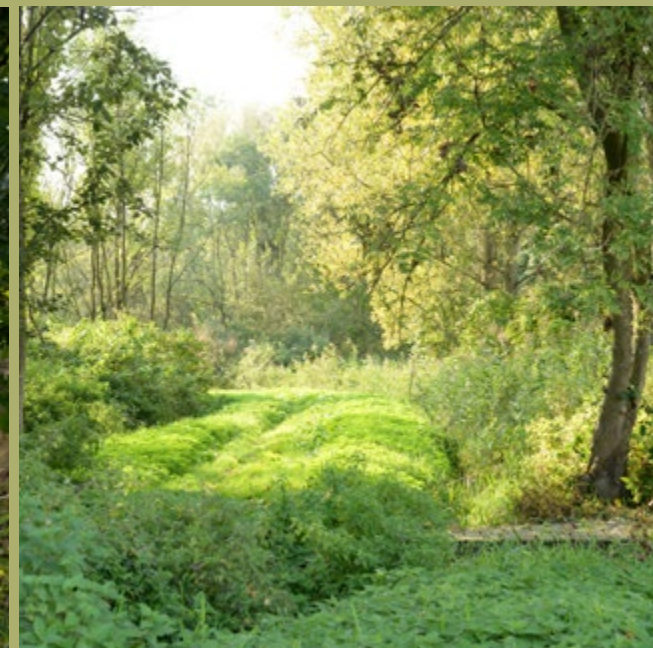
4.1 Landschappelijke inbedding

Bij de opstelling van het plan is een balans gezocht tussen behoud van waardevolle landschappelijke karakteristieken, structuren en elementen en de vernieuwing van het landschap. Daarmee is een duurzaam kader gecreëerd voor een onderscheidend plan waarin wonen en landschap harmonieus samengaan en het rijke cultuurhistorische erfgoed integraal is opgenomen.

Dit heeft geleid tot een welhaast natuurlijke stedenbouwkundige opzet, die wordt bepaald door de landschappelijke hoofdstructuur van het plangebied. Door de oude linten en afwateringssloten in de opzet te integreren wordt het plan als vanzelfsprekend op het Dommeldal georiënteerd en aan het dorp verankerd. De oriëntatie en de beleving van het landschap is vervolgens met de introductie van diverse parken aan de rand van het Dommeldal verder geoptimaliseerd. Doordat deze parken tot ver in het nieuwe woongebied reiken krijgt Nuenen een bijzonder en aantrekkelijk gezicht van het dorp aan het landschap.



Landschappelijke inbedding



4.2 Ruimtelijk raamwerk

De uitdaging is om 1575 woningen zodanig in het landschappelijke kader op te nemen, dat het resultaat meer is dan de som der delen. Om aan de kernwaarden Herkenbaarheid en Gemoedelijkheid tegemoet te komen is het van belang de oriëntatie in de wijk te bevorderen en een gedifferentieerd aanbod tot stand te brengen.

De stedenbouwkundige hoofdopzet biedt daarvoor een aantal voor de hand liggende aanknopingspunten. Zo zijn verschillende ontsluitingsroutes en landschappelijke structuren en patronen als ruimtelijke dragers aangemerkt. Daarnaast oriënteert het plan zich rondom parken en plaetsen die aanleiding bieden voor bijzondere stedenbouwkundige en/of architectonische invullingen. Verder zijn twee onderscheidende woonmilieus gedefinieerd.

4.2.1 Ruimtelijke dragers

Onder de ruimtelijke dragers voor de lay-out van de nieuwe wijk vallen: de Europalaan, de dorpslaan en de landelijke linten. Ze verankeren de locatie aan het onderliggende landschap en de omgeving. Daarnaast spelen ze een cruciale rol in de oriëntatie en plaatsbepaling in de wijk.

Europalaan

De belangrijkste drager is de Europalaan. Aan de Europalaan met zijn brede profiel manifesteert de nieuwe wijk zich aan de passant. Om dit kracht bij te zetten wordt de weg begeleid met vier rijen bomen en krijgt de belendende bebouwing een rijzig karakter. De bebouwing is georiënteerd op de weg en de knooppunten met de wijkontsluitingswegen worden met bijzondere en/of hogere gebouwen geaccentueerd.

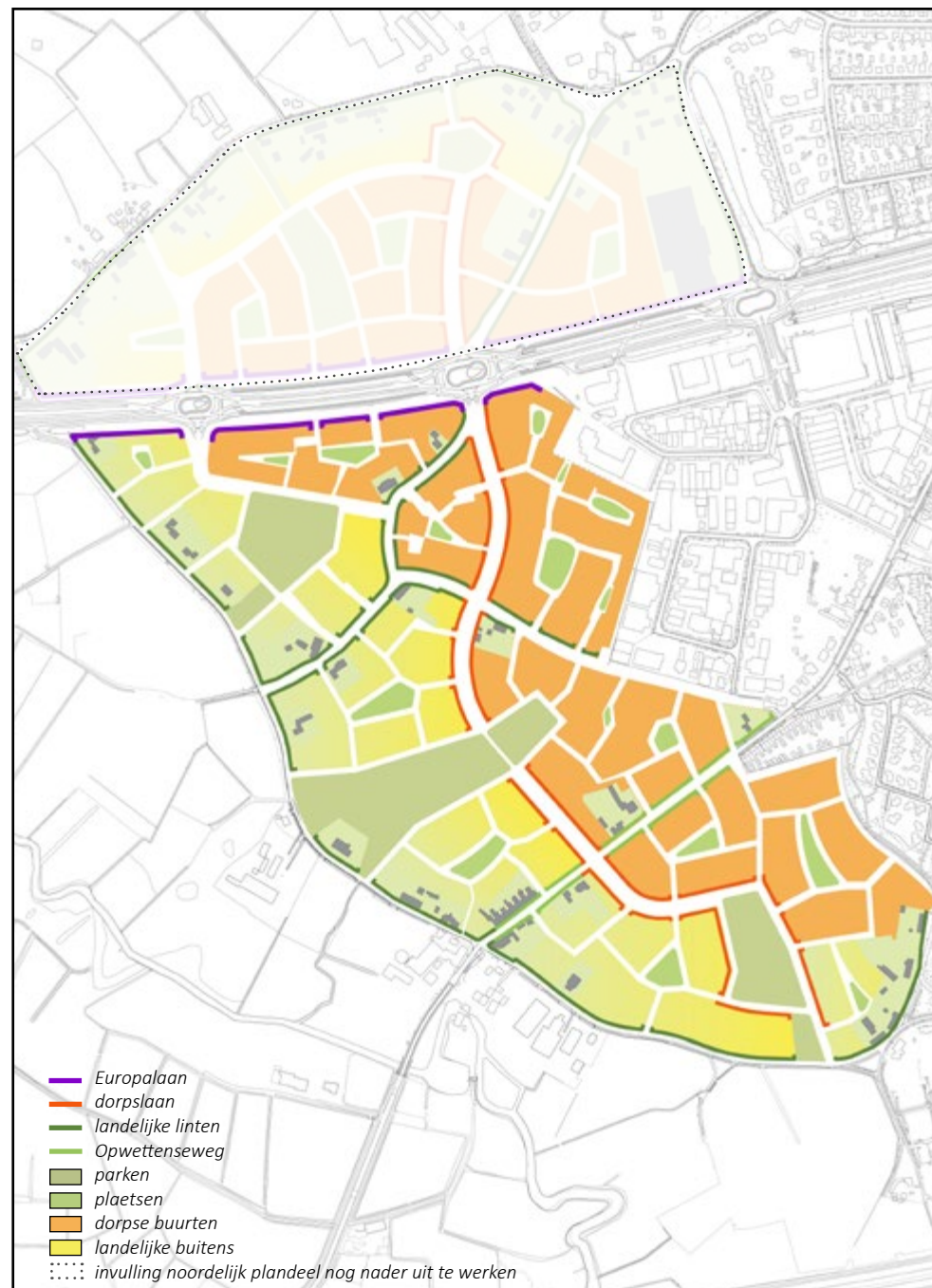
Dorpslaan

De dorpslaan sluit aan op de Europalaan en vormt de ruggengraat van de wijk die de verschillende plandelen en buurten aaneen rijgt. Om dit kracht bij te zetten wordt de weg begeleid met twee rijen bomen en wordt de belendende bebouwing vormgegeven als een samenhangend ensemble van statige 2-onder-1 kapwoningen, hier en daar afgewisseld met een vrijstaande woning en bij uitzondering een 3-onder-1 kapwoning.

Linten

De linten zijn de aanwezige landweggetjes die dwars door het plangebied lopen (Bakerste Landweg, Dubbestraat) en de weggetjes die de randen van het plangebied markeren (Boord, Vorsterdijk, Wettenseind). Met hun rurale karakter bepalen de linten voor een groot deel de identiteit van de nieuwe wijk.

Tevens bepaalt de aanwezigheid van deze linten dat het programma van 1.575 woningen op een ontspannen wijze wordt opgedeeld in verschillende bouwvelden, die zo nodig, onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld.



Ruimtelijk raamwerk



— Europalaan
 — dorpslaan
 — landelijke linten
 — Opwettenseweg

Ruimtelijke dragers



■ parken
 ■ plaetsen

Parken en plaetsen



■ dorpse buurten
 ■ landelijke buitens

Woonmilieus

4.2.2 Parken en plaetsen

Naast de ruimtelijke dragers structureren de parken en plaetsen de lay-out van de wijk. Waar de parken Nuenen West op het niveau van de wijk met het omliggende landschap verbinden, creëren de plaetsen op het niveau van de verschillende buurten ruimte voor ontmoeting. De opzet van het stedenbouwkundige weefsel is rond deze plekken georganiseerd. Onderling zijn deze plekken met elkaar verbonden door informele routes waar het primaat bij voetgangers en fietsers ligt.

4.2.3 Woonmilieus

Om Nuenen West beter aan te laten sluiten bij de beoogde doelgroepen voorziet het plan naast de ruimtelijke dragers in twee onderscheidende woonmilieus. De lay-out van het plan en de ligging van de locatie op het grensvlak van het Dommeldal en de bebouwde kom van Nuenen, leent zich bij uitstek om het programma globaal te verdelen in een 'landelijk' en een 'dorps' woonmilieu met de nieuwe dorpslaan als bindend-scheidend rijgsnoer daar tussen.

4.2.4 Hotspots, merktekens en archetypen

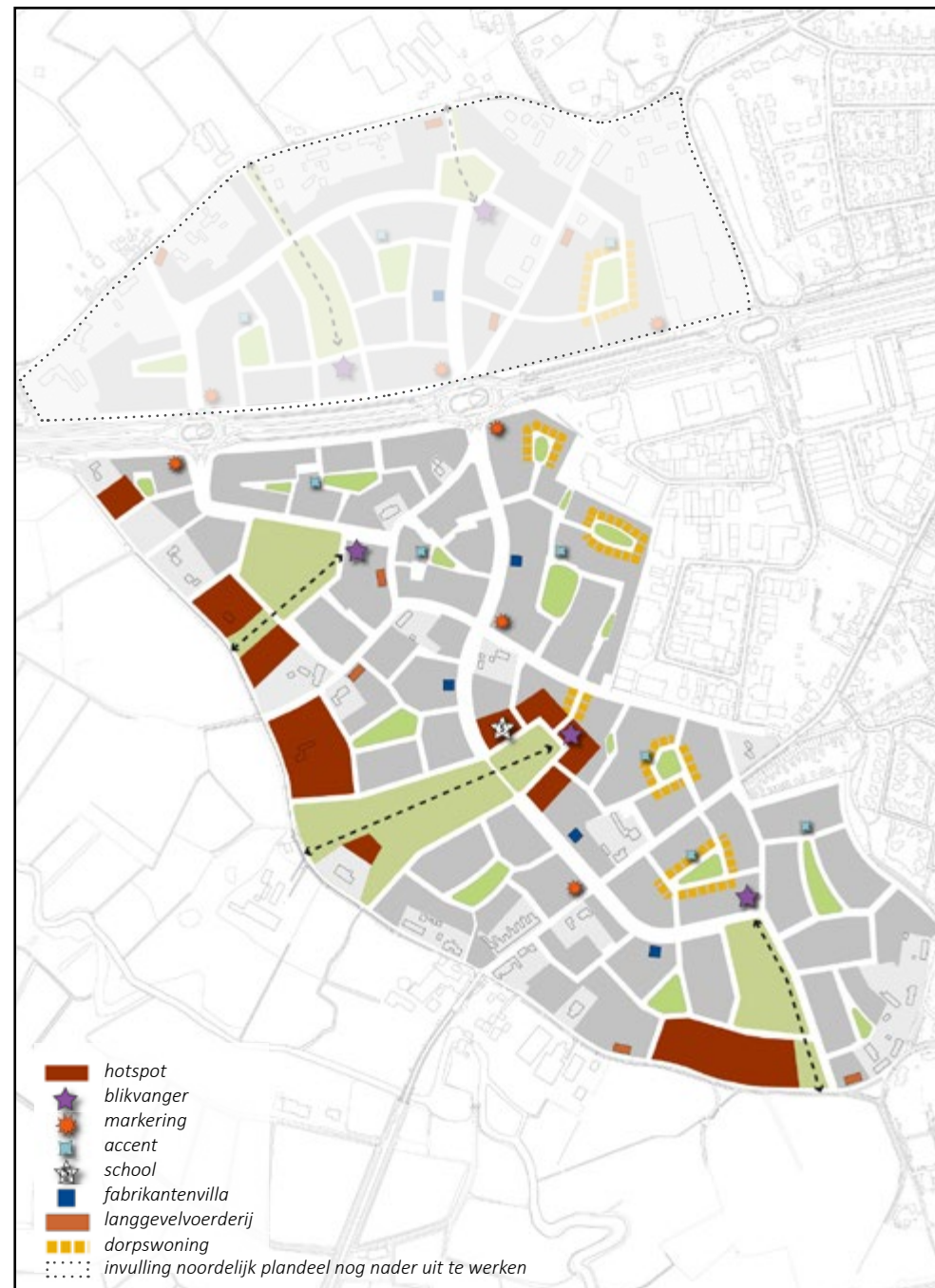
Om het plan nog verder te differentiëren en de dorpslandelijke karakteristiek beter te benaderen zijn een aantal plekken en zones gemarkeerd, zogenaamde hotspots, waar naast reguliere woningbouw, ruimte wordt gereserveerd voor bijzondere functies en structuren. Deze hotspots zijn, met uitzondering van de centrale voorzieningenzone in het hart van de wijk, voornamelijk geprojecteerd in de randen van het plan op de overgang naar het Dommeldal.

Met hun onderscheidende invulling dragen de hotspots bij aan de schilderachtigheid van de verkaveling en bieden een geleidelijke overgang van het bebouwde gebied van Nuenen West naar het arcadische landschap rond de Dommel.

Daarnaast zijn locaties aangewezen voor een aantal in vorm en functie uiteenlopende stedenbouwkundige merktekens, als blikvanger, markering of accent. Deze merktekens zijn een onderdeel van het totale ensemble en benadrukken de hiërarchie in de wijk en de buurten.

Om vervolgens de nieuwe wijk ook qua beeld nadrukkelijk te verankeren aan de typische dorpsidentiteit van Nuenen zijn uiteenlopende locaties aangewezen waar bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de architectuur. De bouwsels op deze plekken, moeten nadrukkelijk worden uitgewerkt als representanten van de archetypen uit het Nuenens DNA.

De locaties voor de merktekens en archetypen op de kaart zijn vooralsnog indicatief. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige deelplannen moet hier verder uitwerking aan worden gegeven.



Hotspots, merktekens en archetypen

4.3 Dichtheden

Op de ligging nabij het Dommeldal wordt ingespeeld door een gradiënt aan te brengen in de bebouwingsdichtheden, van een lage dichtheid en landelijk wonen nabij het Dommeldal in het westen, tot een hogere dichtheid en dorps wonen op de grens met het bestaande dorp in het oosten van de locatie.

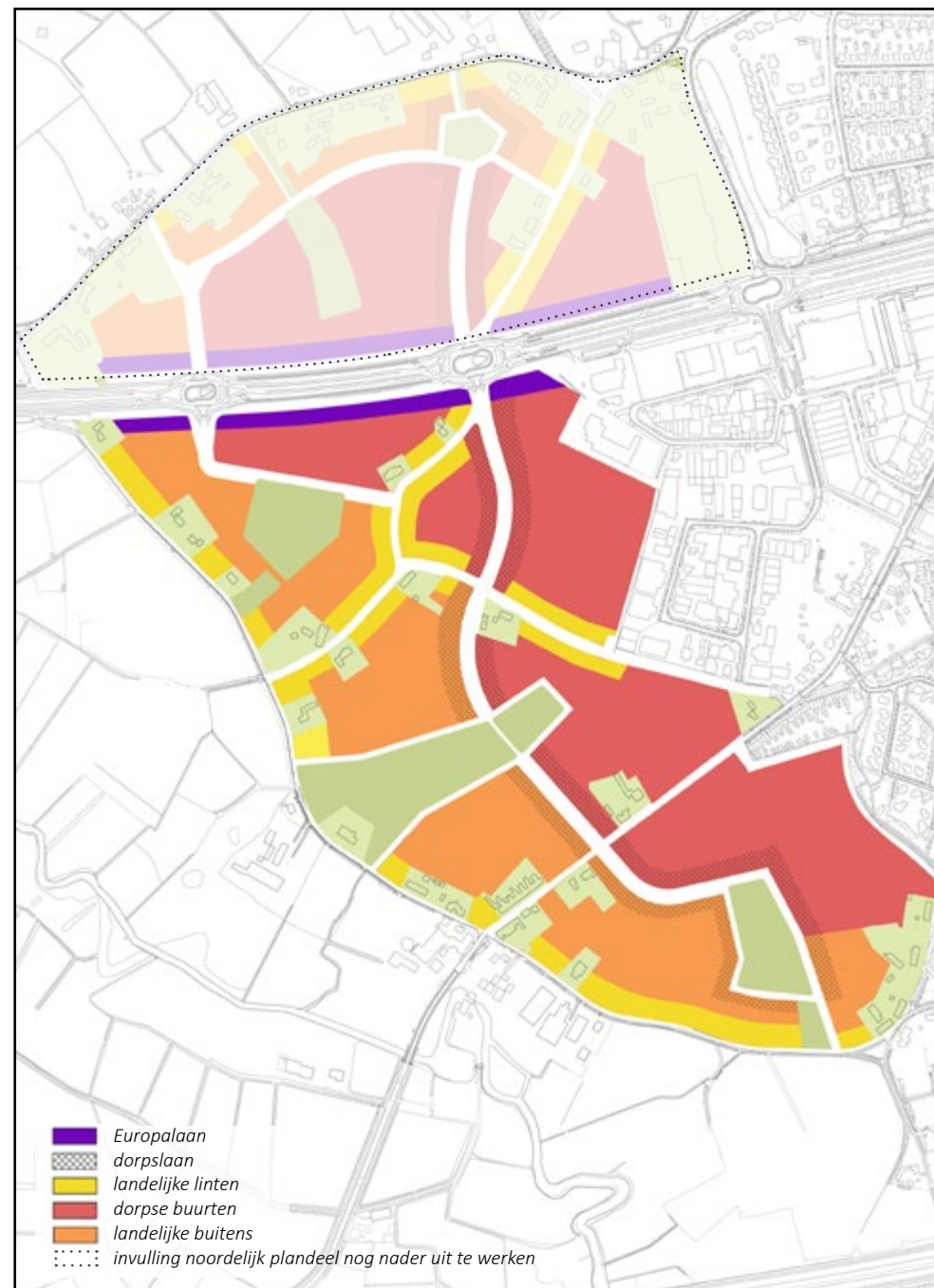
Uitzonderingen daarop zijn de Europalaan met een extra hoge dichtheid en de linten met een extra lage dichtheid. Op die manier wordt het programma verdeeld in vier dichtheden met bandbreedtes:

- Landelijk wonen 18-24 woningen per hectare;
- Dorps wonen 30-35 woningen per hectare;
- Linten 10-20 woningen per hectare;
- Europalaan 35-50 woningen per hectare.

Deze bandbreedtes bieden samen met de eerder genoemde componenten van het plan een rijk amalgaam van verschillende woonvormen waar voor elk wat wils tussen zit.

Voor de dorpslaan geldt aan weerszijden een dichtheid van 30-35 woningen per hectare.

Ook daar waar de dorpslaan grenst aan het landelijk wonen.



Dichtheden

4.4 Ontsluiting

Het uitgangspunt voor de ontsluitingsstructuur is dat deze exclusief is gedimensioneerd op de eigen behoefte van Nuenen West. Wijkvreemd verkeer wordt zoveel als mogelijk geweerd. De bestaande ontsluiting via de Opwettenseweg/Wolvendijk zal autoluw en waar mogelijk autovrij worden gemaakt en de Vorsterdijk en het Wettenseind zullen niet langer doorgaande routes zijn voor het autoverkeer, maar een beperkte functie krijgen ten behoeve van de ontsluiting van aldaar aanwezige woningen en recreatieve functies.

De wijkontsluitingswegen van Nuenen West sluiten aan op de Europalaan, die geldt als entree en hoofdontsluiting voor de kern van Nuenen met een 50-km/uur regime. Deze aansluitingen op de Europalaan garanderen een goede bereikbaarheid van het plangebied. In het profiel van de Europalaan is ruimte gereserveerd voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) richting Eindhoven. Door hieraan, op een centraal punt in het plangebied een halte te situeren wordt het gebruik van openbaar vervoer in Nuenen West gestimuleerd.

De wijkontsluitingswegen hebben het karakter van erftoegangswegen, met een 30 km/ uur-regime. Hiervan is de dorpslaan de hoofdroute die dwars door de wijk de verschillende plandelen en buurten aaneen rijgt.

Van een nevenschikte orde zijn de woonpaden of erven die in de verschillende bouwvelden de woningen ontsluiten. Hier ligt het accent op de verblijfskwaliteit met een rustig verkeersbeeld. Ook de linten die dwars door het plangebied lopen (Bakerste Landweg, Dubbestraat) en de weggetjes die de rand van het plangebied markeren (Boord, Vorsterdijk, Wettenseind) krijgen een rustig verkeersbeeld. Zij worden onderdeel van een groter recreatief netwerk.

Langzaam verkeer

Gezien de schaal van Nuenen en de nabijheid van Eindhoven is de fiets voor Nuenen-West een kansrijk vervoermiddel. In het stedenbouwkundig plan wordt hierop geanticipeerd door in te zetten op goede verbindingen naar bestaand Nuenen. Het stedenbouwkundig plan omvat een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer naar de kern van Nuenen en het omringende landschap, voornamelijk over de bestaande historische linten. Voetgangers maken zoveel mogelijk gebruik van gedeelde infrastructuur. Uitzondering hierop vormen de wijkontsluitingswegen, waar(langs) aparte voetpaden zijn voorzien. Voor de fiets zijn langs de Europalaan aan weerszijden vrijliggende fietspaden opgenomen. Daarnaast zijn er plannen voor een snelfietsverbinding richting Eindhoven, mogelijk met fietsbrug over de Dommel om de afstand te bekorten.



4.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte is het palet voor de nieuwe woonwijk. De fysieke drager van alle componenten die samen het beeld van Nuenen West bepalen. Om daarin rust en samenhang te brengen is de openbare ruimte eenvoudig van opzet, robuust en eenduidig vorm gegeven. Typologisch zijn de openbare ruimtes opgedeeld in lanen, linten, paden, erven en plaatsen. De lanen en linten vormen de interne hoofdstructuur, waarvan de linten deel uit maken van het netwerk van recreatieve routes dwars door de nieuwe wijk. De paden vormen de ontsluiting van de 'landelijke' woonmilieus en de erven die voor de 'dorpse' woonmilieus. Waar deze componenten de doorwaadbaarheid van de wijk faciliteren, zijn het de plaatsen die ruimte laten voor ontmoeting en verblijf. Op een lager schaalniveau zijn deze plaatsen onderling met elkaar verbonden door een fijnmazig netwerk van informele routes van stegen en doorsteken.

De herkenbaarheid en oriëntatie in de wijk wordt bevorderd door de hiërarchie tussen de verschillende componenten, afleesbaar gemaakt door onder meer de schaal en maat van het groen. In de openbare ruimte van Nuenen West staat optimale verblijfskwaliteit voor de bewoners voorop. Het karakter van de openbare ruimte is daarom zo informeel mogelijk en staat, daar waar mogelijk, een gemengd gebruik van verschillende soorten verkeer toe. Bij de inrichting van de openbare ruimte bepalen thema's als herkenning, intimiteit, een kleine schaal en maat en een heldere scheiding tussen het mijn en dijn de belevingskwaliteit.

4.6 Parkeren

Het streven is de geparkeerde auto zo goed als mogelijk te weren uit het straatbeeld. Om die reden gebeurt het parkeren zoveel mogelijk op de eigen kavel. Bij 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen kan dit eenvoudig worden gerealiseerd. Bij rijwoningen worden de benodigde parkeerplaatsen in principe voorzien in private parkeerhoven afgescheiden van de openbare ruimte. Daarnaast moet in de openbare ruimte rekening worden gehouden met bezoekers parkeren. Eén en ander in samenhang met het woningtype.



Openbare ruimte

4.7 Sporten & spelen

Nuenen West is een wijk voor mensen met een sportieve inslag, die graag een rondje lopen. Met de trimschoenen of gewoon met de hond eropuit. Het openbaar groen in en om de wijk nodigt daartoe uit en biedt een grote range aan recreatieve gebruiksmogelijkheden. Via de parken en de linten ren of fiets je zo de natuur in. Dit wordt extra gestimuleerd met de introductie van een 'Finse piste' die een trimlooproute mogelijk maakt door de wijk en het Dommeldal.

Voor kinderen biedt het openbaar groen in Nuenen West voldoende speelmogelijkheden. Met een paar simpele ingrepen bieden de parken en plaatsen en de openbare ruimte vaak al goede speelaanleidingen. Daarnaast worden uiteenlopende speelvoorzieningen aangeboden.



4.8 Waterberging

Water is een cruciale bouwsteen voor het ruimtelijk ontwerp van Nuenen West. Niet alleen omdat er strenge eisen worden gesteld om afdoende waterberging te realiseren, maar ook omdat water in de woonomgeving bijdraagt aan de belevingskwaliteit van de wijk. Uit duurzaamheidsoverwegingen is er voor gekozen het overtollig regenwater daar waar mogelijk zo lang mogelijk vast te houden en in de ondergrond te laten inzijgen. Daarnaast is het belangrijk dat de afvoer van overtollig regenwater zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt voor de bewoners. Om die reden is een zogenaamde 'watermachine' ontwikkeld die het hemelwater opvangt en afvoert. Langs de linten en de lanen geleidt een oppervlakkig systeem van greppels en wadi's het water naar de parken, waar het kan worden gebufferd alvorens te worden afgevoerd naar het beekdal van de Kleine Dommel. Aldaar levert de opvang een bijdrage aan de beoogde vernatting van het landschap. De 'watermachine' is zodanig ontworpen dat bij extreem natte periodes het water kan worden opgevangen in greppels aan de randen van het park. Het grootste deel van het jaar zullen ze echter droog staan. Door de waterbuffering langs de randen te concentreren blijft de gebruiksindeling van de parken flexibel. Daarnaast bieden de greppels een natuurlijke demarcatie aan de parken en helpen ze op een vanzelfsprekende manier voorkomen dat er in de randen van het park auto's worden geparkeerd.



Waternetwerk



1.

BEELDREGIEKADER

B

In Nuenen West dient het verleden als inspiratie voor de toekomst. Een moderne vertaalslag leidt tot een nieuw en toekomstbestendig beeld dat tegemoet komt aan de regionale behoefte en uiteenlopende woonwensen. Qua opzet en uitstraling sluit de wijk nauw aan bij de roots van Nuenen.

Oorspronkelijke landschappelijke patronen, zoals oude linten en landwegen, zijn herkenbaar in het plan geïntegreerd. Nuenen West wordt zo als vanzelfsprekend op het Dommeldal georiënteerd en aan het dorp verankerd. Tussen de linten ontstaan gemoedelijke buurten die zijn gerangschikt rondom uitnodigende ontmoetingsplekken, de plaetsen.

Er wordt ingezet op een eigentijdse, voor Nuenen West herkenbare architectuurstijl. Een onderscheidend beeld dat is gebaseerd op dorps- en streekeigen kenmerken, het Nuenens DNA.

BEELDREGIE

1.1 Inleiding

Met inspiratiebeelden en bepalingen stuurt het beeldregiekader de beoogde dorpslandelijke identiteit. Stedenbouwkundige en inrichtingsaspecten geven invulling aan de identiteit die door de architectuur wordt onderstreept. De respectievelijke kenmerken worden in het plan gelaagd aangereikt.

Op stedenbouwkundige niveau wordt de identiteit gekarakteriseerd door:

- Een landschap van kappen;
- Een grote afwisseling in het bebouwingsbeeld;
- Een relatief kleine bebouwingskorrel, met wisselende breedte en hoogtematen;
- Rooilijnen die de wegen volgen, met af en toe een kwinkslag;
- Bebouwing van hooguit twee lagen met dak (uitzonderingen daargelaten);
- Nokken die de rooilijn volgen, met een sporadische kapverdraaiing;
- Vrijstaande panden die georiënteerd zijn op de openbare ruimte;
- Voorerven met een variabele diepte.

Op inrichtingsniveau wordt de identiteit gekarakteriseerd door:

- Prioriteit voor de voetgangers;
- Een comfortabel plaveisel van gebakken klinkers;
- Een nadrukkelijke scheiding tussen openbaar en privé;
- Sfeerbepalende straatbomen en groene erfafscheidingen;
- In soort en hoogte gevarieerde erfafscheidingen.

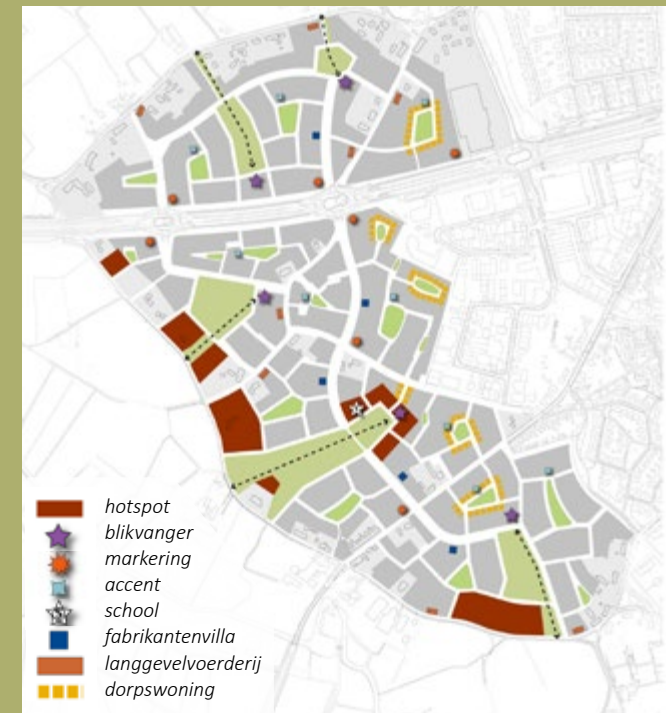
Op architectonisch niveau wordt de identiteit gekarakteriseerd door:

- Het gemoderniseerde Nuenens DNA;
- De heldere en evenwichtige gevelindeling;
- De staande geprofileerde gevelopeningen;
- De onderverdeling van de raampartijen;
- Bakstenen gevels in aardtinten;
- Daken met pannen in rode en antraciettinten;
- Witte houten kozijnen met gekleurde draaiende delen.

Hoofdropzet van het plan

In deel A, het masterplan, is de opzet van het stedenbouwkundig plan toegelicht. De componenten van het raamwerk zijn achtereenvolgens: de ruimtelijke dragers, respectievelijk: Europalaan, dorpslaan en linten; de parken en plaetsen en de woonmilieus, respectievelijk: landelijke buitens en dorpse buurten. Om het plan nog verder te differentiëren en de dorpslandelijke identiteit beter te benaderen is aan het raamwerk een extra laag toegevoegd met hotspots, merktekens en archetypen.

De uiteenlopende woonwensen vereisen een gedifferentieerd aanbod. Dat wordt gerealiseerd door aan de verschillende componenten onderscheidende beeldregiems te koppelen. Het beeldregiekader reikt voor deze elementen, zowel op stedenbouwkundig, architectonisch en inrichtingsniveau de toepasselijke bepalingen aan.



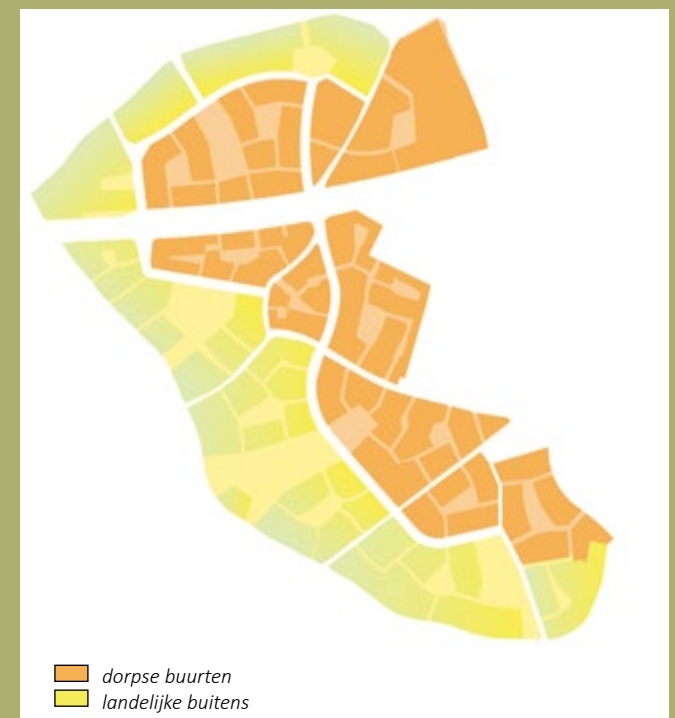
Hotspots, merktekens en archetypen



Ruimtelijke dragers



Parken en plaetsen



Woonmilieus

1.2 Ruimtelijk raamwerk

1.2.2 Ruimtelijk dragers

De ruimtelijke dragers spelen een cruciale rol in de oriëntatie en plaatsbepaling in de wijk. Om de afleesbaarheid daarvan te bevorderen is tussen de dragers onderling een heldere hiërarchie aangebracht.

Europalaan

Als belangrijke verbindingsweg tussen het centrum van Nuenen en Eindhoven-Woensel krijgt de Europalaan veel verkeer te verwerken. De bebouwing in de eerste lijn moet dan ook fungeren als geluidwering voor de daar achtergelegen woongebieden. Het is daarom van belang dat de gevel zoveel mogelijk aaneengesloten is en de tussenruimten klein zijn. Voor Nuenense begrippen heeft de bebouwing aan de Europalaan dan ook een stedelijke uitstraling. De bebouwing dient een divers en individueel karakter uit te stralen, door op verschillende onderdelen te variëren met de architectuur. De hoeken worden zorgvuldig vormgegeven, door middel van overhoekse elementen of door de entree in de zijgevel te plaatsen. Zijstraten worden gemarkeerd met verbijzonderde bebouwing. De bebouwing staat met de voeten aan een smalle private stoep afgescheiden van de openbare ruimte met een hekwerk of muurtje.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Aaneengesloten bebouwing van gedifferentieerde rijwoningen, hier en daar afgewisseld met 2-onder-1 kapwoningen en/of meergezinswoningen;
- Variatie in ritme en lengte van blokken, geen repetitie;
- Dichtheid: 35-50 woningen/hectare;
- Rooilijn: 0-1½ m (verspringing minimaal 0,5 m);
- Bouwhoogte: 2-3, incidenteel 4 bouwlagen met kap, met afwisseling in nok- en goothoogte;
- Lengte rijwoningen: maximaal 7 woningen, met verspringing in voorgevel en/of goothoogte;
- Kappen: overwegend in langsrichting, dwarskap ondergeschikt aan hoofdmassa toegestaan;
- Hoek van de kap: 45-55 graden, verschillen worden opgevangen met brandmuren;
- Kleur baksteen: donkere aardtinten;
- Bijgebouwen staan op het achterterrein
- Erfafscheiding stoep: laag muurtje, hekwerk of plantenbak op tussenscheiding.

(Een groot deel van de Europalaan is inmiddels uitgevoerd. Van belang is dat de nog te ontwikkelen delen daar qua beeld bij aansluiten.)





bron: JenG

Dorpslaan

De dorpslaan slingert, opgespannen tussen Wettenseind en Boord, met een riant profiel met brede grasbermen met bomen, van zuid naar noord door de wijk. De dorpslaan vormt de ruggengraat van de wijk en verbindt de verschillende buurten in Nuenen West. Dit wordt benadrukt door de statige architectuur van de belendende bebouwing die als een samenhangend ensemble van 2-onder-1 kapwoningen, hier en daar afgewisseld met een vrijstaande woning en bij uitzondering een 3-onder-1 kapwoning, is vormgegeven. De bebouwing is georiënteerd op de weg en ten behoeve van de plaatsbepaling zijn op strategische plekken accenten in de bebouwing aangebracht. De rooilijn is eenduidig en ligt op 3 meter uit de uitgifte grens. De voortuin is omzoomd door een lage tuinmuur en/of haag. Met zijn herkenbare signatuur legt deze prachtige laan de basis voor de dorpse sfeer, en identiteit.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Samenhangend ensemble van 2-onder-1 kapwoningen, hier en daar afgewisseld met een vrijstaande woning en bij uitzondering een 3-onder-1 kapwoning;
- Variatie in beeld; geen repetitie van de dezelfde woningen;
- Dichtheid: 30-35 woningen/hectare;
- Rooilijn: 3 m;
- Bouwhoogte: 2 bouwlagen met kap (accentbebouwing in 3 lagen met kap toegestaan);
- Kappen: overwegend in langsrichting, dwarskap op zichtlocaties toegestaan;
- Hoek van de kap: 45-55 graden;
- Kleur baksteen: donkere aardtinten;
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap;
- Erfafscheiding voor: lage tuinmuur en/of haag;
- Erfafscheiding opzij: 1,8 m hoog, geïntegreerd met bebouwing, lage tuinmuur met/of haag.





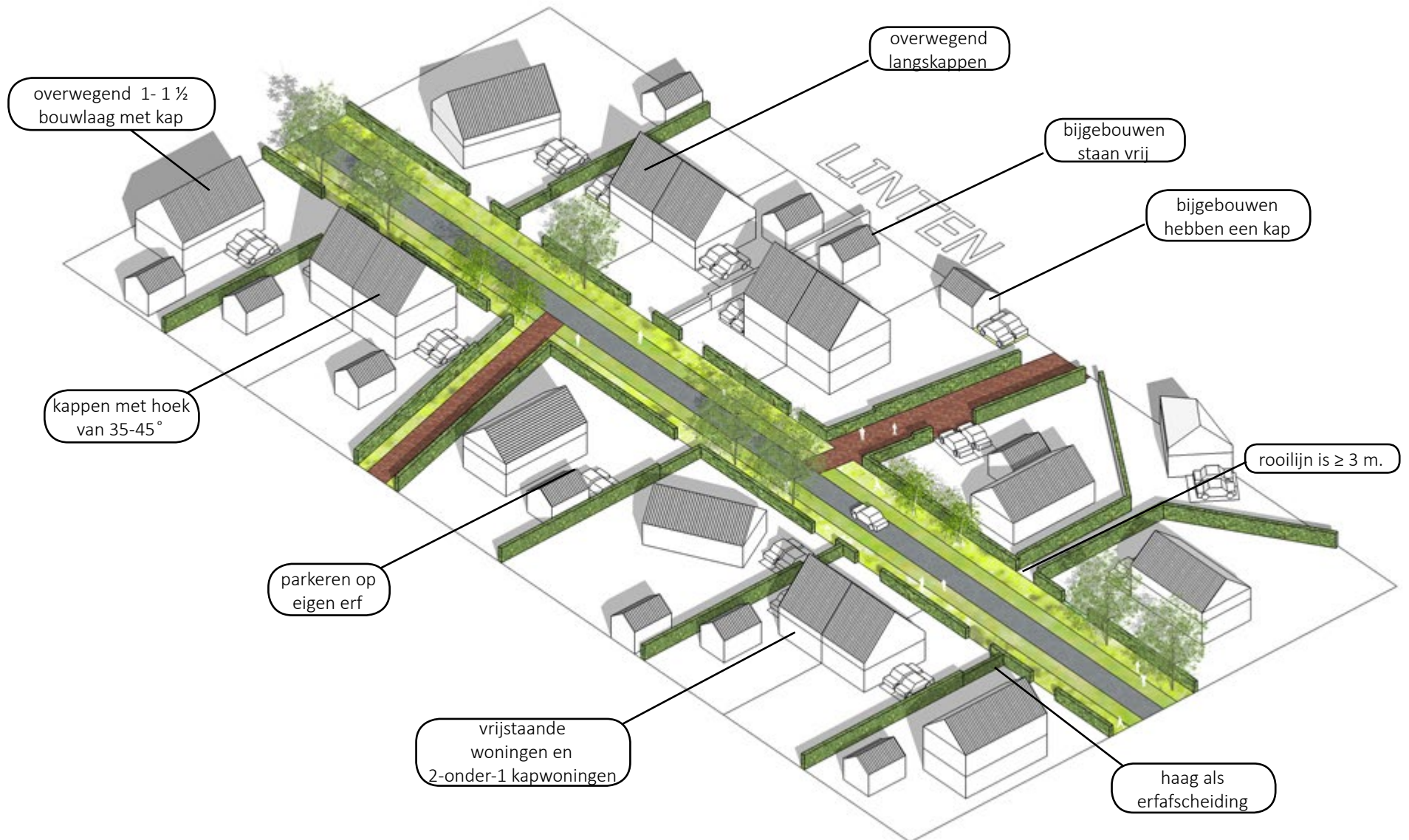
Linten

Het rurale karakter van de linten bepaalt voor een groot deel de identiteit van de nieuwe wijk. Deze linten hebben ieder hun eigen signatuur. Door de verschillen te bestendigen en te versterken blijven de kernkwaliteiten van het oorspronkelijke landschap afleesbaar in de nieuwe wijk. Om dit te verankeren kunnen naast de bestaande woningen slechts in een lage dichtheid nieuwe woningen langs de linten worden ontwikkeld. Daarnaast wordt het landelijke karakter gerespecteerd met een informele setting van de nieuwbouw en een grote mate van diversiteit in de architectonische uitstraling. De uitdaging hier is om in aanvulling op de oorspronkelijke bebouwing, daar waar mogelijk eigentijdse versies van de langgevelboerderij toe te voegen. Uit respect voor de bestaande bebouwing wordt de nieuwbouw bij voorkeur in lichtere tinten uitgevoerd. Erven worden omzoomd door hagen, die in veel gevallen het zicht op de bebouwing ontnemen.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Individuele vrijstaande woningen of 2-onder-1 kapwoningen;
- Dichtheid: 10-20 woningen/hectare;
- Rooilijn is wisselend, minimaal 3 meter uit uitgiftegrens;
- Bouwhoogte: 1-1½ bouwlaag met kap, maximaal 20% 2 lagen met kap;
- Kappen: overwegend in langsrichting, incidenteel een gedraaide kap;
- Hoek van de kap: 35-45 graden;
- Bebouwing heeft een kleine korrel en een introvert karakter;
- Kleur baksteen: lichte aardtinten;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, staan los en hebben een kap;
- Erfafscheiding voor: lage-hoge haag;
- Erfafscheiding opzij: hoge haag.





bron: JenG

1.2.2 Parken en plaatsen

Het plan kent globaal 4 grotere parken en afhankelijk van de nadere uitwerking in een definitieve verkaveling circa 20 plaatsen. Onderling zijn deze plekken met informele routes voor voetgangers en fietsers met elkaar verbonden. Met de introductie van deze ruimten krijgt het wonen á la carte een extra dimensie, waardoor afdoende kan worden ingespeeld op de uiteenlopende woonwensen van de doelgroepen.

Parken

Met hun schaal en maat bieden de parken ruimte aan wijkgebonden activiteiten en fungeren ze als groene en landschappelijke buffers tussen de verschillende buurten. Het wonen aan één van deze parken raakt daarmee aan het gevoel van wonen aan het landschap. De bebouwing krijgt een informeel karakter met een landelijke sfeer. De randen worden opgebouwd met 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. De bouwhoogte varieert afhankelijk van de positie in de wijk van 1-2 lagen met een kap, met op cruciale plekken incidenteel een accent van 3 lagen met kap. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en het park. De kaprichting is vrij. De rooilijn is wisselend. De erfafscheiding is hoog en groen van karakter. De hoogte aan de voorzijde is maximaal 1.20 m. Het belang hiervan is dat de woningen zich blijvend aan het park presenteren. De materialisatie is traditioneel; gevels van baksteen en pannen op het dak.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Samenhangend ensemble van 2-onder-1 kapwoningen, hier en daar afgewisseld met een vrijstaande woning (in dorpse deel rijwoningen);
- Rooilijn is wisselend, minimaal 3 meter uit uitgiftegrens (in dorpse deel rooilijn eenduidig);
- Bouwhoogte: 1-2 bouwlagen met kap (in dorpse deel accentbebouwing in 3 lagen met kap toegestaan);
- Kappen: overwegend in langsrichting, incidenteel een gedraaide kap;
- Hoek van de kap: 35-45 graden;
- Kleur baksteen: aansluitend bij woonmilieu;
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap;
- Erfafscheiding voor : aansluitend bij woonmilieu;
- Erfafscheiding opzij: 1,8 m hoog, geïntegreerd met bebouwing, lage tuinmuur met/ of haag.





Plaetsen

Elke buurt heeft in het middelpunt een eigen ontmoetingsruimte, om de parksfeer in de 'landelijke buitens', of het buurtgevoel te versterken in de 'dorpse buurten'. Afhankelijk van de positie in de wijk en de schaal en maat worden deze ruimten vormgegeven als pleintje, hof, veldje, of plantsoen. Op die manier krijgt iedere buurt zijn eigen gezicht.

De uitstraling van de bebouwing kan dit kracht bijzetten. In die zin is het voorstelbaar dat de bebouwing rond een pleintje of een hof nadrukkelijk als een samenhangend ensemble wordt vormgegeven met symmetrie als richtinggevend thema, terwijl op andere plekken de sfeer en identiteit juist door de inrichting van de openbare ruimte wordt bepaald en de bebouwing afwisselend van karakter is. De uitdaging is om in de bebouwing rond de plaetsen naast wonen ook bijzondere functies te realiseren.

Rond een pleintje of een hof worden de randen opgebouwd met rijwoningen (kort en lang tot max. 7 woningen). Rond de velden en plantsoenen kennen de randen daarentegen een meer gevarieerde uitwerking, bestaand uit 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen hier en daar aangevuld met een korte rij.

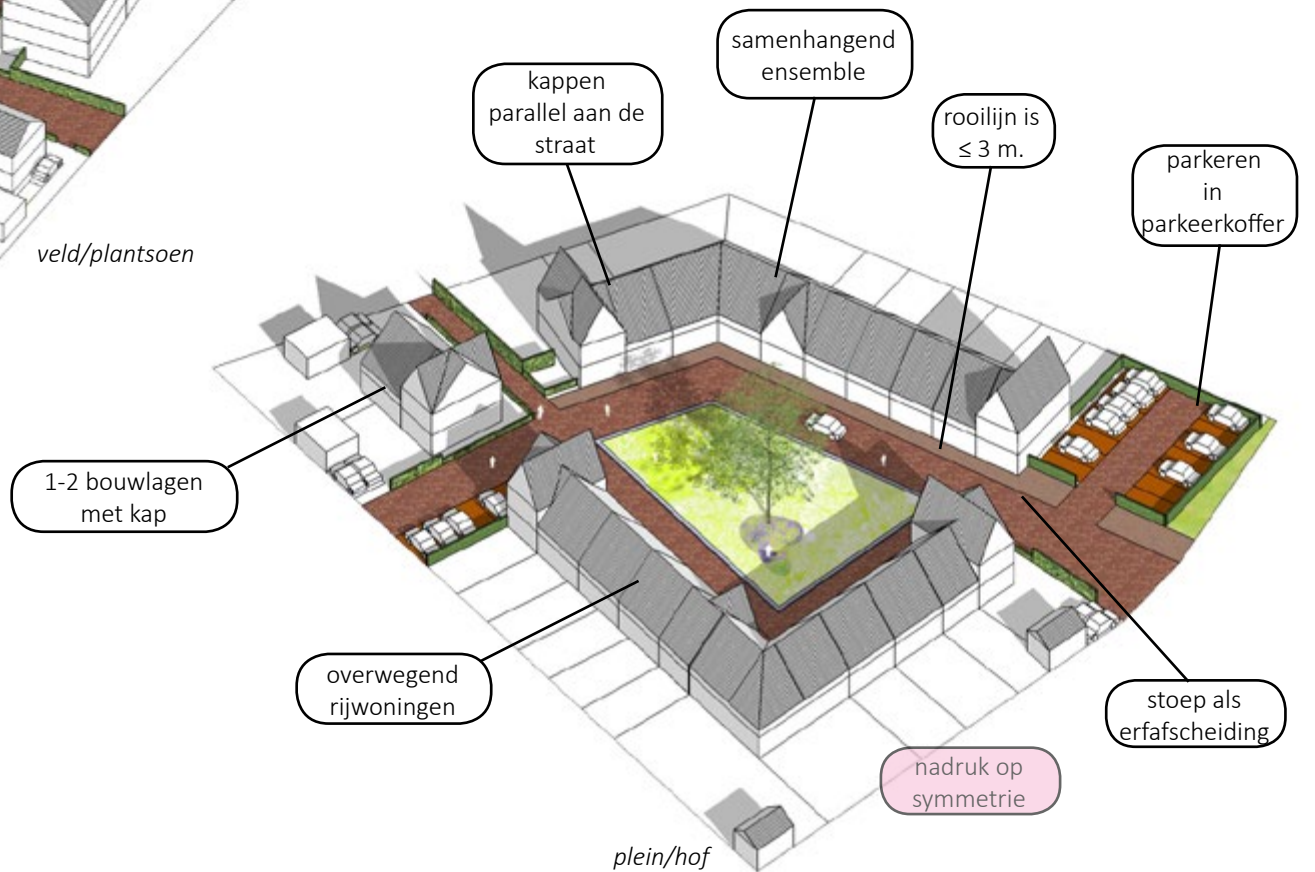
De bouwhoogte kan, afhankelijk van de karakteristiek van de plek variëren van 1-2 lagen met een kap, incidenteel afgewisseld met een accent van 3 lagen met kap. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. De kap ligt overwegend parallel aan de straat. De rooilijn is strikt in het 'dorpse' deel (≤ 3 m) en vrij in het 'landelijke' deel (≥ 3 m).

De erfafscheiding sluit aan bij het bijhorende woonmilieu. Evenals de materialisering.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Samenhangend ensemble, danwel bebouwing van individueel herkenbare woningen;
- Rooilijn: wisselend en ≤ 3 m in 'dorpse' deel en ≥ 3 m 'landelijke' deel;
- Bouwhoogte: 1-2 bouwlagen met kap (accentbebouwing in 3 lagen met kap toegestaan);
- Kappen: overwegend in langsrichting, incidenteel een gedraaide kap;
- Hoek van de kap: aansluitend bij woonmilieu;
- Kleur baksteen: aansluitend bij woonmilieu;
- Plaatsing bijgebouwen: aansluitend bij woonmilieu;
- Erfafscheiding: aansluitend bij woonmilieu.





1.2.3 Woonmilieus

Het plan kent twee onderscheidende woonmilieus, een 'landelijk' en een 'dorps'.

De woonmilieus geven beide ruimte aan de ontwikkeling van een woontypologie met grondgebonden wonen met privé buitenruimtes. Het verschil wordt gemaakt met onder meer de toepassing van uiteenlopende dichtheden van het aantal woningen per hectare.

Landelijke buitens

In de 'landelijk buitens' wordt een globale dichtheid van 18-24 woningen per hectare toegepast. Daarmee kunnen ruime kavels in een groene en rustige omgeving worden gerealiseerd. Dit milieu wordt toegepast in de bouwvelden die grenzen aan het landschap, Boord, de Vorsterdijk en het Wettenseind.

Binnen het decor van de landelijke linten is er ruimte voor de ontwikkeling van riant opgezette buitens, waar verscholen in een lommerrijke setting losse bebouwing staat, terughoudend van omvang en modest vormgegeven. Om de landelijke sfeer kracht bij te zetten heeft ieder bouwveld in het hart een flink plantsoen. De landelijke sfeer komt verder tot uiting in de informele setting van de bebouwing en het arcadische verloop van de woonpaden, die nauwelijks toereikend zijn gedimensioneerd en overmatig met groen zijn ingericht.

De buitens worden opgebouwd met vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen. Wat betreft de bouwhoogte gaat de voorkeur uit naar 1-1½ laag met kap, maar 2 lagen met kap is toegestaan. De kaprichting is divers. Gebaseerd op de landelijke typologie bestaat de bebouwing uit eenvoudige introverte volumes. De rooilijn is vrij, maar ligt minimaal 3 meter uit de uitgiftegrens. De voortuinen dragen bij aan het groene beeld van de woonpaden.

De tuinen worden omzoomd met hagen tot 1.20 m. Daarmee blijven de woningen zich aan de straat presenteren.

De materialisatie is pastoraal; een gevel van baksteen en pannen of riet op het dak. Baksteen in lichte en gele aardtinten en matte keramische pannen in voornamelijk zwart en grijs tinten. Naast riet op het dak kunnen accenten van potdeksel gevels de landelijke sfeer onderstrepen.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Individuele vrijstaande woningen of 2-onder-1 kapwoningen, afgewisseld met korte rijen (3-5 woningen);
- Variatie in beeld; geen repetitie van de dezelfde woningen;
- Dichtheid: 18-24 woningen/hectare;
- Rooilijn is wisselend, minimaal 3 meter uit uitgiftegrens;
- Bouwhoogte; afwisseling van 2 lagen met kap en 1-1½ bouwlaag met kap, waarbij minimaal 20% 1-1½ bouwlaag met kap moet worden gerealiseerd;
- Kappen: overwegend in langsrichting, dwarskap als accent incidenteel toegestaan;
- Bebouwing heeft een kleine korrel en een introvert karakter;
- Hoek van de kap: 35-45 graden;
- Kleur baksteen: lichte aardtinten;
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap;
- Erfafscheiding: lage-hoge haag.





Dorpse buurten

In de 'dorpse buurten' wordt een globale dichtheid van 30-35 woningen per hectare toegepast. Daarmee kunnen, gestructureerd door groene ruimtes en heldere ontsluitingsprincipes, compacte woonvormen worden gerealiseerd. Dit milieu wordt toegepast in de bouwvelden dicht bij de bebouwde kom van Nuenen en langs de Europalaan, die ruimte bieden aan de ontwikkeling van overzienbare buurten van 150-200 woningen. Om het buurtgevoel kracht bij te zetten heeft iedere buurt in het middelpunt een plaetse. De dorpse sfeer komt verder tot uiting in de schaal en maat van de stedenbouwkundig korrel, die beperkt is en intiem. Dit wordt onderstreept met de openbare ruimte, die ontspannen maar functioneel is ingericht.

De buurten worden opgebouwd met rijwoningen en 2-onder-1-kapwoningen, incidenteel afgewisseld met een vrijstaande woning. De bouwhoogte is hoofdzakelijk 2 lagen met een kap. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en de kap ligt overwegend parallel aan de straat. Bijzondere plekken worden door bebouwingaccenten met bijvoorbeeld een gedraaide kap of een verhoogd bouwvolume, geaccentueerd.

De rooilijn ligt maximaal 3 meter uit de uitgiftegrens en verspringt regelmatig. Soms staat de bebouwing met de voeten aan de straat, dan weer is er sprake van een kleine voortuin. De erfafscheidingen spelen op deze variatie in. Een stoep wordt afgescheiden door een laag muurtje of een hek, een voortuin door een muurtje of een lage haag. De materialisatie is traditioneel; gevels van baksteen en pannen op het dak. Baksteen in warme en donkere aardetinten en rode of zwarte dakpannen. Incidenteel mag een gevel wit gekeimd zijn.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Aaneengesloten bebouwing van individueel herkenbare rijwoningen, hier en daar afgewisseld met 2-onder-1 kapwoningen, vrijstaande woningen en/of meergezinswoningen;
- Variatie in ritme en lengte van blokken, geen repetitie;
- Dichtheid: 30-35 woningen/hectare;
- Rooilijn: 0-3 m (verspringing max. 1 m);
- Bouwhoogte: 2 bouwlagen met kap (accentbebouwing in 3-4 lagen met kap toegestaan);
- Lengte rijwoningen: maximaal 7 woningen, met verspringing in gevellijn en/of goothoogte;
- Kappen: overwegend in langsrichting afgewisseld met veel dwarskappen;
- Hoek van de kap: 45-55 graden;
- Kleur baksteen: donkere aardtinten;
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap;
- Erfafscheiding stoep: laag muurtje, hekwerk of plantenbak;
- Erfafscheiding opzij: 1,8 m hoog, geïntegreerd met bebouwing, lage tuinmuur met/of haag.



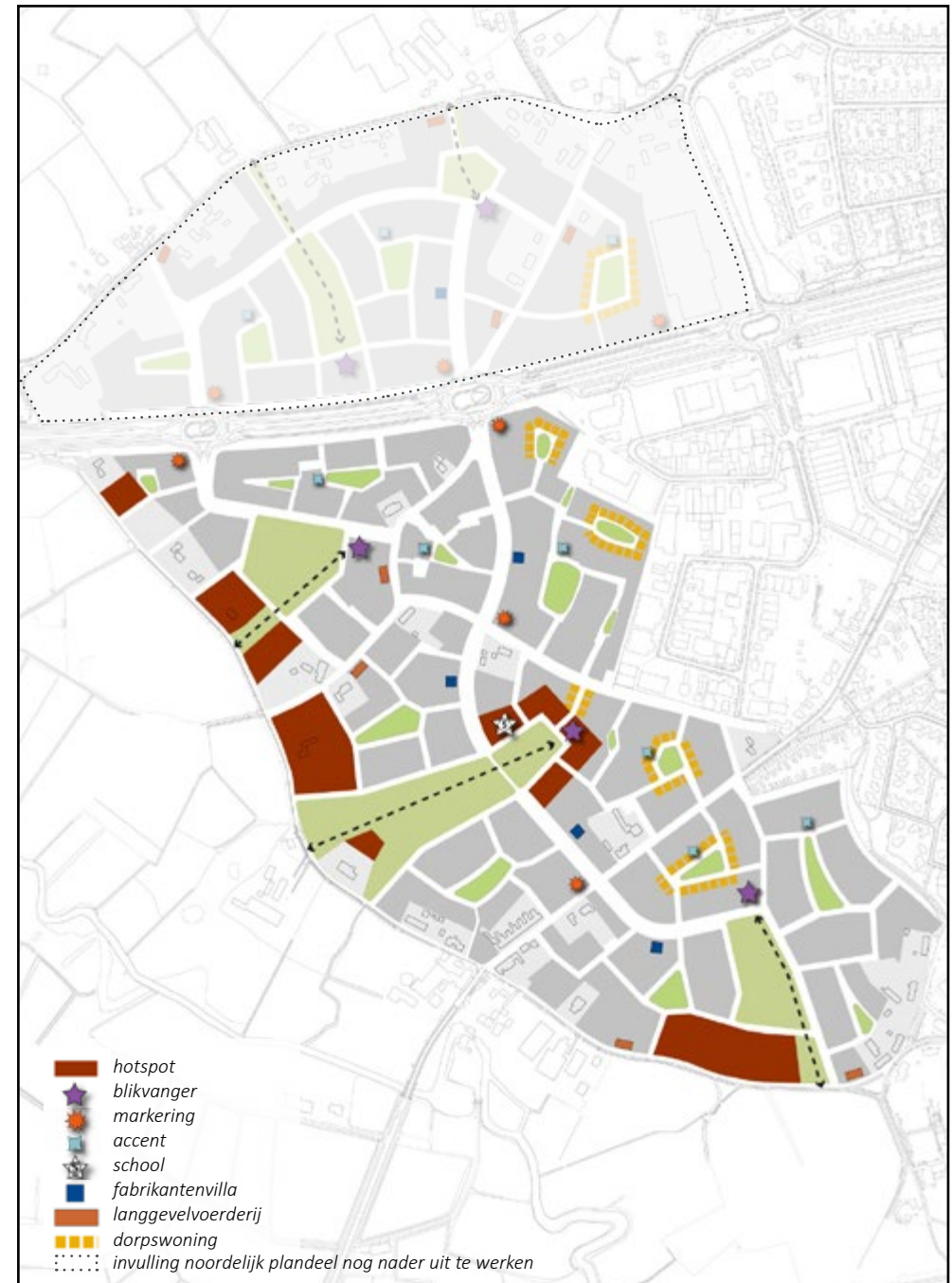


1.2.4 Hotspots, merktekens en archetypen

Dorpen ontleen hun aantrekkelijkheid aan het amalgaam van uiteenlopende functies en de afwisseling in de bebouwing. Om een dergelijke afwisseling te creëren worden in het plan diverse plekken gereserveerd met de intentie om daar bijzondere waarden te realiseren.

Hotspots

Hotspots laten naast wonen ruimte voor de ontwikkeling van in schaal en maat afwijkende functies of gebouwen of verrassende bebouwingspatronen. In totaal zijn er 5 uiteenlopende plekken in het plan geormerkt als hotspot. Eén in het hart van de wijk, de centrale voorzieningenzone en vier in de randen van het plan op de overgang naar het Dommeldal, de landelijke ensembles. Het is de uitdaging om de hotspots als onderscheidende en herkenbare ensembles vorm te geven.



Hotspots, merktekens en archetypen

Het centrum

De centrale voorzieningenzone is het meest verstedelijkte gebied van Nuenen West. Hier is de school geprojecteerd en wordt ruimte gereserveerd voor kleinschalige detailhandel en/of uiteenlopende servicediensten. Daarnaast is het centrum de aangewezen plek voor de ontwikkeling van appartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens en/of zorgappartementen.

De sfeer van het centrum kan worden gekarakteriseerd als die van een slot of landgoed, waarvan de verschillende gebouwen, min of meer symmetrisch en hiërarchisch zijn gegroepeerd rond een centraal court.

Het hoofdgebouw vormt de beëindiging van het centrale park en domineert de omgeving, de bijgebouwen begeleiden als zijvleugels de flanken van het park en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Met eenheid in verscheidenheid vormen de gebouwen samen een herkenbaar ensemble.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Samenhangend ensemble met een onderscheidende signatuur;
- Dichtheid: stedelijk;
- Rooilijn is strikt, gebouwen staan met de voeten aan de openbare ruimte ;
- Bouwhoogte: 2-3 bouwlagen met kap, accent tot 4 bouwlagen met kap is toegestaan e.e.a. met respect voor directe omgeving;.
- Materiaal en kleurgebruik: onderscheidend;
- Erfafscheiding: stoep.



De landelijke ensembles

De landelijke ensembles dragen bij aan een natuurlijker verloop van de overgang tussen de nieuwe wijk en het Dommeldal. Deze hotspots zijn gesitueerd langs de linten van de Vorsterdijk en het Wettenseind in de zones met een direct raakvlak met het Dommeldal. Om het natuurlijk verloop tastbaar te maken wordt in deze zones ingezet op behoud en versterking van het aanwezige landschappelijke groen in combinatie met een nieuwbouwontwikkeling in een lage dichtheid.

Met onalledaagse verkavelingen, waarin collectiviteit en groen en ruimte de hoofdrol hebben, bieden deze hotspots plaats aan wonen of bijzondere voorzieningen als een buurtschuur, een woonservicezone of een zorglandgoed. De sfeer kan variëren van een boerenerf waarop als op een palet de bouwvolumes zijn geprojecteerd, tot een boomgaard waarin de opstallen door fruitbomen omgeven en ruimtelijk ingekaderd zijn. Het groen in deze zones is robuust en landschappelijk van aard en het assortiment sluit naadloos aan bij de gebiedseigen soorten in het Dommeldal. Daarmee wordt het landschap van het Dommeldal tastbaar de nieuwe wijk ingetrokken.

Om verder recht te doen aan de landelijke sfeer zijn de nieuwe gebouwensembles organisch en afwisselend van aard, maar desondanks toch samenhangend en als eenheid herkenbaar. Door de specifieke ligging langs de linten ligt het voor de hand om qua bouwhoogte aan te sluiten bij de daarbij horende karakteristiek.



De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Samenhangend ensemble van individuele bouwvolumes met een onderscheidende signatuur;
- Vrijstaande woningen of 2-onder-1 kapwoningen, incidenteel afgewisseld met korte rijen;
- Dichtheid: 10-20 woningen/hectare;
- Bebouwing is gegroepeerd en oriënteert zich op een centraal gesitueerd gemeenschappelijk erf;
- Rooilijn naar omgeving is vrij, minimaal 5 meter uit de uitgiftegrens ;
- Rooilijn op het gemeenschappelijk erf mag direct in de erfgrans worden gesitueerd;
- Bebouwing is afwisselend van korrelgrootte en karakter, van modern tot traditioneel;
- Bouwhoogte: 1-1½ bouwlaag met kap, incidenteel 2 lagen met kap toegestaan;
- Kappen: zadeldaken en mansarde kappen, overwegend in langsrichting georiënteerd;
- Hoek van de kap: 35-45 graden;

- Materiaal en kleurgebruik: is onderscheidend, of sluit aan bij sfeer en uitstraling van de oorspronkelijke agrarische bebouwing;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, staan in principe los en hebben een kap;
- Op grens met landschap is bebouwing structureel omzoomd met landschappelijk groen;
- Deze groene zoom beslaat 15-20 % van het oppervlak van het bouwveld en is vrij van bebouwing;
- De erfafscheiding op de grens met het landschap bestaat uit een greppel;
- De grens tussen de individuele buitenruimten wordt niet strikt gedefinieerd, maar hoofdzakelijk met struiken, bomen en hagen vormgegeven;
- Indien de kavels rond een gezamenlijk erf zijn gesitueerd wordt het parkeren in principe opgelost in gebouwde vorm, bijvoorbeeld in een parkeerschuur.



Merktekens

De merktekens moeten worden opgevat als beeldbepalende gebouwen of stedenbouwkundige specials. Op plekken die in het zicht vallen, dragen grotere en/of bijzondere gebouwen bij aan de verrijking van het dorpsensemble. In het plan zijn daarvoor een aantal uiteenlopende plekken gereserveerd.

In de parken is het streven er op gericht om in het verlengde van de zichtassen blikvangers te realiseren. Daar presenteert de bebouwing zich met extra bouwhoogte, of met een grote gedraaide kap, met bijzondere architectonische elementen of een open verhoogde plint waar eventueel een bijzondere functie in is ondergebracht.

Langs de dorpslaan zijn op belangrijke kruisingen markeringen geprojecteerd die de ontmoeting van verschillende ruimtelijke dragers benadrukken. Hier is de bebouwing 3 lagen hoog, of aan de bebouwing zijn bijzondere architectonische elementen toegevoegd. Te denken valt aan een markante kapvorm, afwijkend materiaalgebruik, overhoekse elementen als een erker of een bijzonder opvallende schoorsteen.

Aan de plaatsen is het streven er op gericht om met accenten een verbijzondering in de bebouwing te realiseren, bijvoorbeeld door een vergroting van het volume door een opgetrokken plint, of een afwijkende vormgeving. Als de gelegenheid zich aandient kan er in deze bebouwing naast wonen ook een andere functie worden ondergebracht. Daarbij kan worden gedacht aan aanhuisgebonden bedrijfsmatige activiteiten als een zorgpraktijk of een crèche, een kiosk of een kleine horecavoorziening.

De vorm van de grotere gebouwen kan zijn afgeleid van karakteristieke gebouwen die vaak in en om dorpen voorkomen, zoals het landhuis, de dorpschool en het klooster.



accent



markering



blikvanger



accent

Archetypen

Met een gedoseerde toepassing van de archetypen uit het Nuenens DNA wordt de nieuwe wijk op een speelse manier aan de dorpsidentiteit van Nuenen verankerd. Om dit te borgen in het plan wordt op een aantal beeldbepalende plekken gevraagd de bouwsels welhaast letterlijk als representanten van de archetypen uit te werken.

Voor toepassing van de fabrikantenvilla zijn langs de dorpslaan, in zichtlijnen parallel of haaks hierop een vijftal locaties aangewezen. Door het voorname karakter van de fabrikantenvilla wordt met de introductie van dit type langs de dorpslaan de statige sfeer hiervan extra benadrukt.

Voor toepassing van de langgevelboerderij zijn langs de oorspronkelijke linten, verspreid door het plan, op markante hoeken een tiental locaties aangewezen. De langgevelboerderij wordt van origine aangetroffen langs dergelijke rurale landwegen. Met de herhaling van dit type in nieuwbouw wordt het landelijke karakter van de linten extra benadrukt.

Voor de toepassing van de dorpswoning zijn een zestal hoven in de 'dorpse buurten' aangewezen. De rijen dorpswoningen lenen zich bij uitstek om deze hoven qua architectonische uitstraling te verbijzonderen en als herkenbare eenheden met een eigen sfeer en identiteit uit te voeren.

De locaties op de kaart zijn vooralsnog indicatief. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige deelplannen moet hier verder uitwerking aan worden gegeven.

Voor de uitwerking van de archetypen zijn de kenmerken als ontleend in de analyse van het Nuenens DNA onder paragraaf 3.4.1 van deze rapportage richtinggevend.



fabrikantenvilla



langgevelboerderij



dorpswoning

Moderne architectuur

Om de diversiteit van het beoogde dorps-landelijke beeld nog eens extra te verrijken is het voorstelbaar om in afwijking van de traditionele architectuur incidenteel en op een daartoe geschikte plek ook een woning of gebouw in moderne architectuur te realiseren. Geen kubistische architectuur maar een moderne vertaalslag van het heersende idioom voor Nuenen West. Bijvoorbeeld een hypermoderne variant op de langgevelboerderij met een heldere vormtaal, uitgevoerd in hedendaagse materialen.

Met name vrijstaande woningen lenen zich hier bij uitstek voor. Ook de hotspots en accenten zijn geschikt om uit te werken in moderne architectuur. Zij liggen vaak op markante plekken en kunnen zo het karakter van de plek versterken.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Alle panden hebben een kap;
- De volumes laten zich lezen als monoliet;
- De gevelindeling is helder en evenwichtig;
- Gevelopeningen zijn staand en horizontaal gelijnd;
- Materiaal en kleurgebruik: is onderscheidend;
- Erfafscheiding: aansluitend bij woonmilieu.



1.2.5 *Individuele vrije kavels*

Het realiseren van een eigen woning is een wens of droom van velen. In Nuenen West worden daarom circa 150 vrije kavels uitgegeven. Naast de bouw van individuele woningen is het op een aantal locaties ook mogelijk twee-onder-een-kapwoningen in eigen beheer te realiseren.

Een aanmerkelijk deel van deze zelfbouwkavels zijn langs de landelijke linten geprojecteerd. Met het individuele karakter en de diversiteit in de architectonische uitstraling van de zelfbouwwoningen wordt optimaal invulling gegeven aan het oorspronkelijk rurale karakter van de linten. Waar echter langs het lint van uit een stedenbouwkundig perspectief behoefte is aan een geregisseerd bebouwingsaccent, zal de betreffende kavel projectmatig worden ingevuld.

Voor het overige worden de zelfbouwkavels gelijkmatig verspreid over het plangebied. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige deelplannen moet hier verder uitwerking aan worden gegeven.

Qua beeldkwaliteit wordt er onverkort van uitgegaan dat de zelfbouwwoningen zich naadloos voegen in de heersende beeldsystematiek als beschreven in onderhavig document. Om hieraan nader sturing te geven wordt per uit te geven kavel een kavelpaspoort opgesteld. Dit paspoort omvat regels over volume, kap, positie en oriëntatie, aangevuld met een samenvatting van de voor de betreffende kavel relevante spelregels ten aanzien van de architectonische uitstraling, ter inspiratie geïllustreerd met referentiebeelden.



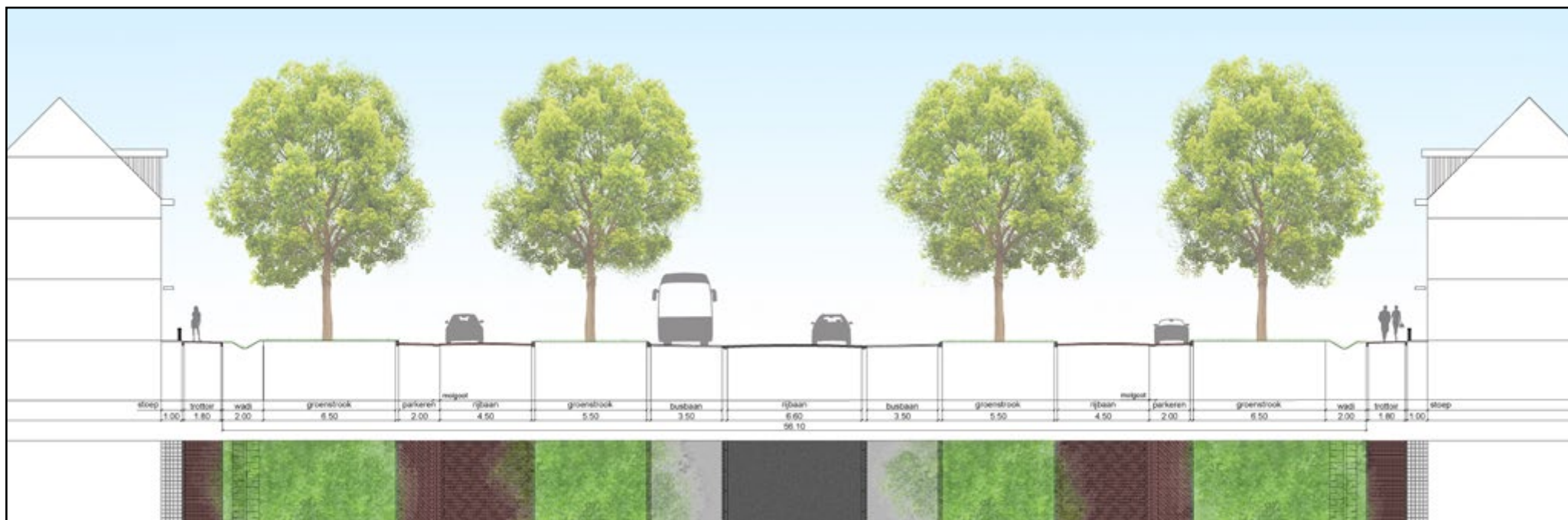
1.3 Openbare ruimte

1.3.1 Ruimtelijke dragers

De hoofdstructuur van de openbare ruimte van Nuenen West wordt gevormd door de ruimtelijke dragers van het plan. In volgorde van belangrijkheid zijn dat; de Europalaan, de dorpslaan, de linten en op hun beurt maken ook de parken en plaetsen hier deel van uit. Van een nevenschikte orde zijn de woonpaden of erven die de woningen ontsluiten in de verschillende bouwvelden, respectievelijk in de 'landelijke buitens' en de 'dorpse buurten'. Met een duidelijke differentiatie van de inrichting van de verschillende bestanddelen van de openbare ruimte wordt de onderlinge hiërarchie bepaald. De toepassing van groen speelt daarbij een cruciale rol.

Europalaan

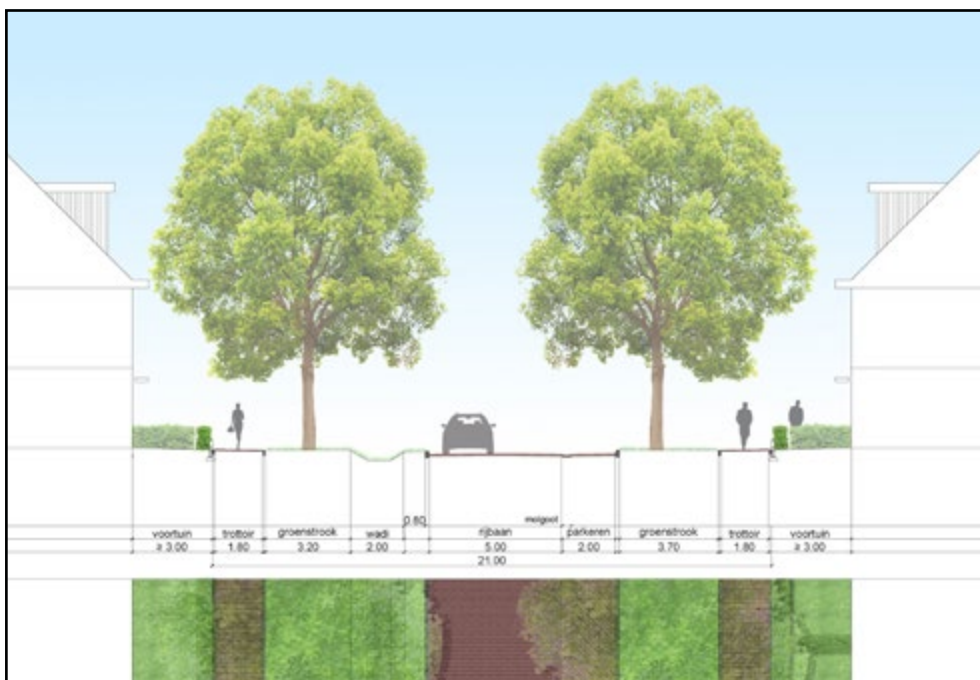
Als entree van Nuenen West is de Europalaan de belangrijkste drager. Dit komt tot uiting in de verkeerstechnische indeling van het profiel en de vier rijen Eiken die de weg begeleiden. De Europalaan verbindt het centrum van Nuenen met Eindhoven-Woensel. Daartoe is centraal in het profiel een asfaltbaan met twee rijstroken opgenomen, aan beide zijden geflankeerd door een rijstrook voor de bus in asfaltbeton. De bebouwing aan weersijden wordt ontsloten met eenrichtings ventwegen in gebakken klinkers, geflankeerd met een strook voor langsparkeren op het niveau van de straat. Het fietsverkeer tussen Nuenen en Eindhoven wordt eveneens over deze ventwegen geleid. Het trottoir is voorlangs de woningen geprojecteerd. Brede grasstroken scheiden de verschillende segmenten in het profiel. Voor de afwatering van overtollig regenwater is parallel aan het trottoir in de grasstrook een greppel opgenomen. De erfafscheiding is een stoep met eventueel een hekwerk of een laag muurtje. Aansluitingen met andere wegen zijn vormgegeven als ovonde. De toegestane snelheid bedraagt hier 50 km/uur.



Profiel Europalaan

Dorpslaan

De dorpslaan is in de hiërarchie van de tweede orde. Dit komt tot uiting in de breedte van het profiel en de twee rijen Eiken die de weg begeleiden. De dorpslaan vormt de hoofdonsluiting die dwars door de wijk de verschillende plandelen en buurten verbindt. Daartoe kent het profiel een riante rijloper met twee rijstroken in gebakken klinkers, aan de oostzijde geflankeerd met een strook voor langsparkeren op het niveau van de straat. Het fietsverkeer wordt hier op de rijbaan afgewikkeld. Het trottoir is voorlangs de woningen geprojecteerd. Brede grasstroken scheiden de trottoirs van het rijweg gedeelte. Voor de afwatering van overtollig regenwater is parallel aan de rijbaan in de grasstrook aan de westzijde een greppel opgenomen. De erfafscheiding is een laag muurtje met erachter een haag van 0,80 m hoog. De toegestane snelheid bedraagt hier 30 km/uur.



Profiel dorpslaan

Linten

De linten zijn de aanwezige landweggetjes die dwars door het plangebied lopen (Bakerste Landweg, Dubbestraat) en de weggetjes die de rand van het plangebied markeren (Boord, Vorsterdijk, Wettenseind). Met hun rurale karakter bepalen de linten voor een groot deel de identiteit van de nieuwe wijk. Dit wordt bestendigd door de oorspronkelijke inrichting te behouden en daarop voort te borduren. Over het algemeen omvatten de bestaande profielen een smalle rijloper in asfalt, afgestrooid met split, hier en daar begrensd door een rabatstrook en/of grasstenen. Ter weerszijden wordt de verharding geflankeerd door grasbermen, in een onregelmatig patroon beplant met bomen en/of opgaande heesters. Het parkeren vindt plaats half op straat, half in de berm op grasstenen. Voor de afwatering van overtollig regenwater zijn bezijden de grasbermen greppels opgenomen. De erfafscheiding is overwegend een haag variërend in hoogte van 0,80-1,80 m. De linten zijn nadrukkelijk verkeersluw. Het accent ligt hier op het gebruik door de fietser, met medegebruik van automobilisten die er woonachtig zijn. De toegestane snelheid bedraagt hier 30 km/uur.



Profiel linten

1.3.2 Parken en plaetsen

Parken

De parken zijn overwegend gesitueerd in het landelijke deel van de proefverkaveling en trekken als het ware het landschap de woonwijk in. Andersom functioneren ze als doorlaat bij de afvoer van het overvloedige regenwater richting het Dommeldal en de Kleine Dommel. Door de ruime opzet en de grote bomen bieden de parken een aangename verblijfplaats. Een plek waar je graag een rondje wandelt en waar je de seizoenen van het jaar kan beleven. Door de positie in het plangebied, door een andere programmering van de gebruiks- en speelmogelijkheden en met de toepassing van verschillende kunstobjecten heeft ieder park zijn eigen karakter. Een park kan dienen als speelvoorziening voor kinderen van 4-8 jaar en 8-12 jaar en pubers van 12-16 jaar. Daarnaast lenen de parken zich bij uitstek om er allerlei wijkactiviteiten en evenementen te organiseren.

(De indeling en inrichting van de parken zullen worden uitgewerkt in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)



Sfeerbeelden parken

Plaetsen

Elke buurt heeft in het middelpunt een eigen ontmoetingsruimte. Deze ruimten bieden voor de kleine kinderen uiteenlopende mogelijkheden om in een beschutte omgeving te spelen. Daarnaast bieden deze plekken ruimte om er buurtactiviteiten te organiseren, zoals een BBQ. Door de positie in het plangebied, door een andere programmering van de gebruiks- en speelmogelijkheden en met de toepassing van verschillende uitgesproken en markante boomsoorten heeft iedere plek zijn eigen karakter. De verschillende plaetsen zijn onderling met elkaar verbonden door informele routes voor langzaam verkeer als steegjes en doorsteken. Dit biedt aan kinderen alternatieve en veilige routes en bevordert een meer informeel gebruik. Een plaets kan dienen als speelvoorziening voor de jongere kinderen (0-4 jaar en 4-8 jaar).

(De indeling en inrichting van de plaetsen zullen worden uitgewerkt in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)



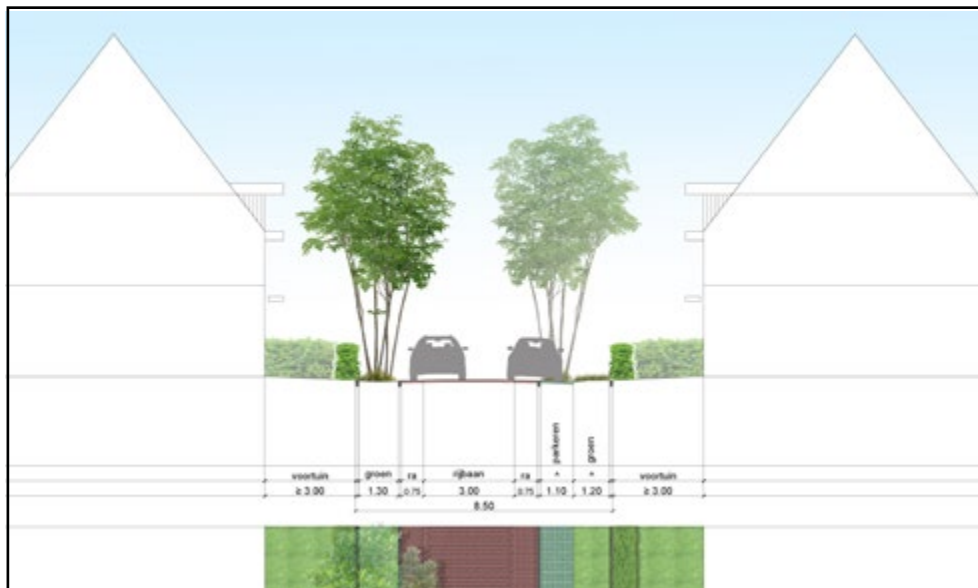
Sfeerbeelden plaetsen

1.3.3 Woonmilieus

Van een nevengeschikte orde zijn de woonpaden of erven die de woningen ontsluiten in de verschillende bouwvelden. De beide woonmilieus ontleen hun identiteit, naast een verschil in dichtheden en de spelregels voor de architectuur, voornamelijk aan het karakter en de detaillering van de inrichting van deze woonpaden en/of erven. Voor beide woonmilieus is dan ook een onderscheidend normaalprofiel ontworpen, waarop naar gelang de stedenbouwkundige situatie kan worden gevarieerd.

Paden

De 'landelijke buitens' kunnen worden gekarakteriseerd als ruim en ongedwongen. Dit wordt in de inrichting van de openbare ruimte onderstreept door een min of meer informele indeling van het straatprofiel met een overwegend groene uitstraling. De straat bestaat slechts uit een bestratingsvlak voor zowel rijden als lopen, aan weerszijden geflankeerd met grasbermen met bomen. De erfafscheiding is een haag die in hoogte varieert van 0,80-1,20 m. Bestrating en bermen lopen zonder hoogteverschil vloeiend in elkaar over. Het bestratingsvlak bestaat uit een rijloper in klinkers van keiformaat in keperverband, aan weerszijden begrensd door rabatsroken in klinkers van dikformaat in halfsteensverband. Het (bezoekers-) parkeren vindt plaats half op straat, half in de berm. Daartoe zijn aan één zijde van de rijloper in de berm grasstenen aangebracht. Het regenwater kan inzijgen in de grasbermen die daartoe met een lichte holling in het maaiveldverloop worden geprofileerd.



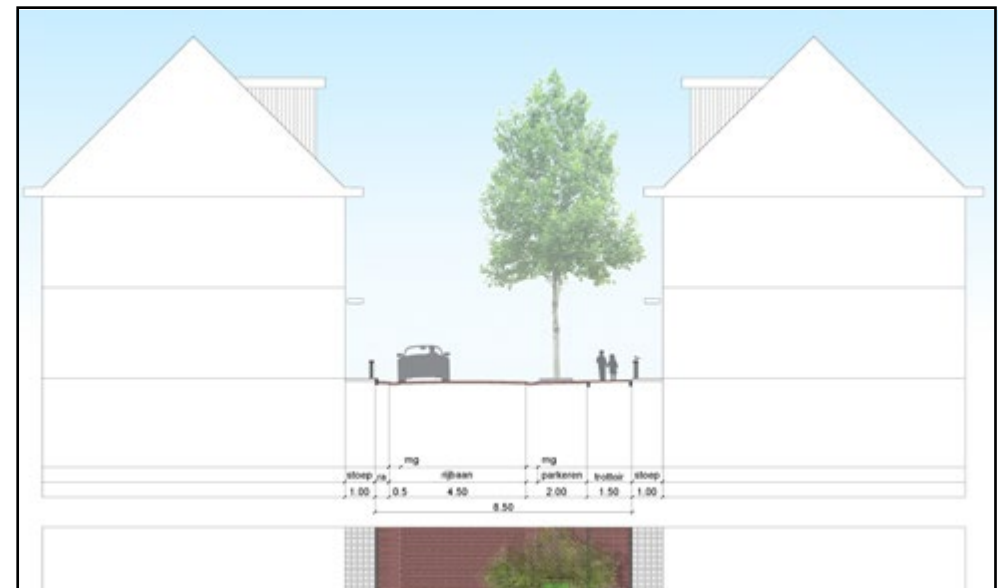
Principe profiel woonpad

Erven

De 'dorpse buurten' kunnen worden gekarakteriseerd als compact en gestructureerd. Dit wordt in de inrichting van de openbare ruimte onderstreept door een min of meer functionele indeling van het straatprofiel met een overwegend stenige uitstraling. In de straat krijgt ieder gebruik zijn eigen plek. Dit wordt ondersteund door aan iedere vorm van gebruik een herkenbaar bestratingsverband met bijpassend steenformaat toe te kennen. Keperverband en keiformaat voor de rijloper, elleboogverband en dikformaat voor parkeren en halfsteensverband en waalformaat voor lopen. Daarnaast worden de overgangen tussen de verschillende vormen van gebruik nadrukkelijk gemarkeerd door de toepassing van molgoten, opsluitbanden en waar nodig 'kantige' niveauverschillen. Door deze principes op een welhaast ambachtelijke wijze toe te passen wordt de identiteit van de 'dorpse buurten' het best benadrukt.

De erfafscheiding varieert van een hekwerk of een laag muurtje bij een smalle stoep tot een 0,80 m hoge haag bij wat diepere voortuinen. Daar waar de ruimte is en de stedenbouwkundige situatie het toelaat, staat incidenteel een boom in de straat. Het parkeren vindt plaats in langspaarkeerstroken parallel aan en op het niveau van de straat. Als de parkeerbehoefte groot is dan kunnen incidenteel haakse parkeervakken worden toegepast. Voor voetgangers wordt, daar waar de ruimte is aan één zijde van de straat een trottoir aangeboden. In smallere situaties wordt voetgangers een rabatstrook aangeboden op het niveau van de straat.

Het regenwater wordt via molgoten en straatkolken afgevoerd naar een ondergronds hemelwaterafvoersysteem.



Principe profiel woonerf

1.3.4 Parkeren

Voor de beide woonmilieus worden in de openbare ruimte voor het bezoekersparkeren passende parkeeroplossingen aangereikt.

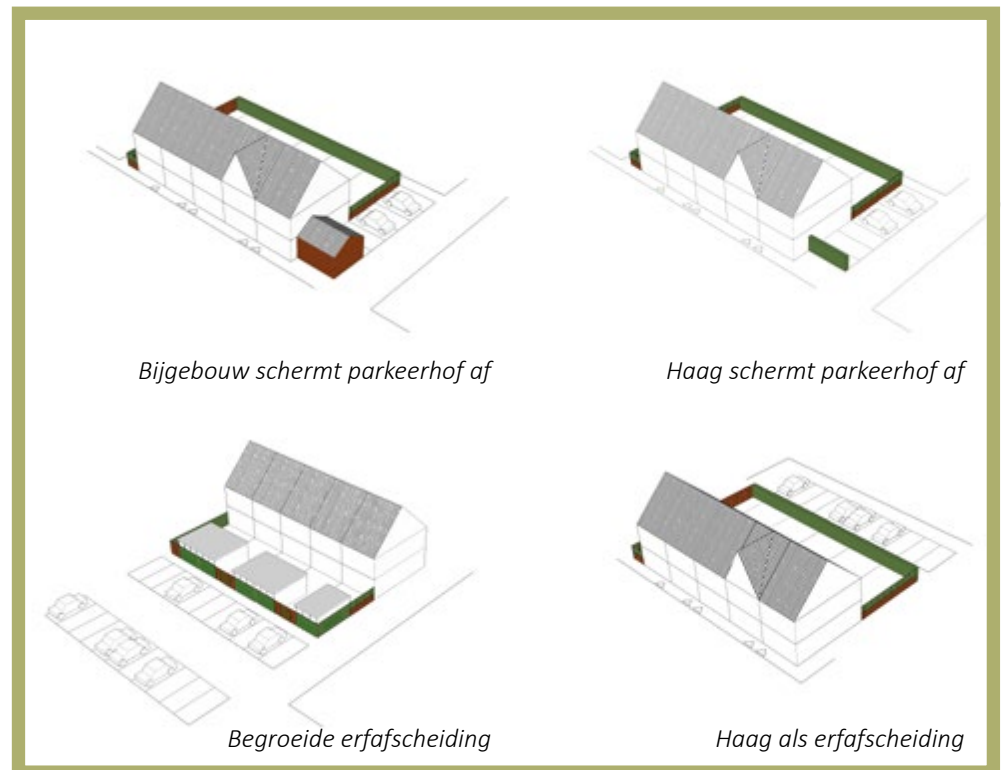
In de 'landelijke buitens' is door de lagere bebouwingsdichtheid de parkeerdruk op de openbare ruimte gering. Hier vindt het parkeren op een informele wijze plaats, half op de straat half in de berm. Daartoe zijn aan één zijde van de rijloper in de berm grasstenen aangebracht. De inritten naar de kavels die de grasbermen doorsnijden worden eveneens in grasstenen uitgevoerd. Op die manier blijft het informele en groene beeld intact.

In de 'dorpse buurten' is door de hogere bebouwingsdichtheid de parkeerdruk op de openbare ruimte hoger. Hier vindt het bezoekersparkeren in principe plaats op langspaarkeerstroken parallel aan en op niveau van de straat. Als de parkeerbehoefte groot is dan kunnen in de woonstraten incidenteel haakse parkeervakken worden toegepast, bij voorkeur geclusterd en op de koppen van bouwblokken. De parkeervakken worden uitgevoerd in klinkers van dikformaat in elleboogverband. Om de geparkeerde auto's in de openbare ruimte zo veel mogelijk te camoufleren worden in de parkeerstroken en langs de vakken op een werkbare afstand bomen aangebracht.



Parkeerhoven

Private parkeerhoven worden afgeschermd van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door een aan- of bijgebouw of door een tuinmuur of haag. Daar waar deze ruimten grenzen aan zij- of achtertuinen is het van belang om ook op deze plekken de belevingskwaliteit te optimaliseren, bijvoorbeeld door de erfafscheidingen zoveel mogelijk met groen te laten begroeien.



Bron: JenG

1.3.5 Sporten & spelen

Gemeente Nuenen heeft de ambitie spelen en bewegen voor alle leeftijden te faciliteren. Een aantrekkelijke, afwisselende en uitdagende omgeving is daarvoor de basis. Daar wordt met de inrichting van de openbare ruimte op ingespeeld.

Om het sporten te stimuleren en te initiëren dat de bewoners ook het buitengebied exploreren, wordt een 'Finse piste' geïntroduceerd. Een 'Finse piste' is een speciaal parcours met een verende bovenlaag van houtschors om het loopcomfort te verbeteren. Het is de intentie een route te maken die zowel door de wijk loopt als door het dommeldal. De indicatieve route is zo door het plan geprojecteerd, dat verschillende Hotspots en parken worden aangedaan. Op die manier dringt de sfeer van het Dommeldal ver het plangebied in.

Daarnaast bieden de parken met hun grote maat en schaal ruimschoots de gelegenheid voor sportbeoefening, zoals balspelen of bootcamp bijeenkomsten. Voor dergelijke activiteiten zijn geen speciale voorzieningen nodig.

Voor de ontwikkeling van kinderen is het belangrijk dat er in Nuenen West voldoende speelmogelijkheden zijn. Omdat iedere leeftijdsgroep haar eigen speelwensen heeft en haar eigen plek nodig heeft om te spelen, wordt hier onderscheidt gemaakt in speelvoorzieningen voor kinderen van 0-4 jaar, 4-8 jaar en 8-12 jaar.

Naar verwachting zullen de kinderen van 0-4 jaar voornamelijk spelen op de plaatsen dicht bij huis. Voor de leeftijdsgroepen 4-8 jaar en 8-12 jaar worden in de parken plekken gemaakt die speciaal voor hen zijn ingericht om te spelen. Met de verdeling van de speelplekken over de wijk wordt qua afstanden ingespeeld op de actieradius van de verschillende leeftijdsgroepen. Dit sluit aan bij het beleid van gemeente Nuenen. Daarnaast zijn de speelplekken via informele paden en structuren door de openbare ruimte goed bereikbaar en met elkaar verbonden.

(De indeling en inrichting van de speelplekken en aanleidingen zullen worden uitgewerkt in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)





*Speelplekken 0-4 jaar
speelcirkel met een straal van 150 m*



*Speelplekken 4-8 jaar
speelcirkel met een straal van 400 m*



*Speelplekken 8-12 jaar
speelcirkel met een straal van 1000 m*







B

BEELDREGIE

2.

TOETSKADER

Naast de bepalingen die voortvloeien uit de regiems voor de uiteenlopende componenten van het ruimtelijk raamwerk worden onderstaand voor diverse overkoepelende thema's die mede bepalend zijn voor de kwaliteit van de belevingswaarde in Nuenen West aanvullende bepalingen voorgeschreven.

2.1 Nuenens DNA

Gevraagd wordt voor de (woon-) bebouwing een hedendaags en onderscheidend architectuurbeeld te creëren dat is gebaseerd op dorps- en streekeigen kenmerken, het Nuenens DNA. Om dit te bereiken is onderstaand een beknopt overzicht gegeven van de belangrijkste kenmerken en elementen uit het Nuenens DNA en hoe en waar die bij de uitwerking van de (woon-) bebouwing moeten worden toegepast. De architecten die hier mee verder gaan worden uitgedaagd om met deze ingrediënten te komen tot een eigentijdse vertaling van het Nuenens DNA, die kan worden opgevat als karakteristiek voor Nuenen West. In dat licht moet dit overzicht worden gelezen als een inspirerend en richtinggevend instrument, waaruit, binnen grenzen, vrijelijk kan worden geput om een voor Nuenen West herkenbare architectuurstijl te ontwikkelen.

Kappen



- alle woningen hebben een kap
- hellingshoek tussen de 35° en 55°
- overwegend zadeldaken
- overwegend in de langsrichting

Beëindiging dakvlakken



- dakvlak steekt niet of nauwelijks over of wordt begrensd door het gevelvlak
- bij uitzondering zijn beperkte dakoverstekken toegestaan
- kopgevel wordt afgewerkt met een bijzonder metselverband en/of ander materiaal

Dakkapellen



- de dakkapel aan de voorzijde speelt een ondergeschikte rol in het gevelbeeld en is kleinschalig van karakter
- de dakkapellen zijn smaller of even breed als onderliggende gevelopeningen
- één type dakkapel voor het hele dak

Goten



- dakgoten zijn ingetogen of prominent vormgegeven
- dakgoten steken uit ten opzichte van de hoofdmassa
- bij enkele van de woningen markeren bijzondere metselverbanden de goot
- bij enkele van de woningen wordt de dakgoot ondersteund door gootklossen

Entrees



- alle entrees worden benadrukt met een kader of een bovenlicht

Gevelopeningen



- alle gevelopeningen zijn staand en horizontaal gelijnd
- gevelopeningen zijn tevens vertikaal gelijnd
- hoger gelegen gevelopeningen zijn kleiner of even groot als in de begane grond
- alle ramen in de voorgevel hebben een roedeverdeling
- de roedeverdeling is voor alle ramen in hetzelfde gevelvlak gelijk

Lateien



- alle gevelopeningen in de voorgevel zijn bekroond met een latei of rollaag
- lateien worden uitgevoerd in afwijkende materialen
- rollagen zijn uitgevoerd in bijzondere metselverbanden

Plinten



- een deel van de panden heeft een plint
- plinten rondom
- kleur- en of materiaalgebruik wijkt af van die van de hoofdmassa
- hoogte tot maximaal aan de onderzijde van het raam

Luiken



- enkele van de woningen hebben luiken
- de luiken hebben een werkende breedte en zijn in principe bruikbaar
- luiken zijn donker van kleur

Erkers



- de erker benadrukt de overhoekse oriëntatie
- de erker is onderdeel van de totale gevelcompositie
- de erkers hebben grote raampartijen met een verticale geleding
- de roedeverdeling is in overeenstemming met overige kozijnen

Brandmuren



- verschil in kleur- en materiaalgebruik van aangrenzende gevels worden opgevangen met brandmuren
- verschillende hellingen van aangrenzende daken worden opgevangen met brandmuren
- verspringingen in rooilijnen en bouwhoogten kunnen worden opgevangen met brandmuren

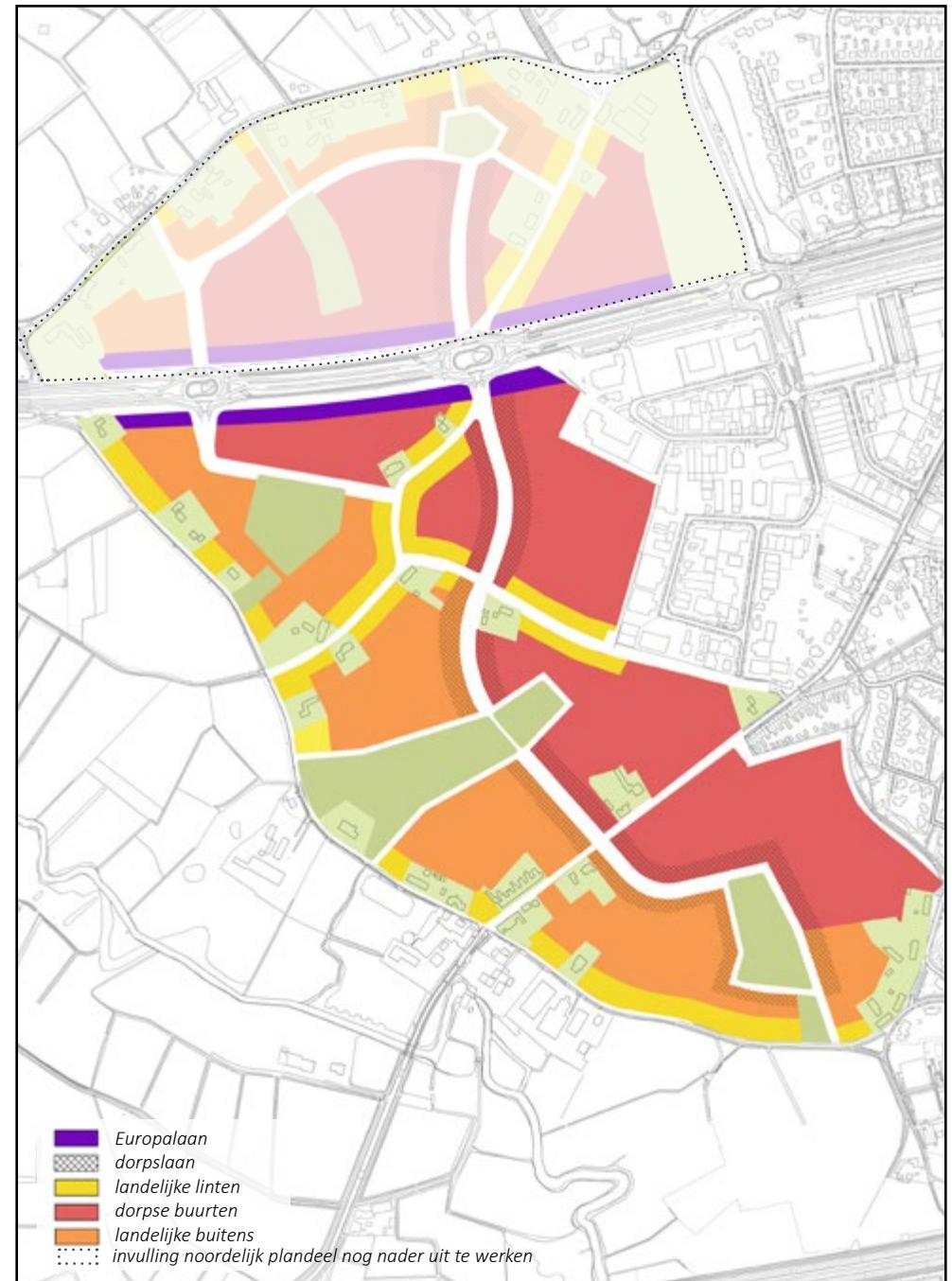
2.2 Dichtheid

In het plan is het programma verdeeld in vier dichtheden met bandbreedtes:

- Landelijk wonen 18-24 woningen per hectare;
- Dorps wonen 30-35 woningen per hectare;
- Linten 10-20 woningen per hectare;
- Europalaan 35-50 woningen per hectare.

De bandbreedtes laten de ruimte om met toepassing van verschillende woningtypen en woonproducten voor ieder woonblok in het plan tot een optimalisatie van de verkaveling te komen. Op die manier zou het gewenste aantal woningen van 1.575 in totaal op een vanzelfsprekende manier in de stedenbouwkundige hoofdropzet moeten kunnen worden ingepast.

Voor de dorpslaan geldt aan weerszijden een dichtheid van 30-35 woningen per hectare. Ook daar waar de dorpslaan grenst aan het landelijk wonen.



Dichtheden

2.3 Bouwhoogte

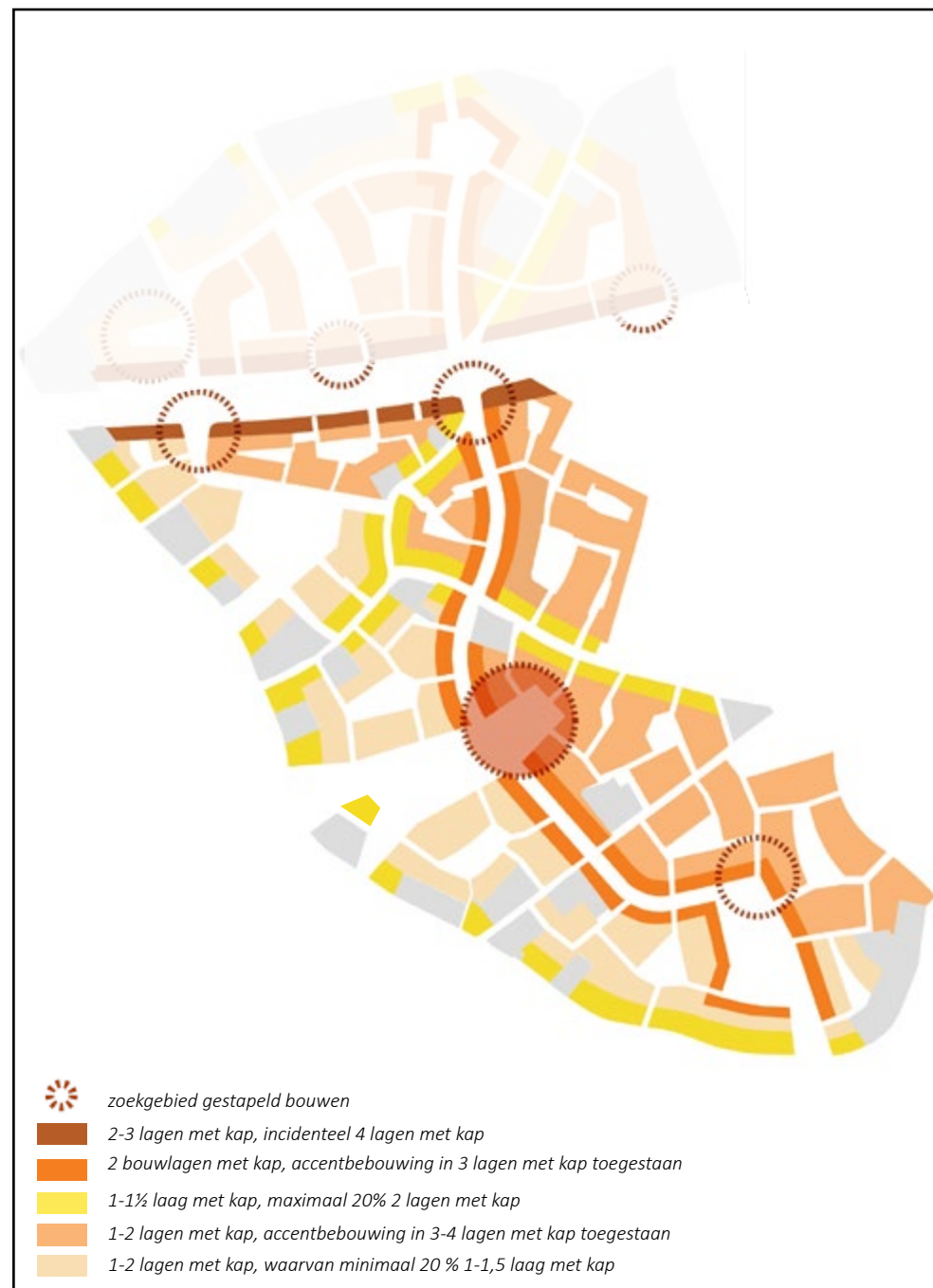
De hoogte van de bebouwing varieert per drager en woonmilieu. Aan de Europalaan, die een stedelijk karakter heeft is de bebouwing 2 tot 3 lagen hoog met kap, met incidenteel een accent van 4 lagen met kap.

Langs de dorpslaan is de bebouwing overwegend 2 lagen hoog met kap. Af en toe staat er een vrijstaande woning tussen van 3 lagen met kap.

Bij de linten is de bebouwing overwegend 1-1,5 laag met kap met een enkele keer een woning van 2 lagen met kap.

Aan de overige straten is, met uitzondering van de stedenbouwkundige accenten, de hoogte maximaal 2 lagen met een kap. In de 'dorpse buurten' zal de bebouwing voor het merendeel 2 lagen hoog zijn met een kap. In de 'landelijk buitens' wordt daarentegen meer bebouwing van 1-1,5 laag met kap aangetroffen

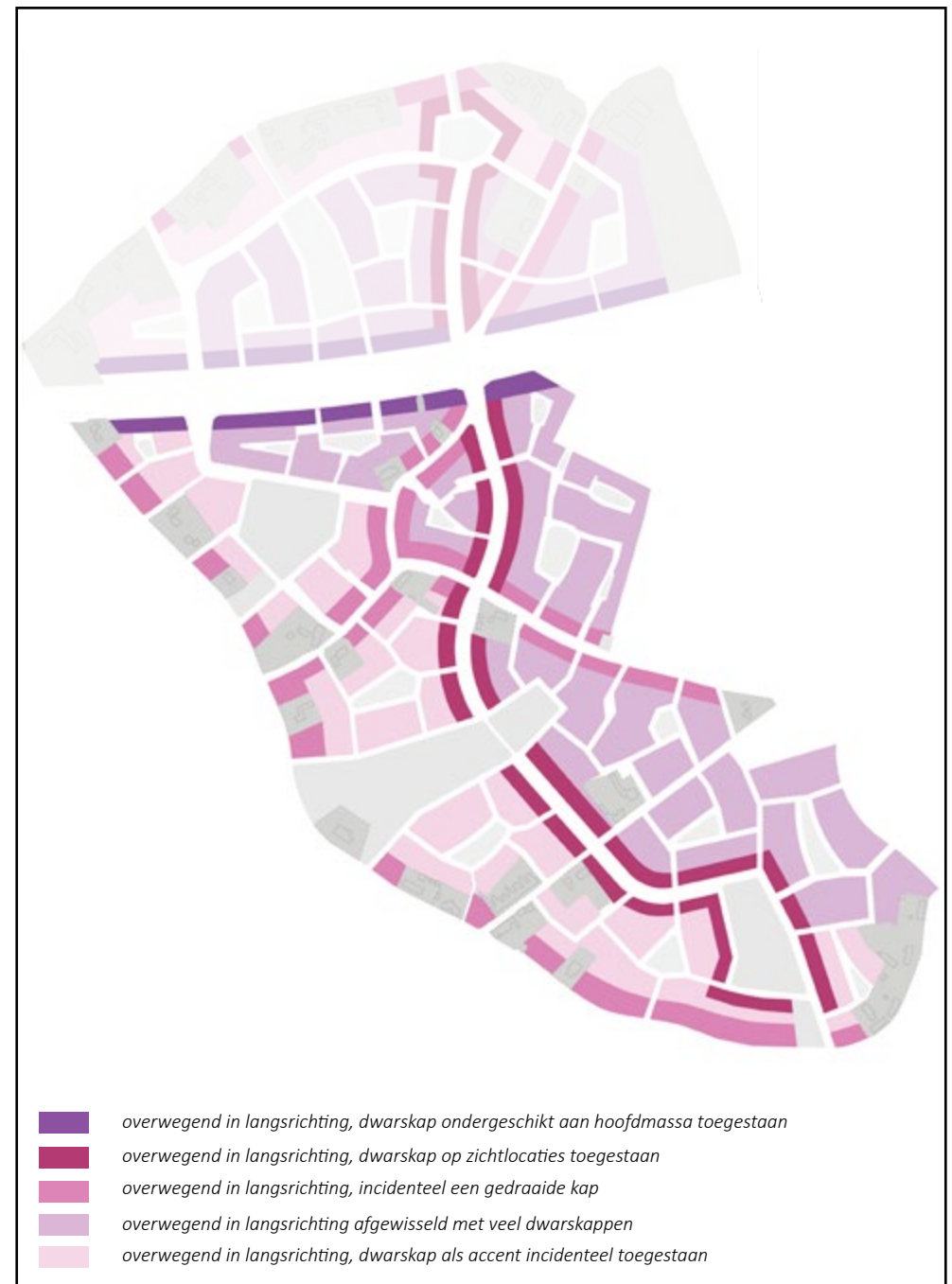
Om op termijn te kunnen voorzien in de woonbehoefte van 1 en 2 persoonshuishoudens en de vraag naar zorgwoningen, zijn op de kaart tevens een aantal zoekgebieden gemarkeerd, waar gestapeld bouwen tot bouwhoogten van 4 lagen met een kap denkbaar is.



2.4 Kapvorm

Een dorpse sfeer gaat gepaard met kappen. Om die reden krijgt alle bebouwing een kap, een uitzondering daargelaten. De hoofdmoot betreft zadeldaken, zowel symmetrisch als asymmetrisch. Incidenteel zijn als bebouwingsaccent schilddaken of mansardedaken toegestaan. De hellingshoek van het dak mag variëren tussen 35-55 graden. Daar waar verschillende hellingshoeken elkaar raken wordt dit opgevangen met een brandmuur. Ter bevordering van de diversiteit worden gedraaide kappen gestimuleerd. Bijvoorbeeld door de kap als geheel een kwart slag te draaien of door binnen het bouwvolume een gedraaide kap toe te passen. Langs de ruimtelijke dragers zijn kappen overwegend parallel aan de weg geschakeld. Bij accentbebouwing op kruispunten van wegen en in zichtassen kan hiervan worden afgeweken.

Voor het overige woonweefsel is diversiteit het leidmotief. Dit biedt de mogelijkheid om specifieke situaties al of niet te accentueren met een gedraaide kap. Over het algemeen is de afwisseling in het dorpse deel groter dan in het landelijke deel.



Kapvormen

2.5 Rooilijn

De rooilijn wordt bepaald door de formele, dan wel informele sfeer van de openbare ruimte.

Bij de Europalaan staat de bebouwing parallel aan de as van de weg, overwegend in één rooilijn. De bebouwing mag ter bevordering van het individuele karakter van de bebouwing, met kleine rooilijnverschillen naar voren of naar achteren springen. De bebouwing is hier zoveel mogelijk aaneengesloten en de zijdelingse afstand tussen de bebouwing is minimaal. Hierdoor fungeert de bebouwingswand als geluidscherm.

De dorpslaan heeft een formeel en groen karakter. De bebouwing begeleidt de weg. De bebouwing staat daarom in een strakke rooilijn evenwijdig aan de as van de weg, met voortuinen van 3 meter diep. De onderlinge afstand tussen de woningen is beperkt.

De landelijke linten zijn informeler van karakter en hebben passend hierbij een wisselende rooilijn, waardoor voortuinen in wisselende diepte ontstaan, maar minimaal 3 meter diep zijn. De kleine korrel van hoofdzakelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen zorgt voor transparantie tussen de bebouwing.

Langs de parken is de rooilijn wisselend. De plaetsen hebben ieder hun eigen karakter. Aansluitend hierbij kan worden bepaald of de rooilijn strak is of verspringend en of de woningen een smalle stoep hebben of dat er voortuinen zijn.



2.6 Oriëntatie

Het basisprincipe voor de oriëntatie van de woningen is dat de woningen gericht zijn op de openbare ruimte waar de woning aan grenst. Er is extra aandacht voor de hoekwoningen, omdat hierbij sprake is van een meerzijdige oriëntatie. In het ontwerp van de hoekwoningen dient daarom nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het feit dat de gevel, die grenst aan het openbaar gebied, dient te worden vormgegeven als zijnde een aantrekkelijke gevel. Bij de dubbele oriëntatie is het belangrijk dat beide zijden met name op maaiveld een aantrekkelijk beeld bieden. Dat betekent dat als de entree naar de zijgevel wordt verplaatst er toch een opening in de voorgevel blijft. Voorkomen moet worden dat er blinde gevels aan de openbare ruimte staan.

Op verschillende markante hoeken langs de ruimtelijke dragers dient de dubbele oriëntatie versterkt te worden door verbijzondering van de bebouwing. Gedacht kan worden aan: extra bouwhoogte; verdraaiing van de kap; een markant vormgegeven entree; verspringing in de rooilijn, etc.

Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige deelplannen mogen in het oog springende hoekwoningen geen blinde gevel hebben.



Voorbeelden markante hoek; verbijzondering van bebouwing





2.7 Bijhorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zoals bijgebouwen en aan-/uitbouwen kunnen de diversiteit van het dorpsbeeld op een aangename manier verrijken. Met name de realisering van een bijgebouw met een mogelijkheid van autostalling (garage) kan hierin beeldbepalend zijn. Het streven daarbij is te komen tot een afwisselend beeld.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Bijgebouwen en aan-/uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Bijgebouwen en aan-/uitbouwen staan in beginsel op achterterrein en uit het zicht;
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap
- Bijgebouwen op in het oog springende locaties hebben een kap;
- Bijgebouwen aan de linten hebben een kap en staan los.

2.8 Erfafscheidingen

Een goede en eenduidige scheiding tussen het mijn en dijn bepaalt mede de identiteit en belevingskwaliteit van de openbare ruimte. Bij de realisatie van Nuenen West is een zorgvuldig vormgegeven erfafscheiding dan ook het uitgangspunt. In principe wordt een zo groen mogelijk beeld nagestreefd. De erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen zullen door Nuenen West BV worden aangebracht. Voor de bewoners geldt een instandhoudingsplicht, hetgeen met een kettingbeding notarieel wordt vastgelegd. Belangrijk is dat hierover op het juiste moment met de toekomstige bewoners wordt gecommuniceerd, zodat het draagvlak kan worden vergroot. Voor het beheer van de hagen strekt het tot aanbeveling het onderhoud privaatrechtelijk te regelen. Dit is de beste garantie voor een duurzame instandhouding van het beoogde beeld. Afhankelijk van de positie in de wijk en het woonmilieu zijn erfafscheidingen bouwkundig of groen van aard.

voorkant

In de 'dorpse buurten' worden kavels aan de voorzijde, afhankelijk van de diepte van de voortuin, voorzien van een hekwerk, een laag muurtje, een laag muurtje met een haag of sec een haag. Deze erfafscheidingen zijn maximaal 1,20 m hoog. Als de diepte van de voortuin minder is dan 1,5 m dan kunnen deze worden ingericht als een stoep.

In het landelijk woonmilieu worden kavels aan de voorzijde voorzien van een haag. Deze erfafscheidingen zijn 0,80- 1,80 m hoog. De hagen zullen nadrukkelijk bijdragen aan het groene beeld van de openbare ruimte.



zijkant

Op plaatsen waar zijkanten van kavels aan de openbare ruimte grenzen is het uit hoofde van de privacy van de bewoners van belang een solide erfafscheiding aan te brengen met een hoogte van 1.80 m.

In het dorps woonmilieu is deze erfafscheiding in principe in samenhang met de woning en bijgebouwen vormgegeven en langs prominente routes bij voorkeur bouwkundig van aard. Hierbij kan worden gedacht aan een (geperforeerde) muur of een 0,80 m hoge muur met daarop een transparante constructie, zoals een spalierhekwerk of een groeischerm.

In het landelijk woonmilieu is de erfafscheiding een manshoge haag, aan de tuinzijde voorzien van een privacy-scherm. Als alternatief kunnen hier groenschermen worden overwogen. Voorwaarde daarbij is dat deze schermen worden geïntegreerd in een in samenhang met de woning en bijgebouwen ontworpen dragerstructuur, zoals een pergola of colonnade.



achterkant

Op plaatsen waar achterkanten van kavels grenzen aan de openbare ruimte (bijvoorbeeld aan een parkeerhof) is het van belang de erfafscheidingen in samenhang met de bijgebouwen als een ensemble vorm te geven. Het streven is om ook op deze plekken de belevingskwaliteit te optimaliseren, bijvoorbeeld door de erfafscheidingen zoveel mogelijk met groen te laten begroeien.



2.9 Materialisering en kleurgebruik bebouwing

Bij een architectuurbeeld dat is gebaseerd op dorps- en streekeigen kenmerken, is het vanzelfsprekend dat ook het materiaal en kleurgebruik voor de bebouwing zich hieraan conformeert.

De dorps en streekeigen bebouwing wordt gekenmerkt door het gebruik van aardse materialen (baksteen en keramische pannen) in aardse kleuren. Opvallend zijn ook de donkergroene luiken, de licht gekleurde kozijnen en de plint die over het algemeen in afwijkend materiaal (natuursteen of pleisterwerk) is uitgevoerd.

Gevelmateriaal

Voor het gevelmateriaal wordt uitgegaan van toepassing van baksteen als dominant product. Ter afwisseling is het gebruik van natuursteen, stucwerk (in de dorpse buurten, vermits de complete gevel wordt gestukt) of een houten gevelbekleding (in de landelijke buitens en bijgebouwen in de dorpse buurten) toegestaan. Het aandeel woningen met afwijkende gevelbekleding mag hooguit 10 % bedragen.

Om verscheidenheid te realiseren kan gekozen worden uit een kleurenpalet van toe te passen bakstenen dat verloopt van mangaan tot rood voor de dorpse buurten en roodbruin tot donkergeel voor de landelijke buitens. De keuze voor gelijmd of gemetseld en de kleur van de voeg kan aan die verscheidenheid bijdragen.

Bij de planuitwerking moeten extreme kleurcontrasten tussen de gevels worden vermeden. Eén en ander zal in samenhang per bouwveld worden beoordeeld. Harmonie en een rustig kleurenbeeld zijn hierbij leidend.

Afwijkende kleuren zijn zeer beperkt toegestaan en voorbehouden voor toepassing bij accentbebouwing of stedenbouwkundige en/of architectonische ensembles die zich nadrukkelijk van de omgeving onderscheiden (bijvoorbeeld rond een hof, of bij een Hotspot).

Dakbedekking

Voor de dakbedekking wordt uitgegaan van toepassing van matte keramische pannen.

Ter afwisseling is lei en zink (in de dorpse buurten) of riet (in de landelijke buitens) toegestaan. Voor de afwisseling kunnen dakvlakken in antraciet of roodbruin/oranje worden uitgevoerd. Dit gaat met name op in de dorpse buurten. In de landelijke buitens is de afwisseling van kappen aanmerkelijk rustiger.

Kozijnen

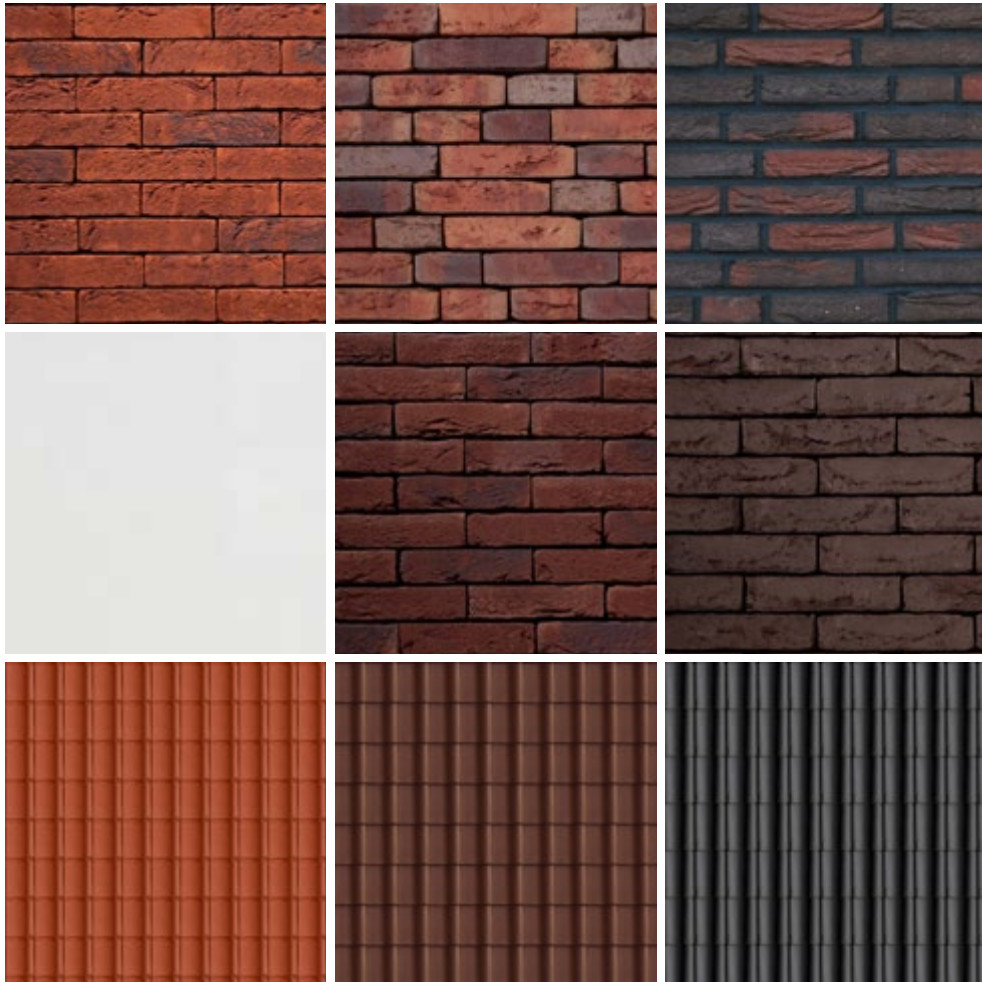
Kozijnen zijn altijd van hout, overwegend wit geschilderd.

Draaiende delen en luiken

Met een uitgesproken kleurstelling van de draaiende delen en luiken kan aan een woning extra identiteit worden meegegeven. Daarbij worden bij voorkeur traditionele kleuren (donkergroen,-blauw en-scharlakenrood) gebruikt.

Zonnepanelen

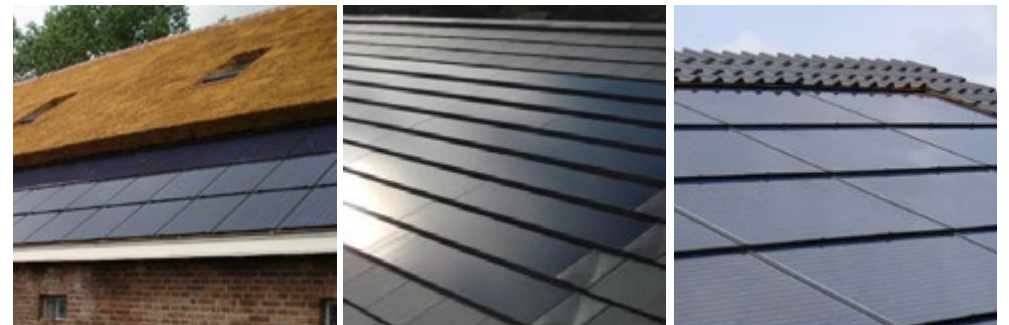
Zonnepanelen worden binnen het dakvlak, in of direct erop en met dezelfde hellingshoek als het dakvlak geplaatst. De toe te passen zonnepanelen hebben een monochroom uiterlijk, zonder lijsten.



'dorpse buurten'



'landelijke buitens'



2.10 Staalkaart openbare ruimte

2.10.1 Verharding

Als de openbare ruimte het palet voor de nieuwe woonwijk is, dan is de verharding de basis van het palet. In die zin is de verharding de bepalende factor voor samenhang in de wijk. Niet door alle aandacht op te eisen met een uitgesproken kleurstelling of bijzondere patronen, maar door terughoudend en ingetogen een eenduidig fundament te bieden voor een aangenaam verblijf en een helder gebruik van de openbare ruimte. Naast dit wensbeeld zijn de kwaliteit en duurzaamheid van het te kiezen product belangrijke uitgangspunten.

Plaveisel

Om aan het bovenstaande recht te doen is als basisverharding gekozen voor roodbruin gebakken klinkers. Gebakken klinkers zijn kwalitatief hoogwaardig en een 100% natuurproduct. Gebakken klinkers zijn kleurecht en oersterk en gaan gemakkelijk 125 jaar mee. De roodbruine kleur sluit goed aan bij het Nuenens DNA en is pretentieloos. Daarnaast tekent er zich vervuiling nauwelijks op af. Door de toepassing van één kleur voor de hele wijk wordt een zekere rust gecreëerd. Differentiatie wordt verkregen met de toepassing van verschillende formaten en bestratingspatronen. Daarmee wordt richting gegeven aan de functionele indeling van de openbare ruimte naar verkeerssoort en gebruik. Keperverband en keiformaat voor rijden, elleboogverband en dikformaat voor parkeren en halfsteensverband en waalformaat voor lopen.

Daar waar hiervoor aanleiding is kunnen bestratingsaccenten van natuursteenmateriaal worden aangebracht. Om het parkeren in de openbare ruimte beter te duiden kunnen de parkeerplaatsen eventueel afwijkend in antracietkleur worden aangelegd. De grasstenen voor de parkeerstroken en inritten in het normaalprofiel van het landelijk woonmilieu zijn van het type GVB-74.

Opsluitbanden

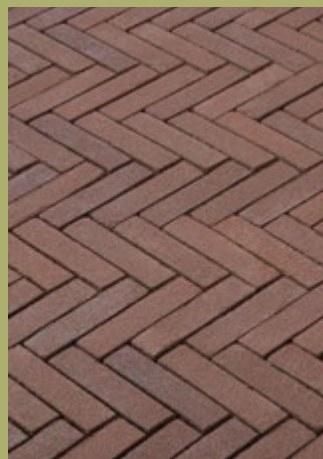
De verharding wordt opgesloten en hoogteverschillen worden gemarkeerd met opsluitbanden. Op overgangen á niveau zijn grijze betonbanden toegestaan, waar opsluitbanden een hoogteverschil markeren, worden betonbanden met een hardsteenkleur toegepast. Voor de markering van bijzondere plekken, bijvoorbeeld op plaatsen in het dorps woonmilieu, worden extra hoge en brede banden toegepast. Molgoten en rollagen worden uitgevoerd in gebakken klinkers in het formaat overeenkomstig aan het belendende bestratingsvlak.



keiformaat



dikformaat



waalformaat



grastegels

2.10.2 Meubilair

Uitgangspunt bij de keuze van het meubilair in het openbaar gebied is de kwaliteit, duurzaamheid en beheersbaarheid van de producten. Daarnaast is van belang dat er enige vormverwantschap is tussen de verschillende producten met het oogpunt een 'familie' samen te stellen die aansluit bij en de sfeer en identiteit van Nuenen West kan versterken. Hier van uitgaande moet het meubilair een informele en ingetogen uitstraling hebben, klassiek en eigentijds.

Daarnaast zijn de verschillende elementen duurzaam, gebruiksvriendelijk, vandalisme bestendig en weinig onderhoud vergend. De kleur voor alle elementen is antraciet (RAL 9011). De kleur is neutraal en past goed in zowel de bebouwde als groene omgeving.

(De definitieve keuze zal worden bepaald in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)

2.10.3 Verlichting

Ook de verlichting maakt onderdeel uit van de 'familie'. Het streven is een uniform beeld te bereiken door de keuze voor één soort armatuur. Mede gelet op de lange doorlooptijd van de ontwikkeling is het van belang dat dit beeld wordt gecontinueerd. Daarnaast leent de verlichting zich bij uitstek om duurzaamheids- en smartcity-aspecten afleesbaar te maken in de openbare ruimte. Om die reden wordt een dynamisch verlichtingssysteem voorgeschreven waarbij de verlichting automatisch helderder wordt zodra er beweging is in de openbare ruimte. Op die manier kan er veel energie worden bespaard, terwijl goed zicht en sociale veiligheid blijven gegarandeerd.

In de verlichtingsstructuur van Nuenen West telt de Europalaan niet mee. De verlichting hierlangs maakt deel uit van een bovenwijkse structuur. Binnen Nuenen West is de dorpslaan de belangrijkste structuurdrager. Om dit te benadrukken worden hier pendelarmaturen toegepast met een lichtpunthoogte van 6,00 m. In alle overige delen van de wijk: de woonpaden en-erven en de parken en plaatsen worden paaltoparmaturen toegepast met een lichtpunthoogte van 4,00 m. Qua kleurstelling sluiten de verlichtingselementen aan bij de kleur van de overige inrichtingselementen.

(De definitieve keuze zal worden bepaald in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)

inspiratiebeelden



afvalbak

stoel



paaltoparmatuur

2.10.4 Beplanting

De beplanting ondersteunt het karakter en de sfeer van de nieuwe wijk. Gelet op de landelijke onderlegger van de locatie en de ligging nabij de dommel worden bij voorkeur voor beplanting streekeigen soorten toegepast. Met de toepassing van verschillende soorten kan het straatbeeld worden verlevendigd en kunnen herkenbare en onderscheidende ruimtes worden gecreëerd.

Bomen worden zoveel mogelijk in het groen geplant. Bij uitzondering staan ze in de verharding onder de voorwaarde dat daarbij afdoende ondergrondse voorzieningen worden aangebracht om de groeiomstandigheden te bevorderen.

De soortkeuze wordt bepaald in samenhang met de ruimtelijke structuur, het karakter van de bebouwde omgeving, de functionaliteit, beheersbaarheid en groeiomstandigheden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met grootte, vorm en blad of bloemkleur als tools om de structuur van de wijk te benadrukken en de oriëntatie te bevorderen.

De ruimtelijke dragers worden in principe met bomen van de 1ste grootte geplant en/of omzoomd.

(De definitieve keuze zal worden bepaald in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)



Bomenstructuur

2.10.5 Nutsvoorzieningen

Nutsgebouwen moeten zorgvuldig in de verkaveling worden ingepast. Bij voorkeur geïntegreerd in de bebouwing. Bijvoorbeeld aan of in een woning of bijgebouw of als onderdeel van een tuinmuur

Als dit niet mogelijk is dan moet bebouwing van deze aard zodanig in de verkaveling worden ingepast dat ze zo min mogelijk opvalt. Te denken valt aan plaatsing in een parkeerhof of in het groen. Daarbij moet de materialisatie en kleurstelling worden afgestemd op de aangrenzende bebouwing.

Als om wat voor reden dan ook, plaatsing van nutsgebouwen op beeldbepalende locaties onontkoombaar is, dan moeten deze gebouwen in een passende stijl worden vormgegeven, met een traditioneel uiterlijk en een kap, conform de richtlijnen voor de woningbouw die van kracht zijn in het milieu waar ze worden geplaatst.

Kleine nutsvoorzieningen zoals verdeelkasten moeten in een gedekte kleurstelling, geïntegreerd in de erfafscheiding worden meegenomen.



trafohuis



geïntegreerd in tuinmuur



verdeelkast



Samenvatting & Toolbox

In de toolbox zijn bovenbeschreven bepalingen in tabellen samengevat weergegeven

RUIMTELIJKE DRAGERS	Europalaan	dorpslaan	linten
Look & feel	formeel, stedelijk	statig, dorps	informeel, landelijk
Bebouwingsbeeld	aaneengesloten, verscheiden	gesloten, eenduidig	open, divers
Accenten	aan zijstraten	op belangrijke knooppunten	op raakvlak met landschap
Woningdichtheid	35-50 wo/ha	30-35 wo/ha	10-20 wo/ha
Woningtypologie	rijwoningen en 2/1 kappers incidenteel meergezinswoningen	hoofdzakelijk 2/1 kappers	hoofdzakelijk vrijstaand en 2/1 kappers
Massa	2-3 lagen met kap, incidenteel 4 lagen toegestaan	2 lagen met kap, accentbebouwing in 3 lagen toegestaan	1-1,5 laag met kap, 20 % 2 lagen met kap toegestaan
Kap	parallel aan straat, ca. 15 % gedraaid	parallel aan straat, ca. 25 % gedraaid	ca. 50%-50% parallel/gedraaid
Rooilijn	één lijn met verspringingen, 0 – 1,50m	één lijn, 3,00m	wisselend, ≥ 3,00m
Orientatie	introvert, gericht op straat	extravert, gericht op straat	introvert, gericht op eigen erf
Bijgebouw	achter op erf, of gekoppeld	gekoppeld of los	los, op erfgrans of vrijstaand
Voorerf	stoep	tuin	tuin
Erfafscheiding	stoep, muur of hekwerk (0,60 - 0,80m)	muur en/of haag (0,80 – 1,20m)	haag (1,20 – 1,80m)
Gevelbeeld	divers	eenduidig	afwisselend
Ritmiek	wisselend	regelmatig	grillig
Detailering	ingetogen	rijk	ingetogen
Materialisering	baksteen, keramische pannen	baksteen, keramische pannen	baksteen, hout, keramische pannen, riet
Kleurgebruik	donkere aardtinten	donkere aardtinten	lichte aardtinten
Aandachtspunt	sluit aan bij al gerealiseerde		

WOONMILIEUS	Dorpse buurten	Landelijke buitens	Hotspots
Look & feel	dorps	landelijk	divers
Bebouwingsbeeld	compact, verscheiden	open, divers	afwisselend
Accenten	op belangrijke knooppunten	op raakvlak met landschap	binnen ensemble
Woningdichtheid	ontspannen dichtheid (30-35 wo/ha)	lage dichtheid (18-24 wo/ha)	afwijkend en variabel
Woningtypologie	rijwoningen en 2/1 kappers, enkele vrijstaande woningen	vrijstaande woningen en 2/1 kappers, enkele korte rijen	uiteenlopend
Massa	2 lagen met kap, incidenteel in 3-4 lagen toegestaan	Afwisselend 2 lagen met kap en 1-1½ laag met kap, minimaal 20% 1-1½ laag	1-2 lagen met kap, accenten in 3-4 lagen toegestaan
Kap	parallel aan de straat, ca. 25 % gedraaid	parallel aan de straat, ca. 15 % gedraaid	draaiing passend bij ensemble
Rooilijn	≤ 3m uit erfrens	≥ 3m uit erfrens	passend bij woonmilieu
Oriëntatie	extrovert gericht op straat	introvert gericht op straat	in- of extravert, passend bij ensemble
Bijgebouw	gekoppeld, of achter op erf	los, op erfrens of vrijstaand	positionering passend bij ensemble
Voorerf	stoep of tuin	tuin	stoep of tuin
Erfafscheiding	muurtje of haag als erfafscheiding	haag als erfafscheiding	passend bij woonmilieu
Gevelbeeld	divers	afwisselend	Eenduidig of afwisselend
Ritmiek	wisselend	wisselend	passend bij ensemble
Detailering	rijk	ingetogen	vrij
Materialisering	baksteen, keramische pannen	baksteen, hout, keramische pannen, riet	passend of onderscheidend
Kleurgebruik	donkere aardtinten	lichte aardtinten	passend of onderscheidend
Aandachtspunt			

Plekken	Parken	Plaetsen	Hoven
Look & feel	formeel, passend bij woonmilieu	informeel, dorps-landelijk	formeel, dorps
Bebouwingsbeeld	passend bij woonmilieu	open, divers	gesloten, eenduidig
Accenten	op raakvlak met landschap	in zichtas of bij entrees	in zichtas of bij entrees
Woningdichtheid	passend bij woonmilieu	passend bij woonmilieu	ontspannen dichtheid (30-35 wo/ha)
Woningtypologie	vrijstaand en 2/1 kappers in buitens rijwoningen en 2/1 kappers in buurten	overwegend vrijstaande woningen en 2/1 kappers, enkele korte rijen	overwegend rijwoningen
Massa	1-2 lagen met kap, incidenteel 3 lagen toegestaan	1-2 lagen met kap, incidenteel 3 lagen toegestaan	1-2 lagen met kap, incidenteel 3 lagen toegestaan
Kap	parallel aan de straat, 10 % gedraaid	parallel aan de straat, 10 % gedraaid	parallel aan de straat, 10 % gedraaid
Rooilijn	passend bij woonmilieu	passend bij woonmilieu	één lijn, ≤ 3m uit erfgrans
Oriëntatie	extrovert gericht op park	introvert, gericht op plaets	extrovert, gericht op hof
Bijgebouw	passend bij woonmilieu	passend bij woonmilieu	gekoppeld, of achter op erf
Voorerf	stoep of tuin	tuin	stoep
Erfafscheiding	muurtje of haag als erfafscheiding	haag als erfafscheiding	muur of hekwerk (0,60 - 0,80m)
Gevelbeeld	passend bij woonmilieu	passend bij woonmilieu	eenduidig
Ritmiek	wisselend	wisselend	eenduidig
Detailering	ingetogen	rijk	passend bij ensemble
Materialisering	baksteen, keramische pannen	baksteen, keramische pannen	passend of onderscheidend
Kleurgebruik	passend bij woonmilieu	passend bij woonmilieu	passend of onderscheidend
Aandachtspunt	toevoegen bijzondere functie	toevoegen bijzondere functie	toevoegen bijzondere functie

Archetypen	Fabrikantenwoning	Langgevelboerderij	Dorpswoning
Massa	2 laags met kap hoge verdiepingshoogte	1½ of 2 laags met kap	1½ of 2 laags met kap
Kapvorm	schilddak	zadeldak parallel aan de weg	zadeldak parallel aan de weg
Gevelopening	groot , accentueert verticaliteit, duidelijk ritmiek en geleding	bescheiden van formaat, eigen geleding	accentueert verticaliteit, duidelijke ritmiek en geleding
Entree	centraal	bescheiden	op prominente plek
Dakkapel	als onderdeel van kap	dakkapellen alleen aan achterzijde	kleinschalige dakkapellen, mogen door de daklijst heen steken.
Daklijst	kroonlijst	gedecoreerde daklijst	sobere daklijst
Schoorsteen	kloek en rijk gedecoreerd	kloek maar sober	aanwezig, maar bescheiden
Plint	ja	ja	ja
Muurankers	nee	ja	ja, sierankers
Luiken	nee	ja	mogelijk
Lateien	nee	ja	ja
Symmetrie	ja	nee	ja
Materiaal	baksteen in lichte aardtinten en donkere pannen	baksteen in lichte aardtinten en donkere pannen of riet op het dak	baksteen in donkere aardtinten en rode of donkere pannen
Kleurgebruik houtwerk	wit	gelig met groen	wit met groen
Erfafscheiding	passend bij woonmilieu	haag	stoep, hekje of haagje
Transparantie	los, vrijstaand	los, vrijstaand	ingepakt door bebouwing



Colofon

Het herzien masterplan is tot stand gekomen in een interactief proces waaraan vertegenwoordigers van zowel gemeente Nuenen als Nuenen West BV hebben deelgenomen.

Namens gemeente Nuenen hebben hun inbreng gehad:

Ivo van Ophem, projectmanager
Suzanne Willems, projectleider
Rick Godtschalck, projectleider
Cor Geluk, supervisor (Juurlink & Geluk)
Joelle Mulkens, landschapsontwerper (Juurlink & Geluk)

Namens Nuenen West BV hebben hun inbreng gehad;

Jessie Wagenaar, directeur verkoop & gebiedsmarketing
Marleen van Dongen, gebiedsmarketeer
Timon van de Horst, projectdirecteur
Dave Horsten, locatiemanager
Bob Langendoen, adviseur (Plan & Project)
Harry Buys, civieltechnisch adviseur (Plan & Project)

Namens KuiperCompagnons hebben de volgende mensen aan het masterplan gewerkt:

Jacco van Leeuwen, stedenbouwkundige en landschapsontwerper
Loes van Wolferen, stedenbouwkundige
Janneke Dries, stedenbouwkundige
Wim Heikoop, landschapsontwerper



Bijlagen

SUPERVISIE NUENEN-WEST

De ontwikkeling van een nieuw bouwveld binnen Nuenen-West doorloopt verschillende fases. Deze zijn vastgelegd in het Processchema werkprotocol planontwikkeling bouwvelden. Op diverse momenten worden plannen door diverse disciplines binnen de gemeente getoetst. Hierbij moet worden gedacht aan verkeersveiligheid, bruikbaarheid (o.a. parkeerbalans en afvalinzameling) en beeldkwaliteit. De toets aan beeldkwaliteit bestaat uit de volgende onderdelen: de kwaliteit van de stedenbouwkundige opzet (verkaveling en massaopzet van opstallen), de opstallen en de totale openbare ruimte (inclusief groen).

Advies organen

Voor de toets aan beeldkwaliteit kent de gemeente Nuenen vier adviesorganen:

1. Het Team Ruimtelijke kwaliteit (TRK).

Zij toetsen de uitgangspunten die zijn opgesteld voor het bewaken van de totale beeldkwaliteit. Het TRK bestaat uit architecten, stedenbouwkundige, landschapsarchitect en een voorzitter. Met enige regelmaat (in principe jaarlijks) wordt het TRK geïnformeerd over de stand van zaken van het project. Bij de uitwerking van Hotspots wordt de startnotitie getoetst door het TRK.

2. Ontwerpteam.

Het ontwerpteam toetst de diverse ontwerpen per bouwveld en bewaakt de samenhang van het geheel. Na gelang het voorliggende onderwerp wisselt het team van samenstelling. Voor verdere uitwerking zie procedure.

Het team bestaat uit de Supervisor en een Welstandvertegenwoordiger.

3. Supervisor

De supervisor draagt zorg voor de dagelijkse bewaking van de stedenbouwkundige kwaliteit.

4. Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester.

Nadat het Ontwerpteam de stedenbouwkundige opzet, de opstallen op hoofdlijnen en de totale openbare ruimte op hoofdlijnen akkoord heeft bevonden, beoordeelt de welstandscommissie/dorpsbouwmeester de verdere uitwerking van de opstallen.

Afhankelijk van de fase kunnen/moeten planprodukten ook beoordeeld worden door diverse andere disciplines binnen de gemeente.

Toetsingskaders

De volgende documenten vormen de toetsingskaders voor ontwikkelingen binnen Nuenen-West:

- Masterplan en Beeldkwaliteitsplan 'Dorps Geluk';
- Inrichtingsplan openbare ruimte (nog op te stellen);

Toets proces

Gedurende de ontwikkeling worden diverse locaties uitgewerkt. Daarbij worden meerdere fases doorlopen en diverse producten aangeleverd. De producten staan omschreven in het Processchema werkprotocol planontwikkeling bouwvelden.

Niet alle producten hoeven door alle adviesorganen te worden beoordeeld. Voor de verschillende locaties volgt een korte procesomschrijving en een opsomming per product en de daarbij behorende beoordelaars.

1. Reguliere bouwvelden

Voor de bouwvelden zijn de stedenbouwkundige kaders vastgelegd in de bovengenoemde toetsingskaders. Bij de ontwikkeling van een regulier bouwveld wordt het volgende toetsproces doorlopen.

<i>Product</i>	<i>Beoordelaars</i>
Startnotitie	Gehele ontwerpteam
Stedenbouwkundig VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Inrichtingsplan VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Stedenbouwkundig DO	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen VO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Opstalontwerpen DO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Detailuitwerking Opstallen	Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester
Civieltechnische uitwerking inrichtingsplan	Supervisor (indien afwijkend van VO)

2. Hotspots

Hotspots zijn de speciale plekken in het plan. Deze lenen zich goed voor een ander programma of een andere woonvorm. De hotspots zijn uitdrukkelijk bedoeld om bijzondere waarden te realiseren. Om de hotspots de kans te geven om zich te vormen naar mate het plan vordert en op het moment dat zich bijzonderheden aandienen zijn deze niet strak omschreven in het Masterplan/Beeldregiekader. Slechts enkele hoofduitgangspunten zijn vastgelegd. Per hotspot werkt de stedenbouwkundig ontwerper in samenwerking met de supervisor het stedenbouwkundig programma van eisen uit. Op dat moment wordt het volgende toetsproces doorlopen.

<i>Product</i>	<i>Beoordelaars</i>
Startnotitie	Team Ruimtelijke Kwaliteit Gehele ontwerpteam
Stedenbouwkundig VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Inrichtingsplan VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Stedenbouwkundig DO	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen VO	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen DO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Detailuitwerking Opstallen	Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester
Civieltechnische uitwerking inrichtingsplan	Supervisor (indien afwijkend van VO)

3. Vrije kavels

Binnen het plangebied Nuenen-West worden ook vrije kavels verkocht. Deze maken onderdeel uit van de bouwvelden. Aan de hand van de startnotitie en het stedenbouwkundig DO wordt per kavel een kavelpaspoort opgesteld waarop alle toetsingskaders staan vermeld. De koper is vrij een architect te selecteren. Architecten die voor de eerste keer een ontwerp maken binnen het plan Nuenen-West worden uitgenodigd voor een kennismaking met het Ontwerpteam. Op dat moment wordt het Masterplan en Beeldregiekader en het kavelpaspoort nader toegelicht. Er bestaat de gelegenheid om een eerste opzet van het ontwerp informeel te bespreken met het Ontwerpteam. Bij de ontwikkeling van een Vrije kavel wordt het volgende toetsproces doorlopen.

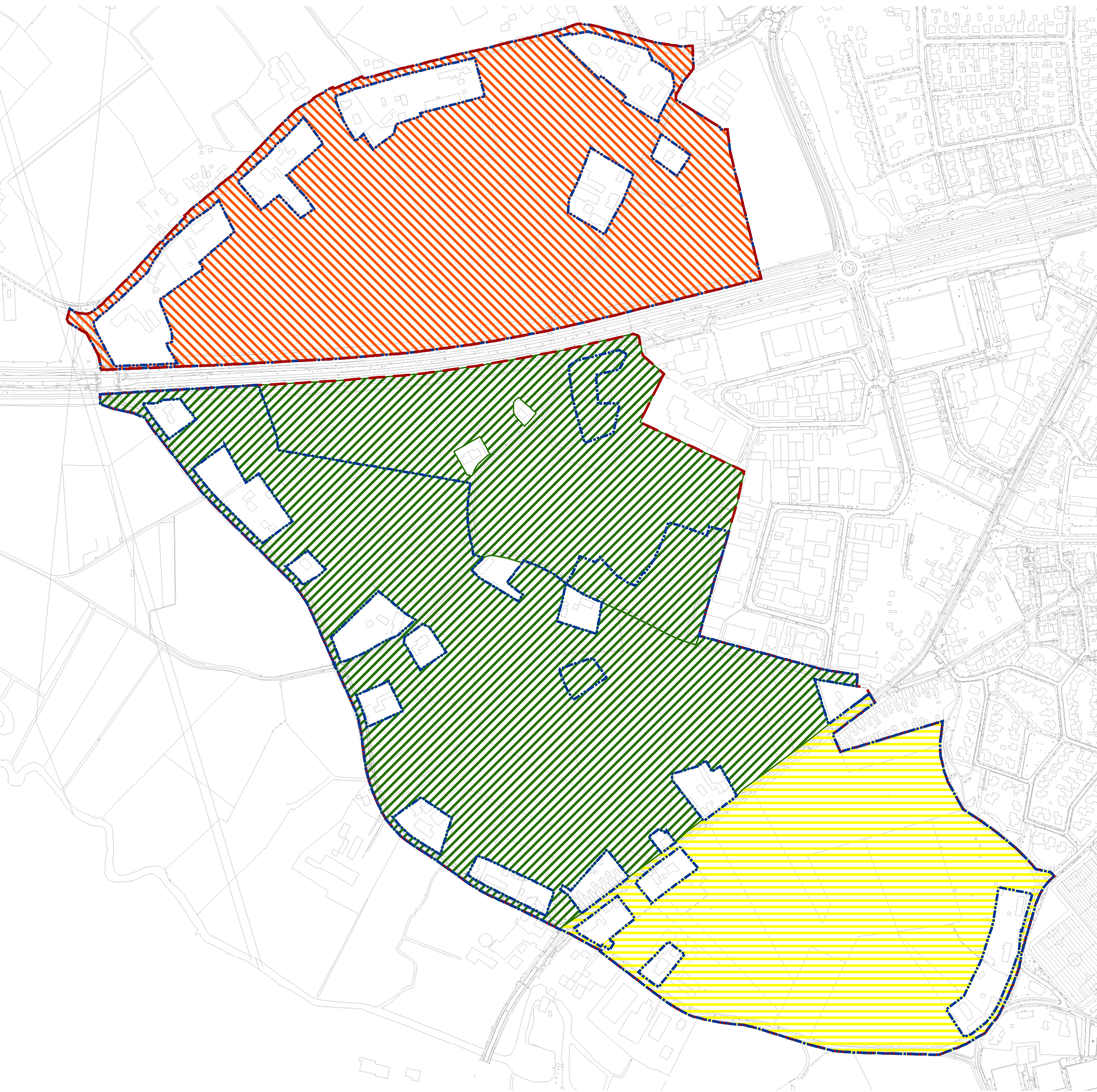
<i>Product</i>	<i>Beoordelaars</i>
Kavel paspoort	Gehele ontwerpteam
Kennismaking Ontwerpteam	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen VO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Opstalontwerpen DO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Detailuitwerking Opstallen	Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester
Civieltechnische uitwerking inrichtingsplan	Supervisor (indien afwijkend van VO)



BIJLAGE 4

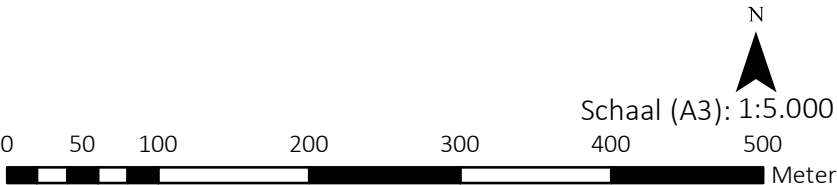
Exploitatieplan herijking Nuenen West

Bijlage 4 bij regels (deel C): Kaart Fasering



- Legenda
- Plangebied bestemmingsplan Herijking Nuenen West
 - Exploitatiegebied Exploitatieplan Herijking Nuenen West
 - Fase 1
 - Fase 2
 - Fase 3

Versie: D1.0
Datum: 3 december 2018
Kenmerk: Nuew/2018/RBepkfs/01-D1



BIJLAGE 5



Addendum Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020

Gemeente Nuenen c.a.

Corsanummer 2016.13973
Opgesteld: 13 september 2016
B&W besluit: 20 september 2016
Raadsbesluit: 10 november 2016

- 1- Inleiding
 - 1.1 Wat is er nieuw in deze Aanvulling?
 - 1.2 Leeswijzer
- 2- Kaders en speelveld
 - 2.1 Nieuw landelijk beleid
 - 2.2 Nieuw Provinciaal beleid
 - 2.3 Regionaal beleid
 - 2.4 Relevant nieuw Gemeentelijk beleid
 - 2.5 Invloed op het woonbeleid van Nuenen
- 3- Woningmarkt
 - 3.1 Decentralisering beleid gaat verder
 - 3.2 De woningmarkt na de (financiële) crisis
 - 3.3 Veranderingen in de demografische trends
 - 3.4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid (huur)woningen
 - 3.5 Ontwikkelingen in de zorg
 - 3.6 Vluchtelingen en vergunninghouders
 - 3.7 Invloed trends op het woonbeleid van Nuenen
- 4- Aanvullende analyse Woningmarkt Nuenen
 - 4.1 Woonbehoefteonderzoek (maart 2015)
 - 4.2 Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost Brabant (juli 2016)
 - 4.3 Marktonderzoek woon zorg werkgebied Lorentz genootschap (mei 2016)
 - 4.4 Gevolgen voor woonbeleid in Nuenen
- 5- Woonvisie
 - 5.1 Visie op doelgroepen
 - 5.2 Visie op betaalbaar wonen
 - 5.3 Visie op verduurzamen van de bestaande voorraad
 - 5.4 Toekomstbestendig woningbouwprogramma
- Bijlage 1 Cyclus nieuw woningbouwprogramma

- Bronnen
- 1 Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020
- 2 Begrippenlijst 2016 (MRE)
- 3 Provinciale bevolkingsprognoses (2014)
- 4 Woonbehoefteonderzoek Zuid-Oost Brabant 2014 (MRE)
- 5 Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost Brabant (juli 2016)
- 6 Marktonderzoek woon zorg werkgebied Lorentz genootschap (mei 2016)
- 7 Woningbouwprogramma Nuenen 2016
- 8 Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013
- 9 Prestatieafspraken

1 INLEIDING

De overheid moet volgens de Grondwet zorgen dat alle Nederlanders 'op gepaste wijze gehuisvest kunnen zijn'. De woonvisie is hét kerninstrument voor het lokale woonbeleid met daarin aandacht voor verschillende doelgroepen.

De gemeente heeft de volgende rollen:

De gemeente stuurt op woonruimteverdeling (Huisvestingswet -> Urgentieverordening) en voorziet in gevarieerde woonmilieus en bereikbaarheid van betaalbare woningen voor iedereen (Woningwet -> Woonvisie en prestatieafspraken). De gemeenteraad stelt hiervoor de kaders vast in de Woonvisie. Ook dit Addendum is een kader dat door de gemeenteraad vastgesteld moet worden.

Het college is vervolgens verantwoordelijk voor de uitwerking van het kader in bijvoorbeeld de prestatieafspraken en het woningbouwprogramma.

Op basis van de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet 2015 is er veel veranderd in de wereld van het wonen. Gemeenten krijgen meer taken en corporaties worden juist in de uitvoering van hun werkzaamheden beperkt. Jaarlijkse prestatieafspraken van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zijn wettelijk verplicht geworden. Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeenten is de basis voor deze prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties in de gemeente.

De vernieuwde wetgeving heeft niet geleid tot veranderingen in de visie van de gemeente Nuenen op het wonen. Deze visie is vastgelegd in de huidige Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020, vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad 13 februari 2014.

Om op basis van het actuele beleid prestatieafspraken te kunnen maken en het woningbouwprogramma jaarlijks te kunnen actualiseren, heeft het college van de gemeente Nuenen besloten de Woonvisie aan te vullen met een 'Addendum'.

1.1 Wat is er nieuw in deze Aanvulling?

Het 'Addendum Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020' (Addendum) geeft een overzicht van de veranderingen sinds de vaststelling in van de Woonvisie en resulteert in een concreet kader dat de uitvoeringsparagraaf van de Woonvisie vervangt. De beleidsuitgangspunten zijn grotendeels hetzelfde gebleven, maar worden in dit stuk concreter gemaakt ten behoeve van de prestatieafspraken die jaarlijks met de in de gemeente werkzame corporaties en de huurdersorganisaties moeten worden gemaakt.

1.2 Leeswijzer

Het Addendum vervangt een aantal paragrafen en het uitvoeringsprogramma van de 'Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020'. In de Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 wordt aangegeven welke paragrafen worden vervangen. Het Addendum is verder wat betreft opbouw zoveel mogelijk gelijk gehouden aan de Woonvisie. Elk hoofdstuk eindigt met een paragraaf waarin de betekenis van de veranderingen voor de gemeente Nuenen zijn aangegeven.

HOOFDSTUK 2 Kaders en speelveld

2.1 Landelijk beleid

2.1.1 Woningwet 2015

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. De wet heeft als doel heldere spelregels voor de sociale huursector te creëren.

Als gevolg van de nieuwe Woningwet verandert de volkshuisvestelijke rol van de gemeente. Gemeenten krijgen meer invloed op de werkzaamheden van de in de gemeente actieve woningcorporaties. Ook zijn er nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. Deze wet beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Dit wil het Rijk onder andere bereiken door heel Nederland in te delen in woningmarktregio's. Gemeenten bepalen gezamenlijk de samenstelling van die woningmarktregio's.

Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (daeb): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoort daar niet toe. Het is aan marktpartijen om die taak op te pakken. Desondanks kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daebactiviteiten blijven ontplooiën. Bijvoorbeeld wanneer de bouw van niet-daebwoningen (dus woningen in het geliberaliseerde segment) in een herstructureringswijk gewenst is om een qua inkomenssamenstelling meer gemengde bevolking te krijgen. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

Wanneer woningcorporaties toch niet-daebactiviteiten willen uitvoeren, kan dat op twee manieren. Zij kunnen dit doen vanuit een juridische dochter of vanuit hun administratief gescheiden niet-daebtak. Bij administratief gescheiden niet-daebactiviteiten is er een groter risico op marktverstoring, kruissubsidie en risico's die terug kunnen slaan op daebactiviteiten. Daarom zijn extra waarborgen in de wet opgenomen. Deze risico's zijn beperkter aanwezig bij uitvoering van niet-daebactiviteiten in een juridisch afgesplitste dochter. Wanneer de toegelaten instelling kiest voor een juridische splitsing zijn deze extra waarborgen niet nodig. De juridische afsplitsing ontvangt immers geen staatssteun en opereert net als andere marktpartijen.

Bij een juridische splitsing mag alleen de door de woningcorporatie opgerichte woningvennootschap niet-daebactiviteiten ondernemen. De woningcorporatie mag dat zelf dan niet meer doen.

Niet-daebinvesteringen van administratief gescheiden woningcorporaties in een gebied moeten ten dienste staan van hun daebbezit in datzelfde gebied. Niet-daebinvesteringen in gebouwen met een bedrijfsmatige bestemming moeten een op wijk of buurt gerichte functie hebben. De gemeente moet expliciet toestemming verlenen en eerst een markttoets organiseren als corporaties activiteiten willen ondernemen die niet onder het DAEB-regime vallen.

De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele en concrete Woonvisie, waarin het gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid is opgenomen.

Onze Woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Denk hierbij aan afspraken over: betaalbaarheid, bereikbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, vergunninghouders, investeringen, duurzaamheid, etcetera.

2.1.2 Huisvestingswet 2014

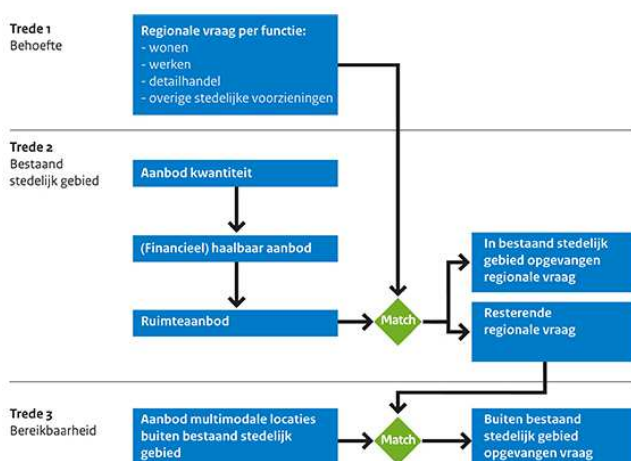
De nieuwe Huisvestingswet (ingegaan op 1 januari 2015) biedt gemeenten beperkte mogelijkheden om regels te stellen voor woonruimteverdeling. Met de Huisvestingswet kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad om de nadelige effecten van schaarste te bestrijden.

Het achterliggende gedachtegoed van de Huisvestingswet is het mogelijk te maken de toewijzing van betaalbare huurwoningen te reguleren. Uitgangspunt hierbij is de keuzevrijheid van woningzoekenden. Zij moeten zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen. Alleen wegens zwaarwegende redenen mag een gemeente dit grondrecht van vrije vestiging beperken met toewijzingsregels. De Huisvestingswet zegt het zo: toewijzingsregels zijn alleen mogelijk voor 'zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden'.

Als gemeenten toewijzingsregels willen hanteren, moeten zij een huisvestingsverordening vaststellen waarin is geregeld in welke gevallen een huisvestingsvergunning nodig is. Gemeenten kunnen daarover geen convenanten meer sluiten met corporaties. De gemeente is verplicht alle relevante partijen, waaronder woningcorporaties, te betrekken bij het maken van de verordening.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking in Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder, zie hieronder (bron: <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#ladder>)



Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Een goede afweging van de belangen is van belang om het bouwen voor leegstand te voorkomen.

Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante

besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De essentie is de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

2.2 Provinciaal beleid

De Provincie Noord Brabant vervult een actieve rol bij de afstemming van de woningbouw binnen de regionale woningmarkt. In de Regionale Agenda Wonen worden actuele afspraken over wonen vastgelegd. De Regionale Agenda Wonen wordt jaarlijks in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) met de Provincie en de portefeuillehouders van de 21 gemeenten in Zuidoost Brabant vastgesteld.

2.2.1 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 van de Provincie is onder meer vastgelegd dat het maken van kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken één van de taken van het RRO is. Op grond van de Verordening ruimte worden jaarlijks afspraken gemaakt. Het gaat om de Regionale Woningbouwprogramma's en de Regionale Agenda Wonen.

Deze afspraken worden in het RRO vastgesteld. Het regionale woningbouwprogramma is het toetsingskader voor de Provincie Noord-Brabant bij de beoordeling van nieuwe bestemmingsplannen. Wanneer een ingediend plan niet past binnen de afspraken zal de Provincie een zienswijze indienen op het plan.

2.2.2 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering 2014) (<http://bevolkingsprognose.brabant.nl/>)

De basis voor de afspraken in het Regionale woningbouwprogramma en de Regionale Agenda Wonen is de provinciale bevolkingsprognose. Vergeleken met de vorige prognose (2011) groeit de Brabantse bevolking langer. Dit hangt vooral samen met de naar boven toe bijgestelde levensverwachting. Ook liggen de buitenlandse migratiesaldi naar verwachting iets hoger. Vanaf 2024 stagneert de bevolkingsgroei en neemt het inwoneraantal van Nuenen, Gerwen en Nederwetten af.

De verwachte groei van de woningvoorraad om aan de behoefte te voldoen ligt hoger. Hier speelt – onder invloed van de vergrijzing en de individualisering – vooral de groei van het aantal huishoudens een rol. Terwijl de bevolkingsgroei al stagneert vanaf 2024 zal het aantal huishoudens dat behoefte heeft aan een woning eerst nog groeien.

Meer over de prognoses is te vinden in hoofdstuk 4 Analyse van de Woningmarkt in Nuenen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Nieuwe Regionale Agenda Wonen

De Regionale Agenda Wonen wordt jaarlijks vastgesteld door de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven¹ en de Provincie Noord Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). De afspraken in het RRO komen voort uit de Verordening Ruimte (2012). Bij het toetsen van nieuwe bestemmingsplannen houdt de Provincie rekening met de gemaakte afspraken.

Op 16 december 2015 is de huidige Regionale Agenda Wonen vastgesteld. De Regionale Agenda bestaat uit twee delen. Deel A is specifiek gericht op de Metropool Regio Eindhoven. De actuele ontwikkelingen en kwalitatieve opgaven zijn hierin opgenomen. Ook zijn hier afspraken opgenomen over het Regionale Woningbouwprogramma, de huisvesting van vergunninghouders en de samenwerking per subregio.

Deel B is het provinciale deel met daarin de ontwikkeling voor heel de Provincie en de algemene volkshuisvestelijke trends.

2.3.2 Regionaal woningbouwprogramma

In 2009 werd geconstateerd dat de economische crisis een dramatisch effect heeft op de woningbouwprogramma's. Er werd daarom door de gemeenten gepleit voor een realistisch

¹ De 21 gemeenten uit Zuidoost Brabant vormen samen de Metropoolregio Eindhoven.

en flexibel woningbouwprogramma. De aantallen werden naast de prognose van de provincie gelegd en zijn naar beneden bijgesteld.

Het Regionale Woningbouwprogramma wordt jaarlijks opnieuw herijkt en in het RRO door de provincie en de gemeenten uit Metropoolregio Eindhoven vastgesteld in de Regionale Agenda Wonen, deel A.

2.3.3 Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013

Het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied is op 1 januari 2014 in werking getreden. Dit convenant is vastgesteld door de negen gemeenteraden van het Stedelijk Gebied Eindhoven (Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre). Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat gemeenten hebben afgesproken samen te werken “Als ware we een gemeente”. We werken dus aan wat goed is voor de (sub)regio als totaal.

De voorloper van het Bestuursconvenant, is het BOR-convenant uit 2005. Op basis van dit convenant heeft de gemeente Nuenen, net als de andere randgemeenten, flink geïnvesteerd om extra woningen te bouwen voor de regio. Het uitbreidingsplan Nuenen-West is gemaakt om aan deze afspraken te voldoen.

In dit convenant zijn afspraken gemaakt over:

1. het huisvesten van de eigen sociale voorraad plus de ambitie van 15% uit het oude BSGE(BOR)-convenant. Het op peil houden van de eigen (bestaande) sociale voorraad wordt jaarlijks gemonitord door het opstellen van een notitie over sociale voorraad;
2. afstemming van de woonruimteverdeling door onder meer eenvoudig en eenduidig overzicht van het aanbod op een centrale website;
3. het streven naar een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen;
4. het gezamenlijk prioriteren en faseren van majeure woningbouwprojecten;
5. afstemming sociale grondprijsmethodiek.

2.3.4 Woningmarktregio



In mei 2016 hebben de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant in overleg met de 13 woningcorporaties de minister voorgesteld om de Metropoolregio Eindhoven aan te wijzen als één woningmarktregio. Dit in het kader van de Woningwet 2015. Het gaat om de gemeenten: Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre.

Op 30 augustus jl. heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst deze aanvraag goedgekeurd.

De Woningwet beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Woningcorporaties krijgen één woningmarktregio als hun kerngebied. In alle gemeenten in dat kerngebied kunnen woningcorporaties alle activiteiten ontplooiën die horen bij hun taak, namelijk het realiseren van voldoende,

kwalitatief goede huisvesting voor de doelgroep. Buiten de eigen woningmarktregio mogen woningcorporaties hun voorraad niet uitbreiden door nieuwbouw of aankoop.

De 13 woningcorporaties die binnen de woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven vallen zijn: Woonbedrijf, 'thuis, Wooninc., woCom, Woonpartners, Trudo, Bergopwaarts, Woningbelang, de Zaligheden, Compaen, Volksbelang, Goed Wonen en Helpt Elkander.

2.4 Relevant nieuw gemeentelijk beleid

2.4.1 Urgentieverordening gemeente Nuenen c.a.

Voor de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt in de huisvestingsverordening met name de urgentie geregeld. Daarom heet de verordening de Urgentieverordening.

Mensen in een noodsituatie kunnen gebruik maken van de urgentieregeling.

Vanaf 1 januari 2016 geldt er één urgentieregeling voor sociale huurwoningen in Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. De woningcorporaties Bergopwaarts, Compaen, Helpt Elkander, 'thuis, Trudo, Volksbelang, woCom, Woonbedrijf, Wooninc. en Woonpartners werken samen om deze regeling uit te voeren voor woningzoekenden in deze gemeenten. De voorwaarden voor het aanvragen en beoordelen van zo'n urgentie staan in de gelijklopende Urgentieverordening van de gemeenten.

2.5 Invloed op het woonbeleid van Nuenen

Woningwet 2015

Op basis van de nieuwe Woningwet moet het gemeentelijke woonbeleid actueel en concreet zijn. Omdat onder andere de prestatieafspraken op basis van dit beleid gemaakt moeten worden, is besloten de bestaande Woonvisie aan te vullen met dit Addendum.

Huisvestingswet 2014

Mensen in een noodsituatie kunnen gebruik maken van een urgentieregeling op basis van de Huisvestingswet. Voorheen lag het verlenen van urgentie bij de corporatie. Door de wijzigingen in de wet zijn gemeenten nu belast met de uitvoering van urgentie taken. De gemeenten in het stedelijk gebied werken hierin samen. Vanaf 1 januari 2016 geldt er één urgentieregeling voor sociale huurwoningen in Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Er is een regionale urgentiecommissie en ook bezwaren worden op het niveau van de subregio behandeld.

De woningcorporaties Bergopwaarts, Compaen, Helpt Elkander, 'thuis, Trudo, Volksbelang, woCom, Woonbedrijf, Wooninc. en Woonpartners werken samen om deze regeling uit te voeren voor woningzoekenden in deze gemeenten. De voorwaarden voor het aanvragen en beoordelen van zo'n urgentie staan in de Urgentieverordening.

De wet noemt drie categorieën van woningzoekenden die in de urgentieregeling moeten staan als je een huisvestingsverordening opstelt:

- mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen;
- mantelzorgers- en ontvangers;
- vergunninghouders.

In de verordening zijn deze categorieën vertaald en uitgebreid naar de volgende categorieën:

- Maatschappelijk
- Medisch
- Volkshuisvestelijk
- sociaal

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De essentie is de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Dit doen we om bouwen voor leegstand te voorkomen.

De Provincie stuurt er in haar Verordening Ruimte 2012 op aan dat nieuwe initiatieven in de regio worden afgestemd. Wanneer de Provincie plannen krijgt voor nieuwe initiatieven die niet in voldoende mate zijn afgestemd, dan zal zij ingrijpen door middel van een reactieve aanwijzing.

Regionale agenda wonen en regionaal woningbouwprogramma

Het resultaat van deze bestuurlijke afstemming in regionaal verband, zal worden vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma (vastgesteld in het RRO). Momenteel worden er in de subregio het Stedelijk Gebied Eindhoven stappen gezet in de afwegingen voor het regionaal woningbouwprogramma.

Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven

De huidige stand (1 september 2016) van de afspraken:

1. het huisvesten van de eigen sociale voorraad plus de ambitie van 15% uit het oude BSGE(BOR)-convenant:

Het op peil houden van de eigen (bestaande) sociale voorraad wordt jaarlijks gemonitord door het opstellen van een notitie over sociale voorraad;

2. afstemming van de woonruimteverdeling door onder meer eenvoudig en eenduidig overzicht van het aanbod op een centrale website:

Daarnaast zijn van de corporaties die in Nuenen werkzaam zijn Helpt Elkander en WoonInc. inmiddels aangesloten op het regionale portaal Wooniezie.nl.

Woonbedrijf heeft hierin enige vertraging opgelopen, maar zal ook aansluiten.

3. het streven naar een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen:

In december 2015 is de Urgentieverordening door alle gemeenten in het Stedelijk Gebied vastgesteld. De implementatie is bijna volledig afgerond. Na een jaar zal de regeling en het proces worden geëvalueerd.

4. het gezamenlijk prioriteren en faseren van majeure woningbouwprojecten:

We hebben afgesproken dat we willen werken aan een flexibel en realistisch woningbouwprogramma gaan opstellen. Hierbij spelen vragen over de 'verdeling' van 10.000 woningen die voor de Eindhovense behoefte gebouwd moesten worden (BOR-convenant 2005). In het BSGE-convenant hebben we afgesproken tot een oplossing te komen voor deze woningen: randgemeenten hebben veelal veel geïnvesteerd in nieuwe plannen om aan deze afspraken uit 2005 te voldoen, terwijl de gemeente Eindhoven inmiddels zelf de mogelijkheden en de wens heeft om in eigen behoefte te voorzien.

Het gezamenlijk prioriteren en faseren van majeure projecten is inmiddels in volle gang. Er zijn 16 projecten benoemd in de subregio, die een regionale impact hebben. Het project Nuenen-West is een van deze projecten.

De doorzettingsmacht die de regio had als zogenaamde plusregio bestaat niet meer nu de plusregio's zijn afgeschaft. Daarvoor is niets teruggekomen. Dat betekent dat de bevoegdheden onverkort bij de afzonderlijke gemeenten liggen. Alleen op basis van vrijwilligheid kunnen gemeenten besluiten wijzigingen aan te brengen in bestaande harde plancapaciteit. Nuenen zal dat ten aanzien van Nuenen-West nooit eenzijdig doen gezien de contracten en afspraken die gemaakt zijn voor dit plan.

5. afstemming sociale grondprijsmethodiek:
We zijn het eens over de (residuele) methode waarop we grondprijzen voor sociale woningbouw berekenen. Bij nieuwe projecten is dit de basis van de sociale grondprijzen.

HOOFDSTUK 3 Trends op de woningmarkt

In de Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 zijn diverse trends benoemd op het gebied van decentralisering beleid, economische trends, demografisch, veranderingen in de zorg, duurzaamheid. Deze trends die invloed hebben op het wonen in Nuenen zijn nog steeds herkenbaar.

3.1 Decentralisering beleid gaat verder

Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van gereguleerde 'volkshuisvesting' naar 'Wonen', waarbij de woonconsument steeds centraler komt te staan. Taken van het Rijk zijn verschoven naar Provincies en vooral naar gemeenten. Gemeenten hebben een grote rol gekregen in het toezicht op de corporaties door de Woningwet. De prestatieafspraken moeten uiting geven aan hoe die rol wordt ingevuld. Voor deze prestatieafspraken moeten de corporaties een 'bod' doen op het actuele volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. De gemeente moet beoordelen op basis van onder andere de financiële gegevens van de corporaties of de corporaties in voldoende mate bijdragen aan het beleid van de gemeente. Ook de huurdersorganisaties krijgen een rol bij het maken van de prestatieafspraken. Zij zijn een gelijkwaardige partner bij de tot standkoming er van. Op die manier krijgen huurders rechtstreeks invloed op de afspraken.

Voor het maken van het woningbouwprogramma is de regionale component steeds belangrijker. Voor het goed doorlopen van de Ladder van Duurzame Verstedelijking moeten gemeentelijke woningbouwprogramma's in de regio worden afgestemd. Nieuwe plannen moeten passen in het regionale programma en moeten voldoen aan de regionale behoefte. Past het niet, dan kunnen nieuwe plannen niet op medewerking van de Provincie Noord-Brabant rekenen.

Het proces om jaarlijks een lokaal bouwprogramma op te stellen en in aanvulling daarop het proces om nieuwe projecten toe te voegen is op 4 oktober 2016 door het college vastgesteld (zie bijlage 1 en 2).

3.2 De woningmarkt na de (financiële) crisis

De Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 werd geschreven op het hoogtepunt van de bouwcrisis. Inmiddels herstelt de woningmarkt zich. Het herstel overtreft alle verwachtingen. Er worden meer huizen verkocht en de prijzen van die huizen zijn in de afgelopen maanden (eerste twee kwartalen 2016) gestegen. Het aantal verkopen lijkt in het eerste kwartaal van 2016 terug op het niveau van voor de crisis. In Zuidoost-Brabant zijn er volgens de NVM dit jaar ruim achttien procent meer woningen verkocht dan begin 2015 (artikel Eindhovens Dagblad 7 april 2016 '*Woningverkopen en huizenprijzen flink in de lift: in regio Eindhoven 18,3% meer verkocht*').

Dit voortvarende herstel komt onder meer door een groeiend consumentenvertrouwen en de historisch lage hypotheekrente. Mede onder invloed van het rentebeleid van de Europese Centrale Bank (ECB) kunnen kredietverstrekkers goedkoper geld aantrekken en uitlenen. Als gevolg van de goedkope financiering daalt ook de hypotheekrente. De combinatie van een geringer aanbod en een vlottere verkoop moedigt verkopers aan om de vraagprijs te verhogen.

Na jaren van zeer beperkte ontwikkeling van plannen, willen en kunnen ontwikkelaars nu weer nieuwe plannen op de markt brengen. Wildgroei en bouwen voor toekomstige

leegstand moet echter voorkomen worden, daarom zijn beleidskaders zoals een woningbouwprogramma noodzakelijk.

3.3 Veranderingen in de demografische trends

De provincie heeft in 2014 haar prognoses uit 2011 enigszins bijgesteld. Nuenen c.a. zal tot 2018 een lichte groei kennen, vanaf 2024 zal een daling van inwoneraantal inzetten. Van belang is te vermelden dat het aantal ouderen (65+) in een flink tempo zal groeien. In 2014 waren er 5140 inwoners 65 jaar en ouder. In 2020 zal dat gestegen zijn met 1165 tot 6305. De stijging blijft ook in de jaren erna groot: tot 6905 65 plussers in 2024 en 7520 in 2028. In veertien jaar vindt er dus een verdubbeling van het aantal ouderen plaats.

De bevolkingspiramide van Nuenen, Gerwen en Nederwetten ziet er als volgt uit:

Figuur 1: bevolkingspiramide (vergeleken met Zuidoost-Brabant)

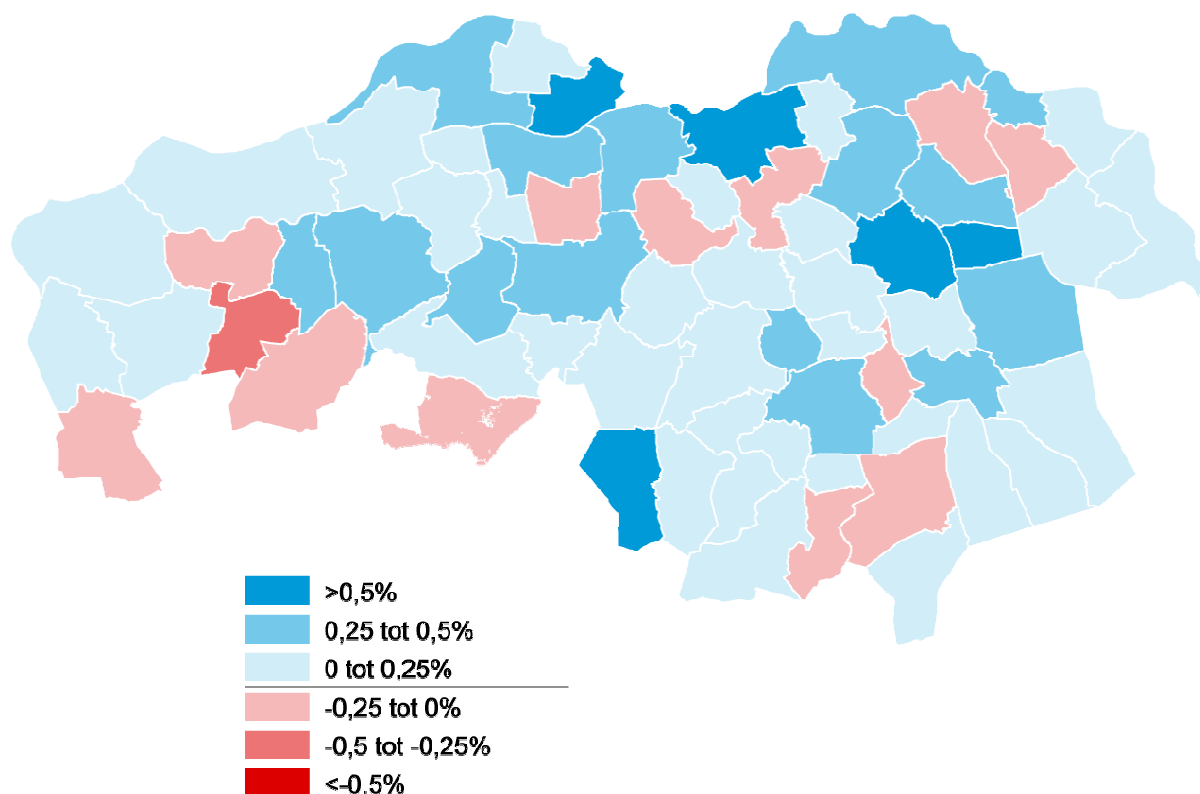


Bron: cbs statline

Links is de bevolkingsopbouw van Nuenen, rechts van Zuidoost Brabant. Elke balk is een groep van mensen binnen een leeftijdsgroep van vijf jaren. De onderste balk zijn de inwoners in Nuenen van 0-5 jaar, dan 6-10 jaar en zo verder. Bovenste puntje zijn inwoners van 95-100 jaar.

Zichtbaar is dat er relatief weinig inwoners zijn in leeftijdscategorieën 20-45 jaar. Dit is de groep met (jonge) gezinnen. We willen graag meer jonge gezinnen aan de gemeente binden. Bij deze groep is de vraag naar grondgebonden woningen (met een tuintje) groot. Het programma voor de uitbreiding in Nuenen-west sluit uitstekend aan bij de wensen van deze doelgroep. Wij kiezen nadrukkelijk voor het aantrekken van jonge gezinnen en daarom ook voor de uitbreidingsplannen in Nuenen-West.

Overigens zien we ook relatief veel inwoners in de categorieën 50-70 jaar. Nuenen is de meest vergrijzende gemeente in Zuidoost Brabant. Deze inwoners wonen grotendeels in eengezinswoningen. Door passende huisvesting voor ouderen te bouwen, waarin meteen voorzien is in een zorgstructuur, komt er een doorstroming in de bestaande voorraad op gang.



Afbeelding: Bevolkingsgroei en krimp in Brabant 2014-2024 (Bron: Provinciale prognoses 2014).

De voorspellingen geven aan dat de gemeente bevolkingskrimp moet verwachten. Bovenstaande afbeelding laat een lichte krimp zien in Nuenen tot 0,25 % tot 2024.

Voor het bouwprogramma van de gemeente is het van belang om ook naar de ontwikkeling van de huishoudens in de gemeente te kijken. Het aantal huishoudens zal naar verwachting nog groeien tot 2027, waarna een afvlakking verwacht wordt. In 2014 waren er in Nuenen 9.800 huishoudens, dit aantal zal groeien tot 10.325 huishoudens in 2020 en 10.635 huishoudens in 2027.

De huishoudensgroei van 835 in de komende jaren tot 2027 in relatie met de beoogde krimp van de bevolking is te verklaren. De huishoudenssamenstelling zal namelijk veranderen: er komen meer 1 en 2 persoonshuishoudens door het wegvallen van een partner of door scheiding. De gemiddelde leeftijd van de huishoudens zal steeds hoger komen te liggen. Nieuwe initiatieven moeten voldoende ruimte bieden aan woningen die geschikt zijn voor ouderen, geschikt om langer in eigen huis te blijven wonen. Daarmee wordt de doorstroming in de bestaande voorraad bevorderd.

3.4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid (huur)woningen

Corporaties zijn verplicht om tot 2021 minimaal 80% van de woningen toe te wijzen aan de sociale doelgroep (primaire doelgroep met een inkomen tot € 35.739, prijspeil 2016). 10% van de woningen mogen worden toegewezen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens) en 10% van de woningen mogen vrij toegewezen, met voorrang voor urgenten.

De 80-10-10-regel geldt tot 1 januari 2021. Daarna geldt een percentage van 90% voor de primaire doelgroep. Huishoudens met een middeninkomen (boven € 35.739 – € 43.000) kunnen dan niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit gaat om 15% van de huishoudens in Nuenen.

Ook huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens kunnen niet meer in alle sociale huurwoningen terecht. Alleen de woningen tot de aftoppingsgrens zijn voor hen bereikbaar (de 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Er zijn twee aftoppingsgrenzen: laag voor één en tweepersoonshuishoudens € 586,68 en hoog voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 628,76 prijspeil 2016).

Aangezien ook de financiering van een koopwoning strenger wordt en de hypotheekrenteaf trek wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens in veel gevallen tussen de wal en het schip. De voorraad vrije sector huurwoningen (met een maandhuur vanaf € 710,68) is in Nuenen beperkt en kan niet voldoende inspelen op de potentiële vraag.

3.5 Ontwikkelingen in de zorg

Toen de Sectorale Structuurvisie Wonen in 2014 werd vastgesteld was het nog niet duidelijk welke veranderingen het scheiden van wonen en zorg, de extramuralisering met zich mee zou brengen. Het zorgstelsel stond aan de vooravond van een grootschalige verandering. De transformatie van het sociale domein was bedoeld als een forse bezuiniging en ging gepaard met decentralisatie van taken.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- de eigen verantwoordelijkheid van de inwoners en cliënten,
- ouderen blijven langer thuis wonen, naast de mogelijkheden voor zorg, moet er aandacht zijn voor veiligheid,
- er moeten woningen beschikbaar komen voor de doorstroming (extramuralisering) vanuit beschermd wonen instellingen.

Nieuwe woonconcepten moeten worden ontwikkeld om deze uitgangspunten een plek te geven in de woningvoorraad van de gemeente Nuenen. Van zorgaanbieders wordt gevraagd dat zij nieuwe arrangementen ontwikkelen. Corporaties moeten samen met de ontwikkelaars een invulling geven aan het fysieke vraagstuk.

De gemeente moet de inwoners en de ontwikkelingen faciliteren. Dit nieuwe stelsel vraagt om een creatieve samenwerking tussen zorgaanbieders, corporaties, gemeente, inwoners (en huurders) en ontwikkelaars.

In hoofdstuk 4 is een marktanalyse van het Lorentzgenootschap opgenomen, daar wordt specifiek de behoefte voor de gemeente Nuenen in beeld gebracht. Over deze behoefte moet de gemeente met corporaties en ontwikkelaars afspraken maken.

3.6 Vluchtelingen en vergunninghouders

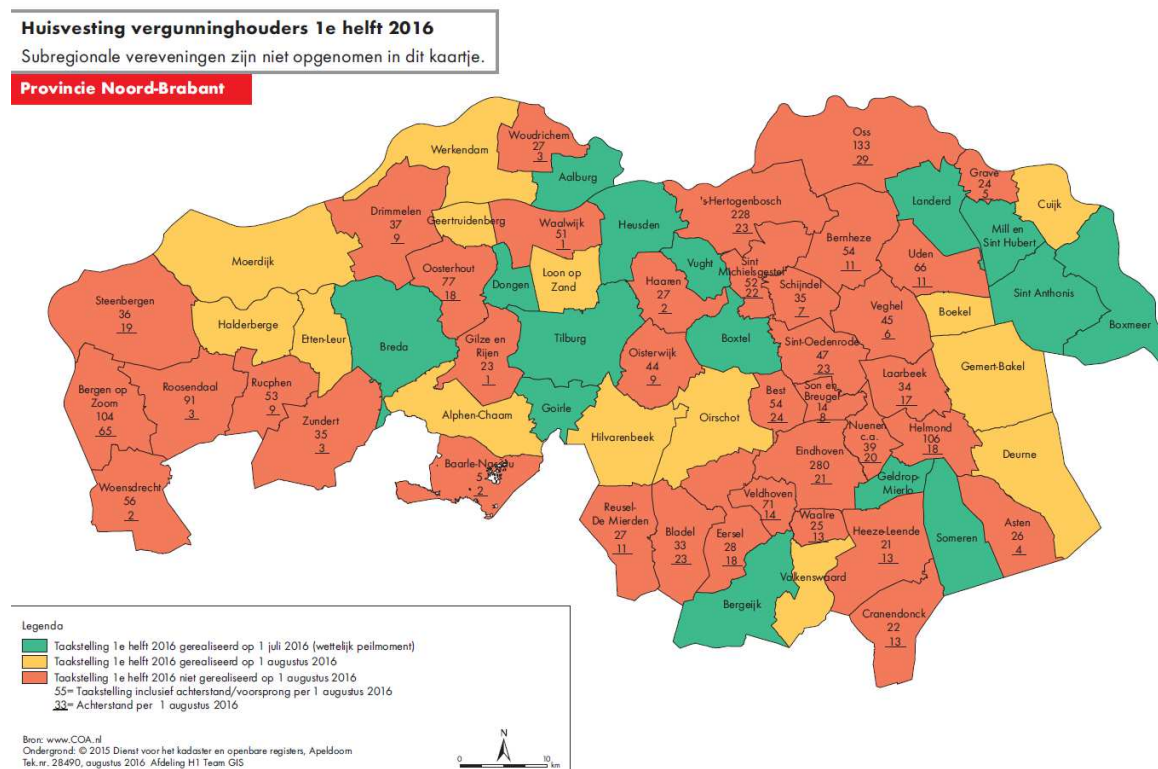
Taakstelling op basis van de huisvestingswet

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat gemeenten zorg moeten dragen voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders. Dit zijn asielzoekers met een verblijfsvergunning (voorheen statushouders). Daartoe bepaalt de rijksoverheid ieder half jaar het aantal vergunninghouders dat iedere gemeente moet plaatsen. Tijdige realisatie van die

vastgestelde taakstelling is belangrijk voor het optimaal kunnen blijven benutten van de centrale opvangcentra waarvoor ze bedoeld zijn, namelijk de opvang van asielzoekers die nog in procedure zijn en het bevorderen van snelle integratie in de Brabantse samenleving.

Actief toezicht door de Provincie

Vanaf 1 januari 2016 heeft de Provincie Noord-Brabant een nieuwe manier van werken. Onderdeel hiervan is dat de Provincie gemeenten bij een derde keer achterstand in de taakstelling van het huisvesten van vergunninghouders onder actief toezicht plaatst. Dit is geregeld in de Beleidskader interbestuurlijk toezicht 2016 – 2019 “Ons toezicht, uw kwaliteit.” van de Provincie Noord Brabant.



Bovenstaande kaart laat zien dat de gemeente Nuenen in Brabant niet de enige gemeente is waar het huisvesten van Vergunninghouders moeizaam verloopt.

De gemeente Nuenen is door de Provincie Noord-Brabant onder actief toezicht geplaatst in het kader van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. In het kader van het actieve toezicht (fase 3a van het interventieproces) van de Provincie moet de gemeente Nuenen in een Plan van Aanpak presenteren hoe zij de achterstand van de taakstelling terug wil dringen.

In het plan van aanpak worden een aantal oplossingen voorgesteld zoals kamergewijze verhuur en het voorzien in tijdelijke huurwoningen.

3.7 Invloed trends op het woonbeleid van Nuenen

Decentralisering

Er komt een aantal processen die voortaan jaarlijks door de gemeente uitgevoerd moeten worden. Het jaarlijks opstellen van het regionale woningbouwprogramma en de vertaling

naar het gemeentelijke woningbouwprogramma is van groot belang om nieuwe plannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking te laten passen.

Daarnaast moeten jaarlijkse de prestatieafspraken met alle corporaties en huurdersorganisaties worden vastgesteld. De gemeente heeft de regie over dit proces.

Woningmarkt na de crisis

Het aantrekken van de woningmarkt betekent ook dat er meer ontwikkelaars met projecten zich melden bij de gemeente. Om de regie te houden over de lokale woningbouwprogrammering zal het lokale woningbouwprogramma jaarlijks worden geactualiseerd. Op dit moment zullen bestaande plannen en nieuwe initiatieven worden afgewogen.

Demografie

Wie zien een bevolkingskrimp op ons afkomen en we realiseren ons dat onze huishoudens weliswaar groeien, maar dat we steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens krijgen. Enerzijds zijn dit ouderen, maar in andere gevallen gaat dit om het beëindigen van de samenlevingsovereenkomst of het huwelijk.

Voor die gevallen waar de situatie na scheiding met kinderen schrijnend is, is de Urgentieverordening in het leven geroepen. Deze inwoners kunnen onder voorwaarden een beroep doen op deze regeling om met urgentie te worden gehuisvest.

Nuenen-West is het plan dat voor het aantrekken van de (jonge) gezinnen zal gaan bouwen. Daarnaast is het nieuw bouwen van passende huisvesting voor ouderen van belang om doorstroming in de bestaande voorraad op gang te brengen. De plannen voor De Vank en Zorglandgoed Opwetten zijn ingespeeld op de doelgroep dementerende ouderen en zorg. Tenslotte zijn er twee concrete projecten voor betaalbare huur voor onder meer vergunninghouders op de Vincent van Goghstraat en Bergvinkhof.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

We hebben geconstateerd dat er te weinig sociale huurwoningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. In de nieuwbouwplannen voor sociale woningen en de prestatieafspraken zullen dus ook afspraken over de maximale huurprijs gemaakt moeten gaan worden. Daarnaast is er een toegenomen vraag naar vrije sector huurwoningen. In de bestaande plannen moet aandacht komen voor investeerders die dergelijke woningen willen bouwen en beheren. In hoofdstuk 5 wordt meer aandacht besteed aan de uitwerking.

Ontwikkelingen in de zorg

In het woningbouwprogramma van de gemeente Nuenen zal ook naar toegevoegde kwaliteit van een woning gekeken moeten worden. Daarnaast moeten er met de corporaties afspraken worden gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen voor cliënten die doorstromen vanuit instellingen. In hoofdstuk 5 wordt meer aandacht besteed aan de uitwerking. Concrete afspraken zullen in de prestatieafspraken worden vastgelegd.

Taakstelling Vergunninghouders

De gemeente Nuenen heeft een achterstand in haar taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Oorzaken hiervoor zijn in de eerste plaats het relatief beperkte aantal sociale huurwoningen in Nuenen. Hierdoor voelt onze gemeente flinke druk van de huisvesting van vergunninghouders. Bovendien komen er slechts beperkt huurwoningen vrij door de lage mutatiegraad (verhuisbewegingen van huurders) in Nuenen.

Tenslotte is er naast de verhoogde instroom van asielzoekers de laatste maanden, ook de maatregel 'passend toewijzen' van kracht, waarbij de corporaties alleen passende woningen mogen toewijzen aan woningzoekenden met huurtoeslag. Vergunninghouders krijgen een uitkering en mogen dus slechts nog in de goedkope woningen met een huur tot € 586,00 (alleenstaande) en € 628,00 (voor gezinnen) worden gehuisvest.

Taakstelling 2016 en verder

Voor de tweede helft van 2015 moest de gemeente Nuenen 20 vergunninghouders huisvesten, plus 12 vergunninghouders uit voorgaande periode. Van deze 32 personen zijn er in 2015 25 geplaatst, wat de achterstand op 1 januari 2016 op 11 personen bracht.

De taakstelling voor de eerste helft van 2016 is 27 personen. De taakstelling voor de tweede helft van 2016 is 31 personen. In totaal moeten er in 2016 69 vergunninghouders worden gehuisvest (31+27+11). 18 vergunninghouders hebben sinds januari 2016 een woning gekregen. Er moeten dit jaar nog 51 vergunninghouders worden gehuisvest (peildatum 1 september 2016).

Om aan deze taakstelling te voldoen moet de gemeente samen met de woningbouwcorporaties nieuwe vormen van (tijdelijke) huisvesting voorzien.

HOOFDSTUK 4 Aanvullende analyse Woningmarkt Nuenen

Voorgaande bladzijden geven een indruk van de veranderingen in de afgelopen twee of drie jaar. Die veranderingen zijn meteen ook de reden voor dit addendum op de Woonvisie 2014-2020. Met de komst van de nieuwe Woningwet zijn er zeer belangrijke wettelijke taken bijgekomen voor gemeenten en ook voor corporaties. Voor alle partijen is het maken van prestatieafspraken van groot belang. De Woningwet koppelt het proces van prestatieafspraken aan een actueel volkshuisvestelijk kader (Woonvisie) van de gemeenten en een jaarlijks 'bod' van de corporaties op dat kader. Hoe van dit 'bod' te komen tot prestatieafspraken is voor alle partijen nieuw.

Niet alleen voor de prestatieafspraken is een concreet en actueel volkshuisvestelijk kader van belang, ook voor de beoordeling van nieuwe projecten ten behoeve van ons woningbouwprogramma is de Woonvisie en dit Addendum de basis.

In 2014 heeft de Metropool Regio Eindhoven een Woonbehoefteonderzoek in Zuidoost Brabant uitgevoerd. Daarnaast is er jaarlijks een rapportage over de stand van zaken van de Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost Brabant. Tenslotte is er op 25 mei 2016 een marktonderzoek verschenen van het Lorentzgenootschap, 'Marktonderzoek woonzorg werkgebied Lorentz genootschap' over de toekomstige woon-zorgbehoefte in de Peelregio (inclusief Nuenen c.a. en Geldrop-Mierlo).

Deze gegevens vullen de analyse van de woningmarkt in de gemeente Nuenen (in de Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020) aan.

4.1 Woonbehoefteonderzoek (onderzoek najaar 2014, rapportage maart 2015)

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven laat sinds de jaren '80 met enige regelmaat voor de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant onderzoek uitvoeren naar de woningmarkt. Het laatst gebeurde dit in 2011. Toen werd duidelijk dat sinds 2007 de woningmarkt aan het veranderen was, onder andere onder invloed van de economische crisis, maar ook als gevolg van veranderende Europese en landelijke wet- en regelgeving.

In 2014 werd door de gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven besloten om opnieuw onderzoek te laten doen naar de ontwikkelingen op de woningmarkt. De onderzoeksafdelingen van de gemeente Helmond (Onderzoek en Statistiek) en Eindhoven (Beleidsinformatie en Onderzoek) voerden net als bij vorige edities samen het woningmarktonderzoek uit.

In het woonbehoefteonderzoek wordt de potentiële vraag uit de demografische gegevens van het CBS en de Provincie gehaald en gekoppeld aan de bestaande woningvoorraad. Daaruit komt dan een potentiële vraag naar nieuwbouw. Daarnaast zijn op basis van enquêtes een aantal conclusies getrokken.

Op 1 januari 2014 woonden er in Nuenen, Gerwen en Nederwetten 9.777 huishoudens, er waren 2.681 eenpersoonshuishoudens, 3.644 tweepersoonshuishoudens en 3.429 gezinnen (waarvan 593 eenoudergezinnen).

Volgens de provinciale prognose zal tot 2030 het aantal huishoudens toenemen tot 10.610. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe met een groei-index van 143, het aantal gezinnen zal krimpen (index van 83). De gemiddelde huishoudengrootte is veranderd van 2,31 in 2014 naar 2,09 in 2030.

Deze cijfers sluiten aan bij de paragraaf over demografische trends in hoofdstuk 3 (3.3. Veranderingen in demografische trends).

In Nuenen, Gerwen en Nederwetten staan op 1 januari 2014 ca. 9.880 woningen.

Daarvan zijn 6.987 koopwoningen (71%) en 2.834 huurwoningen (29%). Het merendeel (70 %) van de woningen is een eengezins-koopwoning. 110 woningen stonden leeg.

Het aantal goedkope woningen in Nuenen is beperkt: slechts 6% van de koopwoningen is goedkoop en 12% van de huurwoningen is goedkoop (prijsgrenzen zie Begrippenlijst Wonen MRE).

34% van de woningen is een nultredenwoning (30% eengezins en 5% meergezins). Een nultredenwoning is een woning die extern en intern voor een rolstoel toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. Een nultredenwoning hoeft niet perse een appartement te zijn, mits er maar aan de bovenstaande definitie van interne en externe toegankelijkheid wordt voldaan.

In Nuenen, Gerwen en Nederwetten is 24% van de doorstromers van plan binnen nu en vijf jaar te verhuizen, bij de potentiële starters (thuiswonende kinderen) is dat 85% (van hen zoekt 73% binnen twee jaar een woning). Hoewel de verhuisgeneigdheid onder potentiële starters dus hoger is dan onder potentiële doorstromers zijn er onder de woningzoekenden toch meer doorstromers (72%) dan starters.

De woningzoekenden in Nuenen, Gerwen en Nederwetten zoeken vooral koopwoningen (51%, waarvan 3% een bouwkaavel) en eengezinswoningen (60%; 45% koop en 15% huur). Wat prijsklassen betreft gaat de grootste voorkeur uit naar middeldure woningen. 53% van de gezochte woningen is een nultredenwoning.

De uitkomsten van het onderzoek hebben te maken met het huidige aanbod in de gemeente Nuenen. Er wordt gezocht naar middeldure eengezinswoningen in Nuenen, omdat dat soort woningen veel in Nuenen te vinden zijn.

Volgens het Woonbehoefteonderzoek ziet de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod van woningen er als volgt uit:

- men is voornamelijk op zoek naar huurwoningen,
- het gaat om eengezinswoningen, maar zeker ook om appartementen,
- huurwoningen worden in alle prijsklassen gezocht, maar middelduur het meest,
- ook koopwoningen worden met name in het middeldure segment gezocht,
- er zijn zoekers die geen nul-treden woningen wensen, maar meer wensen wel een nul-tredenwoning.

4.2 Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost Brabant (juli 2016)

In het onderzoek naar de sociale doelgroep en woningvoorraad is een match gemaakt tussen huishoudens met een bepaald inkomen in relatie tot de beschikbare woningvoorraad. Hierbij is alleen gekeken naar zelfstandig gehuisveste huishoudens. Het onderzoek kijkt naar inwoners en de hoogte van het inkomen. Daarnaast is de verdeling van de bestaande woningvoorraad bekend. Er kan echter geen link worden gelegd tussen de inwoners die al in een passende woning wonen. Scheefwoners kunnen hieruit niet gefilterd worden.

Er zijn twee soorten van scheef wonen. Het goedkope scheef wonen: mensen met een hoog inkomen in een goedkope huurwoning. En duur scheef wonen: met name ouderen die op

basis van hun huidige inkomen in een sociale woning zouden moeten wonen, maar die hun eigen woning al jaren hebben afbetaald.

Het onderzoek geeft een beeld van de ontwikkeling van de sociale voorraad, omdat het jaarlijks wordt uitgevoerd. Maar verdere conclusies trekken op basis van dit rapport is niet aan te raden.

4.3 Marktonderzoek woon zorg werkgebied Lorentz genootschap (mei 2016)

Het Lorentzgenootschap is een overlegorgaan met zorg- en welzijn partijen, zoals De Zorgboog, Savant en Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond e.o. (SMO), waarin ontwikkelingen in het maatschappelijk veld worden besproken en antwoorden hierop worden geformuleerd. In mei 2016 hebben zij de resultaten van een marktonderzoek naar wonen en zorg in de Peel (inclusief Nuenen en Geldrop Mierlo) gepresenteerd.

In het onderzoek is gerekend met alleen de huurwoningen. Dat is 24 % van de totale voorraad en dat is grotendeels bezit van de woningcorporaties. In Nuenen valt zo'n 6% van het bezit van corporaties onder het "verzorgd wonen" of het "geschikt wonen". Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Verzorgd wonen

Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen.

Met name de combinatie zorggeschiktheid en huurprijs is relevant voor wonen en zorg. Door de wijzigingen in het zorgstelsel zal ook vanuit deze hoek de druk op goedkope huisvesting toenemen. Het uitgangspunt is dat ouderen die leven van een AOW zo'n € 600 per maand aan woonlasten kunnen betalen. Wanneer deze ouderen diensten of zorg moeten gaan inkopen dan daalt dat bedrag al gauw tot zo'n € 400-450 per maand. Cliënten van de maatschappelijke zorg moeten diensten inkopen en kunnen meestal rekenen op een lagere uitkering (op basis van de Participatiewet). Zij kunnen maandelijks vaak niet meer dan €350-450 missen voor huurkosten.

Ouderen of inwoners die zorg nodig hebben kunnen echter in veel gevallen terugvallen op regelingen (persoonsgebonden budget (Pgb) en De Wet tegemoetkoming chronisch zieken en gehandicapten (Wtcg)) die de inwoners. Het is een aandachtspunt voor de gemeente Nuenen om ook in de toekomst te zorgen dat inwoners die extra zorg nodig hebben in een passende woning kunnen (blijven) wonen.

In de onderstaande tabel uit het onderzoek is het aanbod van zorggeschikte woningen per gemeente zichtbaar gemaakt.

Aanbod 'VW en GW levensloopbestendig' naar huurprijssegment										
	VHE aantal	%	Asten	Deurne	Geldrop-Mierlo	Gemert-Bakel	Helmond	Laarbeek	Nuenen c.a.	Someren
Goedkoop	54	3%	-	-	1	29	16	-	-	8
Betaalbaar	1.250	65%	163	238	137	15	413	143	66	75
< €576,86	895	47%	143	183	111	15	277	78	20	68
€ 576,87 - € 618,24	355	19%	20	55	26	-	136	65	46	7
Bereikbaar	442	23%	29	30	52	-	199	56	76	-
Duur	101	5%	1	53	-	-	42	2	3	-
Onbekend*	70	4%	-	-	-	-	-	-	70	-
Totaal	1.917	100%	193	321	190	44	670	201	215	83

goedkoop: < € 403,06
 betaalbaar: € 403,06 - € 618,24
 bereikbaar: € 618,24 - € 710,68
 duur: > € 710,68

huurwoningen tot de 1e (€ 576,87) en 2e aftoppingsgrens (€ 618, 24)

Voor de Peelregio blijkt dat het aanbod goedkope zorggeschikte woningen slechts 54 woningen omvat; de betaalbare zorggeschikte woningvoorraad omvat 1.250 wooneenheden. Voor Nuenen geldt dat er geen goedkope zorggeschikte woningen zijn en 66 betaalbare woningen.

opgave extramuraal vanaf 2015 werkgebied Lorentz per gemeente (wooneenheden)

	totaal	Asten	Deurne	Geldrop- Mierlo	Gemert- Bakel	Helmond	Laarbeek	Nuenen c.a.	Someren
opgave t/m 2018									
(1) geschikt wonen	521	37	69	73	52	104	54	91	42
(2) langer thuis wonen verspreid	290	20	38	46	29	74	27	35	22
(3) verzorgd wonen geclusterd	421	27	55	67	43	108	38	51	32
totaal	1.232	84	162	185	125	286	119	178	96
opgave t/m 2025									
(1) geschikt wonen	2.025	148	232	298	209	452	207	330	149
(2) langer thuis wonen verspreid	556	38	66	86	57	136	53	77	40
(3) verzorgd wonen geclusterd	808	57	96	124	83	197	77	113	59
totaal	3.389	242	394	508	350	785	336	520	249

Uit de match vraag en aanbod blijkt dat de totale vraag naar geclusterd verzorgd wonen op de korte termijn ad 918 plaatsen en middellange termijn ad 1.302 plaatsen voor de Peelregio kan worden afgedekt vanuit de bestaande woningvoorraad. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met grote verschillen in dekking tussen de gemeenten en het feit dat meer dan de helft van het aanbod wordt afgedekt vanuit het grootschalig aanbod van Savant en Zorgboog. In Nuenen is er daarnaast ook aanbod vanuit Archipel.

Indien de woningvoorraad die al levensloopbestendig is, wordt toegevoegd aan het aanbod verzorgd wonen, dan stijgt het aanbod tot 2.763 woningen en is er in principe voldoende aanbod geclusterd verzorgd wonen binnen alle gemeenten van het Lorentz gebied. Complicerende factor is de betaalbaarheid van het aanbod. Immers, de helft van de zorgvragers is op zoek naar een woning in de categorie “goedkoop” of “betaalbaar”. Uit de cijfers blijkt echter dat het zorggeschikt aanbod in de Peel als geheel “goedkoop” in totaal 54 eenheden bedraagt en “betaalbaar” in totaal 1.250 verhuureenheden. De vraagdruk op het goedkoper woningaanbod zal dus erg groot worden en hier zullen wachtlijsten gaan ontstaan.

Dementie en Wonen

De grootste uitdaging voor de komende 10 jaar is het slim invulling geven aan de extra behoefte aan voorzieningen voor dementeren (342 plaatsen voor het totale onderzoeksgebied exclusief vervangingscapaciteit); vooral in de gemeenten Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Nuenen en Laarbeek dienen initiatieven te worden ontwikkeld.

4.4 Gevolgen voor woonbeleid in Nuenen

Uit de nieuwe analyses komt geen nieuw beeld naar voren. De gemeente kent relatief veel ouderen. Starters en doorstromers zijn het meest geneigd te verhuizen. In de bestaande voorraad zijn veel middeldure eengezinswoningen. Daar is ook veel vraag naar. Het is dus van belang doorstroming op gang te brengen. Dat kan bijvoorbeeld door levensloopbestendige woningen voor een- en tweepersoonhuishoudens op de markt te brengen. Betaalbaarheid is hierbij van groot belang.

Ook in relatie met zorg is betaalbaarheid van het wonen een belangrijk onderwerp. Er moeten verschillende woon en zorg concepten worden ontwikkeld door de markt en er moet ruimte bij de gemeente zijn om dat soort ideeën te ondersteunen.

Voor Nuenen gaat het om 102 nieuwe voorzieningen voor dementerenden in 2018 en om 197 voorzieningen in 2025. Er zijn diverse initiatieven om aan deze behoefte te voldoen. Zo is Archipel het aantal PG plaatsen van de Akkers momenteel aan het uitbreiden, er zijn plannen voor huisvesting en dagbesteding op een zorglandgoed tegenover de Opwettense watermolen en zijn er plannen voor PG plaatsen in het project De Vank, van Savant. De huidige plannen binnen de gemeente voldoen waarschijnlijk in de behoefte.

HOOFDSTUK 5 Woonopgave en Woonvisie

Dit hoofdstuk is verdeeld in een visie op doelgroepen, betaalbaarheid van het wonen, duurzaamheid en een toekomstbestendig woningbouwprogramma.

5.1 Visie op doelgroepen

De doelgroepen die in de Woonvisie extra aandacht krijgen zijn de ouderen, bewoners die extra zorg nodig hebben, starters/jongeren, woonwagenbewoners en vergunninghouders (voorheen statushouders). Het is nodig om in het woningbouwprogramma rekening te houden met deze doelgroepen.

Ouderen	
1.	De ontwikkeling van vergrijzing neemt verder toe, waardoor de doelgroep ouderen groter wordt. Steeds meer ouderen kiezen er voor om zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen. Dit ook ingegeven door het overheidsbeleid waarbij ouderen gestimuleerd worden om langer thuis te blijven wonen en een beroep te doen op hun eigen netwerk voor zorg. Nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor meerdere generaties. Voor zover in het Bouwbesluit niet opgenomen, worden particuliere initiatiefnemers actief gewezen op mogelijkheden om woningen - met eenvoudige middelen - levensloopbestendig te maken. Voor de corporaties zou een dergelijk beleid standaard moeten zijn. We streven er naar dat 50% van de woningen in nieuwbouwplannen als nul-treden woning worden gerealiseerd of gemakkelijk tot nul-treden woning zijn te verbouwen.
2.	In bestaande wijken met veel sociale huur is het aanbod over het algemeen eenzijdig. Veel mensen wonen daarom in woningen die niet meer bij hun gezinssituatie passen, bijvoorbeeld door het uit huis gaan van kinderen of het overlijden van een partner. Bij herstructureringsopgaven is het streven dat corporaties tenminste 25% van hun bezit vervangen door of renovatie tot levensloopbestendige woningen geschikt voor kleine huishoudens, zowel grondgebonden als gestapeld.
3.	Vergunningsvrij bestaan tegenwoordig mogelijkheden voor het realiseren van een mantelzorgwoning in bestaande bijgebouwen. Daarnaast is in onze bestemmingsplannen een regeling voor mantelzorgwoningen opgenomen. Bestemmingsplannen waar deze regeling nog niet is opgenomen, zullen bij de actualisatie van het bestemmingsplan deze regeling alsnog krijgen. Beide regelingen maken het mogelijk om tijdelijk te wonen op het erf bij mensen met wie de zorgbehoevende(n) een sociale relatie hebben, of andersom. Dit kan betekenen dat er in een extra gebouw op het erf tijdelijk gewoond mag worden of dat bijvoorbeeld een garage wordt verbouwd tot woning. Het gebruik als mantelzorgwoning is alleen mogelijk als en zolang aangetoond kan worden dat een zorgbehoefte bestaat. Deze regeling biedt met name mogelijkheden bij particulier eigendom en in mindere mate bij eigendom van woningcorporaties. Het gebouw krijgt volgens Wro en Wabo niet de juridische status van een woonbestemming. Het gebouw mag worden gebruikt om te wonen in de vorm van

	mantelzorg. Een vergunning hoeft niet te worden aangevraagd, dit gebruik is dan direct (ook) toegestaan.
4.	De gemeente wil de doorstroom bevorderen door projecten voor ouderen (in combinatie met wonen en zorg) te faciliteren. Daarbij is aandacht voor de differentiatie in woonmilieus, zodat ook de leefomgeving bijdraagt in het langer zelfstandig kunnen wonen.

Wonen en zorg	
5.	Wij gaan uit van het 'Langer in eigen huis' wonen. Bewoners in de leeftijdscategorie 55-65 jaar moeten gaan voorsorteren en hun huis eventueel aanpassen aan hun toekomstige woonbehoefte. Diverse partijen zijn hierbij betrokken, zowel marktpartijen als corporaties. Vanuit de gemeente speelt niet alleen volkshuisvesting een rol, maar ook veiligheid, Wmo en welzijnsbeleid. De gemeente gaat zich daarom inspannen om capaciteit vrij te maken om op dit proces de regie te gaan voeren. De mogelijkheden van onder andere een Blijverslening worden onderzocht.
6.	Er zijn naar verwachting 197 woningen/opvangplaatsen voor dementerenden nodig in 2025. Er zijn diverse initiatieven om aan deze behoefte te voldoen. Zo is Archipel het aantal PG plaatsen van de Akkers momenteel aan het uitbreiden, er zijn plannen voor huisvesting en dagbesteding op een zorglandgoed tegenover de Opwettense watermolen en zijn er plannen voor PG plaatsen in het project De Vank, van Savant. De huidige plannen binnen de gemeente voldoen waarschijnlijk in de behoefte. Het is evident dat deze plannen van groot belang voor de gemeente zijn.
7.	Op basis van de Participatiewet moeten gemeenten woningen ter beschikking stellen voor beschermd wonen. Op basis van gesprekken met zorgaanbieders en corporaties zullen we daarover in de prestatieafspraken afspraken over maken.

Starters en jongeren	
8.	De startende jeugd heeft te maken met tijdelijke contracten en zelfs met nul-urencontracten, en heeft daarom financieel niet veel reserve en weinig zicht op vaste banen. Er zijn relatief weinig huurwoningen binnen de gemeente Nuenen die geschikt zijn voor jongerenhuisvesting. De gemeente Nuenen wil jongeren graag behouden. Daarom bekijkt de gemeente de mogelijkheden voor het realiseren van woningen voor jongeren onder de 23 jaar met een beperkte grootte en bijpassend huurniveau. Voorbeelden van projecten hiervoor zijn de plannen Bergvinkhof en Vincent van Goghstraat.

Woonwagengewoners	
9.	De gemeente wil al haar inwoners gelijk behandelen. De woonwagengewoners in de gemeente Nuenen worden daarom niet meer als een aparte doelgroep behandeld.

	Het beheer van de woningen / woonwagens zal uiterlijk 1 januari 2018 worden overgedragen aan de corporaties.
--	--

Vergunninghouders	
10.	Om te garanderen dat de toestroom van woningzoekende vergunninghouders geen knelpunt oplevert, dienen er in 2016 en 2017 minimaal 800 extra sociale huurwoningen in het Stedelijk Gebied Eindhoven te worden gerealiseerd. Dit aantal is niet doelgroepspecifiek bedoeld en daarom niet alleen positief voor vergunninghouders, maar voor alle woningzoekenden in de regio. We bouwen extra sociale huurwoningen in het goedkope segment voor urgenten en vergunninghouders. Voorbeelden van projecten hiervoor zijn de plannen Bergvinkhof en Vincent van Goghstraat.
11.	Er moeten (peildatum 1 september 2016) nog 51 vergunninghouders worden gehuisvest in Nuenen. Om de achterstand in de huisvesting van vergunninghouders in te halen moeten er inspanningen worden gedaan die verder gaan dan het regulier huisvesten van vergunninghouders. Er zijn diverse mogelijkheden die met de woonpartners worden onderzocht zoals kamergewijze verhuur, maar ook tijdelijke woonoplossingen. De gemeente Nuenen gaat zich, samen met de corporaties in Nuenen, inspannen om op zeer korte termijn, uiterlijk eerste helft 2017, tijdelijke huisvesting mogelijk te maken in bijvoorbeeld spaceboxen. Deze tijdelijke woningen zullen door de corporaties worden beheerd. Deze extra huisvesting zal niet doelgroepspecifiek worden ingezet, wat betekent dat dit een positieve impuls is voor alle woningzoekenden in Nuenen. Het zal om 20 tot 30 extra (tijdelijke) woningen gaan.

5.2 Visie op betaalbaar wonen, veiligheid en leefbaarheid

De volgende uitgangspunten zijn van belang bij het maken van prestatieafspraken. Een concrete vertaling van wie doet wat en wanneer zal dan ook in de prestatieafspraken een plek krijgen.

12.	Verkoop en liberalisering van huurwoningen stimuleert een bredere sociale samenstelling in woonwijken. De sociale voorraad moet wel op peil blijven. Corporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeente maken hierover afspraken waarbij de beschikbaarheid voor de doelgroep van betaalbare en passende huurwoningen niet in het gedrang komt. Het uitgangspunt is dat de diversiteit binnen de wijk in balans moet zijn.
13.	Participatie is wenselijk, waarbij bewoners meebeslissen over inzet van gelden m.b.t. (semi) openbare ruimte rondom huurwoning. Dit is veelomvattend. Hierbij valt te denken aan de aanleg van speelvoorzieningen, groene plantsoenen. Ook hier is leefbaarheid via participatie te stimuleren. De gemeente stelt zich open voor initiatieven die door huurders of inwoners worden aangedragen.
14.	De corporaties worden gevraagd om jaarlijks een financiële bijdrage te leveren aan buurtbemiddeling in het kader van preventie van burenruzies. Er worden afspraken gemaakt over wie welke verantwoordelijkheid heeft aan de hand van casussen.

15.	Met de corporaties worden afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheid om de leefbaarheid te verbeteren en op peil te houden. Denk hierbij aan het preventief beleid ter voorkoming van huisuitzettingen, preventief huisbezoek door de corporaties in samenwerking met de afdeling CMD, het vastleggen van de werkwijze c.q. samenwerking rondom drugspanen, maatregelen ter voorkoming dan wel verminderen van woonoverlast en hygiënische probleemsituaties, afspraken over de kostenverdeling bij huisontruimingen.
16.	Het verbeteren van de kwaliteit van de buurt en wijk door het uitvoeren van een gezamenlijke integrale aanpak door corporatie, politie en gemeente om overlast en fraude tegen te gaan. Partijen onderschrijven een strikte handhaving van de Opiumwet. Corporaties voeren een proactieve aanpak om overtredingen van de Opiumwet te voorkomen of om overtredingen vroegtijdig op te sporen en aan te pakken door beëindiging van huurcontracten.
17.	Het stimuleren van initiatieven om woninginbraken tegen te gaan in samenspraak met corporaties en politie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gemeente dekkend netwerk van buurtWhatsapp.

5.3 Visie op verduurzamen van de bestaande voorraad

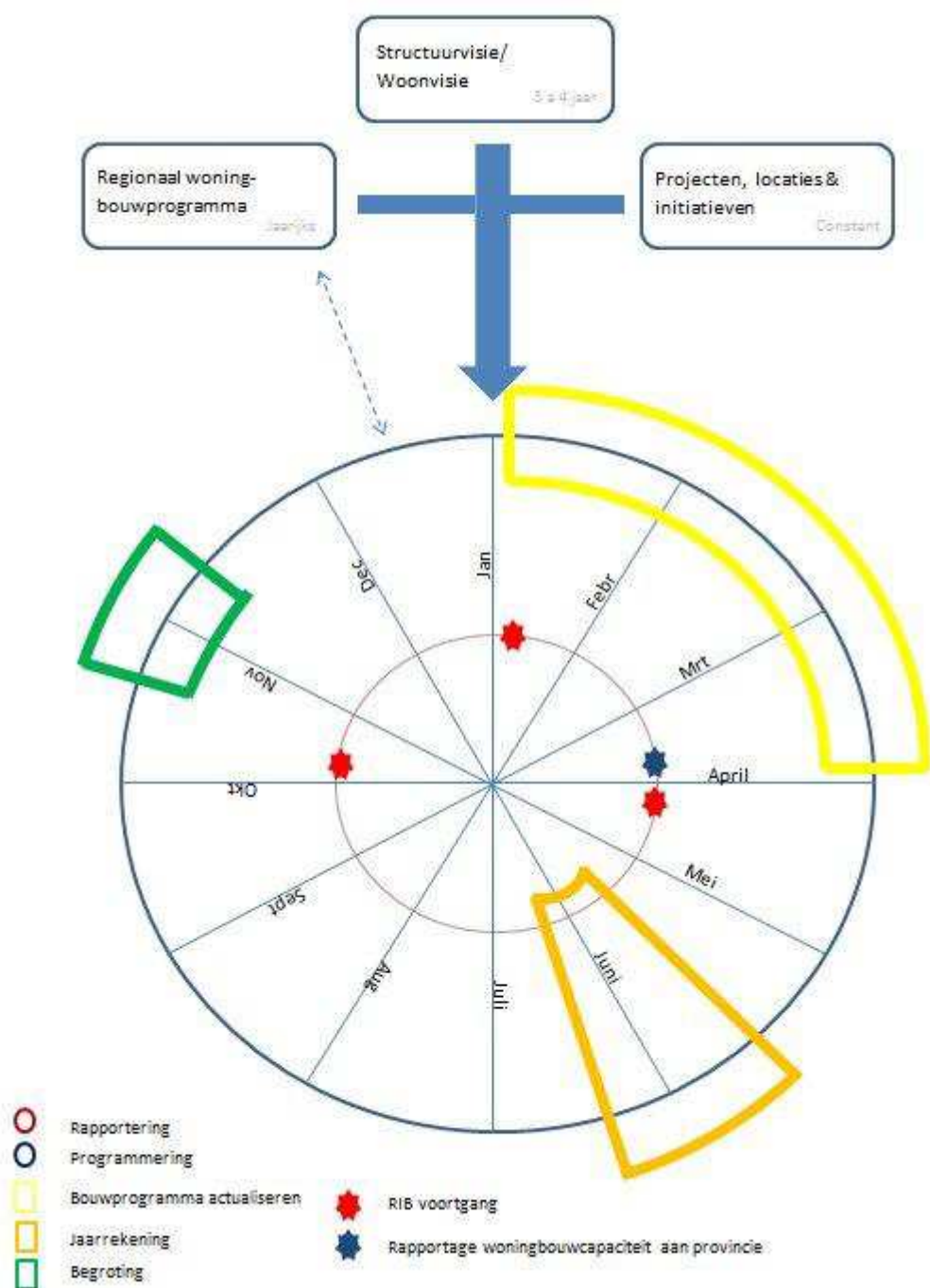
18.	Bij nieuwbouw wordt op basis van Bouwbesluit en individuele wensen genoeg rekening gehouden met duurzaamheid. Het verduurzamen van de bestaande voorraad is nog wel een prioriteit. In dit kader zullen afspraken worden gemaakt met de corporaties om een deel van hun bestaande voorraad om te vormen tot nul-op-de-meter-woningen.
19.	Voor de verduurzaming van de bestaande particuliere voorraad is de gemeente aangesloten bij Slim Wonen +. Deze organisatie begeleidt op aanvraag de inwoners van de 21 gemeenten met vragen over duurzaamheid, biedt een duurzaamheidsscan aan en kan met de bewoners een stappenplan maken om de woning energiezuiniger te maken.

5.4 Toekomstbestendig woningbouwprogramma

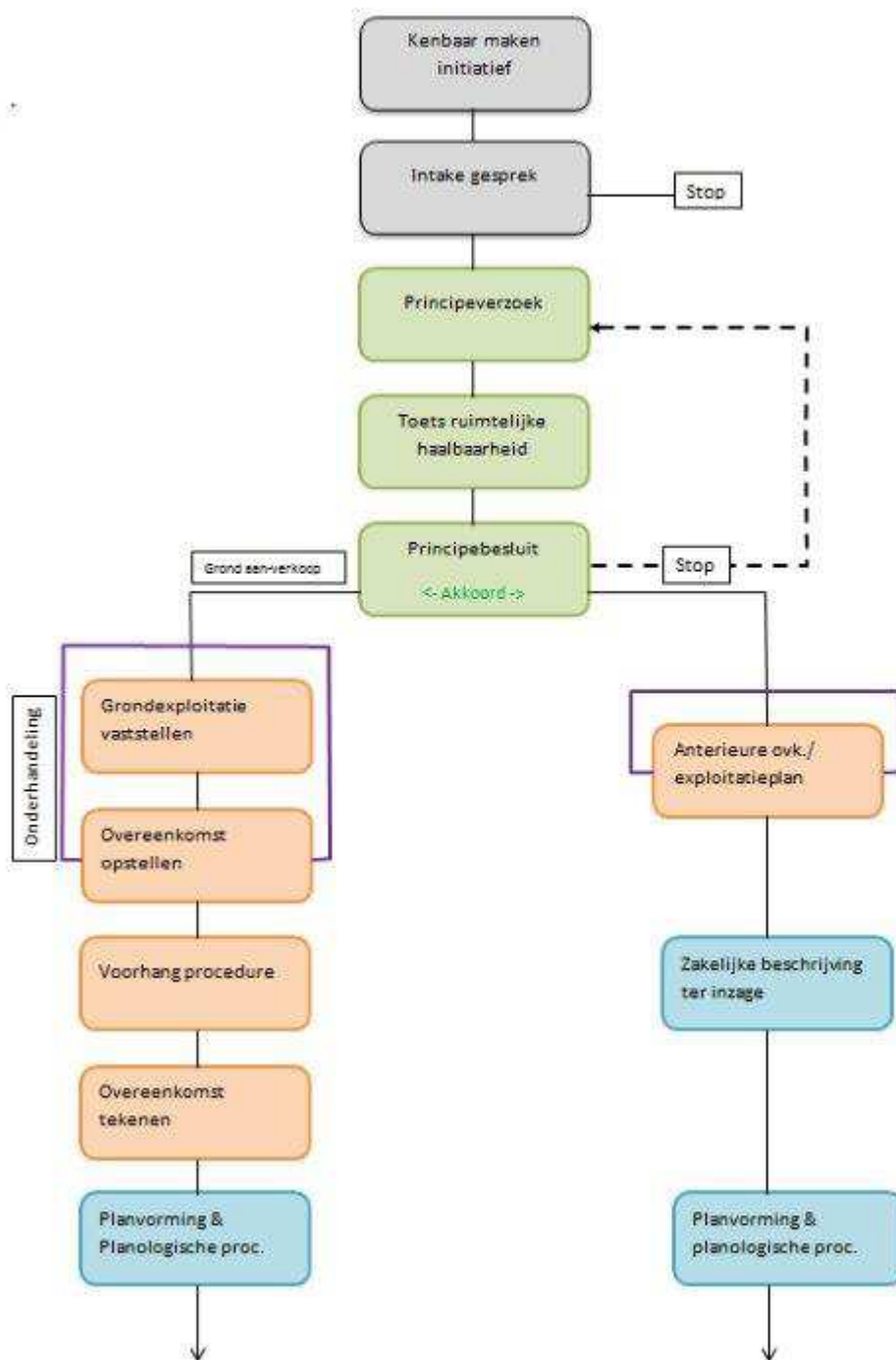
20.	De huishoudenssamenstelling is in de loop der jaren veranderd. Er ontstaat meer behoefte dan voorheen aan goedkopere wooneenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens. Op 1 januari 2014 woonden er in Nuenen, Gerwen en Nederwetten 9.777 huishoudens, 65 % daarvan (6.325) waren één- en tweepersoonshuishoudens. Zoals bij punt 2 al opgemerkt: is het streven dat corporaties 25% van hun bezit bij herstructureringsopgaven vervangen door of renovatie tot levensloopbestendige woningen geschikt voor kleine huishoudens, zowel grondgebonden als gestapeld. Minimaal 50% van nieuw te bouwen sociale huurwoningen moeten voor kleine huishoudens worden gebouwd. De één- en tweepersoonshuishoudens zoeken niet alleen sociale woningen maar ook (betaalbare) vrije sector woningen. In de herbestemmingsopgave van leegstaand vastgoed worden daar waar mogelijk experimenten aangemoedigd om bestaande kantoor- en bedrijfspanden om te bouwen tot geschikte en betaalbare wooneenheden.
-----	---

	25% van het woningbouwprogramma moet bestaan uit woningen betaalbaar zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens.
21.	De Woningwet 2015 noopt corporaties tot het passend toewijzen van woningen: mensen dienen een woning te huren die bij hun budget past. Zodoende worden goedkope woningen toegewezen aan de minst verdienenden. Daarmee ontstaat het risico op een eenzijdige sociale opbouw van wijken. Ook de toewijzing van huurwoningen aan vergunninghouders speelt daarbij een rol. Dat vraagt om diversiteit van woningcategorieën binnen woningbouwprojecten. Het woningbouwprogramma moet minimaal 30 % sociale woningbouw bevatten.
22.	We faciliteren projecten met vrije sector huurwoningen en CPO projecten.
23.	Het gemeentelijke woningbouwprogramma is het resultaat van de regionale afspraken over woningbouw. Daarnaast speelt de behoefte op basis van demografische gegevens en marktonderzoeken een grote rol. Het is niet zonder meer mogelijk om nieuwe projecten toe te voegen aan het woningbouwprogramma. Jaarlijks zal het woningbouwprogramma worden herzien. De procedure met de spelregels is op 27 september door het college vastgesteld (zie bijlage 1). Aanvragen die dan bij de gemeente binnen zijn, worden één keer per jaar beoordeeld. Nieuwe projecten moeten passen in de uitgangspunten van de Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 of in de geactualiseerde uitgangspunten in dit Addendum. Projecten worden aan de hand van het afwegingskader in de Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 of een vergelijkbaar kader beoordeeld.
24.	We kiezen voor uitbreiding in Nuenen-West en voor inbreiding in Luistruik.. In Nuenen-West moeten 60 zorgwoningen worden gerealiseerd en specifiek 12 woningen voor 'beschermd wonen' (inclusief een centrale unit ter grootte van 2 woningen) (bv fokuswoningen). We hanteren hierbij de definities uit de Regionale Begrippenlijst Wonen. Minimaal 23,4 % van het programma moet uit sociale woningen bestaan. Er is relatief weinig behoefte aan goedkope koopwoningen. Het merendeel van deze woningen moet sociale huur zijn. Voor woningen in de sociale sector worden prijsgrenzen gehanteerd zoals vastgelegd in de Regionale Begrippenlijst Wonen. Het project Luistruik heeft in de eerste fase het maximale sociale aandeel al gebouwd. Voor de fases die nog komen zijn met name de behoeftes aan de vrije sector huurwoningen en appartementen van belang.
25.	Het gemeentelijke woningbouwprogramma is afhankelijk van de kaders vastgesteld door de gemeenteraad en de afspraken gemaakt in de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven. Het proces om tot een flexibel en realistisch regionaal woningbouwprogramma te komen is in volle gang. Afhankelijk van de uitkomsten van dat proces is er meer of minder ruimte voor nieuwe (inbreidings) initiatieven.

Bijlage 1 Cyclus nieuw woningbouwprogramma (vastgesteld B&W 04-10-2016)



Bijlage 2 Proces nieuwe initiatieven (vastgesteld B&W 04-10-2016)



Bijlage 3



Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020

Gemeente Nuenen c.a.

Aangepast door 'Addendum Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020
10 november 2016

2016.16787

Inhoud

- 1- Inleiding
 - 1.1 Leeswijzer
 - 1.2 Proces
 - 1.2.1 Commissienotitie
 - 1.2.2 Platform Wonen
 - 1.2.3 Zienswijzen
 - 1.3 Samenvatting
- 2- Kaders
 - 2.1 Landelijk beleid
 - 2.2 Provinciaal beleid
 - 2.3 Regionaal beleid
 - 2.4 Gemeentelijk beleid
 - 2.5 Invloed van beleid op het woonbeleid van Nuenen
- 3- Trends op de woningmarkt
 - 3.1 Decentralisering beleid
 - 3.2 Economische laagconjunctuur: nieuwe realiteit op de woningmarkt
 - 3.3 Demografische trends
 - 3.4 Sociaal-culturele trends
 - 3.5 Ontwikkelingen in de zorg
 - 3.6 Vernieuwing en kwaliteit van de woningvoorraad
 - 3.7 Veranderende rol gemeente
 - 3.8 Gevolgen trends voor woonbeleid van Nuenen
- 4- Analyse van de woningmarkt gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten
 - 4.1 De gemeente Nuenen c.a.
 - 4.2 Verschillende kernen, verschillende woonmilieus
 - 4.3 Conclusies voor het woonbeleid van de gemeente Nuenen
- 5- Woonvisie
 - 5.1 Doelgroepen
 - 5.2 Betaalbaar wonen
 - 5.3 Verduurzaming bestaande voorraad
 - 5.4 Toekomstbestendig woningbouwprogramma
- 6- Uitvoeringsprogramma
 - 6.1 Keuzes maken
 - 6.2 Uitvoeringsprogramma

Bijlagen

- 1 Begrippenlijst SRE
- 2 Spelers op de woningmarkt
- 3 Woningbouwprogramma Nuenen 2012 -2029
- 4 Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013
- 5 Prestatieafspraken

1- Inleiding

In 2005 is de Woonvisie 2005+ van de gemeente Nuenen vastgesteld. Inmiddels zijn de tijden veranderd. Het is noodzakelijk om een nieuwe visie vast te stellen, met daarin geactualiseerde beleidsdoelen.

Daarvoor zijn verschillende redenen:

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden.

Dit heeft consequenties, vooral op het gebied van bestemmingsplanprocedures. Overigens is dit ook de reden dat deze visie de naam 'structuurvisie' heeft.

In 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning van kracht geworden. De Wmo gaat uit van regie over eigen leven. We willen dat iedereen in onze stad maximaal kan meedoen, ook mensen met een beperking. Daarbij zetten we in op een wijkgerichte benadering die zijn vruchten afwerpt. Een belangrijk doel in de Wmo is ervoor te zorgen dat ouderen en mensen met beperkingen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, het liefst in de eigen woon- en leefomgeving. Dit vereist een goede samenhang tussen wonen, welzijn en zorg.

De bevolkingsprognoses voor Nuenen zijn bijgesteld.

We beschouwen woonbeleid steeds breder. Wonen gaat niet alleen over woningen, maar ook over het woon- en leefmilieu en de aanwezigheid van voorzieningen.

De kredietcrisis, die eind 2008 is uitgebroken, heeft uiteraard gevolgen voor de woningmarkt.

De Woonvisie 2013-2020 heet 'Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020'. In dit document wordt de titel afgekort tot Woonvisie.

De nieuwe Woonvisie is bedoeld om een zo actueel mogelijk woonbeleid te formuleren. De Woonvisie is op die manier richtinggevend voor al het beleid en de maatregelen die zijn gerelateerd aan het wonen. Met het vaststellen van deze Woonvisie wordt de vorige visie 'Woonvisie 2005+' ingetrokken.

De visie geeft daarnaast inzicht in ontwikkelingen en trends op de (lokale) woningmarkt, en formuleert ambities voor het woonbeleid voor de periode 2013-2020.

Het is geen woningbouwprogramma, zoals vroeger het volkshuisvestingsplan was. Het is een integraal plan om het wonen in Nuenen zo aangenaam en aantrekkelijk mogelijk te maken.

De Woonvisie wordt het afwegingskader waarop de gemeente de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van bouwlocaties baseert en is dus van belang voor de locaties die in de toekomst in ontwikkeling worden genomen om aan de woonbehoefte te voldoen.

Tenslotte is de Woonvisie een kader voor nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties, zorginstellingen en marktpartijen. Deze partijen zijn dan ook nadrukkelijk betrokken bij het tot stand komen van de Woonvisie.

1.1 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van bestaand beleid dat van invloed is op het woonbeleid. Van landelijk beleid tot lokaal beleid. In de laatste paragraaf van dat hoofdstuk staat wat de invloed van dit beleid is op het woonbeleid in Nuenen. In hoofdstuk 5 wordt dit vertaald in de uitgangspunten voor het woonbeleid.

In hoofdstuk 3 geven we een beeld van de huidige trends en ontwikkelingen op verschillende niveaus. Ook dit hoofdstuk wordt afgesloten met een overzicht van de invloed op het

Nuenense woonbeleid. In hoofdstuk 4 analyseren we de huishoudensontwikkeling en woningvoorraad in Nuenen. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de beleidsdoelen geformuleerd. Hoofdstuk 6 is een uitvoeringsprogramma van de beleidsdoelen. De **snelle lezer** kan volstaan met hoofdstuk 5 en 6.

Voor de verduidelijking van de diverse begrippen verwijzen wij de lezer naar de begrippenlijst van het SRE die als bijlage 1 is opgenomen in de Woonvisie. De begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd. Wanneer de begrippenlijst op cruciale onderdelen wordt aangepast, dan zal het beleid geëvalueerd moeten worden.

1.2 Proces

Het doel van de Woonvisie is met name richting geven aan lokaal beleid met betrekking tot wonen, afwegingskader op basis waarvan keuzes met betrekking tot prioritering gemaakt kunnen worden en een basis voor prestatieafspraken. Bijkomend voordeel is dat met een actuele visie duidelijk gemaakt is wat de gemeente Nuenen nastreeft op het gebied van wonen voor nu en in de toekomst.

Om tot een breed gedragen Woonvisie te komen is een commissienotitie gemaakt. In de notitie zijn een aantal uitgangspunten uitgezet met als doel een discussie in de raadscommissie te krijgen. Daarbij is de richting voor de Woonvisie aangegeven.

1.2.1 Commissienotitie 5 juni 2012: uitgangspunten Woonbeleid

Tijdens de commissievergadering van 5 juni 2012 zijn de uitgangspunten van de Woonvisie besproken. De uitgangspunten zijn letterlijk overgenomen uit de commissienotitie, maar ter verduidelijking hier en daar tekstueel aangepast. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in deze Woonvisie. Het gaat om de volgende uitgangspunten:

- a) aandacht voor bijzondere (sociale) doelgroepen. Dat zijn starters, senioren, mensen met een beperking, Sinti en mensen die vanwege hun inkomen bij de primaire en secundaire doelgroep behoren. (zie begrippenlijst).
- b) in het kader van de vergrijzing verdient het thema wonen-zorg-welzijn extra aandacht.
- c) regionaal de aandacht die uitgaat naar arbeidsmigranten en de zogenaamde kenniswerkers ondersteunen.
- d) niet alleen door toevoegingen, maar ook door aanpassingen van de bestaande voorraad moet deze voor een groot deel voor iedereen toegankelijk zijn.
- e) door te bouwen voor verschillende doelgroepen werken we aan een evenwichtige opbouw van de bevolking.
- f) duurzame verbeteringen aan de bestaande woningvoorraad moeten worden gestimuleerd.
- g) wonen in de kernen Nuenen, Gerwen, Nederwetten en Eeneind heeft elk een eigen karakter

Tijdens de commissievergadering is positief gereageerd op de voorgestelde richting. Er is daarom besloten deze uitgangspunten verder uit te werken tot beleid in de Woonvisie.

1.2.2 Platform Wonen

Tenslotte is voor het draagvlak van de marktpartijen gekozen om een Platform Wonen op te richten. Dit platform bestaat uit architecten, bouwbedrijven, corporaties en woningbouwvereniging, makelaars en zorginstanties.

- Architect Pors
- Architectenbureau Paul van der Putten
- Tenback de Groof Architectuur en Ontwikkeling

- Ban Bouw BV
- St. Woonbedrijf (mevr. M.A.J. Backx)
- WBV Helpt Elkander
- Bouwfonds
- Patrice van de Buijs Lommers Makelaars
- Archipel
- Lunetzorg
- Van Santvoort Makelaars
- Metselaars Makelaardij

Op 7 december 2012 en 15 maart 2013 is het platform bij elkaar geweest. De eerste bijeenkomst zijn de trends die van invloed zijn op de woningmarkt besproken. Tijdens de tweede bijeenkomst zijn de keuzes in het woonbeleid besproken. Opmerkingen zijn verwerkt in het concept van de ontwerp-Woonvisie.

1.2.3. Zienswijzen

Daarnaast is het beleid toegelicht in de Adviesraad Sociaal Beleid en in de Woonkeur Advies Groep. Opmerkingen die gemaakt zijn en andere reacties zijn in de concepttekst verwerkt.

Na besluit van 15 oktober 2013 van het college zal de ontwerp-Woonvisie 6 weken ter inzage worden gelegd. Dit op basis van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Belanghebbenden krijgen de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

1.3 Samenvatting

De Woonvisie voldoet aan een behoefte aan beleid op volkshuisvestelijk gebied. De huidige Woonvisie dateert uit 2005. Vanwege de economische crisis is de woningbouw gestagneerd. Ook de doorstroming binnen de bestaande voorraad is minimaal.

Daarnaast is het rijksbeleid op het gebied van wonen (Woonakkoord) en huren (gevolgen investeringscapaciteit corporaties) drastisch veranderd. Gemeenten krijgen een steeds belangrijkere regiefunctie. Rondom de decentralisaties van de WMO is nog veel onduidelijk, maar we weten wel dat ook hier een belangrijke taak bij de gemeenten zal komen te liggen.

Ook binnen de gemeente Nuenen hebben veranderingen plaats gevonden. Bezuinigingen leiden tot minder capaciteit om een en ander uit te voeren, we moeten inzetten op het bestaande woningbouwprogramma en dus moeten nieuwe projecten geweerd kunnen worden en er zijn nieuwe ambities voor bijvoorbeeld duurzaamheid.

Daarom is het belangrijk de volkshuisvestelijke prioriteiten van de gemeente Nuenen binnen deze kaders en de huidige omstandigheden weer te geven in een actuele Woonvisie. Op basis van deze kaders kunnen de komende jaren keuzes gemaakt worden voor deze klem zittende woningmarkt.

In de Woonvisie, (Sectorale Structuurvisie Wonen 2013) hebben we de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Inspelen op de trends:
 - a) decentralisering beleid
 - b) economisch laagconjunctuur is nieuwe realiteit
 - c) demografie:
 - Nuenen groeit tot 2017
 - ontgroening en vergrijzing
 - huishoudensverdunning

- d) wonen – zorg – welzijn
 - digitalisering en Domotica woningen
 - WMO kanteling
 - Verdergaander extramuralisering
- e) kwaliteit bestaande voorraad
 - o.a. duurzaamheid
- Beleid voor de doelgroepen
 - Starters, ouderen, zorgbehoevenden, Sinti, Arbeidsmigranten
- Betaalbaar Wonen
 - Afspraken met Helpt Elkander en Woonbedrijf

Het woningbouwprogramma is een onderdeel van de Woonvisie, maar is volgend op de beleidskeuzen. Dat betekent dat bij de beleidskeuzen wel rekening gehouden moet worden met de prioritering van de verschillende projecten.

Bovendien is er een afwegingskader opgenomen ten behoeve van het beoordelen van nieuwe projecten.

De Woonvisie is voorzien van een uitvoeringsprogramma.

2- Kaders

Er spelen veel factoren een rol als het gaat om wonen. Dit hoofdstuk bevat een kort overzicht van vigerend beleid voor zover dat van invloed is op de gemeentelijke Woonvisie. In de laatste paragraaf staat welke invloed dit heeft op het wonen in de gemeente Nuenen.

2.1 Landelijk beleid

De paragrafen 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang' tot en met 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' zijn

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 2.1 'ADDENDUM'

Bro en de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking ministerie I&M

Met het in werking treden van het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inwerkingtreding 1 oktober 2012), heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In de Handreiking kan de uitleg worden gevolgd over het toetsingskader van de Bro.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning van 29 juni 2006 (Wmo) regelt dat mensen met een beperking ondersteuning kunnen krijgen. Het kan gaan om ouderen, gehandicapten of mensen met psychische problemen. Zij krijgen bijvoorbeeld huishoudelijke hulp of een rolstoel. Dankzij de Wmo kunnen zij meedoen in de maatschappij en zo veel mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarbij hoort ook het bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten.

Gemeenten voeren de Wmo uit. Elke gemeente legt daarbij andere accenten.

Algemene Wet Bijzondere Zorgisico's (AWBZ)

De AWBZ is op 1 januari 1968 ingegaan. In 2003, 2007 en 2009 zijn er wijzigingen op de wet gekomen.

Begeleiding in de AWBZ is bedoeld om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen, te behouden of te compenseren, zodat een verblijf in een instelling zo lang mogelijk wordt uitgesteld. Zowel individuele begeleiding, als begeleiding in groepsverband vallen hieronder. De activiteiten die nu in de AWBZ worden geleverd zijn zeer divers. Een aantal voorbeelden met relatie tot wonen:

- Woonbegeleiding;
- Praktische pedagogische thuishulp en gezinsondersteuning (PPG);
- Thuisbegeleiding;
- Activerende psychiatrische thuiszorg;
- Begeleiding rehabilitatietrajecten verslaafden;
- Ontmoetingsgroepen.

Het rijk heeft plannen om de AWBZ ingrijpend te hervormen in het kader van de bezuinigingen. Alleen de zwaarste, langdurige zorg wordt dan nog vergoed uit de AWBZ. Lichtere vormen van zorg uit de AWBZ zal naar gemeenten gaan. Gemeenten moeten gaan zorgen voor de begeleiding en persoonlijke verzorging aan huis. Huishoudelijke hulp wordt alleen nog door de gemeente betaald al het inkomen laag is.

2.2 Provinciaal beleid

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 2.2 'ADDENDUM'

2.3 Regionaal beleid

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 2.3 'ADDENDUM'

2.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2020 (2006)

Samenvatting toekomstvisie 2020:

- Nuenen is een belangrijk onderdeel van de sterke regio rond Eindhoven.
- Nuenen is ook in 2020 een groene woongemeente.
- Nuenen blijft een kleinschalig dorp met cultuurhistorische waarde en de kerkdorpen houden hun eigen karakter.
- Het behoud van (de regie over) het buitengebied met de daarin liggende natuurgebieden als groene longen in het gebied tussen Eindhoven en Helmond.
- In Nuenen zijn de maatschappelijke voorzieningen en de sociale cohesie (= de gemeenschapszin) tussen de inwoners bovengemiddeld.
- De leefbaarheid, veiligheid en tevredenheid van de bewoners en bedrijven in Nuenen zijn groot.
- Nuenen biedt een goed vestigingsklimaat voor kleine en middelgrootte bedrijven.
- De Nuenense groeiopdracht tot zo'n 30.000 inwoners moet aansluiten op de huidige waarden van de gemeente.
- Nuenen is en blijft goed bereikbaar en streeft duurzaamheid, dus zuinig ruimtegebruik en milieubewustzijn, na.
- De inwoners en dus de gemeente zijn zelfbewust en trots op Nuenen en dragen dit uit.

Actiepunten: Versterking van de woonfunctie door:

- bouw van in totaal 3.245 woningen tot 2030 voor alle doelgroepen inclusief Sinti
- waarvan door herstructurering en gebruik inbreidingslocaties ruim 900 woningen
- ontwikkeling van Nuenen-west met circa 2.300 woningen, compact gebouwd
- groei van de bevolking tot circa 30.000 in 2030.

De toekomstvisie van de gemeente Nuenen geeft de doelstellingen weer tot het jaar 2020. Let wel, de doelstellingen komen uit 2006 en zijn duidelijk aan een actualisatie toe.

Structuurvisie gemeente Nuenen

De structuurvisie van de gemeente Nuenen bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente Nuenen. De structuurvisie staat daarom aan de basis van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De structuurvisie bestaat uit twee delen.

In deel A, het Ruimtelijk Casco, is een analyse van de bestaande situatie opgenomen, de visie op hoofdlijnen en de beleidscontext. Deel A is op 1 september 2009 vastgesteld. De gemeente Nuenen ziet zichzelf als een bijzondere woongemeente midden in het groen. Het landelijke en dorpse karakter is dierbaar. De gemeente richt zich voor wat betreft ontwikkeling op het versterken van het groene middengebied. Nuenen-West is de belangrijkste zoeklocatie voor uitbreiding.

Deel B is vastgesteld op 23 juni 2010 en behelst het projectenplan. Dit is de vertaling van de ambities naar verschillende plannen en projecten.

Structuurvisie Gerwen (vastgesteld 29 maart 2012)

De aanleiding van de structuurvisie is vooral de wens van de gemeenteraad en het dorp om een lange termijn perspectief voor Gerwen vast te leggen. De mogelijkheden die geboden worden voor de ontwikkeling van een realistische woningbouwontwikkeling, dragen bij aan de leefbaarheid van het dorp. De ambitie is vertaald in een drietal mogelijke locaties. Als eerste de ontwikkeling van omgeving Kerkakkers, waarbij op termijn de voetbalvelden verplaatst kunnen worden. Vervolgens de ontwikkeling van de noordrand, waar ruimte is om de voetbalvelden en / of woningbouw te realiseren. En tenslotte de ontwikkeling van de Zuidwest locatie, waarbij het al dan niet verplaatsen van een bedrijf nog voor belemmeringen en onzekerheden zorgt.

Daarnaast benadrukt de structuurvisie dat in de huidige omstandigheden niet duidelijk is hoe en in welk tempo Gerwen zich kan ontwikkelen. Fasering in ruimte en in tijd van de projecten is van groot belang. Elke fase moet dan een kwalitatief goed afgeronde ontwikkeling zijn, zonder dat het project of de locatie een onaffe indruk maakt.

Voor de potentiële ontwikkelingen aan de noordrand moet wel de Verordening ruimte worden aangepast, tenzij het Ruimte voor Ruimte woningen betreft.

Structuurvisie Nederwetten

Voor Nederwetten wordt een structuurvisie opgesteld. De oorsprong hiervan ligt in de ambitie van de gemeenteraad om te groeien (raadsbesluit 29/6/2006, amendement groei Nederwetten Woonvisie 2005). Om uitbreiding mogelijk te maken moet de gemeente bij de provincie aannemelijk maken dat hieraan behoefte is en welke locatie daarvoor in aanmerking komt. Gelet hierop moet de gemeente een structuurvisie opstellen om de potentiële locaties in beeld te brengen.

Nota Grondbeleid 2012-2018

De Woonvisie heeft een nauwe relatie met de Nota grondbeleid 2012-2018. Er is nadrukkelijk gekeken naar de relatie tussen de beide documenten. Het zijn, en blijven, twee verschillende beleidsdocumenten die op onderdelen met elkaar te maken hebben. De Nota Grondbeleid is op 31 mei 2012 vastgesteld.

In de nota grondbeleid worden de kaders geschept voor de uitgifte en verdeling van grond. De gemeente zal een passief grondbeleid gaan voeren. Bestaande afspraken blijven gehandhaafd.

Diverse fondsen (Fonds Bovenwijkse voorzieningen, fonds sociale volkshuisvesting etc) zijn ingesteld om projectoverstijgende investeringen te kunnen bekostigen.

Nota Duurzaamheid

Nuenen energieneutraal en afvalloos in 2030 is de overkoepelende doelstelling van de Nota Duurzaamheid die op 1 juni 2011 is vastgesteld. Duurzaamheid is vertaald in een evenwichtig gebruik van grondstoffen, energie en ruimte, zodanig dat toekomstige generaties hier op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau kunnen leven.

Het beleid is samengevat in een aantal speerpunten. Op het gebied van Wonen gaat het om:

- het bouwen van energiezuinige woningen in Nuenen-West;
- het starten van een pilot van een klein aantal energiezuinige woningen op eigen grond;
- het stimuleren van eigenaren van bestaande woningen zo energiezuinig mogelijk te leven door onder meer communicatie over energiebesparing in en om het eigen huis.

Wmo beleid

Nuenen heeft begin 2012 het beleid in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning vastgesteld voor 2012 tot 2015. Belangrijk in deze notitie is dat er een koppeling wordt gemaakt met de woonvisie. In het Wmo beleidsplan wordt er aandacht gevraagd voor onderstaande.

Bij het bouwen van de woning en het inrichten van de woonomgeving aandacht voor mogelijkheden om te participeren. Bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen de sociale cohesie als aspect in het oog houden.

Het gaat hierbij niet alleen om de fysieke inrichting van de leefomgeving maar ook om een goed functionerend leefklimaat met een sterke sociale samenhang.

Binnen dit domein past ook het creëren van een passend sport- en beweegaanbod in de buurt dat bovendien veilig en toegankelijk is. De buurt zelf moet uitnodigen tot spelen en bewegen.

De toegankelijkheid van cultuur, muziek en kunst blijven van belang. Buurten en wijken kunnen in dat kader activiteiten organiseren.

Naast het bevorderen van de sociale infrastructuur gaat het binnen de Wmo ook om het creëren van een adequate fysieke infrastructuur met aandacht voor wonen, (verkeers)veiligheid, gezondheid, vervoer, recreëren.

Gemeentelijke nota “van Ruimtebalans naar Masterplan”(10 mei 2005)

In de gemeente Nuenen c.a. speelt een groot aantal ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. In het Masterplan wordt een projectmatige aanpak van diverse ontwikkelingen uitgewerkt. Het gaat om:

- 45 mogelijke woninglocaties;
- 4 mogelijke bedrijvenlocaties;
- 6 mogelijke schoollocaties (basis en voortgezet onderwijs);
- 2 mogelijk te realiseren sportvoorzieningen (m.n. binnensport);
- 2 mogelijk te realiseren welzijnsvoorzieningen.

Het Masterplan vormt nog steeds de basis voor het woningbouwprogramma van de gemeente Nuenen.

Verkeerstructuurplan (VSP)

In 2009 is het Verkeersstructuurplan (VSP) door de gemeenteraad vastgesteld.

In dit plan is de visie voor de hoofdwegenstructuur van Nuenen voor de middenlange termijn beschreven. Doelstelling van het verkeersstructuurplan was een maximale belasting van de Europalaan van 25.000 motorvoertuigen per etmaal in 2020. Om dit te halen zijn in het VSP de volgende maatregelen voorgesteld:

- Stimuleren van openbaar vervoer en fiets. Dit spoor is reeds in uitwerking met de implementatie van HOV2 en de geplande aanleg van de regionale fietsverbinding Eindhoven – Nuenen – Helmond
- Benutten van bestaande infrastructuur door middel van toepassing van dynamisch verkeersmanagement in de vorm van doseren van verkeer aan de rand van Nuenen

De uitwerking van doseren stuit op bezwaren. Om dynamisch verkeersmanagement succesvol te laten zijn, zijn investeringen nodig in aanvullende maatregelen, zoals voorzieningen voor openbaar vervoer en maatregelen om sluipverkeer door het buitengebied te voorkomen.

In vervolg op het VSP is nader onderzoek gedaan naar de feitelijke verkeersstromen in Nuenen. Uit dit onderzoek bleek dat ruim de helft van het verkeer op de Europalaan doorgaand verkeer is dat hoofdzakelijk uit de richting Geldrop en Helmond (Gerwenseweg)

komt en in mindere mate uit Laarbeek (Collse Hoefdijk) en Gemert (N615). De resultaten van dit onderzoek zetten het VSP 2009 in een ander daglicht. Dit wordt versterkt doordat de verkeersdrukke verder toeneemt als gevolg van de realisatie van Nuenen-West en Brandevoort (Helmond) en dat regionale infrastructuur in de vorm van de aanleg van de Noordoostcorridor nog op zich laat wachten. Daarop is een nieuw VSP uitgewerkt: Uitwerking Verkeersstructuurplan 2012. Deze uitwerking is nog niet vastgesteld.

Sinti in Nuenen; Plan van aanpak 2013-2015

In het plan van aanpak is op een vijftal thema's uitgewerkt wat we willen hebben bereikt in 2015. Het gaat wat betreft wonen om:

- het opknappen van de locaties Bosweg en Kremersbos;
- aanleg 5^e locatie;
- Locatie Mieke Sandershof verdwijnt.

Het plan van Aanpak is eind 2012 door het college vastgesteld.

De uitwerking van het plan van Aanpak is inmiddels opgepakt samen met de bewoners, Woonmaat (de beheerder namens de gemeente Nuenen) en de corporaties in Nuenen; Woningbouwvereniging Helpt Elkander en Woonbedrijf.

Woonvisie 2005+

De vigerende Woonvisie is de Woonvisie 2005+. Deze is vastgesteld op 29 juni 2006. Deze Woonvisie is een uitwerking van de regionale afspraken en de regionale Woonvisie uit 2004. De visie bevat dus ook een uitvoeringsprogramma en een uitgebreid woningbouwprogramma per kern.

De rode draad van de Woonvisie 2005+ is:

- Opvoeren woningbouwproductie met behoud van kwaliteit;
- Vergroten keuzemogelijkheden consument;
- Werken aan evenwichtige opbouw van de bevolking;
- Bouwen voor alle doelgroepen, met bijzondere aandacht voor starters en ouderen;
- Gemeente is regisseur.

Het toevoegen van nieuwe woningen moet met name gebeuren op de zogenaamde inbreidingslocaties. Alleen Nuenen-West, het plan waarin de opvang van de behoefte uit Eindhoven is opgenomen, is een uitbreidingsplan.

Integraal Veiligheidsbeleid 2011-2014

In het Integraal Veiligheidsbeleid 2011-2014 is als prioriteit opgenomen het terugdringen van het aantal woonoverlastzaken. Helaas is het beleid weinig SMART geformuleerd dus is er geen uitvoeringsprogramma opgenomen.

Wel is duidelijk dat er inzicht moeten komen in de omvang van de doelgroep en aard van de problematiek.

Er is nog geen evaluatie uitgevoerd, maar de schatting is dat van de personen die in het woonoverlastteam besproken worden, 95 tot 98% in een huurhuis woont.

2.5 Invloed beleid op Woonbeleid in Nuenen

Woonakkoord

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 2.5 'ADDENDUM'

Woningbouwprogramma

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 2.5 'ADDENDUM'

Bestuursconvenant Stedelijk Gebied

Voor de afspraken over het huisvesten van de eigen sociale voorraad plus de ambitie van 15%, de afstemming van de woonruimteverdeling en het streven naar een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen zullen afspraken gemaakt moeten worden tussen individuele gemeenten en corporaties. Daarnaast moeten de majeure woningbouwprojecten en de sociale grondprijsmethodiek in regelmatig overleg worden afgestemd.

Regionale Woonvisie **VERVALLEN**

Duurzaamheid

Het GPR-convenant is in de Nota Duurzaamheid van de gemeente Nuenen mee genomen. De gemaakte afspraken zijn echter niet afdwingbaar. En in de huidige tijd is het moeilijk om met ontwikkelaars afspraken te maken over deze zaken.

Het Convenant is gedeeltelijk ingehaald door het huidige Bouwbesluit. Daarnaast staat het onderwerp bij het SRE niet meer op de begroting. Er is geen ondersteuning meer voor gemeenten.

Dit betekent niet dat regio noch de gemeente Nuenen geen ambitie meer heeft om duurzame (ver)bouw van woningen te stimuleren. Voor bijvoorbeeld Nuenen-West zijn wel afspraken gemaakt over energieprestaties. En duurzaamheid is een van de pijlers van de Regionale Woonvisie.

Evaluatie Woonvisie 2005+

Naar aanleiding van het BSGE-convenant is naast de Woonvisie het woningbouwprogramma Ruimtebalans opgesteld. In de loop van 2010 zijn de woningen die gepland stonden voor de periode 2005-2009 allemaal gereed gekomen. Daarbij zijn een aantal projecten door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gereed gekomen. Er zijn diverse projecten opgeleverd speciaal voor starters (Esrand, Eeneind-Oost, Dora Ebbenhof en Buslus), voor ouderen (Claushof), wonen in combinatie met zorg (Bosgorsstraat).

Door de voortvarende aanpak van de bouwproductie is ook het aantal keuzemogelijkheden vergroot. Hiermee is een positieve impuls gegevens aan de bevolkingsgroei en de evenwichtige bevolkingsopbouw. Dit beeld komt waarschijnlijk ook terug in toekomstige prognoses van de Provincie.

Omdat nieuwbouw slechts een klein aandeel van de totale voorraad is, zal er in de toekomst gekeken moeten worden naar de bestaande voorraad. In de huidige tijd is het ook goed pas op de plaats te maken. Dat was een van de redenen om een nieuwe Woonvisie te maken.

3- Trends

Leefbaarheid

De kwaliteit van wonen is sterk afhankelijk van de leefbaarheid van de woonomgeving (fysieke en sociale kwaliteit). Leefbaarheid rust op vijf peilers:

- Wonen (kwaliteit van de voorraad, kwaliteit omgeving, duurzaamheid en energie)
- Voorzieningen (cultuur en sport, welzijn en zorg, werken en leren, opvoeden en opgroeien, bereikbaarheid)
- Participatie: meedoen, sociale cohesie, burgerparticipatie, onderwijs en arbeid, diversiteit
- Veiligheid: externe, sociale en verkeersveiligheid
- Identiteit: cultuurhistorische waarden, eigenheid kernen en regio, groen in en om de wijk, buurt en kern

Verschillende trends in de samenleving en (demografische) ontwikkelingen zijn van invloed op het wonen en op de leefbaarheid. Hieronder wordt een beeld geschetst van deze trends en de gevolgen voor de gemeente Nuenen. De ontwikkelingen zijn uiteengezet aan de hand van de volgende thema's of onderwerpen:

- Decentralisatie beleid
- Economische laagconjunctuur: nieuwe realiteit op de woningmarkt
- Demografische trends
- Digitalisering
- Sociaal-culturele trends
- Ontwikkelingen in de zorg
- Vernieuwing en kwaliteit van de woningvoorraad
- Duurzaamheid

De gevolgen van de trends voor de gemeente Nuenen worden in de laatste alinea uitgewerkt.

3.1 Decentralisering beleid

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 3.1 'ADDENDUM'

3.2 Economische laagconjunctuur: nieuwe realiteit op de woningmarkt

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 3.2 'ADDENDUM'

3.3 Demografische trends

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 3.3 'ADDENDUM'

3.4 Sociaal-culturele trends

Digitalisering

De computer, internet en de mobiele telefoon zijn niet meer weg te denken uit de samenleving. Jong tot oud maakt er gebruik van. Kun je de oudere generatie nog rekenen tot 'digital immigrants', jongeren behoren zeker tot de 'digital natives': ze zijn ermee opgegroeid en weten niet beter meer. Door de ontwikkelingen op het gebied van ICT zijn mensen minder gebonden aan de plaats waar ze werken. Dit heeft invloed op het mobiliteitspatroon van mensen en hun wensen voor de woning en de woonplek. En leidt tot een toenemende vraag naar gecombineerde woon/werkvormen en ruimte in huis voor een geschikte werkplek. Ouderen weten steeds beter hun weg te vinden op internet: het biedt makkelijke contactmogelijkheden onderling, maar maakt ook zorg op afroep en op afstand mogelijk. Ook

verschillende toepassingen van domotica (digitale voorzieningen in huis) zijn hierdoor mogelijk. Dit verhoogt de zelfredzaamheid.

Er zijn ook keerzijdes: er is een mogelijk aanzienlijke groep mensen die deze ontwikkelingen niet meer kunnen volgen en afhaken bij deze ontwikkelingen. Daarnaast is er minder sociale controle waardoor eenzaamheid onder ouderen vaker en nadrukkelijker aan de orde zal zijn.

Domotica

Domotica betekent letterlijk 'elektronica in huis'. Het is een centraal netwerk dat alle systemen in huis met elkaar verbindt en naar wens automatisch of met afstandsbediening functioneert. Het voordeel is meer comfort, efficiency, veiligheid en vrijheid. Een domoticasysteem omvat bijvoorbeeld:

- Verlichting die automatisch aan gaat bij uit bed stappen of bij thuiskomst;
- Koeling en verwarming zijn voor iedere kamer afzonderlijk instelbaar en gaan automatisch lager bij afwezigheid (energiebesparing);
- Zonwering gaat automatisch en de ventilatie gaat hoger bij een bepaald CO₂ of vochtgehalte;
- Beveiligingssystemen en communicatiesystemen werken samen;
- Beveiligingen in de keuken zorgen ervoor dat bijvoorbeeld vergeetachtigheid niet tot gevaarlijke situaties leidt.

Nieuw: de screenagers

Onder jongeren ontwikkelt zich een nieuwe leefstijl, die van de screenagers. Screenagers zijn de jongeren van nu waarbij de voetbal is vervangen door de pc. Zij spelen wel, maar dan vaak via internet. Vaak belangrijker dan de naaste familie zijn de sociale netwerken, veelal internationaal. Zij kijken niet naar het journaal, maar komen al het nieuws twitterend te weten. Zij vormen de eerste generatie die opgegroeid is met tv, computers, internet en kunnen makkelijk omgaan met technologie. Internet en social media vervangen een groot deel van het directe fysiek contact tussen mensen.

Screenagers zijn niet meer gebonden aan een vaste plek voor ontmoeten en werken. Ontmoetingsplekken zijn tegelijk ook werkplekken. Dankzij ICT kunnen steeds meer mensen ook volledig vanuit huis werken (home-office). En daar waar thuis gewerkt wordt, wordt de aanwezigheid van voorzieningen in de directe omgeving ook anders ervaren.

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd.

Het comfort van de woningen is gestegen (isolatie, dubbelglas, badkamer, keuken) en door de jaren heen zijn huishoudens steeds ruimer gaan wonen. De woning ontwikkelt zich van woonplek naar leefplek, waar wonen, werken, leren, recreëren, zorg en netwerken samenkomen. De tijdsbesteding in de woning wordt gevarieerder en vindt ook meer naast elkaar plaats door de individuele gezinsleden. Deze ontwikkelingen leiden tot extra ruimtebehoefte in de woning, maar ook naar mogelijkheden om de woning te vergroten en aan te passen aan de woonwensen. De woning wordt ook meer gezien als een middel om uiting te geven aan de eigen identiteit en vaak is er een duidelijke relatie tussen de kenmerken van een woning (en woonomgeving) en de manier waarop haar bewoners in het leven staan (leefstijl).

Wonen onder gelijkgestemden

Er is een toenemende behoefte om te wonen met gelijkgestemden, al dan in niet privaat beheerde woondomeinen ('*Wonen in ruimte en tijd*', advies van de VROM-raad, 2009). Gelijkgestemden zijn mensen met dezelfde ideeën, activiteiten en interesses, ofwel leefstijl.

Veel mensen zijn nog steeds op zoek naar een buurt waarin ze zich vertrouwd voelen. Die vertrouwdheid neemt toe als er meer mensen met eenzelfde leefstijl wonen. De identiteit van een woonwijk wordt niet alleen bepaald door het woningaanbod en de architectuur. De aard van de aanwezige voorzieningen en plaatsen om gelijkgestemden te ontmoeten (bijvoorbeeld speeltuin, sportvoorziening, café) spelen een even belangrijke rol. Dit is van belang voor de sociale cohesie binnen wijken.

Voorbeelden van wonen onder gelijkgestemden zijn bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), duurzaam wonen (Eva Lanxmeer in Culemborg), historiserend bouwen (Haverleij in Den Bosch), kleinschalig gemeenschappelijk wonen voor ouderen (SIR 55 of groepswonen als De Vonk in Nijmegen). Ook in Nuenen zijn diverse projecten gerealiseerd met CPO. Het ging dan met name om starters, bijvoorbeeld de projecten op Wettenseind, Dora Ebbehof, Esrand, Eeneind-Oost.

De meest vergaande vorm is de gated community, het toppunt van veiligheid, maar ook het meest vergaand in uitsluiting van alles wat niet gewenst is. Dankzij deze nieuwe vorm van gemeenschappelijkheid is het makkelijker om zaken onderling te regelen (van belang bij een terugtrekkende overheid). Dit speelt onder ouderen, maar bijvoorbeeld ook bij gezinnen die op elkaars kinderen kunnen letten. De aandacht voor leefstijlen bij projectontwikkeling is een manier om hierbij aan te sluiten. Belangrijk aspect hierbij is het schaalniveau van menging c.q. uniformiteit. Het zoeken en creëren van gemeenschappelijkheid leidt tot homogeniteit op projectniveau en menging op wijkniveau. Dit wijkt af van het tot heden veelal gehanteerde beleid dat zich richt op menging op projectniveau.

Verdienstelijking van het wonen

Door welvaarts groei en het feit dat mensen minder tijd hebben is er een groeiende behoefte aan comfort en gemak in en rondom de woning. Dit geldt bijvoorbeeld voor tweeverdieners met en zonder kinderen, alleenstaanden met een druk leven of 50-plussers. Mensen hebben behoefte aan voorzieningen en diensten die het hen mogelijk maken dagelijkse taken zo goed mogelijk te combineren. Ze willen bijvoorbeeld zo min mogelijk tijd besteden aan huishoudelijke taken zoals boodschappen, schoonmaken en kleine klusjes. Taken die vroeger zelf werden gedaan worden nu steeds vaker uitbesteed. Mede dankzij internet kan een groot deel van de boodschappen gewoon thuisbezorgd worden. Het gaat overigens niet alleen om professionele dienstverlening, maar ook om onderlinge, informele dienstverlening. Het wooncomfort van de woning wordt niet meer alleen bepaald door de kwaliteit en het uitrustingsniveau van de woning, maar ook door de dienstverlening die in en rondom de woning genoten kan worden. Nieuwe partijen doen hun intrede op de woningmarkt. Er ontstaan nieuwe samenwerkingsvormen tussen aanbieders van woon- en gemaksdiensten en aanbieders van woningen zoals corporaties en beleggers. Het past ook in de ontwikkeling van integrale gebiedsontwikkeling, waarbij niet alleen meer naar het woningaanbod wordt gekeken, maar ook naar het voorzieningen- en dienstenniveau.

Verdienstelijking kan het traditionele aanbod van voorzieningen veranderen. We weten nog niet hoe dit zich zal ontwikkelen, het is wel belangrijk om aanbieders die hier creatief mee omgaan te faciliteren. Nu al zien we dat bijvoorbeeld zorgpartijen bezig zijn met het ontwikkelen van een ander zorg- en dienstenpakket. Daarnaast zal de functie van bijvoorbeeld het centrum veranderen. Veel detailhandel zal overgaan op internetverkoop. Bestelde goederen kunnen worden thuisgebracht of afgehaald van een afhaalpunt.

3.5 Ontwikkelingen in de zorg

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 3.5 'ADDENDUM'

3.6 Vernieuwing en kwaliteit van de woningvoorraad

De tijd van grootschalige uitbreidingswijken om te voorzien in de toenemende woningbehoefte is mogelijk definitief voorbij. Door vergrijzing/gezinsverdunding blijft er behoefte aan uitbreiding, maar op kleinere schaal dan de laatste decennia. Het accent verschuift naar de kwalitatieve mismatch tussen de vraag en het al bestaande woningaanbod.

Van nieuwbouw naar aanpak bestaande voorraad

De aanpak van bestaande wijken startte op grote schaal in de jaren '70 met de vooroorlogse wijken. Vooral in de steden zijn de wijken die gebouwd zijn in de jaren 20-40 aangepakt. In de loop der jaren is dat verschoven naar de na-oorlogse wijken. En daarmee komt de vernieuwing van de woningvoorraad ook naar de groeikernen toe. Overal zijn nu de wijken uit de jaren '50 en '60 aan de beurt. De straten in deze wijken zijn veelal naar de leden van het koninklijk huis genoemd, en worden vaak omschreven als de Oranjebuurten.

En die trend zet zich vanzelfsprekend door: over tien jaar zal de herstructurering in Nederland zich richten op de jaren '70 en '80 wijken. De problematiek is anders van aard dan in de vooroorlogse wijken uit de stadsvernieuwingstijd. De wijken uit de jaren '70 en '80, ook wel de bloemkoolwijken genoemd, kenmerken zich door een grote hoeveelheid aan eengezinswoningen. De meerderheid is eigen woningbezit. Dit bemoeilijkt herstructurering. Gelegen in het groen, met een ruime opzet en een wegenstructuur met woonerven. Ideaal voor gezinnen. Deze wijken kennen echter een eenzijdige bevolkingsstructuur die de komende jaren gaat vergrijzen.

De openbare ruimte en het groen in de wijken is veelal verouderd. Het imago van de wijk komt onder druk te staan. Vergeleken met de oude stadswijken is de technische staat van veel woningen goed. Wel is er aandacht nodig voor energiebesparende maatregelen. Grootschalig ingrijpen is niet nodig. De aanpak van enkele locaties, beperkte fysieke maatregelen en preventief beheer blijken veelal voldoende te zijn. Verder bieden juist de bloemkoolwijken met hun woonerfstructuur kansen voor collectief ruimtegebruik en gezamenlijk beheer door bewoners. En daarmee goede mogelijkheden om bewoners meer zeggenschap te geven over hun woonomgeving.

Duurzaamheid

De klimaatverandering, eindigheid van natuurlijke bronnen en de toenemende milieubelasting staan de laatste tijd steeds meer onder de aandacht. Veel mensen kiezen voor een meer duurzame leefstijl en aanbieders spelen hierop in met bijvoorbeeld hybride auto's, spullen/(bouw)materiaal van gerecyclede grondstoffen ('Cradle to cradle'), groen beleggen, CO₂ –compensatie. Ook bij het wonen is de belangstelling voor de duurzaamheid van woningen en woonomgeving duidelijk zichtbaar, zowel bij de bewoner als de overheid. Dit is zichtbaar in de eisen die worden gesteld aan nieuwbouw en de renovatie van de bestaande voorraad, maar blijkt ook uit (voornamelijk) landelijke subsidies voor zonnepanelen, groene daken en energiebesparing. Ook sociale duurzaamheid is een punt van aandacht.

Energiekosten

Het belangrijkste vraagstuk in relatie tot wonen zijn de almaar stijgende energiekosten. De verwachting is dat deze blijven stijgen waarbij de kans bestaat dat de energielasten even hoog of zelf hoger zullen uitvallen dan bijvoorbeeld huur of hypotheeklasten. Hierdoor, maar

ook door de voortschrijdende techniek wordt het verbeteren van de voorraad door de jaren heen financieel steeds beter haalbaar.

Sinds 1 januari 2008 is het verplicht voor huiseigenaren om de woning van een energielabel te voorzien wanneer zij hun huis gaan verkopen of verhuren. Een energielabel laat zien hoe zuinig een woning is en wat er beter kan. Van de isolatie van dak, muren, vloer en ramen tot de energiezuinigheid van verwarmingsinstallaties. Een energiezuinig huis zorgt voor lagere energierekeningen en meer wooncomfort.

In het kader van de betaalbaarheid van woningen gaan er stemmen op om niet meer alleen te kijken naar huur- of hypotheeklasten, maar naar het geheel aan woonlasten. Het vraagstuk van het terugverdienen van investeringen in energiebesparing wordt daarmee minder relevant. Landelijk wordt de EPC-norm voor nieuwbouw steeds meer aangescherpt en ook het Nuenense duurzaamheidsbeleid heeft als ambitie een hogere EPC-norm te realiseren in de nieuwbouw. Toch groeit het besef dat vooral door het verbeteren van de bestaande voorraad de meeste energiewinst te behalen is.

Deze ambitie is niet af te dwingen en daarom moeilijk voor elkaar te krijgen.

3.7 Veranderende rol tussen overheid, burger en organisaties

Gemeenten gaan meer faciliteren dan uitvoeren. Dit past in de tijd van bezuinigingen. Zij richten zich daarom op de kerntaken: sturen op hoofdlijnen en beslissen. Dit betekent ook meer samenwerken met andere partijen in netwerken. Regie voeren is ook opdracht/ruimte geven aan de markt om de niet-kerntaken van de gemeente uit te voeren.

De rol van de gemeente ontwikkelt zich in de richting van het sturen op de belangrijkste maatschappelijke opgaven door kaders te stellen. Tegelijkertijd laat zij meer over aan organisaties, professionals en bewoners. Hiermee maakt de gemeente burgers en maatschappelijke organisaties medeverantwoordelijk voor het eindresultaat in plaats van dat ze bij een ontwikkeling of proces wordt betrokken zoals nu vaak nog gebruikelijk is.

3.8 Gevolgen trends op beleid Nuenen

Decentralisering beleid

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 3.7 'ADDENDUM'

Economische crisis

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 3.7 'ADDENDUM'

Demografische trends

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 3.7 'ADDENDUM'

Langer in eigen huis/Ontwikkelingen in de zorg

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 3.7 'ADDENDUM'

Aanpak bestaande voorraad

Een eerste aanzet is gegeven door het vaststellen van de pilot 'Groenparticipatie' in oktober 2012. Bovendien is in 2012 de wijk Het Puyven gereconstrueerd: de wijk is geüpgraded en door de manier van samenwerken met de bewoners is de sociale cohesie verbeterd.

Momenteel wordt gewerkt aan de reconstructie van de Oranjebuurt en het centrum. Deze werkzaamheden zijn gericht op vervangen van de riolering, kabels en leidingen en nieuwe bestrating.

Duurzaamheid

Het Nuenense duurzaamheidsbeleid zet in op een hogere energieprestatie dan wettelijk vereist (10% meer). Communicatie is gericht op bewustwording en gedragsverandering maakt onderdeel uit van dit beleid. De woonlastenbenadering is een belangrijke voorwaarde om draagvlak te creëren voor maatregelen om de energieprestatie te verbeteren en om ze daadwerkelijk toe te passen.

Deze ambitie is echter niet af te dwingen en in de huidige tijd betekent dat vaak dat ontwikkelaars hier niets mee (kunnen) doen.

Daarnaast is de grootste winst te behalen binnen de bestaande voorraad. De corporaties hebben daarin een grote rol als het gaat om duurzaamheid. Bijvoorbeeld door de huurvoorraad op een hogere EPC norm te krijgen. Corporaties zijn ook bereid om daarin te investeren. Hierover moeten prestatieafspraken met de gemeente worden gemaakt.

Rol gemeente

De gemeente Nuenen moet bezuinigen. Zij richt zich daarom op de kerntaken: sturen op hoofdlijnen en beslissen. Dit betekent samenwerken met andere partijen in netwerken.

Bijvoorbeeld het Platform Wonen en regelmatig overleg met de corporaties.

Regie voeren is ook opdracht/ruimte geven aan de organisaties, professionals en bewoners of particuliere initiatieven om de niet-kerntaken van de gemeente uit te voeren. De gemeente stelt hiervoor kaders. Dit maakt de burgers en maatschappelijke organisaties medeverantwoordelijk voor het eindresultaat. Ook bij het realiseren van het uitvoeringsprogramma heeft de gemeente deze partijen nodig. Daarom maakt de gemeente Nuenen prestatieafspraken met Helpt Elkander en Woonbedrijf om aan de verschillende doelstellingen van het woonbeleid te voldoen.

4- Analyse van de woningmarkt gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Uitgangspunt voor het Nuenense beleid is het werken aan vitale kernen. Wat maakt het prettig wonen in de gemeente en waarin verschillen de kernen? We geven in dit hoofdstuk enkele feitelijke cijfers (inwoners, woningen en voorzieningen). Daarnaast geeft dit hoofdstuk een overzicht van de (ontwikkeling van de) woningvoorraad, huishoudens, huishoudensamenstelling, verhuismotieven, etc.

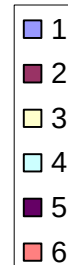
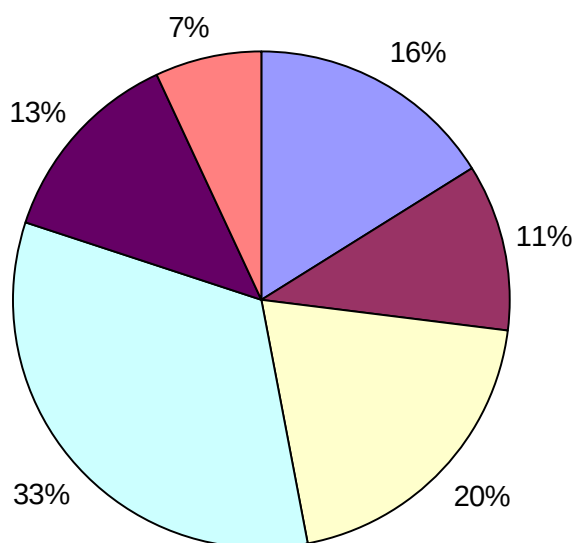
We maken daarvoor gebruik van bestaande bronnen als de gemeentelijke statistische cijfers, CBS-gegevens (uit 2009) en het Regionale woningmarktonderzoek uit 2012. Cijfers zijn zo recent mogelijk. Hier en daar staan gegevens uit bijvoorbeeld 2009, omdat zij toch een beeld van de ontwikkelingen schetsen.

4.1 De gemeente Nuenen c.a.

In deze paragraaf staat een aantal feitelikheden over de totale gemeente op een rij.

Het aantal inwoners is gedaald ten opzichte van 2005: nu zijn het 22.548 inwoners, in 2005 23.180. Een verklaring hiervoor is het laat op gang komen van de bouwproductie. Tot 2005 mocht er helemaal niet gebouwd worden en veel mensen trokken weg.

Leeftijdsopbouw



1-	0-15 jaar
2-	15-24 jaar
3-	25-44 jaar
4-	45-64 jaar
5-	65-74 jaar
6-	75+ jaar

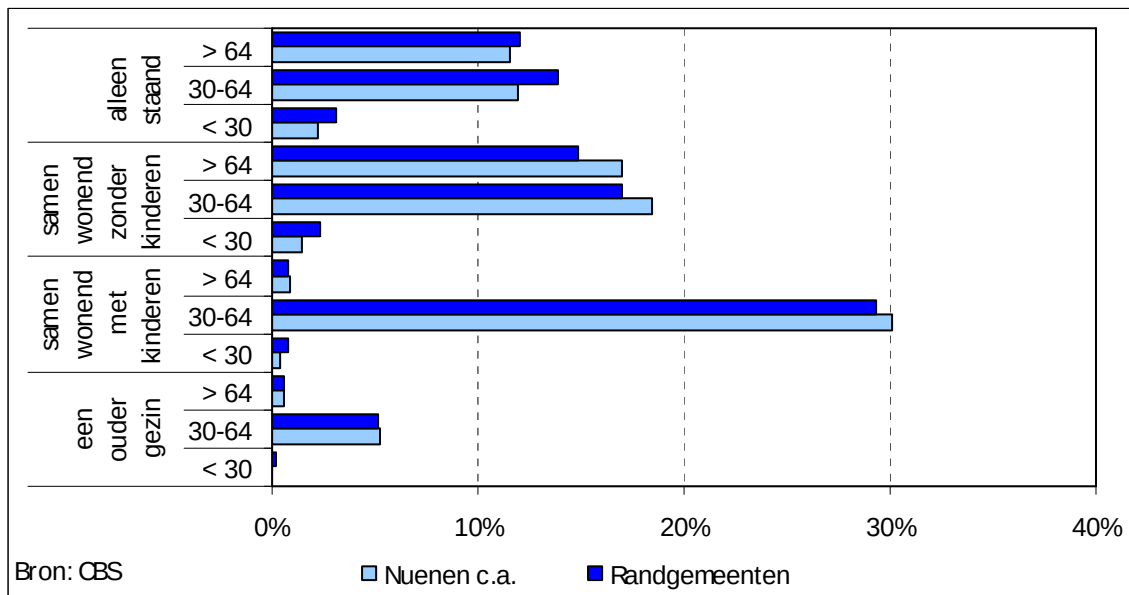
Bron: CBS (2009)

Opbouw van de huishoudens naar leeftijd en samenstelling

Onderstaande figuur laat zien hoe de huishoudens zijn gevormd naar samenstelling en leeftijd. Er wordt een onderscheid gemaakt in eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden), tweepersoonshuishoudens (samenwonend zonder kinderen), gezinnen (samenwonend of gehuwd, met kinderen) en eenoudergezinnen. Naar leeftijd wordt er gedifferentieerd naar huishoudens (met de leeftijd van het hoofd) onder de 30 jaar, tussen de 30 en 65 jaar en boven de 65 jaar.

We zien vooral veel samenwonenden (ook gehuwden) met kinderen. Een betrekkelijk klein, maar niet onbelangrijk deel van de huishoudens is een eenoudergezin.

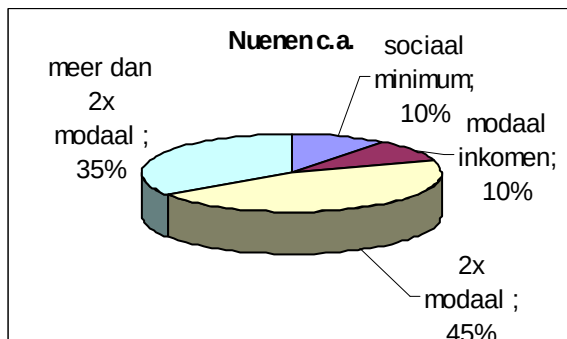
De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,3 personen (2,5 in 2005).



Bron: CBS (2009).

Inkomensopbouw huishoudens

In de volgende figuren zijn de inkomens verdeeld naar sociaal minimum (minder dan 1.350 per maand), modaal (€ 1.350 tot € 1.800 per maand), twee keer modaal (€ 1.800 per maand tot € 3.150 per maand) en meer dan twee keer modaal (meer dan € 3.150 per maand). Het grootste deel van de huishoudens heeft een inkomen van twee keer modaal.



Bron: CBS (2009)

Er wordt ook wel een onderscheid gemaakt in huishoudens die horen tot de primaire doelgroep (<€ 33.000 euro per jaar), huishoudens die horen tot de secundaire doelgroep (tussen € 33.000 en € 43.000 per jaar) en huishoudens die niet tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid horen (> € 43.000 per jaar).

Huishoudens in de primaire doelgroep komen gezien hun inkomen voor huursubsidie in aanmerking. Huishoudens in de secundaire doelgroep komen niet in aanmerking voor huursubsidie.

Van de huishoudens behoort 14% tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid, 30% tot de secundaire doelgroep.

Huishoudensprognose

Afgelopen jaren was al zichtbaar dat de bevolking van samenstelling aan het veranderen is. Er komen meer ouderen en meer eenpersoonshuishoudens. Dit proces van vergrijzing en gezinsverdunding zet zich de komende periode door.

De volgende tabel laat de verwachte ontwikkeling zien van huishoudens, in aantal, samenstelling en leeftijd. Het totale aantal huishoudens zal in de komende decennia nog toenemen. Dit geldt vooral voor het aantal alleenstaanden. Ook is duidelijk te zien dat vooral het aantal oudere huishoudens zal stijgen.

Verwachte ontwikkeling van de huishoudens in aantal, samenstelling en leeftijd

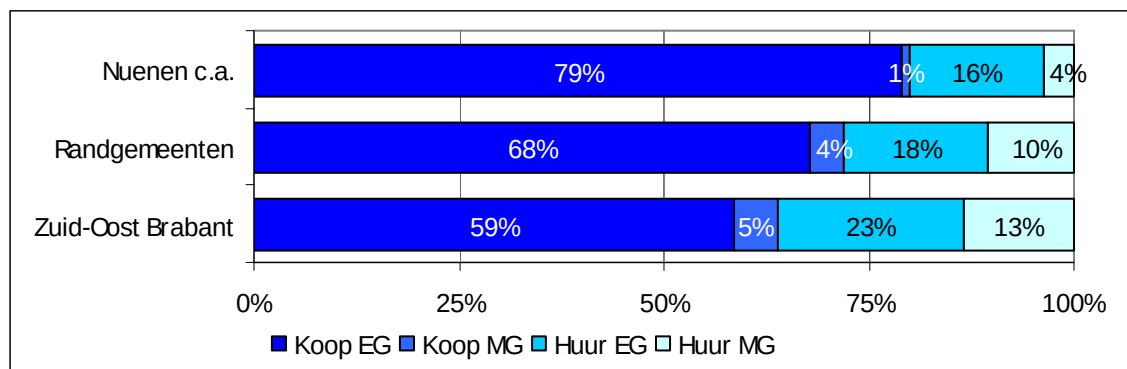
		2011	2015	2020	2025	2030
totaal huishoudens		9.260	9.695	10.120	10.395	10.465
Samen-stelling	alleenstaand	2.275	2.605	2.975	3.250	3.505
	samenwonend met kinderen	2.965	2.855	2.750	2.645	2.545
	samenwonend zonder kind(eren)	3.475	3.600	3.635	3.600	3.440
	één ouder	530	595	725	845	930
	overig	20	40	35	50	45
leeftijd	15-29 jaar	15	15	15	14	13
	30-54 jaar	33	31	28	26	25
	55-64 jaar	16	16	17	17	15
	65-74 jaar	12	15	16	15	16
	75+	7	9	11	15	17

Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant: actualisering 2011

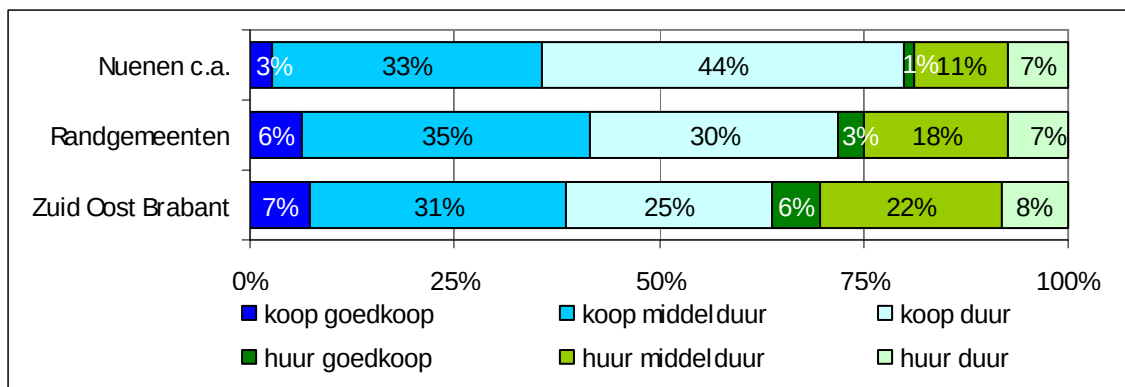
Samenstelling woningvoorraad

Aantal woningen is gestegen: 9.817 woningen ten opzichte van 9.094 woningen in 2006.

We maken wat de woningvoorraad betreft een onderscheid in koop eengezinswoning (koop EG), koop meergezinswoning (koop MG), huur eengezinswoningen en huur meergezinswoningen. De onderverdeling naar deze categorieën wordt getoond in de volgende figuur. Bijna 80% van de woningen is een eengezins koopwoning.



Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse (prijsgrenzen zie bijlage 1), bron SRE (2012)



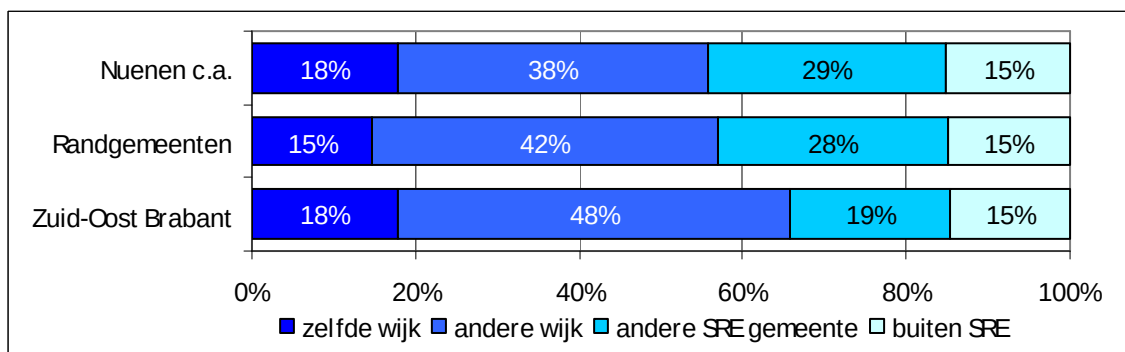
bron SRE (2012)

Verhuisgedrag

Bij (een deel van de) ouderen spelen in de vraag over al of niet gaan verhuizen, factoren een rol die bij jongere huishoudens minder spelen. Denk hierbij aan het feit dat de woning waarin men woont te groot begint te worden als de kinderen het huis uit zijn, of dat het onderhoud van de woning en/of de tuin te veel dreigt te worden.

Verhuizingen binnen de eigen wijk en gemeente

De volgende figuur laat zien waar degenen die in de afgelopen vijf jaar zijn verhuisd, voorheen woonden. Een groot deel van hen woonde al in de huidige gemeente.



bron SRE (2012)

In de tabellen hieronder is te lezen waarom men in de huidige gemeente is komen of blijven wonen en waarom men is verhuisd naar de huidige woning.

Motieven om in de huidige gemeente te komen of blijven wonen

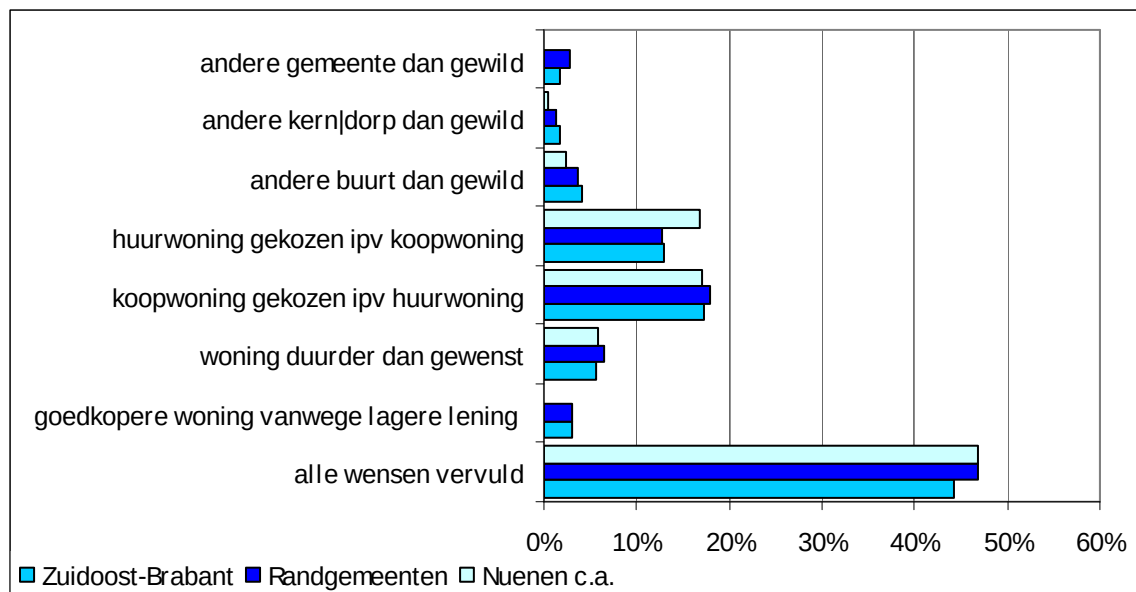
Ik kon in deze gemeente een geschikte woning vinden	44%
Sociale redenen (dichter bij familie en/of vrienden)	32%
Ik woon al (bijna) mijn hele leven in deze gemeente (of mijn partner)	30%
De groene omgeving	29%
Werk en/of studie	25%
Het voorzieningenniveau	18%
De bereikbaarheid per openbaar vervoer	3%
Anders	14%

Motieven om naar de huidige woning te verhuizen

De kwaliteit van de woning (groter of kleiner wonen, grotere/kleinere tuin, etc.)	50%
De kwaliteit van de woonomgeving (betere/andere voorzieningen, meer rust, minder overlast, etc)	37%
Veranderingen in mijn huishouden	31%
Omdat deze woning beschikbaar was	17%
Omdat het een koopwoning is	16%
Verbetering van het inkomen van mijn huishouden	8%
Omdat het een huurwoning is	6%
Gezondheid en/of behoefte aan zorg	5%
Verslechtering van het inkomen van mijn huishouden	2%
Anders	16%

Het lukt niet alle verhuizers al hun wensen te vervullen. Vaak moet men op een of meerdere wensen 'inleveren'. Onderstaande figuur geeft daarvan een beeld. Het merendeel van de verhuisden zegt toch dat aan alle wensen is voldaan.

In welke mate hebben huishoudens die verhuisd zijn ingeleverd op de door hun gewenste woning



4.2 Nuenen c.a.: rust en groen nabij de stad

Nuenen ligt in het Rijk van Dommel en Aa, het groene middengebied tussen de steden Eindhoven en Helmond.

De sterke punten:

- de rustige omgeving, het groene karakter,
- het wonen in een dorp, in de nabijheid van de stad met haar vele voorzieningen en werkplekken,
- het goede voorzieningenniveau van de kern Nuenen dat goed bereikbaar is vanuit de woongebieden,
- Goede fietsinfrastructuur,
- de landelijke ligging tussen twee steden.

Met verschillende woonmilieus...

Er is een uiteenlopend aanbod van veelal grondgebonden woningen met een tuin, zowel qua type, prijsklasse, uitstraling als ligging. In het centrum van met name de kern Nuenen zijn de laatste jaren ook relatief veel appartementen gebouwd.

Het aanbod heeft daardoor verschillende sferen:

- Dorps- en landelijk wonen in Eeneind, het buitengebied en in de kernen Nederwetten en Gerwen
- Wonen in een kindvriendelijke omgeving in een van de diverse woonerven in Nuenen-Zuid
- Groen stedelijk wonen in het centrum, of de nieuwe wijken zoals Nuenen-Oost.
- Wonen in het centrum, veelal in appartementen.

Blijvende aandacht voor kwaliteiten

Bij de bouw van buurten is veelal aansluiting gezocht met de bestaande landelijke en dorpse structuur. Over het geheel genomen is de woningkwaliteit goed: redelijk ruim opgezette woonbuurten met royale woningen en buitenruimte, met een goede toekomstwaarde. Het aantal inwoners per vierkante kilometer is gezien het landelijk gemiddelde relatief laag. Dat zorgt voor een bepaalde kwaliteit en sfeer.

Desondanks zijn sommige wijken (in de toekomst) toe aan een vernieuwing. Het Puyven in Nuenen Zuid is bijvoorbeeld al grondig opgeknapt. In de Oranjebuurt wordt momenteel gewerkt aan verbeteringen in de openbare ruimte.

De gemeente Nuenen bestaat uit drie kernen. De kern Nuenen, Gerwen en Nederwetten. In alle drie de kernen is het anders wonen. Daarnaast is het zinvol de wijk Eeneind toe te lichten.

4.2.1 De kern Nuenen

Nuenen is de grootste van de drie kernen. Het bestaat uit het centrum en een aantal wijken Oranjebuurt (jaren 50-60), Nuenen-Zuid (jaren 60-70) en Nuenen-Oost (jaren 90). Daarnaast is de kern Eeneind een onderdeel van Nuenen. Eeneind is van oudsher een aparte kern en zal daarom apart worden toegelicht.

- De grootste kern van de gemeente;
- Gemengde bevolking;
- Een open gemeenschap, waarin integratie mogelijk is met grote netwerken;
- Centrum van de gemeente, met veel voorzieningen en winkels;
- Bereikbaar met verschillende busdiensten;
- Met diversiteit in woonmilieus;

- Grote bouwopgave (met name Luistruik nog 150 woningen en Nuenen-West 1575 woningen) en daardoor toestroom huishoudens van buiten de kern;
- Nuenen heeft het grootste aandeel van de huurwoningen van de totale gemeente.

De Wijk Eeneind

- Wijk met een actieve, georganiseerde gemeenschap, met veel vrijwilligers en een bloeiend verenigingsleven;
- Ontmoetingsplek in het Enodegebouw;
- Hechte gemeenschap en weinig nieuwkomers (op nieuwbouw in Eeneind-Oost na);
- In het zuiden geflankeerd door bedrijventerreinen;
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer is minimaal;
- Eeneind is door de A270 afgesneden van Nuenen en heeft geen eigen voorzieningen.

4.2.2 De kern Gerwen

- Georganiseerde gemeenschap, met veel vrijwilligers en een bloeiend verenigingsleven;
- Landelijke ligging;
- Weinig voorzieningen, wel een basisschool maar geen winkels of zorgvoorzieningen
- Bereikbaar met een busdienst;
- Aanwezigheid multifunctionele accommodatie (ontmoetingsplek).

4.2.2 De kern Nederwetten

Voor de kern Nederwetten is in 2012 een onderzoek verricht naar de sociale cohesie van de kern, door de Universiteit van Wageningen. Een aantal conclusies hieruit:

- Inwoners betrokken bij de kern;
- Men kent elkaar en heeft contact met buurtgenoten;
- Minder tot geen voorzieningen: er zijn geen winkels of zorgvoorzieningen en er zijn beperkte speelmogelijkheden voor jonge kinderen;
- Weinig mogelijkheden voor jongeren in de vorm ontmoetingsplek en/ of activiteiten;
- Bereikbaar met de buurtbus, maar bereikbaarheid openbaar vervoer laat te wensen over.

Andere pluspunten zijn

- De landelijke ligging;
- Aanwezigheid basisschool en verenigingen;
- Aanwezigheid multifunctionele accommodatie (ontmoetingsplek).

4.3 Conclusie analyse

De gemeente Nuenen zal nog, beperkt, groeien. Onderdeel van deze prognose is migratie. Het onderzoek naar verhuisgedrag van het SRE heeft aangetoond dat het grootste deel van de mensen die van en naar Nuenen verhuizen in een straal van zo'n 15 km belanden. Slechts 15 % van de mensen die zich in Nuenen hebben gevestigd komt van buiten het SRE-gebied. Belangrijkste redenen om naar Nuenen te komen is dat hier een huis werd gevonden dat voldeed aan de wensen en vanwege de voorzieningen in het dorp. Ruim 80% kocht hier een woning, slechts 20% ging dus huren. Het is duidelijk dat er relatief weinig huurwoningen zijn in de gemeente Nuenen.

De verschillende kernen laten verschillen en overeenkomsten zien in woonmilieu. De woonmilieus zijn met name landelijk, groen en rustig. Kinderen kunnen in alle kernen naar de basisschool en naar een vereniging.

Wat er ontbreekt in de kernen buiten Nuenen, zijn woningen en voorzieningen geschikt voor jongeren en jeugd. Er zijn beperkte mogelijkheden voor ontmoeten en er zijn nauwelijks activiteiten voor de jeugd.

Met name Nederwetten en Eeneind zijn met openbaar vervoer moeilijk bereikbaar.

De kern Nuenen heeft de grootste diversiteit in woonmilieus, vanwege de planmatige groei die de kern heeft doorlopen. In de jaren 50-60, 60-70 en 80-90 zijn er hele wijken bijgekomen. De kwaliteit van de woningen in deze wijken is over het algemeen goed. De openbare ruimte in de oudere wijken wordt verbeterd.

5- Woonvisie

De kaders die in juni 2012 door de Commissie Ruimte zijn meegegeven waren als volgt:

- a) aandacht voor bijzondere (sociale) doelgroepen.
- b) het thema wonen-zorg-welzijn verdient extra aandacht.
- c) regionaal de aandacht die uitgaat naar arbeidsmigranten en de zogenaamde kenniswerkers ondersteunen.
- d) niet alleen door toevoegingen, maar ook door aanpassingen van de bestaande voorraad moet deze voor een groot deel voor iedereen toegankelijk zijn.
- e) door te bouwen voor verschillende doelgroepen, werken we aan een evenwichtige opbouw van de bevolking.
- f) duurzame verbeteringen aan de bestaande woningvoorraad moeten worden gestimuleerd.
- g) wonen in de kernen Nuenen, Gerwen, Nederwetten en Eeneind heeft elk een eigen karakter

Het woonmilieu van de gemeente Nuenen moet hoogwaardig, evenwichtig en gevarieerd zijn. Nuenen heeft een groen karakter, veel monumenten en relatief ruime kavels. Dit bepaalt de sfeer waarin er gewoond wordt.

Daarnaast zijn er goede recreatieve mogelijkheden net buiten de dorpen. Er zijn diverse wandelpaden en fietsroutes. Landgoed Gulbergen wordt ontwikkeld tot recreatieve trekpleister. Dierenrijk Europa en Gulbergen Golf (18 holes) worden al veelvuldig bezocht. In het centrum zijn er volop mogelijkheden om cultuur en historie te beleven. De jaren dat Vincent van Gogh hier gewerkt en geleefd heeft spelen een belangrijke rol. Het centrum bruist van de activiteiten in het weekend

De gemeente Nuenen wil dat iedereen gelijke kansen heeft om in Nuenen te wonen en te participeren. De gemeente streeft ernaar dat de woningvoorraad zoveel mogelijk aansluit bij de woonwensen van de inwoners van Nuenen. Ook streeft de gemeente ernaar dat nieuwbouw zo duurzaam en energiezuinig mogelijk is.

Daarnaast zijn er veel ontwikkelingen gaande, waardoor de gemeente gedwongen wordt keuzes te maken in het beleid.

Dit hoofdstuk geeft de keuzes weer binnen het woonbeleid. Hoofdstuk 6 bevat een uitvoeringsprogramma.

5.1 Doelgroepen

Doelgroepen

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 5.1 'ADDENDUM'

Kansen voor starters

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 5.1 'ADDENDUM'

Wonen en zorg, mensen ontmoeten elkaar.

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 5.1 'ADDENDUM'

Crisisopvang

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 5.1 'ADDENDUM'

Sinti

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 5.1 'ADDENDUM'

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten of MOE-landers zijn werknemers die tijdelijk in Nederland verblijven om hier te werken. Er zijn drie categorieën arbeidsmigranten.

- 1) De eerste groep zijn werknemers die tot een half jaar in Nederland verblijven. Zij doen vaak seizoensarbeid, waarna zij verder trekken of terug naar huis keren. Zij wonen liefst zo goedkoop mogelijk.
- 2) De tweede is een langere tijd in Nederland, tot een paar jaar. Zij werken hier, verdienen veel, sparen en keren dan terug naar hun eigen land.
- 3) Tenslotte is er een groep die meer dan een paar jaar hier blijft, of uiteindelijk zich in Nederland vestigt.

Voor alle drie de groepen gelden andere wensen ten aanzien van de huisvesting.

Het is onduidelijk hoeveel arbeidsmigranten er in Nuenen wonen. Daarom moet er eerst inzicht komen in deze groep mensen. Wat is de omvang en waar zitten ze? Daarna kunnen we voor adequate huisvesting zorgen.

5.2 Betaalbaar wonen

Woonakkoord

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 5.1 'ADDENDUM'

Prestatieafspraken voor een hoogwaardig en evenwichtig woonmilieu

De gemeente wil daarom prestatieafspraken maken met de corporaties. De prestatieafspraken met Woonbedrijf dateren van april 2012. Met Helpt Elkander moeten er voor de periode 2013 – 2016 in elk geval nieuwe afspraken worden gemaakt. We gaan gezamenlijk optrekken en daarom gezamenlijk nieuwe prestatieafspraken maken.

Voor de gemeente willen wij een woonmilieu op hoog niveau, gevarieerd en evenwichtig. Bovendien moet een groot deel van de voorraad voor iedereen toegankelijk zijn of toegankelijk kunnen worden gemaakt door aanpassingen aan de woning. In samenwerking met corporaties willen we hier aan werken. De rol van de gemeente is hierin slechts beperkt, maar de gemeente zal zich inspannen om op dit punt heldere afspraken te maken met de verschillende partijen.

Primaire doelgroep is de groep mensen die aan de onderkant van de markt zitten. Het is een taak van de overheid om voor voldoende en adequate huisvesting te zorgen. In Nuenen-West staan minimaal 353 sociale woningen gepland.

Secundaire doelgroep: door de regels van het rijk medio 2012 is er een doelgroep van mensen met 'middeninkomens' bij gekomen. Deze mensen verdienen te veel om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen en te weinig om zelf een huis te kopen. Zeker nu de banken steeds kritischer worden bij het verstrekken van hypotheek en meer zekerheid willen. De oplossing voor deze groep mensen zit in betaalbare huurwoningen. Voor een groot deel zal de markt hierin moeten voorzien. De gemeente spant zich in om met private partijen en corporaties afspraken te maken over het bouwen van woningen voor deze doelgroep.

In Nuenen is de verhouding sociale woningen met 15% tegenover vrije sector woningen 85 % niet in balans. We streven er naar om naar een verhouding van 30% sociale woningen en 70% vrije sectorwoningen. Dit kan worden gerealiseerd door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad en door het extra toevoegen van goedkope woningen.

5.3 Verduurzaming van de bestaande voorraad.

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR PARAGRAAF 5.3 'ADDENDUM'

5.4 Toekomstbestendig woningbouwprogramma

Het huidige woningbouwprogramma (zie bijlage 3), vastgelegd in bestemmingsplannen, voorziet volledig in de behoefte van de gemeente. We halen onze (regionale) taakstelling met de reeds geplande projecten op basis van ons woningbouwprogramma. Er zijn nog wel een aantal plannen en projecten van het woningbouwprogramma die gerealiseerd moeten worden, met name Luistruik en Nuenen-West.

We starten geen projecten meer op, die niet in het woningbouwprogramma in bijlage 3 zijn vermeld. De gemeente verleent geen medewerking meer bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen gericht op nieuwe woningbouwprojecten.

Nuenen-West en Luistruik hebben prioriteit

Het uitbreidingsplan Nuenen-West bevat voldoende woningen om in de woningbehoefte van Nuenen te voorzien tot 2025. De gemeente heeft veel geïnvesteerd om dit project van de grond te krijgen. Het voorziet bovendien in de (sociale) ambitie van het oude BSGE(BOR)-convenant om een deel van de taakstelling van Eindhoven over te nemen. Vandaar dat dit project geprioriteerd blijft.

Daarnaast heeft ook het afronden van Luistruik prioriteit. Ook hier spelen de investeringen en de regionale afspraken een grote rol.

Bij wijzigingen in de plannen voor woningen moeten levensloopbestendigheid, duurzaamheid en de verhouding sociale woningbouw / vrije sector worden afgewogen. De toevoegingen moeten passen in het huidige woningbouwprogramma. Een gewijzigd programma van bestaande projecten mag dus niet méér woningen gaan bevatten.

Afwegingskader nieuwe projecten

In principe is er geen ruimte meer voor nieuwe projecten, tenzij een nieuw project beperkt van omvang is (maximaal 10 woningen per project) en aantoonbaar van belang is voor de gemeente Nuenen. Daarnaast geldt een maximum van 15 woningen per kalenderjaar (woningcontingent).

Een nieuw project moet dan voldoen aan de kaders van deze woonvisie en minimaal 5 punten scoren in de onderstaande 'matrix verspreide projecten Woonvisie'. De onwikkende partij zal verder moeten aantonen dat er een vraag is naar de plannen die hij heeft. Voor de verdere ontwikkeling van het plan wordt door het college een principe-besluit genomen. Daarin wordt een termijn opgenomen waarbinnen de plannen concreet moeten zijn.

Dit geldt voor alle toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Behalve in geval van:

- 1) het toevoegen van 1 woning
- 2) woningsplitsing. Woningsplitsing mag nog steeds, zonder toets aan het woningbouwprogramma en zonder huisvestingsvergunning.
- 3) projecten binnen het bestaande woningbouwprogramma (bijlage 3). En ook eerder gemaakte afspraken gelden nog. Deze afspraken bestaan minimaal uit een principebesluit van het college.

Deze woningen tellen wel mee in de contingent van 15 woningen per jaar en in het woningbouwprogramma.

Het volgende afwegingskader zal worden gehanteerd bij het beoordelen van nieuwe projecten en bouwplannen. Het gaat daarbij dus om projecten die niet opgenomen zijn in het gemeentelijke woningbouwprogramma 2013 in bijlage 3. Nieuwe project zijn projecten die schriftelijk bij het college van Burgemeester en Wethouders worden ingediend na het in werking treden van deze Woonvisie.

Belang (zie voor prijsgrenzen en doelgroepen begrippenlijst in bijlage1)	beoordeling
Plan ten behoeve van doelgroep (2)	
Plan gericht op woon-zorg-welzijn-combinatie (2)	
Goedkoop (2), middelduur (1), duur (0)	
Grondgebonden (2), niet-grondgebonden (1)	
Huur (2), koop (1)	
Maximaal aantal punten	10

Elk plan dat maximaal 10 woningen groot is, nog past binnen (de rest van) het jaarlijkse woningcontingent en minimaal 5 punten scoort, wordt vervolgens getoetst aan de onderstaande criteria. Aan het project wordt slechts dan medewerking verleend indien op elk van de onderstaande ruimtelijke criteria positief wordt gescoord.

1. Exploitatie / financiële haalbaarheid (incl. planschaderisico, kostenverhaal)
2. Stedenbouwkundige wenselijkheid
3. Gemeentelijke Structuurvisie
4. Intergemeentelijke structuurvisie
5. Verordening ruimte
6. Archeologie
7. Wenselijkheid in kader van de groenvoorziening
8. Verkeersontsluiting
9. Parkeren
10. Milieu
11. Water
12. Flora/fauna
13. Sociale veiligheid
14. Kabels, schakelkasten en leidingen
15. Beheer en onderhoud

Het college kan, op basis van goede argumenten, afwijken van het afwegingskader, bijvoorbeeld in het kader van een herprioritering. Dat betekent wel dat op dat moment de projectenlijst aangepast moet worden en het woningbouwprogramma opnieuw moet worden vastgesteld.

~~Dit afwegingskader zal in 2015 worden geëvalueerd. Mogelijk volgt er een aanscherping of aanpassing middels een collegebesluit. De gemeenteraad zal hierover worden geïnformeerd.~~

Hoofdstuk 6 Uitvoeringsprogramma

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR HOOFDSTUK 5 'ADDENDUM'

Bijlage 1- Regionale Begrippenlijst Wonen

REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN WORDT JAARLIJKS VASTGESTELD

Bijlage 2 Spelers op de woningmarkt

Als gemeente formuleren we woonbeleid, maar we bouwen geen woningen, bezitten geen woningen en wonen niet in een woning. Ons woonbeleid krijgt dus pas gestalte in samenwerking met andere partijen. Dat zijn er vele. Hieronder beschrijven we de rollen van de meest relevante partijen. Onze eigen rol hebben we vooral benoemd in hoofdstuk 5

Corporaties

De corporaties bezitten gezamenlijk X% van de woningen in onze gemeente. Daarmee zijn zij met name beheerders van woningen en de directe woonomgeving. De corporaties hebben een maatschappelijke doelstelling. Dit betekent dat het er niet alleen om gaat dat de woningen er goed in de verf bij staan en het dak niet lekt, maar ook dat de verschillende bewoners goed met elkaar kunnen samenleven, stappen kunnen zetten in hun wooncarrière en extra steun krijgen als dit nodig is.

Om dit in samenhang met elkaar te doen, maken we met de corporaties prestatieafspraken. Deze afspraken worden geregeld geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. Uiteraard spreken wij met de corporaties ook regelmatig op projectniveau.

Projectontwikkelaars

Een substantieel deel van de woningen in de gemeente wordt gerealiseerd door projectontwikkelaars. Op diverse manieren wordt met de gemeente samengewerkt. Zo hebben wij op een aantal locaties een ontwikkelovereenkomst met ontwikkelaars gesloten.

Makelaars

De meeste koopwoningen in de gemeente worden verkocht via makelaars. Zij hebben over het algemeen de meeste contacten met (aspirant)-kopers. Daardoor hebben zij gedegen kennis van de lokale woningmarkt opgebouwd. Ook adviseren makelaars ontwikkelaars bij planontwikkeling. Wij spreken een aantal makelaars geregeld via het zogenaamde Platform Wonen. Daarin praten we elkaar bij over marktontwikkelingen, nieuw gemeentelijk of landelijk beleid, etc.

Particuliere eigenaren

De meeste woningen in de gemeente zijn in bezit van particuliere eigenaren. De gemeente heeft hier relatief het minst mee te maken. Op enkele beleidsvelden komen huiseigenaren en de gemeente elkaar tegen.

Bewonersorganisaties

Op diverse momenten vindt er contact plaats tussen de gemeente en bewonersorganisaties. Er zijn formele inspraakmomenten en er is informeel overleg op projectbasis. Daarnaast zijn er verschillende dorps- en wijkraden.

Belangenorganisaties

Er zijn in de stad diverse belangenorganisaties actief die ook van doen hebben met het woonbeleid. We betrekken deze partijen zoveel mogelijk bij het vaststellen van ons beleid. De belangenorganisaties zijn bijvoorbeeld de Woonkeur Advies Groep, Adviesraad voor Gehandicaptenbeleid, etc. Deze partijen nemen deel aan het Platform Wonen en de Adviesraad Sociaal Beleid.

Zorgpartijen

Zorgpartijen worden in toenemende mate een belangrijke speler op de woningmarkt. Zorgpartijen worden betrokken bij het ontwikkelen van voldoende aanbod voor de zorgbehoevende doelgroep.

Provincie en Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)

Met de provincie wordt regelmatig overleg gevoerd. Er worden afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Dit gebeurt in SRE-verband. Basis voor de afspraken zijn beleid en prognoses van de Provincie.

Daarnaast zijn er met de Provincie Noord Brabant afspraken gemaakt over de plancapaciteit in relatie tot het woningbouwprogramma.

Bijlage 3- Woningbouwprogramma gemeente Nuenen 2013

VERVALLEN, VERVANGEN DOOR BIJLAGE 1 'ADDENDUM'

BIJLAGE 6

REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2018

Doel: door de 21 regiogemeenten worden afspraken gemaakt over de regionale, subregionale of lokale woningmarkt. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. De definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken: onder andere de Woningwet, de BAG en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Actualisatie: de Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

INHOUDSOPGAVE

Doelgroepen		Duurzaamheid	
- Doelgroepen	4	- Energieneutraal / CO ₂ -neutraal /	
o Doelgroep van beleid	4	klimaatneutraal e.d.	5
o Primaire doelgroep	4	- GPR Gebouw	5
o Secundaire doelgroep	4		
o Middeninkomens	4	Wonen en zorg	
o Bijzondere doelgroep	4	- Levensloopbestendige woning	6
- Doorstromer	4	- Mantelzorg en mantelzorgwoning	6
- Internationale werknemer	3	- Wonen met zorg en welzijn	10
o Internationale kennismigrant	3	o Beschermde wonen	10
o Arbeidsmigrant	3	o Beschut wonen	10
o EU-arbeidsmigrant	3	o Verzorgd wonen	10
- Starter	8	o Geschikt wonen	10
- Woningverlater	8	- Zorgplaats	10
Wet- en regelgeving		Overige begrippen	
- BAG	2	- Corporatie	3
o Pand	2	- Scheefwonen	8
o Verblijfsobject	2	- Woning	8
o Standplaats	2	- Woonmilieu	9
o Ligplaats	2		
- Kernvoorraad	6		
o Kernvoorraad	6		
o Sociale sector	6		
o Vrije sector	6		
- Prijsgrenzen	7		
o Prijsgrenzen huur	7		
o Prijsgrenzen koop	7		
- Ruimte voor Ruimte woningen	8		
- Woningwet 2015	8		
o Daeb	9		
o Passend toewijzen	9		
o Woningmarktregio	9		

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente. De wet *basisregistraties adressen en gebouwen* schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in twee basisregistraties: de Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basisgebouwenregistratie (BGR).

De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn **panden** (gebouwen), **verblijfsobjecten** (zoals een woning, winkel of restaurant), **standplaatsen** (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en **ligplaatsen** (voor boten).

Pand

Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Verblijfsobject

Kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

Er is een categorisering van de gebruiksdoelen van het betreffende verblijfsobject. Dat is initieel afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie conform de categorisering van het Bouwbesluit 2012:

- Woonfunctie: woning
- Bijeenkomstfunctie: kerk, congrescentrum, bioscoop e.d.
- Celfunctie: gevangenis
- Gezondheidsfunctie: ziekenhuis e.d.
- Industriefunctie: fabriek e.d.
- Kantoorfunctie: kantoor
- Logiesfunctie: recreatiewoning, hotel e.d.
- Onderwijsfunctie: school
- Sportfunctie: sporthal e.d.
- Winkelfunctie: winkel
- Overige gebruiksfunctie: parkeergarage, gemaal e.d.

Verblijfsobject met (ten minste ook) een woonfunctie

Naar aanleiding van de invoering van de BAG is het Regionaal Woningbouwprogramma omgezet naar BAG-eenheden. In het kader van het Regionaal Woningbouwprogramma gaat het dan specifiek om het realiseren van 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt het hele gebouw, of het gedeelte dat wel als functioneel zelfstandig kan worden gezien, als 1 verblijfsobject met een woonfunctie geregistreerd.

Standplaats

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

Ligplaats

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig.

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

(Economisch actieve) internationale werknemer

Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

Bron: ministerie EZ

Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

Internationale kennismigrant

Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kennismigranten geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen. De minimale (fiscale) looneisen bruto per maand (excl. vakantiegeld) zijn € 4.324 voor kennismigranten van 30 jaar of oudere en € 3.170 voor kennismigranten jonger dan 30 jaar.

Bron: Immigratie- en Naturalisatiedienst

Arbeidsmigrant

Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kennismigrant' valt.

Bron: ministerie EZ

EU-arbeidsmigrant

Arbeidsmigrant van 18 jaar en ouder, die afkomstig is uit Bulgarije, Hongarije, Slovenië, Polen, Roemenië, Estland, Letland, Litouwen, voormalig Tsjecho-Slowakije (incl. Tsjechië en Slowakije), Portugal, Spanje, Italië of Griekenland en in Nederland verblijft.

Bron: ministerie BZK

Corporatie

Een woningbouwcorporatie of woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt.

Bron: Ministerie BZK

Doelgroepen

Doelgroep van beleid

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 40.349. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid. [zie ook: *Woningwet 2015 – passend toewijzen*]

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2017

Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van 01/01/2017 tot 01/01/2018 gelden de volgende inkomensgrenzen:

tabel 1: inkomensgrenzen primaire doelgroep

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.200
Meerpersoonshuishouden	€ 30.150
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 22.200
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 30.175

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2017

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.165 (tot en met 2020: € 40.349) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 36.165 (tot en met 2020: € 40.349) tot € 45.357.

Bijzondere doelgroep

Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een zelfstandige woning. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

Doorstromer

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Bron: Ministerie BZK

Energie neutraal / CO₂-neutraal / klimaatneutraal e.d.

Energie neutraal

Een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.

CO₂-neutraal

Alle uitstoot van CO₂ door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Klimaatneutraal

Geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

BENG

Bijna EnergieNeutraal Gebouw: BENG kent drie eisen, te weten maximale energiebehoefte (kWh/m²/jaar), maximaal primaire fossiele energiegebruik (kWh/m²/jaar) en minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie (%). Vanaf 2021 verplicht voor alle nieuwbouw. Voorgenomen eisen: energiebehoefte maximaal 25 kWh/m²/jaar, primair fossiel energiegebruik maximaal 25 kWh/m²/jaar en aandeel hernieuwbare energie minimaal 50%.

NOM

Nul-op-de-meterwoning: het netto energiegebruik van de woning wordt tot nul gereduceerd door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen.

EPC

De EPC (Energie Prestatie Coëfficient) geeft aan hoe energiezuinig een nieuwbouwwoning is. Het is een waarde die berekend wordt aan de hand van bouwkundige en installatietechnische gegevens. Hoe lager de waarde, des te beter is de energieprestatie. In de EPC berekening wordt het gebouwgebonden energieverbruik bepaald. Daarbij gaat men uit van een standaard bewoner of gezin. Verwarmen, koelen, warm water, ventileren en verlichting zijn onderdeel van de EPC berekening. Huishoudelijk gebruik hoort er niet bij. De toegestane EPC bij nieuwbouw wordt wettelijk steeds verder aangescherpt.

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

GPR Gebouw®

GPR Gebouw® is een instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen de regio Eindhoven afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

Kernvoorraad

Kernvoorraad

Alle sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

tabel 2: kernvoorraad

	Sociaal	Midden	Duur
huur	kernvoorraad		
koop			

Sociale sector (= sociale voorraad)

Alle sociale huurwoningen + goedkope koopwoningen + betaalbare koopwoningen [zie ook prijsgrenzen]

Vrije sector

Alle middenhuur woningen + dure huurwoningen + middeldure koopwoningen + dure koopwoningen.
[zie ook prijsgrenzen]

tabel 3: sociale sector en vrije sector

	Sociale sector	Vrije sector
huur	Goedkope huur + Betaalbare huur	Middenhuur + Dure huur
koop	Goedkope koop + Betaalbare koop	Middeldure koop + Dure koop

Bron: Ministerie BZK; Metropoolregio Eindhoven

Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van [Woonkeur](#).

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Bron: Woonkeur; ABF Research

Mantelzorg en mantelzorgwoning

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.

Bron: Ministerie VWS

Prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2017 tot 01/01/2018 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

tabel 4: prijsgrenzen huur ministerie van BZK

Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar)	huur tot € 414,02
1 ^e Aftoppingsgrens	huur tot € 592,55
2 ^e Aftoppingsgrens	huur tot € 635,05
Liberalisatiegrens (maximale huurprijsgrens sociale huurwoning)	€ 710,68

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio Zuidoost-Brabant:

tabel 5: prijsgrenzen huur Regio Zuidoost-Brabant

Goedkope huur	Huur tot € 414,02
Betaalbare huur	Huur van € 414,02 tot € 710,68
Sociale huur	Goedkope + betaalbare huur tot € 710,68
Middenhuur	Huur vanaf € 710,68 tot € 900/ € 1.000
Dure huur	Huur vanaf € 900/ € 1.000

De prijsgrens van € 710,68 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 710,68 of minder, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de vrije sector.

Prijsgrenzen koop

De 'prijsgrens koop' heeft betrekking op het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks gebaseerd op het bedrag dat de rijksoverheid hanteert in de Regeling koopsubsidiegrenzen (maximale hypothecaire lening voor een- en meerpersoonshuishoudens), door dat bedrag af te ronden op een duizendtal. De prijsgrens voor een middeldure en dure koopwoning wordt bepaald door de index die in de Regeling koopsubsidiegrenzen wordt toegepast op de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen ook toe te passen op de prijsgrens voor middeldure en dure koopwoningen.

Voor de periode van 01/01/2018 tot 01/01/2019 zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:

tabel 6: prijsgrenzen koop

Goedkope koop	Koop tot € 165.000
Betaalbare koop	Koop van € 165.000 tot € 200.000
Sociale koop	Goedkope + betaalbare koop tot € 200.000
Middeldure koop	Koop van € 200.000 tot € 345.000
Dure koop	Koop vanaf € 345.000

REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN

Geldig: 1 januari 2018 tot 1 januari 2019

Vanaf 1-1-2019 wordt de volgende berekeningswijze gehanteerd:

Op basis van de sneltoets van NHG, invullen met vaste gegevens: alleenstaande, 30 jaar, looptijd lening 30 jaar.

Voorwaarden

- Een goedkope en betaalbare koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand aan de koper wordt overgedragen. Hieronder wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, gas, water, CV en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
- Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
- Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 200.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2017; Ministerie BZK – regeling koopsubsidiegrenzen; Metropoolregio Eindhoven

Ruimte voor Ruimtewoningen

Sinds 2000 is de subsidieregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht. Deze regeling heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De woningen die worden gerealiseerd in kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.

Scheefwonen

Met scheefwonen bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen 'scheefwoners' worden onderscheiden:

- *Dure scheefwoner*: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. [zie ook doelgroep en kernvoorraad]
- *Goedkope scheefwoner*: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont. [zie ook doelgroep en kernvoorraad]

Bron: Ministerie BZK

Starter

- *Starter op de woningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- *Starter op de koopwoningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Woning

Een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over onzelfstandige woonruimten. [zie ook BAG]

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Woningverlater

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een zorgplaats).

Bron: Ministerie BZK

Woningwet 2015

De Woningwet 2015 creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep.

REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN

Geldig: 1 januari 2018 tot 1 januari 2019

Huurdersorganisaties, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave.

Een aantal belangrijke begrippen in het kader van de Woningwet:

Daeb

Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (daeb). Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van de volkshuisvesting. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daebactiviteiten blijven ontplooiën. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

Passend toewijzen

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 36.165. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Woningcorporaties mogen ook woonzorggebouwen bouwen en beheren, hospices en blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen. Dergelijke activiteiten behoren allemaal tot het aanbieden van (tijdelijke) woonruimte. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (per 1 januari 2017: € 710,68). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog.

Woningcorporaties moeten hun huren daarom meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Per 1 januari 2016 moeten ze ervoor zorgen dat aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot en met de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 592,55 voor meerpersoonshuishoudens € 635,05.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Na 2020 moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 36.165. Deze inkomensgrenzen worden geïndexeerd.

Woningmarktregio

Op grond van de Woningwet 2015 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de 19 woningmarktregio's in Nederland vastgesteld. Een van de regio's is de Metropoolregio Eindhoven. In deze zitten 21 gemeenten en 13 woningcorporaties.

Het betreft de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre.

En de corporaties Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl, Woonstichting 'thuis, Wooninc., Stichting woCom, Stichting woonpartners, Stichting Trudo, woningbouwvereniging Bergopwaarts, Bouwvereniging Woningbelang, Woningstichting de Zaligheden, Woningbouwvereniging Compaen, Woningbouwvereniging Volksbelang, Stichting Goed Wonen en Woningbouwvereniging Helpt Elkander.

Bron: Ministerie BZK – www.woningwet2015.nl

Woonmilieu

De omgeving waarin de woning zich bevindt.

Wonen met zorg en welzijn

Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

- Gecclusterde ouderenwoningen
Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
- Aangepaste (ouderen)woningen
Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- Nultredenwoningen
Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

Mobiliteitsbeperkingen

Deze typering is gebaseerd op het gebruik van hulpmiddelen voor mobiliteit en de door het hoofd en de eventuele partner ervaren mobiliteitsbeperkingen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

- Mobiliteitsklasse 0 (geen)
Huishoudens met geen of slechts zeer lichte mobiliteitsbeperkingen.
- Mobiliteitsklasse A (licht)
Huishoudens waarin zowel het hoofd als de eventuele partner een mobiliteitsbeperking heeft, en met moeite kan lopen en/of traplopen.
- Mobiliteitsklasse B (matig)
 - huishoudens die gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel, maar binnenshuis geen hulpmiddel voor mobiliteit gebruiken.
 - huishoudens waarvan het hoofd en/of de partner een ernstige mobiliteitsbeperking heeft en zonder hulp niet kan lopen en/of traplopen.
- Mobiliteitsklasse C (zwaar)
Huishoudens die binnenshuis gebruik maken van een rolstoel of een rollator.

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant.

Zorgplaats

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening. Volgens de BAG is een zorgplaats dus een onzelfstandig verblijfsobject.

Deze definitie is van belang omdat in het Regionaal woningbouwprogramma afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in het Regionaal woningbouwprogramma; een zorgplaats niet.

BIJLAGE 7

Handboek inkopen gemeente Nuenen c.a.

Kenmerk: Bizob2016Han	Versie: 2.1	Status: Vastgesteld door B&W van Nuenen op 13 december2016
Opdrachtgever: gemeente	Datum: 6 september 2016	

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Opbouw	4
1.3	Toepassingsbereik	4
Hoofdstuk 2	Algemeen.....	5
2.1	Begrippen en definities	5
2.2	Veelgebruikte begrippen.....	7
2.3	Reglementen en beleid	8
2.4	Belangrijke documenten	9
Hoofdstuk 3	De meest voorkomende inkoop- en aanbestedingsprocedures	10
3.1	Inkoop- en aanbestedingsprocedures.....	10
3.2	Bepalen van de inkoop- of aanbestedingsprocedure	11
Hoofdstuk 4	Eerste stappen bij alle inkoop- en aanbestedingsprocedures.....	12
4.1	Eerste stappen.....	12
4.2	Uitwerking van de eerste stappen	14
Hoofdstuk 5	Vervolgstappen bij een Europese openbare procedure	16
5.1	Vervolgstappen bij een Europese openbare aanbestedingsprocedure	16
5.2	Uitwerking van de vervolgstappen.....	18
5.3	Stappen bij een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure	24
Hoofdstuk 6	Vervolgstappen bij een Nationale openbare procedure.....	29
6.1	Vervolgstappen bij een nationale openbare aanbestedingsprocedure	29
6.2	Uitwerking van de vervolgstappen.....	29
Hoofdstuk 7	Vervolgstappen bij een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure	30
7.1	Vervolgstappen bij een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure	30
7.2	Uitwerking van de vervolgstappen.....	32

Hoofdstuk 8	Vervolgstappen bij een eenvoudige inkoopprocedure	38
8.1	Vervolgstappen bij een eenvoudige inkoopprocedure	38
8.2	Uitwerking van de vervolgstappen.....	40
Hoofdstuk 9	Wijzigen van een lopende overeenkomst	42
Bijlage 1	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Bijlage 2		44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit handboek is een uitwerking van het inkoopbeleid van de gemeente <> vastgesteld door <> op <datum>. Dit handboek is bedoeld om de gebruiker een handvat te geven bij het doorlopen van het inkoop- of aanbestedingsproces. De Aanbestedingswet stelt diverse kaders waaraan voldaan moet worden. De gemeente <> ziet dit als een kans om de inkoop binnen de organisatie verder te professionaliseren en juist op deze wijze te komen tot meer doelmatige oplossingen.

1.2 Opbouw

Het handboek is opgebouwd uit een algemeen deel dat geldt voor alle inkopen en aanbestedingen en een uitwerking van de meest voorkomende inkoopprocedures. Per procedure worden de verschillende stappen beschreven die doorlopen moeten worden om een inkoop- of aanbestedingsproces tot een goed einde te brengen. Voor de minder voorkomende procedures zoals de prijsvraag, de concurrentiegerichtte dialoog, de onderhandelingsprocedure zonder aankondiging, de mededingingsprocedure met aankondiging, procedure voor het innovatiepartnerschap, de concessieovereenkomsten en het dynamisch aankoopstelsel is niet een specifiek uitgewerkte procedure beschreven. Op deze procedures is hoofdstuk vier van dit handboek van toepassing. De vervolgstappen worden op maat gemaakt waarbij men wel rekening houdt met de bepalingen uit de wet.

Als bijlage zijn tot slot opgenomen de “vinkenlijst” voor het inkoopdossier en de checklist voor de inhoud van het aanbestedingsdocument.

1.3 Toepassingsbereik

Dit handboek is van toepassing op alle opdrachten voor diensten, leveringen en werken.

Indien op opdrachten hogere wet- en regelgeving van toepassing is gaan de bepalingen van de hogere wet- en regelgeving boven de bepalingen van de onderhavige inkoop- en aanbestedingsprocedure.

Hoofdstuk 2 Algemeen

2.1 Begrippen en definities

De navolgende begrippen zijn als volgt gedefinieerd:

Aanbesteden:	Een vorm van inkoop die uitgaat van concurrentiestelling waarbij verschillende ondernemers in staat worden gesteld om voor de uitvoering van een werk, een levering of een dienst een aanbod te doen aan de gemeente.
Aanbestedingsprocedure:	Een inkoopprocedure waarbij sprake is van aanbesteden.
Aanbestedingsregels:	Het geheel van geldende geschreven en ongeschreven rechtsregels bij inkoop en aanbesteden voortvloeiende uit nationale en Europese wet- en regelgeving en jurisprudentie.
Aanbestedingswet:	Aanbestedingswet 2012. Wet van 22 juni 2016 betreffende de regels omtrent aanbestedingen.
ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement Werken 2016.
Beschrijvend document:	Document waarin de overheidsopdracht of raamovereenkomst wordt beschreven.
Bezwarende titel:	Een op geld waardeerbare geleverde tegenprestatie door de aanbestedende dienst aan de opdrachtnemer.
Concessieovereenkomst: voor diensten	Een overeenkomst voor diensten, waarbij de tegenprestatie voor de te verlenen diensten bestaat uit het recht de dienst te exploiteren, al dan niet gecombineerd met een prijs.
Concessieovereenkomst: voor werken	Een overeenkomst voor werken, waarbij de tegenprestatie voor de uit te voeren werken bestaat uit het recht het werk te exploiteren, al dan niet gecombineerd met een prijs.
Concurrentiestelling:	Het proces waarbij verschillende ondernemers in staat worden gesteld om in concurrentie met elkaar een overheidsopdracht of raamovereenkomst gegund te krijgen.
Diensten:	Werkzaamheden niet zijnde leveringen en/of werken, zoals vastgelegd in Bijlage XIV van Richtlijn 2014/24/EU.
Duidelijk grensoverschrijdend: belang	De omstandigheid waarbij een buiten lidstaat Nederland gevestigde ondernemer daadwerkelijk interesse heeft of kan hebben in gunning en uitvoering van de overheidsopdracht of raamovereenkomst.

Eigen Verklaring:	De bij Ministeriële regeling vastgestelde Eigen Verklaring als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012.
Elektronisch aanbestedingsplatform	Het platform waarop de publicatie van een aanbesteding, communicatie tijdens de procedure en inschrijving op aanbestedingen digitaal plaatsvind (voorbeelden: Negometrix, TenderNed e.d.). Hierbij geldt dat TenderNed wettelijk is aangewezen als platform voor publicaties. Voor de overige onderdelen kan een ander platform worden gebruikt.
Gegadigde:	Een ondernemer die zich aanmeldt in een niet-openbare procedure.
Gids Proportionaliteit:	De Gids Proportionaliteit april 2016.
Inkoopfunctie:	De persoon die verantwoordelijk is voor een betreffend inkooptraject.
Inkoopvoorwaarden:	De inkoopvoorwaarden die van toepassing zijn op de opdracht of overeenkomst.
Leveringen:	De aankoop, leasing, huur of huurkoop met of zonder koopoptie van producten, waarbij leveringen ook de werkzaamheden voor het aanbrengen en installeren kunnen omvatten.
Non-discriminatoir:	Gelijke gevallen, omstandigheden en personen, gelijk behandelen.
Objectief:	Gebaseerd op feiten en niet op meningen en waarbij sprake is van de toepassing van onafhankelijke methoden.
Ondernemer:	Een ieder die werken, leveringen of diensten op de markt aanbiedt, derhalve respectievelijk een <i>'aannemer'</i> , een <i>'leverancier'</i> of een <i>'dienstverlener'</i> .
Overheidsopdrachten:	Schriftelijke overeenkomsten onder bezwarende titel die tussen een of meer ondernemers en een of meer aanbestedende diensten zijn gesloten en betrekking hebben op de uitvoering van werken, de levering van producten of de verlening van diensten.
Proportioneel:	Het in redelijke verhouding staan tot het voorwerp van de opdracht in termen van de aard en omvang van die opdracht.
Raamovereenkomst:	Een overeenkomst tussen een of meer aanbestedende diensten en een of meer ondernemers met het doel gedurende een bepaalde periode de voorwaarden inzake te plaatsen opdrachten vast te leggen, met name wat betreft de prijs en, in voorkomend geval, de beoogde hoeveelheid.

Rechtmatig:	Het voldoen aan de aanbestedingsregels en de bepalingen van het gemeentelijke inkoopbeleid.
Standstill termijn:	De periode waarin geen uitvoering wordt gegeven aan het voornemen tot gunning van de overheidsopdracht of raamovereenkomst.
Transparant:	Zorgvuldig, duidelijk, ondubbelzinnig, controleerbaar en zonder willekeur en/of favoritisme.
Werken:	Het product van een geheel van bouwkundige of civieltechnische werken dat ertoe bestemd is als zodanig een economische of technische functie te vervullen.

2.2 Veelgebruikte begrippen

Uitsluitingsgronden

Een gemeente moet bepaalde gronden hanteren om leveranciers uit te sluiten van een inkoop- of aanbestedingsprocedure. Daarnaast zijn er enkele uitsluitingsgronden die mogen worden toegepast. De Aanbestedingswet biedt de mogelijkheid om leveranciers waarbij een delict is vastgesteld in strijd met de beroepsgedragsregels of die in de uitoefening van hun beroep een ernstige fout hebben begaan in de zin van een overtreding van de milieuregels, uit te sluiten. Het is wel verstandig om vooraf als aanbestedende dienst aan te geven wanneer er sprake is van een ernstige fout of delict, dus op grond waarvan een leverancier uitgesloten wordt.

Uitsluitingsgronden vraag je uit middels de standaard Eigen Verklaring.

Zie verder paragraaf 3.5.1 van de Gids Proportionaliteit.

Geschiktheidseisen en selectiecriteria

Geschiktheidseisen, ook wel selectiecriteria genoemd, worden gehanteerd om te kunnen bepalen of een inschrijver in staat is om een opdracht uit te voeren. Er zijn drie soorten geschiktheidseisen:

- *Eisen aan de financiële en economische draagkracht van de leverancier*

Deze eisen worden opgenomen om te waarborgen dat de opdrachtnemer voldoende financieel gezond is om de opdracht goed uit te voeren. Voorbeelden zijn omzeteisen en financiële kengetallen. Bij omzeteisen geldt dat die enkel in uitzonderingen gesteld mogen worden, door dit met zwaarwegende argumenten te motiveren in de aanbestedingsdocumenten. In dat geval mag de eis niet hoger zijn dan driemaal de geraamde waarde van de opdracht.

- *Eisen aan de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid van de leverancier*

De Aanbestedingswet biedt een brede basis voor het toetsen van de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid van een leverancier. Het betreft onder ander ervaring met soortgelijke

opdrachten (per kerncompetentie mag één referentie worden gevraagd), beroepsdiploma's van medewerkers en maatregelen omtrent kwaliteit.

- *Beroepsbevoegdheid*

De aanbestedende dienst kan de leverancier vragen om aan te tonen dat hij staat ingeschreven in een handelsregister of dat hij bevoegd is om een bepaald beroep uit te oefenen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan artsen, advocaten en accountants.

Geschiktheidseisen mogen in beginsel niet worden gesteld bij een meervoudig onderhandse aanbesteding.

Selectiecriteria zijn in feite geschiktheidseisen, maar worden gebruikt in de niet-openbare procedure. Om die reden worden ze anders genoemd, er zijn geen inhoudelijke verschillen met geschiktheidseisen. In Europese regelgeving wordt de term selectiecriteria gebruikt.

Zie verder paragraaf 3.5.2 van de Gids Proportionaliteit.

Gunningscriteria

De Aanbestedingswet laat de mogelijkheid om te gunnen op Beste prijs-kwaliteitverhouding, Laagste kosten op basis van kosteneffectiviteit en Laagste prijs. Uitgangspunt hierbij is gunnen op Beste prijs-kwaliteitverhouding, de andere gunningscriteria moeten gemotiveerd worden in de aanbestedingsdocumenten.

Zie verder paragraaf 3.5.5 van de Gids Proportionaliteit.

2.3 Reglementen en beleid

Bij elke aanbestedingsprocedure zijn de volgende reglementen en beleid van toepassing.

1. De Aanbestedingswet.
2. De Gids Proportionaliteit, 1^e herziening april 2016.
3. ARW 2016 (alleen bij werken en aan werken gerelateerd leveringen en diensten).
4. Inkoopbeleid en handboek
5. Social Return.

1: De Aanbestedingswet geldt voor alle inkopen, ongeacht de opdrachtwaarde. Hoofdstuk 1 is altijd van toepassing, ook als de opdrachtwaarde de Europese drempel niet overschrijdt.

2: De Gids Proportionaliteit moet verplicht worden toegepast bij alle procedures. Op grond van de Gids is een één-op-één gunning ook een procedure, maar hiervoor gelden wel minder voorschriften.

3: Het ARW 2016 is van toepassing op aanbestedingsprocedures voor werken en kan daarnaast worden gebruikt voor aan werken gerelateerde leveringen en diensten.

4. Het inkoopbeleid en handboek zijn gebaseerd op de Aanbestedingswet en aanverwante reglementen en richtsnoeren. Hierin staan de gemeentelijke doelstellingen en uitgangspunten geformuleerd.

5. De gemeente heeft een beleid inzake Social Return, dat bij alle aanbestedingen moet worden toegepast.

2.4 Belangrijke documenten

Alle benodigde documenten zijn te vinden op onderstaande link.

<link vindplaats gemeente>

- Inkoopbeleid gemeente Nuenen c.a.
- Handboek inkopen gemeente Nuenen c.a.
- Format verkorte inkoopstrategie
- Format uitgebreide inkoopstrategie
- Gids Proportionaliteit (april 2016)
- Algemene Inkoopvoorwaarden 2013 voor leveringen en diensten
- ICT Inkoopvoorwaarden 2013 (alleen bij ICT projecten)
- Accountancy inkoopvoorwaarden (alleen bij accountantsdiensten)
- UAV 2012 en voor afwijkingen zie memo Bizob d.d. 22 mei 2013 (alleen bij werken)
- DNR 2011 en Aanvullende voorwaarden Bizob (alleen bij architect, ingenieur en adviseur)
- Eigen Verklaring

Hoofdstuk 3 De meest voorkomende inkoop- en aanbestedingsprocedures

3.1 Inkoop- en aanbestedingsprocedures

De meest voorkomende inkoop- en aanbestedingsprocedures in de gemeente zijn:

1. De enkelvoudige inkoopprocedure;
2. De meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure;
3. De nationale openbare aanbestedingsprocedure (met of zonder voorafgaande selectie);
4. De Europese openbare aanbestedingsprocedure (met of zonder voorafgaande selectie).

De prijsvraag, de concurrentiegerichtte dialoog, de onderhandelingsprocedure zonder aankondiging, de mededingingsprocedure met aankondiging, procedure voor het innovatiepartnerschap, de concessieovereenkomsten en het dynamisch aankoopstelsel worden in dit handboek verder buiten beschouwing gelaten.

Ad 1. Enkelvoudige inkoopprocedure

De enkelvoudige inkoopprocedure is een procedure waarbij zonder concurrentiestelling wordt ingekocht bij één ondernemer naar keuze. Deze procedure wordt vaak gebruikt bij kleine opdrachten met een waarde van minder dan € 30.000,- voor leveringen en diensten en € 100.000,- voor werken.

Ad 2. Meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure

De meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure is een procedure waarvoor een beperkt aantal, van ten minste drie ondernemers, door de gemeente tot inschrijving wordt uitgenodigd. Hierbij is het aantal uit te nodigen ondernemers in de regel niet meer dan vijf.

Deze procedure wordt vaak gebruikt bij de relatief kleinere opdrachten. Ook is deze procedure geschikt in een markt met weinig aanbod of capaciteit. Wanneer er juist heel veel aanbod of capaciteit beschikbaar is kan worden gekozen voor deze procedure of de niet-openbare procedure. Boven de Europese drempelwaarden is deze procedure (in beginsel) niet toegestaan.

Ad 3. Nationale openbare aanbestedingsprocedure (met of zonder voorafgaande selectie)

Een nationale openbare aanbestedingsprocedure is een procedure die (via het elektronisch aanbestedingsplatform) op TenderNed, maar niet middels een Europese aankondiging, algemeen bekend wordt gemaakt en waarbij alle ondernemers mogen inschrijven.

Nationale openbare procedures zijn in beginsel geschikt in markten met veel aanbod/capaciteit en waarbij de administratieve belasting voor inschrijvers met betrekking tot de deelname aan de procedure niet al te zwaar is.

Een nationale openbare aanbestedingsprocedure met voorafgaande selectie (officieel genoemd: de '*Niet-openbare procedure*') is een openbare procedure die (via het elektronisch aanbestedingsplatform) op TenderNed, maar niet middels een Europese aankondiging, algemeen bekend wordt gemaakt, waaraan alle ondernemers mogen verzoeken deel te nemen. Hierbij worden alleen ondernemers toegelaten tot de offerteprocedure die op basis van openbaar gemaakte selectiecriteria hiervoor in aanmerking komen.

De voorafgaande selectie wordt bijvoorbeeld gebruikt bij complexe opdrachten in een markt met relatief veel aanbod/capaciteit waar veel 'reken en/of tekenwerk' nodig is om in te schrijven. Inschrijvers worden door het beperkte aantal gegadigden (zo) gemotiveerd om in te schrijven, daar de kans op gunning in beginsel groter is, dan bij een (gewone) openbare procedure (zonder voorafgaande

selectie). Daarnaast kan de administratieve last voor de gemeente lager zijn doordat er minder inschrijvingen hoeven te worden beoordeeld.

Ad 4. Europese openbare aanbestedingsprocedure (met of zonder voorafgaande selectie)

Een Europese openbare aanbestedingsprocedure is een procedure die (via het elektronisch aanbestedingsplatform) op TenderNed algemeen bekend wordt gemaakt en waarbij alle ondernemers mogen inschrijven. Een Europese aankondiging op TED (Tender Electronic Daily) vindt hier wel plaats en daarvoor zorgt TenderNed.

Een Europese openbare aanbestedingsprocedure met voorafgaande selectie (officieel genoemd: de *'Niet-openbare procedure'*) is een openbare procedure die (via het elektronisch aanbestedingsplatform) op TenderNed algemeen bekend wordt gemaakt, waaraan ondernemers mogen verzoeken deel te nemen. Hierbij worden alleen ondernemers toegelaten tot de offerteprocedure die op basis van openbaar gemaakte selectiecriteria hiervoor in aanmerking komen. Een Europese aankondiging vindt hier wel plaats en daarvoor zorgt TenderNed.

Op de Europese openbare en niet-openbare aanbestedingsprocedure is de Europese richtlijn 2014/24/EU van toepassing en is een Europese aankondiging van de overheidsopdracht of raamovereenkomst én van de gegunde overheidsopdracht of raamovereenkomst vereist.

3.2 Bepalen van de inkoop- of aanbestedingsprocedure

Boven de Europese drempelbedragen is er doorgaans weinig keuze in de te volgen aanbestedingsprocedure. Een Europese openbare aanbestedingsprocedure of een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure zal meestal gevolgd dienen te worden. Een opsomming van mogelijke andere procedures is opgenomen in paragraaf 1.2.

De inkoop- of aanbestedingsprocedure wordt bepaald aan de hand van een zogenaamde *'inkoopstrategie'* die per concrete inkoop voor het specifieke geval wordt geschreven. Een juist gebruik van een inkoopstrategie leidt er ondermeer toe, dat er bewuste keuzes worden gemaakt en dat wordt voldaan aan de motiveringsverplichtingen die vanuit de aanbestedingsregels op de gemeente rusten. Denk aan het *"Pas toe, of leg uit-beginsel"*. Voor de opzet, inhoud en het gebruik van de inkoopstrategie wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

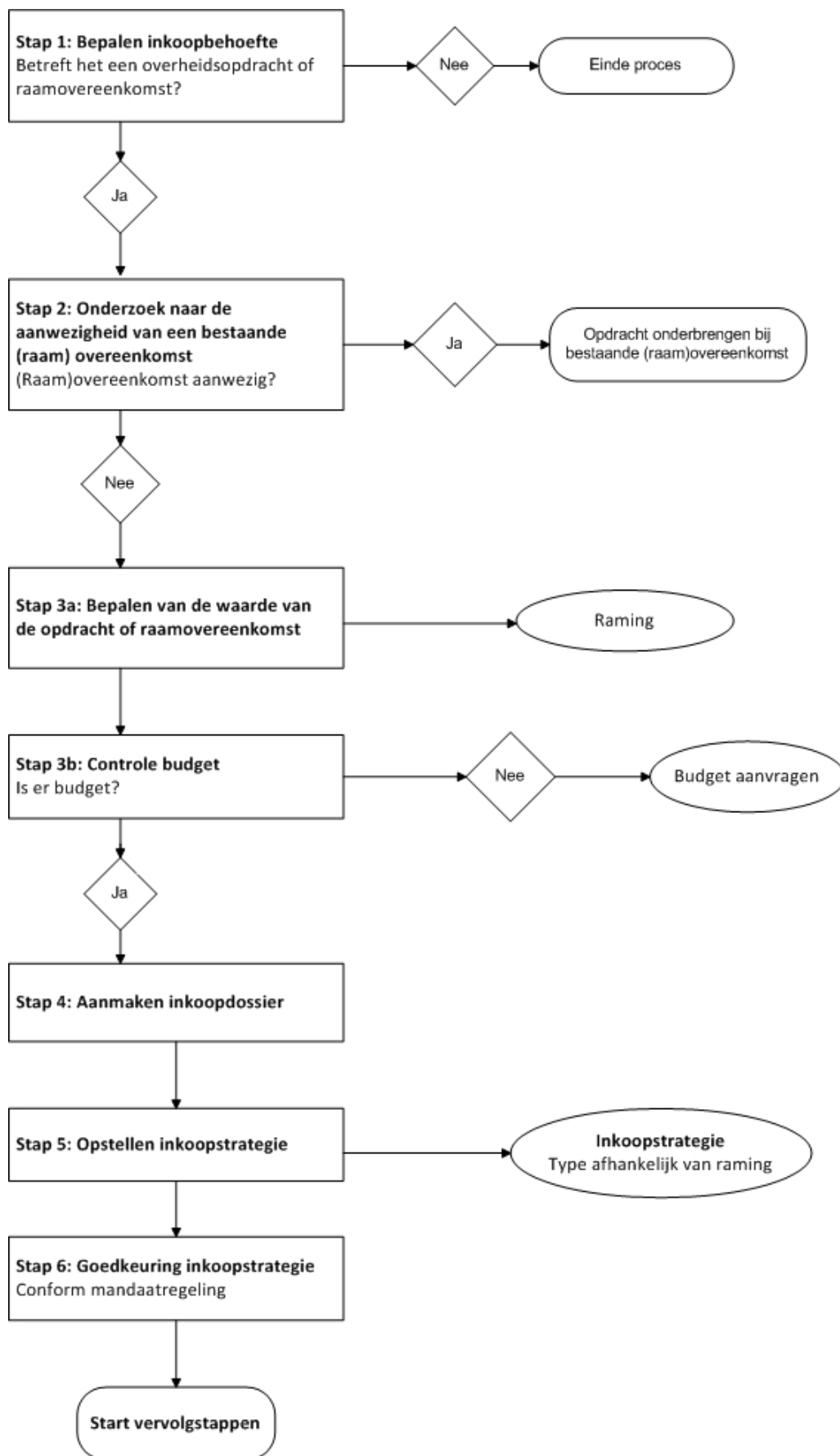
Hoofdstuk 4

Eerste stappen bij alle inkoop- en aanbestedingsprocedures

4.1 *Eerste stappen*

Elke van de in **hoofdstuk 3** genoemde inkoop- en aanbestedingsprocedures kent in beginsel eigen chronologische stappen. Voorafgaand aan elke procedure dienen echter steeds dezelfde navolgende 6 stappen te worden doorlopen:

- Stap 1:** Bepalen inkoopbehoefte
- Stap 2:** Onderzoek naar de aanwezigheid van een bestaande (raam)overeenkomst
- Stap 3a:** Bepalen waarde van de opdracht of de raamovereenkomst
- Stap 3b:** Controle budget
- Stap 4:** Aanmaken inkoopdossier
- Stap 5:** Opstellen van een inkoopstrategie (eenvoudig of uitgebreid)
- Stap 6:** Goedkeuren inkoopstrategie



4.2 Uitwerking van de eerste stappen

Stap 1: Bepalen inkoopbehoefte

De relevante vraag die hier beantwoord dient te worden, is: *“Wat wil de gemeente precies inkopen?”* Of specifieker: *“Wat wenst de gemeente op basis van een overeenkomst tegen betaling van een ondernemer te verwerven?”* Men omschrijft dan ook in algemene zin, wat de inhoud van de voorgenomen overeenkomst met een ondernemer is en het doel dat men hiermee wenst te bereiken.

Als uit de analyse van de inkoopbehoefte volgt dat er conform de definities uit hoofdstuk 2 niet blijkt dat er sprake is van een overheidsopdracht of raamovereenkomst zijn de aanbestedingsregels in beginsel niet van toepassing.

Stap 2: Onderzoek naar de aanwezigheid van een bestaande (raam)overeenkomst

Men onderzoekt of voor de concrete inkoopbehoefte binnen de gemeente reeds een rechtsgeldig afgesloten (raam)overeenkomst bestaat, waarbij kan of moet worden aangesloten c.q. uit kan of moet worden ‘geput’.

Is sprake van een (raam)overeenkomst, dan hoeft in beginsel geen afzonderlijke aanbestedingsprocedure meer gevolgd te worden. Men kan inkopen (‘bestellen’) op basis van die (raam)overeenkomst.

Stap 3a: Bepalen waarde van de opdracht of raamovereenkomst

Bepalend of een inkoop ook daadwerkelijk kan worden gedaan is de vraag of er wel voldoende middelen beschikbaar zijn om de aankoop te kunnen betalen. Mocht dit niet het geval zijn dan wordt er een nieuwe budgetaanvraag gedaan. Wanneer er voldoende budget beschikbaar is dan kan er ook worden bepaald welk type inkoopstrategie er geschreven moet worden. De berekening van de geraamde waarde van een overheidsopdracht moet gebaseerd zijn op het totale bedrag, exclusief BTW. Bij de berekening wordt rekening gehouden met het geraamde totaalbedrag, met inbegrip van de eventuele opties en eventuele verlengingen van de overeenkomst. Bij de berekening van de waarde van een raamovereenkomst moet worden uitgegaan van de geraamde maximale waarde, exclusief BTW, van alle, voor de totale duur van de overeenkomst voorgenomen, deelopdrachten. Zie ook **afdeling 2.1.2 van de Aanbestedingswet**.

Stap 3b: Controle budget

Nadat de opdrachtwaarde geraamd is, is het van belang om te controleren of er ook voldoende budget is. Een aanbesteding starten terwijl er geen budget beschikbaar is, is niet proportioneel naar de markt toe. Zij moeten immers werk verrichten, zonder daarbij kans te maken op de opdracht.

Tijdens de aanbesteding de procedure stoppen of overgaan tot niet gunnen vanwege het ontbreken van budget is evenmin toegestaan.

Stap 4: Aanmaken inkoopdossier

Men opent een papieren of digitaal inkoopdossier en houdt dit tijdens het inkoopproces nauwgezet bij. De verplichte inhoud van het inkoopdossier is, per te volgen inkoopprocedure, vermeld in **bijlage 1** (de ‘Vinkenlijst’).

Stap 5: Opstellen van een inkoopstrategie (eenvoudig of uitgebreid)

Nadat de eerste stappen gedaan zijn schrijft men een inkoopstrategie, die de concrete inkoop- of aanbestedingsprocedure bepaalt en motiveert. Er zijn hiervoor een drietal formats opgesteld; een verkorte strategie en een uitgebreide inkoopstrategie voor gebruik door medewerkers van de gemeente en een format voor gebruik door medewerkers van Bizob. De reden hiervoor is dat de mate van

motivering mede afhankelijk is van de geraamde waarde van de overeenkomst. Zie ook **§ 3.4 van de Gids Proportionaliteit**. De toepassing van het type inkoopstrategie is in onderstaande tabel weergegeven.

	Leveringen en diensten excl. BTW	Werken excl. BTW
Motivering op basis van een verkorte inkoopstrategie	Van € 5.000 tot € 30.000,- (én alleen toepasbaar bij enkelvoudige procedures)	Van € 5.000 tot € 100.000,- (én alleen toepasbaar bij enkelvoudige procedures)
Motivering op basis van een uitgebreide inkoopstrategie	Vanaf € 30.000,-	Vanaf € 100.000,-

Wanneer de geraamde waarde van de inkoop een lagere waarde heeft dan € 30.000,- voor leveringen en diensten of € 100.000,- voor werken en er toch geen enkelvoudige procedure wordt doorlopen, wordt er een schriftelijke motivering op basis van een uitgebreide inkoopstrategie opgesteld.

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. Het onderzoek naar dit duidelijk grensoverschrijdend belang wordt in de inkoopstrategie vastgelegd.

De inkoopstrategie bevat naast de verplichte motiveringsbeginselen uit de wet ook onderwerpen die aansluiten bij de gemeentelijke doelen. Hierbij valt te denken aan duurzaamheid en/of social return.

Het is van belang de markt, de producten en de inkoopprocessen te kennen. De gemeente is zich er van bewust dat niet alle kennis binnen één persoon gecentreerd kan worden. Om die reden worden er inkoopteams opgezet, die afhankelijk van de complexiteit en grootte van de opdracht, uitgebreid zijn of niet. Naast de projectleider en de materiedeskundige, maakt ook de inkoopfunctie hier onderdeel van uit. Vanuit een professionele, projectmatige aanpak kan een inkooptraject worden doorlopen waardoor het beste resultaat kan worden behaald.

Stap 6: Goedkeuring inkoopstrategie

De inkoopstrategie moet vervolgens worden goedgekeurd door een daartoe bevoegd persoon. In beginsel is dat het college van burgemeester en wethouders. Maar deze bevoegdheid kan ook gemandateerd zijn naar de organisatie, bijvoorbeeld een afdelingshoofd. Laat de inkoopstrategie goedkeuren door de persoon die daar op grond van de mandaatregeling toe bevoegd is.

Daaropvolgend zal bekend zijn welke vervolgstappen doorlopen kunnen of moeten worden. Zie hiertoe:

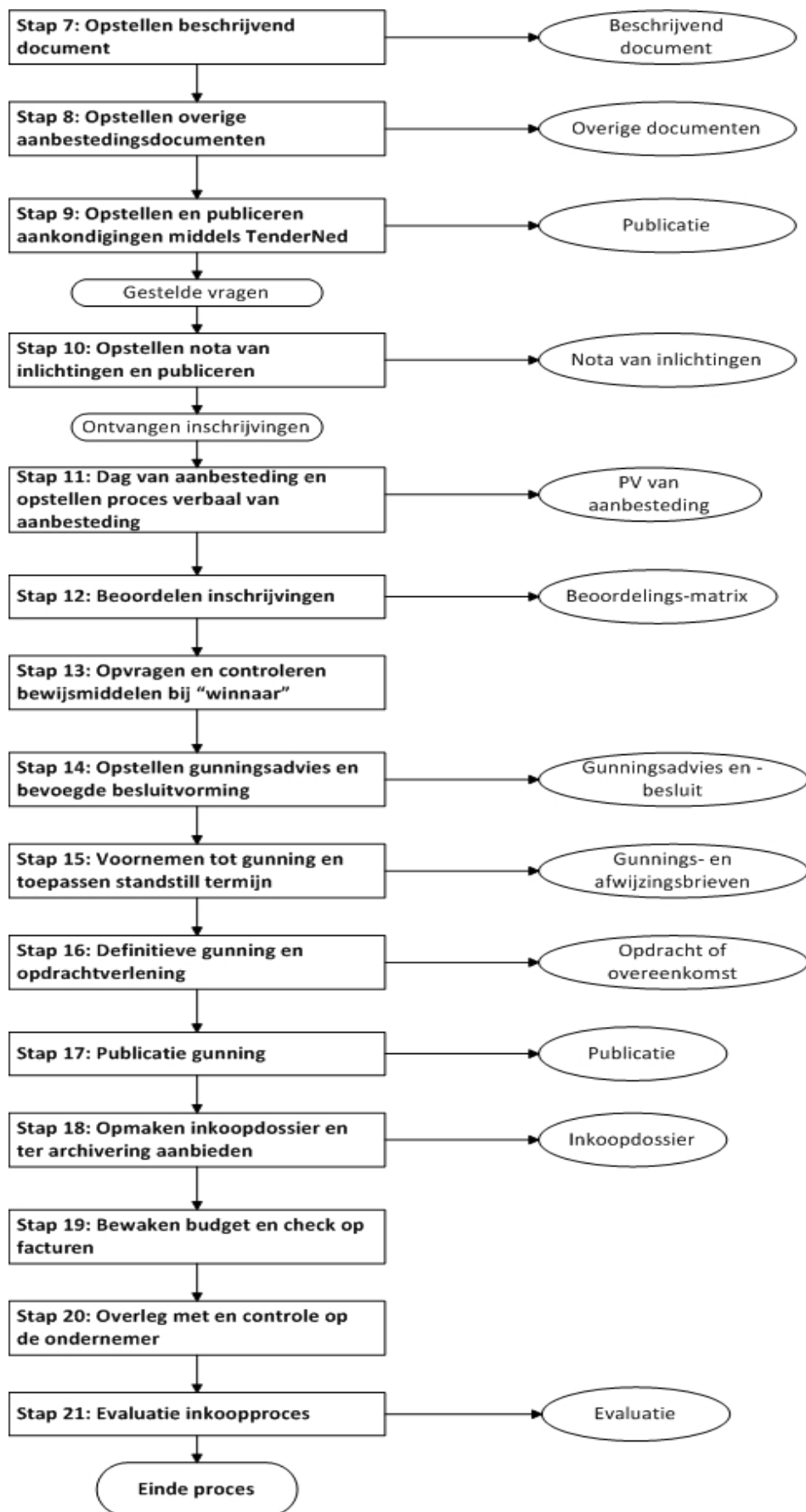
- **Hoofdstuk 5** voor de Europese openbare aanbestedingsprocedure;
- **Hoofdstuk 6** voor de Nationale openbare aanbestedingsprocedure;
- **Hoofdstuk 7** voor de Meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure;
- **Hoofdstuk 8** voor de Enkelvoudige inkoopprocedure.

Hoofdstuk 5 Vervolgstappen bij een Europese openbare procedure

5.1 Vervolgstappen bij een Europese openbare aanbestedingsprocedure

Leidt stap 5 van de algemene stappen (**hoofdstuk 4**) tot een Europese openbare aanbestedingsprocedure, dan zijn dit op hoofdlijnen de vervolgstappen:

- Stap 7:** Opstellen beschrijvend document
- Stap 8:** Opstellen overige aanbestedingsdocumenten
- Stap 9:** Opstellen en publiceren aankondiging op TenderNed
- Stap 10:** Opstellen en publiceren nota van inlichtingen
- Stap 11:** Dag van aanbesteding en opstellen proces verbaal van aanbesteding
- Stap 12:** Beoordelen inschrijvingen
- Stap 13:** Opvragen en controleren bewijsmiddelen bij “winnaar”
- Stap 14:** Opstellen gunningsadvies en bevoegde besluitvorming
- Stap 15:** Voornemen tot gunning verzenden en toepassen standstill termijn
- Stap 16:** Definitieve gunning en opdrachtverlening
- Stap 17:** Publicatie van gunning
- Stap 18:** Opmaken inkoopdossier en ter archivering aanbieden
- Stap 19:** Bewaking budget en check op facturen
- Stap 20:** Overleg met en controle op de opdrachtnemer
- Stap 21:** Evaluatie inkoopproces



5.2 Uitwerking van de vervolgstappen

Stap 7: Opstellen beschrijvend document

Voor 'beschrijvend document' kan bijvoorbeeld ook worden gelezen programma van eisen of bestek. Waar het echter om gaat is, dat er een transparante beschrijving van de opdracht en van de voor de opdracht geldende (contractuele) voorwaarden wordt opgemaakt.

Het beschrijvend document vermeldt voor zover de aankondiging of een aanbestedingsdocument hier niet in is voorzien, tenminste de volgende informatie:

- De - technische of functionele - specificatie van de opdracht. In de technische specificaties, gunningscriteria of contractvoorwaarden betreffende de uitvoering van de opdracht kunnen specifieke milieu-, sociale of andere keurmerken worden geëist. Door het stellen van een keurmerk worden ook gelijkwaardige keurmerken geaccepteerd;
- Een omschrijving van de inkoopprocedure en de eventuele toepasselijkheid van een aanbestedingsreglement. Voor werken en voor aan werken gelieerde diensten en leveringen wordt gebruik gemaakt van het **ARW 2016**;
- De eventuele toepasselijkheid van de inkoopvoorwaarden. In beginsel wordt gebruik gemaakt van de volgende inkoopvoorwaarden:
 - Voor leveringen en diensten de "Algemene inkoopvoorwaarden 2013 voor leveringen en diensten"
 - Voor intellectuele diensten de DNR 2011 met de "Aanvullende voorwaarden bij De Nieuwe Regeling 2011"
 - Voor Accountancy de "Algemene inkoopvoorwaarden voor accountancy 2014"
 - Voor ICT leveringen en diensten de "ICT inkoopvoorwaarden 2013"
 - Voor werken de "Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken"
 - Voor geïntegreerde contracten de "Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contracten"

maar er kunnen ook andere algemeen aanvaarde branchespecifieke voorwaarden van toepassing worden verklaard. Zie hiertoe ook **§ 3.9 van de Gids Proportionaliteit**;

- De eventuele toepasselijkheid van een bewerkersovereenkomst. Indien er sprake is van het bewerken van privacygevoelige gegevens, dan moet een model worden toegevoegd aan het aanbestedingsdocument;
- Informatieverschaffing omtrent bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden in Nederland. Daarnaast wordt de inschrijver verzocht aan te geven of zij rekening heeft gehouden met de verplichtingen uit hoofde van de bepalingen inzake de arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden op de plaats waar de verrichting wordt uitgevoerd;
- Indien van toepassing de motivering waarom opdrachten zijn samengevoegd. Zie hiertoe ook **artikel 1.5 van de Aanbestedingswet**;
- De percelenindeling of als dit niet passend wordt geacht de motivering waarom de opdracht niet in percelen wordt verdeelt. Zie hiertoe ook **artikel 1.5 van de Aanbestedingswet**;
- De toepassing van relevante en proportionele uitsluitingsgronden en de relevante en proportionele bewijzen die daartoe moeten worden overlegd. Zie hiertoe ook **§ 3.5 van de Gids Proportionaliteit**;
- De toepassing van relevante en proportionele geschiktheidseisen inzake de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid en/of de

beroepsbevoegdheid en de relevante en proportionele bewijzen die daartoe moeten worden overlegd. Zie hiertoe ook **§ 3.5 van de Gids Proportionaliteit**;

- De verplichte inhoud en wanneer dat raadzaam is, de verplichte opzet van de inschrijving/aanbieding;
- De objectieve criteria die worden gesteld bij toepassing van het gunningscriterium beste prijs – kwaliteitverhouding. Wanneer er wordt gegund op laagste prijs of op laagste kosten berekend op basis van kosteneffectiviteit wordt dit gemotiveerd;
- Wanneer varianten worden toegestaan: aan welke minimeisen deze varianten tenminste moeten voldoen, hoe zij moeten worden ingediend en hoe de beoordeling daarvan plaatsvindt. Zie hiertoe ook **§ 3.7 van de Gids Proportionaliteit**;
- Een omschrijving van de klachtenregeling en de wijze van geschillenbeslechting en rechtsbescherming.

Andere aspecten die in kwestie van belang kunnen zijn zullen overigens uit een bestudering van het van toepassing zijnde aanbestedingsreglement (ARW 2016) of de Aanbestedingswet blijken. Het is dus van belang kennis te nemen van het van toepassing zijnde reglement en de Wet.

Stap 8: Opstellen overige aanbestedingsdocumenten

Naast het beschrijvend document moet aandacht worden besteed aan de overige aanbestedingsdocumenten. Men denkt hier bijvoorbeeld aan de definitieve aanbestedingsplanning en de definitieve raming. Dit zijn in beginsel ‘interne’ stukken.

Daarnaast moet ook aan ‘externe’ aanbestedings- en inschrijvingsdocumenten worden gedacht, zoals bijvoorbeeld een inschrijvingsbiljet, formats ten behoeve van de referentieprojecten (-opdrachten), en aan de bij of krachtens Ministeriële regeling vastgestelde Eigen Verklaring (**Afdeling 2.3.4 van de Aanbestedingswet**) die door de inkoper concreet moet worden toegeschreven op de aan te besteden opdracht.

De conceptovereenkomst moet onderdeel uitmaken van de aanbestedingsstukken. Potentiële inschrijvers moeten de mogelijkheid hebben suggesties te doen voor aanpassingen aan de conceptovereenkomst of af te wijken van de inkoopvoorwaarden. Daarnaast wordt in deze overeenkomst de juiste risicoverdeling tussen de partijen opgenomen en wordt de juiste aansprakelijkheid vastgesteld. Zie verder ook **§ 3.9 van de Gids Proportionaliteit**.

Met betrekking tot de aanbestedingsplanning stelt men een tijdsplanning van het te doorlopen inkoop- en aanbestedingstraject op en men houdt rekening met de wettelijke (zie **artikelen 2.71 en 2.72 van de Aanbestedingswet**) en *redelijke* termijnen voor ondermeer de inschrijving, het stellen van vragen en de verzending van de (eventuele) nota van inlichtingen. Voorts moet in beginsel rekening worden gehouden met vakantieperiodes en/of andere rust- en feestdagen. Indien sluitingsdata op vakantie-, rust- en feestdagen vallen, wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Redelijke termijnen zijn bijvoorbeeld termijnen die de inschrijver adequaat in staat stellen goede vragen te stellen, een goede aanbieding te doen of om de in de aanbestedingsprocedure gevraagde (bewijs-) stukken aan te leveren. Zie verder ook **§ 3.6 van de Gids Proportionaliteit**.

Stap 9: Opstellen en publiceren aankondiging op TenderNed

De aankondiging van de opdracht wordt (via het elektronisch aanbestedingsplatform) gepubliceerd op TenderNed. De navolgende gegevens over de opdracht worden verstrekt:

- Wat de opdrachtgever met deze opdracht wil bereiken/realiseren;

- Wie de aanbestedende dienst is;
- Wie het voorwerp van de opdracht gaan gebruiken;
- Wat de verwachte omvang van de opdracht is;
- Op welke wijze inlichtingen zullen worden gegeven en waar en wanneer een eventuele aanwijzing ter plaatse wordt gehouden;
- De uiterste datum en tijdstip voor de ontvangst van de inschrijvingen;
- Het adres waar de inschrijvingen moeten worden ingediend;
- De taal of talen waarin de inschrijvingen dienen te worden gesteld;
- Welk soort overeenkomst is beoogd;
- Een eventuele opgave van de bewijsmiddelen die na een verzoek moeten worden ingediend ter staving van de door de inschrijvers verstrekte eigen verklaring;
- De gunning wordt op de economisch meest voordelige inschrijving gebaseerd. Indien de economisch meest voordelige inschrijving wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding wordt vermeld welke nadere criteria worden gesteld met het oog op de toepassing van dit gunningscriterium;
- Wat de eventuele bijzondere contractsbepalingen met betrekking tot te hanteren beleidsuitgangspunten (duurzaam, sociaal, innovatief) zijn;
- Wat de beoogde contractsduur is en of er eventuele opties voor verlenging zijn;

Het beschrijvend document en overige aanbestedingsstukken moeten voor de inschrijvers kosteloos verkregen kunnen worden. Deze kunnen kosteloos gepubliceerd worden op het elektronisch aanbestedingsplatform.

De gemeente motiveert in voorkomend geval in de aankondiging:

- De beslissing om omzeteisen te stellen;
- De beslissing om op laagste prijs te gunnen;
- De beslissing om op laagste kosten berekend op basis van kosteneffectiviteit te gunnen;
- De beslissing om de opdracht niet in percelen te gunnen;
- De beslissing om opdrachten samen te voegen.

Stap 10: Opstellen en publiceren nota van inlichtingen

In het beschrijvend document is opgenomen dat er sprake is van een dynamische nota van inlichtingen en tot wanneer er door ondernemers inlichtingen kunnen worden vergaard. Tenminste tien dagen voor aanbestedingsdatum worden alle vragen en antwoorden geanonimiseerd opgenomen in de Nota van inlichtingen. Deze nota van inlichtingen wordt op het elektronisch aanbestedingsplatform gepubliceerd.

In een aanbestedingsprocedure verdient het aanbeveling om tijdens de inlichtingenronde goed te communiceren. Zowel de gemeente als ondernemers hebben er immers baat bij, wanneer de gestelde vragen op een duidelijke, zorgvuldige en zakelijke wijze worden beantwoord.

Mogelijk heeft ook de gemeente nog ‘mededelingen van de aanbestedende dienst’ die verwerkt dienen te worden in de nota van inlichtingen. Dat gebeurt dan ook.

In het voorkomend geval, wanneer de wettelijke termijn voor verzending van de Nota van inlichtingen (uiterlijk 10 dagen voor aanbesteding, zie **artikel 2.54 van de Aanbestedingswet**) of wanneer anderszins de vragen en antwoorden en/of de ‘mededelingen van de aanbestedende dienst’ aanleiding geven om in redelijkheid de aanbestedingsdatum uit te (moeten) stellen, vindt uitstel van de aanbestedingsdatum plaats (zie **artikel 2.73 van de Aanbestedingswet**). Dit wordt dan ook aangegeven in de nota van inlichtingen en gerectificeerd (via een elektronisch aanbestedingsplatform) op TenderNed.

Stap 11: Dag van aanbesteding en opstellen proces verbaal van aanbesteding

Op de dag van de aanbesteding verzorgt men ontvangstbewijzen die uitgereikt kunnen worden aan inschrijvers.

Op de dag van de aanbesteding worden alle tijdig ingediende aanbiedingen/inschrijvingen op het bekendgemaakte aanbestedingstijdstip geopend. De opening geschiedt altijd door tenminste twee personen.

Van een en ander wordt een proces-verbaal van aanbesteding opgemaakt en door de betrokken personen ondertekend.

Het proces-verbaal van aanbesteding vermeldt tenminste:

- De plaats en datum van het openen van de inschrijvingen;
- Een korte aanduiding van de opdracht;
- De namen en de adressen van de inschrijvers;
- De aanduiding van het perceel, de percelen of het totaal waar de inschrijver op inschrijft;
- Bij toepassing van het gunningscriterium van laagste prijs, de inschrijfsommen;
- Eventuele in het oog springende onregelmatigheden in de inschrijvingen;
- De naam, functie en handtekening van degenen die de inschrijvingen hebben geopend;
- De plaats en de datum van ondertekening van het proces-verbaal.

Het proces-verbaal van aanbesteding wordt zo spoedig mogelijk na aanbesteding verzonden naar alle inschrijvers.

Stap 12: Beoordelen inschrijvingen

Allereerst wordt gecontroleerd of de inschrijvingen voldoen aan de formele vereisten voor indiening zoals die in de aanbestedingsprocedure zijn gesteld. Bijvoorbeeld: *“Is de inschrijving op tijd aanwezig?”*.

Dan dient gecontroleerd te worden of sprake is van een uitsluitingsgrond. Dit gebeurt door controle van de door de inschrijvers ingediende Eigen Verklaring. Is sprake van een uitsluitingsgrond dan dient de inschrijver uitgesloten te worden. Verdere beoordeling van de inschrijving is dan niet nodig.

Daarna controleert men of de inschrijvers voldoen aan de in de aanbestedingsprocedure gestelde geschiktheidseisen. Zo niet, dan worden zij eveneens uitgesloten van deelname. Ze hebben dan immers niet aangetoond geschikt te zijn voor gunning van de opdracht. Deze controle geschiedt aan de hand van de door de inschrijver ingediende Eigen Verklaring en mogelijk, aan de hand van de bewijzen inzake de referentieopdrachten of mogelijk, aan de hand van de overlegde gegevens die niet middels de Eigen Verklaring gevraagd kunnen worden. Zie **afdeling 2.3.4 en 2.3.5 Aanbestedingswet**.

In het voorkomend geval kan een inschrijver gevraagd worden, de betreffende bescheiden inzake de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen toe te lichten. Men houdt hierbij echter wel rekening met het gelijkheidsbeginsel. Nieuwe inschrijvingen worden niet geaccepteerd en er wordt terughoudend omgegaan met het herstel van fouten.

Verder wordt gecontroleerd of sprake is van (on-)geldigheid van de inschrijving. Bijvoorbeeld een inschrijving onder voorwaarden. Is sprake van een ongeldige inschrijving, dan wordt de inschrijving niet verder beoordeeld.

Vervolgens worden de geldige inschrijvingen van de niet uitgesloten en geschikt bevonden inschrijvers beoordeelt aan de hand van het in de aanbestedingsprocedure bekend gemaakte gunningscriterium.

Er wordt eveneens gecontroleerd of sprake is van abnormaal lage inschrijvingen. In het voorkomend geval wordt een verduidelijking van de inschrijving gevraagd.

Tenslotte dient men tot het eindresultaat (de gunningsbeslissing) te komen aan de hand van de in de aanbestedingsprocedure bekendgemaakte gunningssystematiek.

Stap 13: Opvragen en controleren bewijsmiddelen bij “winnaar”

Van de ‘winnaar’ worden de in de aanbestedingsprocedure vermelde bewijsstukken met betrekking tot de door hem ingediende Eigen Verklaring opgevraagd. Mocht blijken dat de ‘winnaar’ de gevraagde bewijsstukken niet kan overleggen, dan wordt hij (alsnog) uitgesloten. De rangorde van de overgebleven inschrijvers moet dan opnieuw worden bepaald.

Stap 14: Opstellen gunningsadvies en bevoegde besluitvorming

Wanneer de ‘winnaar’ bekend is wordt een gunningsadvies opgesteld. Dit gunningsadvies wordt voorzien van een proces verbaal van opdrachtverstrekking.

Het gunningsadvies is gericht aan het tot gunning bevoegde orgaan of de tot gunning bevoegde persoon binnen de gemeente. Het gunningsadvies bevat alle relevante informatie met betrekking tot de gevolgde aanbestedingsprocedure en de motivering, waarom tot gunning aan de ‘winnaar’ moet worden overgegaan.

Er wordt niet over gegaan tot het versturen van het gunningsbesluit richting de inschrijvers, voordat een rechtsgeldig besluit is genomen.

Stap 15: Voornemen tot gunning verzenden en toepassen standstill termijn

Wanneer positieve besluitvorming met betrekking tot het gunningsadvies heeft plaatsgevonden worden alle inschrijvers zo spoedig mogelijk per e-mail of via het elektronisch aanbestedingsplatform, gelijktijdig en gemotiveerd op de hoogte gebracht.

In de betreffende afwijzingsbrieven wordt een gemotiveerde reden van afwijzing vermeld, alsmede de kenmerken en voordelen van de winnende inschrijving en de naam van de winnaar en een nauwkeurige omschrijving van de opschortende termijn. Tevens wordt in geval van de beste prijs – kwaliteitverhouding de plaats van de afgewezen inschrijver in de rangvolgorde van de beoordeelde inschrijvingen bekend gemaakt.

De gemeente gunt niet eerder een opdracht dan nadat een termijn van tenminste 20 dagen na de dag van verzending van de mededeling is verstreken.

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt tegen het voornemen tot gunning, wordt in beginsel de uitkomst van het kort geding afgewacht.

Stap 16: Definitieve gunning en opdrachtverlening

Na afloop van de standstill termijn kan er definitief gegund worden en vindt opdrachtverlening plaats met inachtneming van de relevante onderdelen van de aankondiging, het beschrijvend document, de nota (’s) van inlichtingen en de aanbieding/inschrijving van de ‘winnaar’.

Indien gewenst wordt een kennismakingsgesprek met de winnaar gevoerd. Onderhandelen verdient niet de voorkeur. Als een en ander toch aan de orde is, wordt er nimmer over essentiële zaken - denk bijvoorbeeld aan prijzen - onderhandeld. In bepaalde gevallen zullen overigens ook verificatie-gesprekken kunnen plaatsvinden.

Opdracht wordt verstrekt aan de hand van het in het beschrijvend document omschreven of meegestuurde model overeenkomst.

Stap 17: Publicatie van gunning

Uiterlijk 48 dagen na de gunning van de opdracht of de sluiting van de raamovereenkomst wordt een aankondiging betreffende de resultaten van de procedure (via het elektronisch aanbestedingsplatform) gepubliceerd op TenderNed.

Stap 18: Opmaken inkoopdossier en ter archivering aanbieden

Na afronding van de aanbestedingsprocedure wordt het inkoopdossier definitief opgemaakt aan de hand van de 'Vinkenlijst' (**bijlage 1**). Vervolgens wordt het inkoopdossier volgens de gemeentelijke archiefregels ter archivering aangeboden en wordt de overeenkomst geregistreerd.

Stap 19: Bewaking budget en check op facturen

Tijdens de uitvoering van de opdracht wordt het budget zorgvuldig bewaakt. De binnengekomen facturen worden gecontroleerd op juistheid en/of waarvoor betaald wordt ook daadwerkelijk geleverd is.

Er wordt in het voorkomende geval eveneens rekening gehouden met onderhouds-, garantie- en/of opleveringstermijnen die natuurlijk nageleefd dienen te worden.

Stap 20: Overleg met en controle op de opdrachtnemer

Tijdens de uitvoering van de opdracht vindt zo nodig regelmatig overleg plaats met de opdrachtnemer en worden zijn verrichtingen gecontroleerd. De overeenkomst wordt beheerd en door beide partijen nageleefd.

Stap 21: Evaluatie inkoopproces

Na oplevering wordt de aanbestedingsprocedure en de opdracht geëvalueerd, bijvoorbeeld in het kader van nazorg. Daarbij worden leermomenten en verbeterpunten genoteerd en verkregen informatie en kennis wordt gedeeld en/of overgedragen binnen de gemeente.

5.3 **Stappen bij een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure**

Leidt stap 6 van de algemene stappen (**hoofdstuk 4**) tot een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure (dus een aanbestedingsprocedure met 'voorafgaande selectie'), dan dienen tussen de algemene stap 6 en vervolgstap 7 van de Europese openbare aanbestedingsprocedure, de navolgende vervolgstappen te worden doorlopen:

Stap a: *Opstellen Selectieleidraad met daarin opgenomen de selectiecriteria*

Stap b: *Opstellen aankondiging en publicatie op TenderNed*

Stap c: *Opstellen Nota van inlichtingen en publiceren*

Stap d: *Dag van aanmeldingen en opstellen Proces verbaal van aanmelding*

Stap e: *Beoordelen aanmeldingen en motiveren beslissingen*

Stap f: *Opstellen Selectieadvies en bevoegde besluitvorming daaromtrent*

Stap g: *Verzenden bericht van selectie / afschrijving (afwijzing) aan alle gegadigden en toepassen standstill termijn*

Vervolgens kan verder gegaan worden met stap 7 van de Europese openbare aanbestedingsprocedure, met dien verstande dat:

- onder **Stap 8**, o.a. doorgaans het opstellen van een inschrijvingsleidraad valt;
- onder **Stap 9**, in plaats van 'aankondiging', 'uitnodiging tot inschrijving' en in plaats van 'publiceren', 'uitnodigen gegadigden' moet worden gelezen.

Stap a: Opstellen Selectieleidraad met daarin opgenomen de selectiecriteria

De selectieleidraad vermeldt voor zover de aankondiging hier niet in voorziet, tenminste de volgende informatie:

- a. Een algemene omschrijving van de uit te voeren werkzaamheden. Een nadere detaillering van de werkzaamheden hoeft nog niet gegeven te worden;
- b. Een omschrijving van de inkoopprocedure en de eventuele toepasselijkheid van een aanbestedingsreglement. Voor werken en voor aan werken gelieerde diensten en leveringen wordt gebruik gemaakt van het **ARW 2016**;
- c. De eventuele toepasselijkheid van de inkoopvoorwaarden. In beginsel wordt gebruik gemaakt van de volgende inkoopvoorwaarden:
 - Voor leveringen en diensten de "Algemene inkoopvoorwaarden 2013 voor leveringen en diensten"
 - Voor intellectuele diensten de DNR 2011 met de "Aanvullende voorwaarden bij De Nieuwe Regeling 2011"
 - Voor Accountancy de "Algemene inkoopvoorwaarden voor accountancy 2014"
 - Voor ICT leveringen en diensten de "ICT inkoopvoorwaarden 2013"
 - Voor werken de "Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken"
 - Voor geïntegreerde contracten de "Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contracten"maar er kunnen ook andere algemeen aanvaarde branchespecifieke voorwaarden van toepassing worden verklaard. Zie hiertoe ook **§ 3.9 van de Gids Proportionaliteit**;
- d. De eventuele toepasselijkheid van een bewerkersovereenkomst. Indien er sprake is van het bewerken van privacygevoelige gegevens, dan moet een model worden toegevoegd aan het aanbestedingsdocument;

- e. Informatieverschaffing omtrent bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden in Nederland. Daarnaast wordt de inschrijver verzocht aan te geven of zij rekening heeft gehouden met de verplichtingen uit hoofde van de bepalingen inzake de arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden op de plaats waar de verrichting wordt uitgevoerd;
- f. Indien van toepassing de motivering waarom opdrachten zijn samengevoegd. Zie hiertoe ook **artikel 1.5 van de Aanbestedingswet**;
- g. De percelenindeling of als dit niet passend wordt geacht de motivering waarom de opdracht niet in percelen wordt verdeelt. Zie hiertoe ook **artikel 1.5 van de Aanbestedingswet**;
- h. De toepassing van relevante en proportionele uitsluitingsgronden en de relevante en proportionele bewijzen die daartoe moeten worden overlegd. Zie hiertoe ook **§ 3.5 van de Gids Proportionaliteit**;
- i. De toepassing van relevante en proportionele selectiecriteria inzake de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid en/of de beroepsbevoegdheid en de relevante en proportionele bewijzen die daartoe moeten worden overlegd. Zie hiertoe ook **§ 3.5 van de Gids Proportionaliteit**;
- j. De omschrijving van de schaalbare selectiecriteria (criteria waar een puntenscore op van toepassing is). Deze criteria zijn objectief meetbaar;
- k. De mededeling hoeveel gegadigden geselecteerd worden en de motivering hiervoor;
- l. De verplichte inhoud en wanneer dat raadzaam is, de verplichte opzet van de aanmelding;
- m. Indien de economisch meest voordelige inschrijving wordt vastgesteld op basis van laagste prijs of op de laagste kosten berekend op basis van kosteneffectiviteit wordt dit gemotiveerd. Wanneer er gekozen wordt voor de beste prijs-kwaliteitverhouding is het raadzaam om ook de subgunningscriteria (onder voorbehoud) in de selectieleidraad op te nemen;
- n. Een omschrijving van de klachtenregeling en de wijze van geschillenbeslechting en rechtsbescherming.

Andere aspecten die in kwestie van belang kunnen zijn zullen overigens uit een bestudering van het van toepassing zijnde aanbestedingsreglement (ARW 2016) of de Aanbestedingswet blijken. Het is dus van belang kennis te nemen van het van toepassing zijnde reglement en de Wet.

Naast de selectieleidraad moet aandacht worden besteed aan de overige aanbestedingsdocumenten. Hierbij kan gedacht worden aan de aanbestedingsplanning en de raming. Dit zijn in beginsel 'interne' stukken.

Daarnaast moet ook aan 'externe' documenten worden gedacht, zoals bijvoorbeeld formats ten behoeve van de referentieprojecten (-opdrachten), en aan de bij of krachtens Ministeriële regeling vastgestelde Eigen Verklaring inzake de uitsluitingsgronden en selectiecriteria (**Afdeling 2.3.4 van de Aanbestedingswet**) die door de inkoper concreet moet worden toegeschreven op de aan te besteden opdracht.

Stap b: Opstellen aankondiging en publicatie via TenderNed

De aankondiging van de opdracht wordt (via het elektronisch aanbestedingsplatform) gepubliceerd op TenderNed. De navolgende gegevens over de opdracht worden verstrekt:

- Wat de opdrachtgever met deze opdracht wil bereiken/realiseren;
- Wie de aanbestedende dienst is;
- Wie het voorwerp van de opdracht gaan gebruiken;
- Wat de verwachte omvang van de opdracht is;

- Op welke wijze inlichtingen zullen worden gegeven en waar en wanneer een eventuele aanwijzing ter plaatse wordt gehouden;
- De uiterste datum en tijdstip voor de ontvangst van de aanmeldingen;
- Het adres waar de aanmeldingen moeten worden ingediend;
- De taal of talen waarin de aanmeldingen dienen te worden gesteld;
- Welk soort overeenkomst is beoogd;
- Een eventuele opgave van de bewijsmiddelen die na een verzoek moeten worden ingediend ter staving van de door de gegadigde verstrekte eigen verklaring;
- Hoe er wordt geselecteerd (waaronder aantal te selecteren gegadigden, selectiecriteria en weging daarvan)
- De gunning wordt op de economisch meest voordelige inschrijving gebaseerd. Indien de economisch meest voordelige inschrijving wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding wordt vermeld welke nadere criteria worden gesteld met het oog op de toepassing van dit gunningscriterium;
- Wat de eventuele bijzondere contractsbepalingen met betrekking tot te hanteren beleidsuitgangspunten (duurzaam, sociaal, innovatief) zijn;
- Wat de beoogde contractsduur is en of er eventuele opties voor verlenging zijn;

De selectieleidraad en overige aanbestedingsstukken moeten voor de gegadigden kosteloos verkregen kunnen worden. Deze kunnen kosteloos gepubliceerd worden op het elektronisch aanbestedingsplatform.

De gemeente motiveert in voorkomend geval in de aankondiging:

- De beslissing om omzeteisen te stellen;
- De beslissing om op laagste prijs te gunnen;
- De beslissing om op laagste kosten berekend op basis van kosteneffectiviteit;
- De beslissing om de opdracht niet in percelen te gunnen;
- De beslissing om opdrachten samen te voegen.

Stap c: Opstellen en publiceren nota van inlichtingen

In de selectieleidraad is opgenomen dat er sprake is van een dynamische nota van inlichtingen en tot wanneer er door ondernemers inlichtingen kunnen worden vergaard. Tenminste tien dagen voor de datum van aanmelding worden alle vragen en antwoorden geanonimiseerd opgenomen in de Nota van inlichtingen. Deze nota van inlichtingen wordt op het elektronisch aanbestedingsplatform gepubliceerd.

In een aanbestedingsprocedure verdient het aanbeveling om tijdens de inlichtingenronde goed te communiceren. Zowel de gemeente als ondernemers hebben er immers baat bij, wanneer de gestelde vragen op een duidelijke, zorgvuldige en zakelijke wijze worden beantwoord.

Mogelijk heeft ook de gemeente nog ‘mededelingen van de aanbestedende dienst’ die verwerkt dienen te worden in de nota van inlichtingen. Dat gebeurt dan ook.

In het voorkomend geval, wanneer de wettelijke termijn voor verzending van de Nota van inlichtingen (uiterlijk 10 dagen voor aanbesteding, zie **artikel 2.54 van de Aanbestedingswet**) of wanneer anderszins de vragen en antwoorden en/of de ‘mededelingen van de aanbestedende dienst’ aanleiding geven om in redelijkheid de aanbestedingsdatum uit te (moeten) stellen, vindt uitstel van de datum van aanmelding plaats (zie **artikel 2.73 van de Aanbestedingswet**). Dit wordt dan ook aangegeven in de nota van inlichtingen en gerectificeerd (via het elektronisch aanbestedingsplatform) op TenderNed.

Stap d: Dag van aanmeldingen en opstellen proces verbaal van aanmelding

Op de dag van de aanmelding verzorgt men ontvangstbewijzen die uitgereikt kunnen worden aan de gegadigden.

Op de dag van de aanmelding worden alle tijdig ingediende aanmeldingen op het bekendgemaakte tijdstip geopend. De opening geschiedt altijd door tenminste twee personen.

Van een en ander wordt een proces-verbaal van aanmelding opgemaakt en door de betrokken personen ondertekend.

Het proces-verbaal van aanmelding vermeldt tenminste:

- De plaats en datum van het openen van de aanmeldingen;
- Een korte aanduiding van de opdracht;
- De namen en de adressen van de gegadigden;
- De aanduiding van het perceel, de percelen of het totaal waar de gegadigde zich op aanmeldt;
- Eventuele in het oog springende onregelmatigheden in de aanmeldingen;
- De naam, functie en handtekening van degenen die de aanmeldingen hebben geopend;
- De plaats en de datum van ondertekening van het proces-verbaal.

Stap e: Beoordelen aanmeldingen en motiveren beslissingen

Allereerst wordt gecontroleerd of de aanmeldingen voldoen aan de formele vereisten voor indiening zoals die in de aanbestedingsprocedure zijn gesteld. Bijvoorbeeld: *“Is de aanmelding op tijd aanwezig?”*.

Dan dient gecontroleerd te worden of sprake is van een uitsluitingsgrond. Dit gebeurt door controle van de door de gegadigden ingediende Eigen Verklaring. Is sprake van een uitsluitingsgrond dan dient de gegadigde uitgesloten te worden. Verdere beoordeling van de aanmelding is dan niet nodig.

Daarna wordt gecontroleerd of de gegadigden voldoen aan de in de aanbestedingsprocedure gestelde selectiecriteria. Zo niet, dan worden zij eveneens uitgesloten van deelname. Ze hebben dan immers niet aangetoond geschikt te zijn voor gunning van de opdracht. Deze controle geschiedt aan de hand van het door de gegadigde ingediende Eigen Verklaring en mogelijk, aan de hand van de bewijzen inzake de referentieopdrachten of mogelijk, aan de hand van de overlegde gegevens die niet middels de Eigen Verklaring gevraagd kunnen worden. Zie **afdeling 2.3.4 en 2.3.5 Aanbestedingswet**.

In het voorkomend geval kan een gegadigde gevraagd worden, de betreffende bescheiden inzake de uitsluitingsgronden en selectiecriteria toe te lichten. Er wordt wel rekening gehouden met het gelijkheidsbeginsel. Nieuwe aanmeldingen worden niet geaccepteerd en er wordt terughoudend omgegaan met het herstel van fouten.

Vervolgens worden de geldige aanmeldingen van de niet uitgesloten en geschikt bevonden gegadigden aan de hand van de schaalbare selectiecriteria beoordeelt die in de aanbestedingsprocedure bekend zijn gemaakt.

Er wordt tot het eindresultaat gekomen (de selectiebeslissing) aan de hand van de in de aanbestedingsprocedure bekendgemaakte systematiek.

Van de ‘winnaars’ worden de in de aanbestedingsprocedure vermelde bewijsstukken met betrekking tot de door hem ingediende Eigen Verklaring opgevraagd. Mocht blijken dat de ‘winnaars’ de gevraagde bewijsstukken niet kunnen overleggen, dan worden zij (alsnog) uitgesloten.

Stap f: Opstellen selectieadvies en bevoegde besluitvorming daaromtrent

Wanneer de 'winnaars' bekend zijn wordt een selectieadvies opgesteld.

Het selectieadvies is gericht aan het tot gunning bevoegde orgaan of de tot gunning bevoegde persoon binnen de gemeente. En bevat alle relevante informatie met betrekking tot de gevolgde selectieprocedure en de motivering, waarom tot selectie aan de 'winnaars' moet worden overgegaan.

Een selectiebesluit richting de gegadigden wordt pas verstuurd nadat een rechtsgeldig besluit is genomen.

Stap g: Verzenden bericht van selectie / afschrijving (afwijzing) aan alle gegadigden en toepassen standstill termijn

Wanneer positieve besluitvorming met betrekking tot het selectieadvies heeft plaatsgevonden worden alle gegadigden zo spoedig mogelijk per e-mail of via het elektronisch aanbestedingsplatform, gelijktijdig en gemotiveerd op de hoogte gebracht.

In de betreffende afwijzingsbrieven wordt een gemotiveerde reden van afwijzing vermeld, alsmede:

- De relevante eigenschappen, voordelen en totaalscore van de laatst geselecteerde gegadigde ten opzichte van de niet-geselecteerde;
- De redenen (inclusief score van selectiecriteria) waarom de betreffende gegadigde niet is geselecteerd; en
- De plaats en rangorde van de niet-geselecteerde gegadigde.

De gemeente vervolgt de procedure niet eerder dan nadat een termijn van tenminste 20 dagen na de dag van verzending van de mededeling is verstreken. Hiervan kan in de inkoopstrategie worden afgeweken, doch de termijn mag niet korter worden dan 7 dagen.

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt tegen het selectiebesluit, wordt in beginsel de uitkomst van het kort geding afgewacht.

Hoofdstuk 6 Vervolgstappen bij een Nationale openbare procedure

6.1 Vervolgstappen bij een nationale openbare aanbestedingsprocedure

Leidt stap 5 van de algemene stappen (**hoofdstuk 4**) tot een Nationale openbare aanbestedingsprocedure, dan zijn dit op hoofdlijnen de vervolgstappen:

Stap 7:	Opstellen beschrijvend document
Stap 8:	Opstellen overige aanbestedingsdocumenten
Stap 9:	Opstellen en publiceren aankondiging op TenderNed
Stap 10:	Opstellen en publiceren nota van inlichtingen
Stap 11:	Dag van aanbesteding en opstellen proces verbaal van aanbesteding
Stap 12:	Beoordelen inschrijvingen
Stap 13:	Opvragen en controleren bewijsmiddelen bij “winnaar”
Stap 14:	Opstellen gunningsadvies en bevoegde besluitvorming
Stap 15:	Voornemen tot gunning verzenden en toepassen standstill termijn
Stap 16:	Definitieve gunning en opdrachtverlening
Stap 17:	Publicatie van gunning
Stap 18:	Opmaken inkoopdossier en ter archivering aanbieden
Stap 19:	Bewaking budget en check op facturen
Stap 20:	Overleg met en controle op de opdrachtnemer
Stap 21:	Evaluatie inkoopproces

6.2 Uitwerking van de vervolgstappen

In vergelijking tot de vervolgstappen bij een Europese openbare procedure geldt:

- Dat een Europese aankondiging van de overheidsopdracht niet vereist is, doch slechts een nationale aankondiging (via het elektronisch aanbestedingsplatform) op TenderNed (zie **stap 9**);
- Dat in beginsel kortere termijnen gehanteerd kunnen worden waar het gaat om de indiening van de inschrijvingen. Ook hier geldt evenwel het proportionaliteitsbeginsel en bij werken de termijnen als genoemd in het **ARW 2016**.

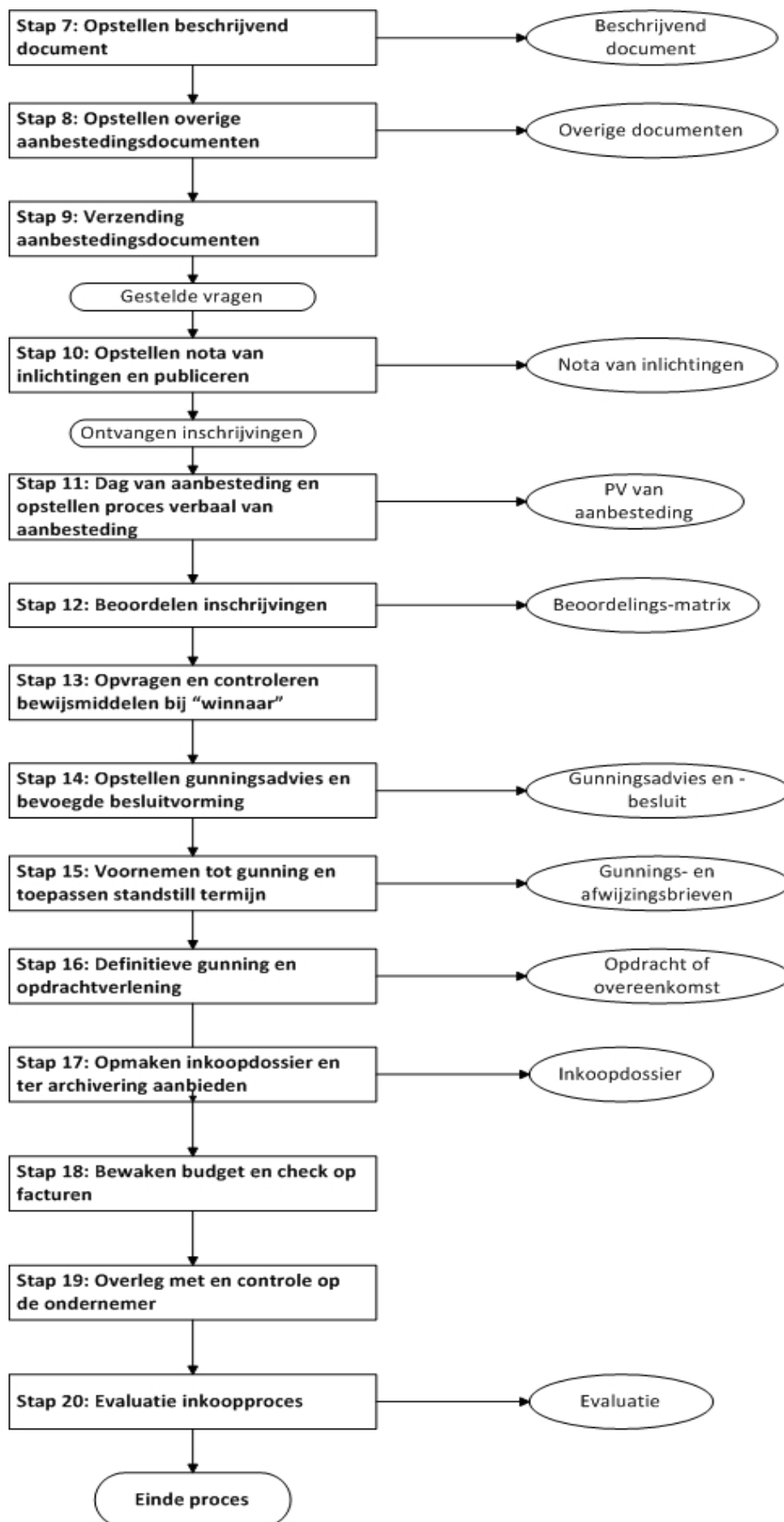
Vanwege deze aspecten kan voor de uitwerking van de vervolgstappen bij een nationale openbare procedure dan ook verwezen worden naar het bepaalde in **hoofdstuk 5**.

Hoofdstuk 7 Vervolgstappen bij een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure

7.1 Vervolgstappen bij een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure

Leidt stap 5 van de algemene stappen (zie **hoofdstuk 4**) tot een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure, dan zijn dit op hoofdlijnen de vervolgstappen:

- Stap 7:** Opstellen beschrijvend document
- Stap 8:** Opstellen overige aanbestedingsdocumenten
- Stap 9:** Verzending aanbestedingsdocumenten
- Stap 10:** Opstellen nota van inlichtingen en verzenden aan uitgenodigde ondernemers
- Stap 11:** Dag van aanbesteding en opstellen proces verbaal van aanbesteding
- Stap 12:** Beoordelen inschrijvingen
- Stap 13:** Opvragen en controleren bewijsmiddelen bij “winnaar”
- Stap 14:** Opstellen gunningsadvies en bevoegde besluitvorming
- Stap 15:** Voornemen tot gunning verzenden en toepassen standstill termijn
- Stap 16:** Definitieve gunning en opdrachtverlening
- Stap 17:** Opmaken inkoopdossier en ter archivering aanbieden
- Stap 18:** Bewaking budget en check op facturen
- Stap 19:** Overleg met en controle op de opdrachtnemer
- Stap 20:** Evaluatie inkoopproces



7.2 Uitwerking van de vervolgstappen

Stap 7: Opstellen beschrijvend document

Voor 'beschrijvend document' kan bijvoorbeeld ook worden gelezen 'programma van eisen' of 'bestek'. Waar het echter om gaat is, dat er een transparante beschrijving van de opdracht en van de voor de opdracht geldende (contractuele) voorwaarden wordt opgemaakt.

Het beschrijvend document vermeldt, voor zover in de uitnodigingsbrief hieromtrent niets wordt opgenomen, tenminste de navolgende informatie:

- a. De - technische of functionele - specificatie van de opdracht. Hierbij worden in beginsel geen merken en/of leveranciers voorgeschreven. Slechts wanneer een en ander objectief gezien niet anders kan, wordt daarbij melding gemaakt van 'of gelijkwaardig';
- b. Om omschrijving van de inkoopprocedure en de eventuele toepasselijkheid van een aanbestedingsreglement. Voor werken en voor aan werken gelieerde diensten en leveringen wordt gebruik gemaakt van het **ARW 2016**;
- c. De eventuele toepasselijkheid van de inkoopvoorwaarden. In beginsel wordt gebruik gemaakt van de volgende inkoopvoorwaarden:
 - Voor leveringen en diensten de "Algemene inkoopvoorwaarden 2013 voor leveringen en diensten"
 - Voor intellectuele diensten de DNR 2011 met de "Aanvullende voorwaarden bij De Nieuwe Regeling 2011"
 - Voor Accountancy de "Algemene inkoopvoorwaarden voor accountancy 2014"
 - Voor ICT leveringen en diensten de "ICT inkoopvoorwaarden 2013"
 - Voor werken de "Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken"
 - Voor geïntegreerde contracten de "Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contracten"maar er kunnen ook andere algemeen aanvaarde branchespecifieke voorwaarden van toepassing worden verklaard. Zie hiertoe ook **§ 3.9 van de Gids Proportionaliteit**;
- d. De eventuele toepasselijkheid van een bewerkersovereenkomst. Indien er sprake is van het bewerken van privacygevoelige gegevens, dan moet een model worden toegevoegd aan het aanbestedingsdocument;
- e. Indien van toepassing de motivering waarom de opdrachten zijn samengevoegd. Zie hiertoe ook **artikel 1.5 van de Aanbestedingswet**;
- f. De percelenindeling of als dit niet passend wordt geacht de motivering waarom de opdracht niet in percelen wordt verdeelt. Zie hiertoe ook **artikel 1.5 van de Aanbestedingswet**;
- g. De toepassing van relevante en proportionele uitsluitingsgronden en de relevante en proportionele bewijzen die daartoe moeten worden overlegd. Zie hiertoe ook **§ 3.5 van de Gids Proportionaliteit**;
- h. In beginsel worden er geen geschiktheidseisen gesteld. Enkel wanneer de geschiktheid van een of meer van de potentiële inschrijvers niet bekend is worden deze opgenomen. Zie hiertoe ook **§ 3.5 van de Gids Proportionaliteit**;
- i. De verplichte inhoud en wanneer dat raadzaam is, de verplichte opzet van de inschrijving/aanbieding;
- j. De objectieve criteria die worden gesteld bij toepassing van het gunningscriterium beste prijs kwaliteitverhouding. Indien er wordt gegund op basis van de laagste prijs of de laagste kosten berekend op basis van kosteneffectiviteit is dit gemotiveerd in de inkoopstrategie;

- k. Wanneer varianten worden toegestaan: aan welke minimumeisen deze varianten ten minste moeten voldoen, hoe zij moeten worden ingediend en hoe de beoordeling daarvan plaatsvindt. Zie hiertoe ook **§ 3.7 van de Gids Proportionaliteit**;
- l. Een omschrijving van de klachtenregeling en de wijze van geschillenbeslechting en rechtsbescherming.

Andere aspecten die in kwestie van belang kunnen zijn zullen overigens uit een bestudering van het van toepassing zijnde aanbestedingsreglement (ARW 2016) of de Aanbestedingswet blijken. Het is dus van belang kennis te nemen van het van toepassing zijnde reglement en de Wet.

Stap 8: Opstellen overige aanbestedingsdocumenten

Naast het beschrijvend document moet aandacht worden besteed aan de overige aanbestedingsdocumenten. Men denkt hier bijvoorbeeld aan de definitieve aanbestedingsplanning en de definitieve raming. Dit zijn in beginsel 'interne' stukken.

Daarnaast moet ook aan 'externe' aanbestedings- en inschrijvingsdocumenten worden gedacht, zoals bijvoorbeeld een inschrijvingsbiljet, formats ten behoeve van de referentieprojecten (-opdrachten), en aan de bij Ministeriële regeling vastgestelde Eigen Verklaring die door de inkoper concreet moet worden toegeschreven op de aan te besteden opdracht.

De conceptovereenkomst moet onderdeel uitmaken van de aanbestedingsstukken. Potentiële inschrijvers moeten de mogelijkheid hebben suggesties te doen voor aanpassingen aan de conceptovereenkomst of af te wijken van de inkoopvoorwaarden. Daarnaast wordt in deze overeenkomst de juiste risicoverdeling tussen de partijen opgenomen en wordt de juiste aansprakelijkheid vastgesteld. Zie verder ook **§ 3.9 van de Gids Proportionaliteit**.

Met betrekking tot de aanbestedingsplanning wordt een tijdsplanning opgesteld van het te doorlopen inkoop- en aanbestedingstraject op en wordt, mede in verband met het proportionaliteitsbeginsel, rekening gehouden met *redelijke* termijnen voor ondermeer de inschrijving, het stellen van vragen en de verzending van de (eventuele) nota van inlichtingen. Voorts moet in beginsel rekening worden gehouden met vakantieperiodes en/of andere rust- en feestdagen. Indien sluitingsdata op vakantie-, rust- en feestdagen vallen wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Redelijke termijnen zijn bijvoorbeeld termijnen die de inschrijver adequaat in staat stellen goede vragen te stellen, een goede aanbieding te doen of om de in de aanbestedingsprocedure gevraagde (bewijs-) stukken aan te leveren. Zie verder ook **§ 3.6 van de Gids Proportionaliteit**.

Stap 9: Verzending aanbestedingsdocumenten

Er wordt een uitnodiging opgesteld ten behoeve van de uit te nodigen ondernemers. Het van toepassing zijnde aanbestedingsreglement kan hiertoe ook voorschriften bevatten. Alle van toepassing zijnde documenten (beschrijvend document, conceptovereenkomst, inkoopvoorwaarden en overige aanbestedingsdocumenten) worden met de uitnodiging meegestuurd. De stukken worden digitaal verstuurd. De digitale procedure kan ook via het elektronisch aanbestedingsplatform worden doorlopen.

Stap 10: Opstellen nota van inlichtingen en verzenden aan uitgenodigde ondernemers

In de uitnodiging of het beschrijvend document is opgenomen, tot wanneer door ondernemers inlichtingen kunnen worden vergaard.

De vragen dienen te worden geanonimiseerd en opgenomen te worden in de nota van inlichtingen. Vervolgens dienen de vragen te worden beantwoord. In een aanbestedingsprocedure verdient het aanbeveling om tijdens de inlichtingenronde goed te communiceren. Zowel de gemeente als ondernemers hebben er immers baat bij, wanneer de gestelde vragen op een duidelijke, zorgvuldige en zakelijke wijze worden beantwoord.

Mogelijk heeft ook de gemeente nog ‘mededelingen van de aanbestedende dienst’ die verwerkt dienen te worden in de nota van inlichtingen.

Zijn de antwoorden en de Nota van inlichtingen volledig, dan dient de nota van inlichtingen aan alle uitgenodigde ondernemers (per e-mail) te worden verstuurd of op het elektronisch aanbestedingsplatform te worden gepubliceerd.

In het voorkomend geval, wanneer de geldende termijn voor verzending van de nota van inlichtingen of wanneer anderszins de vragen en antwoorden en/of de ‘mededelingen van de aanbestedende dienst’ aanleiding geven om in redelijkheid de aanbestedingsdatum uit te (moeten) stellen, vindt uitstel van de aanbestedingsdatum plaats. Dit wordt dan ook aangegeven in de nota van inlichtingen.

Wanneer de aanbesteding via het elektronisch aanbestedingsplatform wordt uitgevoerd bestaat ook de mogelijkheid van een dynamische nota van inlichtingen. Zie voor de procedure hiervoor stap 9 van de Europese openbare procedure.

Stap 11: Dag van aanbesteding en opstellen proces verbaal van aanbesteding

Op de dag van de aanbesteding verzorgt men ontvangstbewijzen die uitgereikt kunnen worden aan inschrijvers.

Op de dag van de aanbesteding worden alle tijdig ingediende aanbiedingen/inschrijvingen op het bekendgemaakte aanbestedingstijdstip geopend. De opening geschiedt altijd door tenminste twee personen.

Van de aanbesteding wordt een proces-verbaal van aanbesteding opgemaakt en door de betrokken personen ondertekend.

Het proces-verbaal van aanbesteding vermeldt tenminste:

- De plaats en datum van het openen van de inschrijvingen;
- Een korte aanduiding van de opdracht;
- De namen en de adressen van de inschrijvers;
- De aanduiding van het perceel, de percelen of het totaal waar de inschrijver op inschrijft;
- Bij toepassing van het gunningscriterium laagste prijs, de inschrijfsommen;
- Eventuele in het oog springende onregelmatigheden in de inschrijvingen;
- De naam, functie en handtekening van degenen die de inschrijvingen hebben geopend;
- De plaats en de datum van ondertekening van het proces-verbaal.

Het proces-verbaal van aanbesteding wordt zo spoedig mogelijk na aanbesteding verzonden naar alle inschrijvers.

Stap 12: Beoordelen inschrijvingen

Allereerst wordt gecontroleerd of de inschrijvingen voldoen aan de formele vereisten voor indiening zoals die in de aanbestedingsprocedure zijn gesteld. Bijvoorbeeld: *“Is de inschrijving op tijd aanwezig?”*.

Dan dient gecontroleerd te worden of sprake is van een uitsluitingsgrond. Dit gebeurt door controle van de door de inschrijvers ingediende Eigen Verklaringen. Is sprake van een uitsluitingsgrond dan dient de inschrijver uitgesloten te worden. Verdere beoordeling van de inschrijving is dan niet nodig.

Daarna wordt gecontroleerd of de inschrijvers (mits gesteld in de aanbesteding) voldoen aan de geschiktheidseisen. Zo niet, dan worden zij eveneens uitgesloten van deelname. Deze controle geschiedt aan de hand van de door de inschrijver ingediende Eigen Verklaring en mogelijk, aan de hand van de bewijzen inzake de referentieopdrachten.

In het voorkomend geval kan een inschrijver gevraagd worden, de betreffende bescheiden inzake de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen toe te lichten. Hierbij wordt echter wel rekening gehouden met het gelijkheidsbeginsel. Nieuwe inschrijvingen worden niet geaccepteerd en er wordt terughoudend omgegaan met het herstellen van fouten.

Verder wordt gecontroleerd of (mogelijk) sprake is van (on-)geldigheid van de inschrijving. Bijvoorbeeld een inschrijving onder voorwaarden. Is sprake van een ongeldige inschrijving, dan wordt de inschrijving niet verder beoordeeld.

Vervolgens worden de geldige inschrijvingen van de niet uitgesloten en geschikt bevonden inschrijvers beoordeeld aan de hand van het in de aanbestedingsprocedure geldende bekend gemaakte gunningscriterium.

Er wordt gecontroleerd of er sprake is van abnormaal lage inschrijvingen. In het voorkomend geval wordt een verduidelijking van de inschrijving aan een inschrijver gevraagd.

Tenslotte dient men tot het eindresultaat (de gunningsbeslissing) te komen aan de hand van de in de aanbestedingsprocedure bekendgemaakte gunningssystematiek.

Stap 13: Opvragen en controleren bewijsmiddelen bij “winnaar”

Van de ‘winnaar’ worden de in de aanbestedingsprocedure vermelde bewijsstukken met betrekking tot de door hem ingediende Eigen Verklaring opgevraagd. Mocht blijken dat de ‘winnaar’ de gevraagde bewijsstukken niet kan overleggen, dan wordt hij (alsnog) uitgesloten. De rangorde van de overgebleven inschrijvers moet dan opnieuw worden bepaald.

Stap 14: Opstellen gunningsadvies en bevoegde besluitvorming

Wanneer de ‘winnaar’ bekend is wordt een gunningsadvies opgesteld.

Het gunningsadvies is gericht aan het tot gunning bevoegde orgaan of de tot gunning bevoegde persoon binnen de gemeente. En bevat alle relevante informatie met betrekking tot de gevolgde aanbestedingsprocedure en de motivering, waarom tot gunning aan de ‘winnaar’ moet worden overgegaan.

Er wordt niet overgegaan tot het versturen van het gunningsbesluit richting de inschrijvers, voordat een rechtsgeldig besluit is genomen.

Stap 15: Voornemen tot gunning verzenden en toepassen standstill termijn

Wanneer positieve besluitvorming met betrekking tot het gunningsadvies heeft plaatsgevonden worden alle inschrijvers zo spoedig mogelijk per e-mail of via het elektronisch aanbestedingsplatform, gelijktijdig en gemotiveerd op de hoogte gebracht.

In de betreffende afwijzingsbrieven wordt een gemotiveerde reden van afwijzing vermeld, alsmede de kenmerken en voordelen van de winnende inschrijving en de naam van de winnaar en een nauwkeurige omschrijving van de opschortende termijn.

De gemeente gunt niet eerder een opdracht dan nadat een termijn van tenminste 10 dagen na de dag van verzending van de mededeling is verstreken. Hiervan kan worden afgeweken indien gemotiveerd in de inkoopstrategie. Let wel, de termijn moet wel duidelijk als vervaltermijn zijn benoemd.

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt tegen het voornemen tot gunning, wordt in beginsel de uitkomst van het kort geding afgewacht.

Stap 16: Definitieve gunning en opdrachtverlening

Na afloop van de standstill termijn kan er definitief gegund worden en vindt opdrachtverlening plaats met inachtneming van de relevante onderdelen van de aankondiging, het beschrijvend document, de nota ('s) van inlichtingen en de aanbieding/inschrijving van de 'winnaar'.

Indien gewenst wordt een kennismakingsgesprek met de winnaar georganiseerd. Onderhandelen verdient niet de voorkeur. Als een en ander toch aan de orde is, wordt er nimmer over essentiële zaken - denk bijvoorbeeld aan prijzen - onderhandeld. In bepaalde gevallen zullen overigens ook verificatie-gesprekken kunnen plaatsvinden.

Opdracht wordt verstrekt aan de hand van het in het beschrijvend document omschreven of meegestuurde model overeenkomst.

Stap 17: Opmaken inkoopdossier en ter archivering aanbieden

Na afronding van de aanbestedingsprocedure wordt het inkoopdossier definitief opgemaakt aan de hand van de 'Vinkenlijst' (**bijlage 1**). Vervolgens wordt het inkoopdossier volgens de gemeentelijke archiefregels ter archivering aangeboden en wordt de overeenkomst geregistreerd.

Stap 18: Bewaking budget en check op facturen

Tijdens de uitvoering van de opdracht wordt het budget zorgvuldig bewaakt. De binnengekomen facturen worden gecontroleerd op juistheid en/of hetgeen waarvoor betaald wordt ook daadwerkelijk 'geleverd' is.

Er wordt eveneens rekening gehouden met onderhouds-, garantie- en/of opleveringstermijnen die natuurlijk nageleefd dienen te worden.

Stap 19: Overleg met en controle op de opdrachtnemer

Tijdens de uitvoering van de opdracht vindt zo nodig regelmatig overleg plaats met de opdrachtnemer en worden zijn verrichtingen gecontroleerd. De overeenkomst wordt beheerd en door beide partijen nageleefd.

Stap 20: Evaluatie inkoopproces

Na oplevering wordt de aanbestedingsprocedure en de opdracht geëvalueerd, bijvoorbeeld in het kader van nazorg. Daarbij worden leermomenten en verbeterpunten genoteerd en verkregen informatie en kennis wordt gedeeld en/of overgedragen binnen de gemeente.

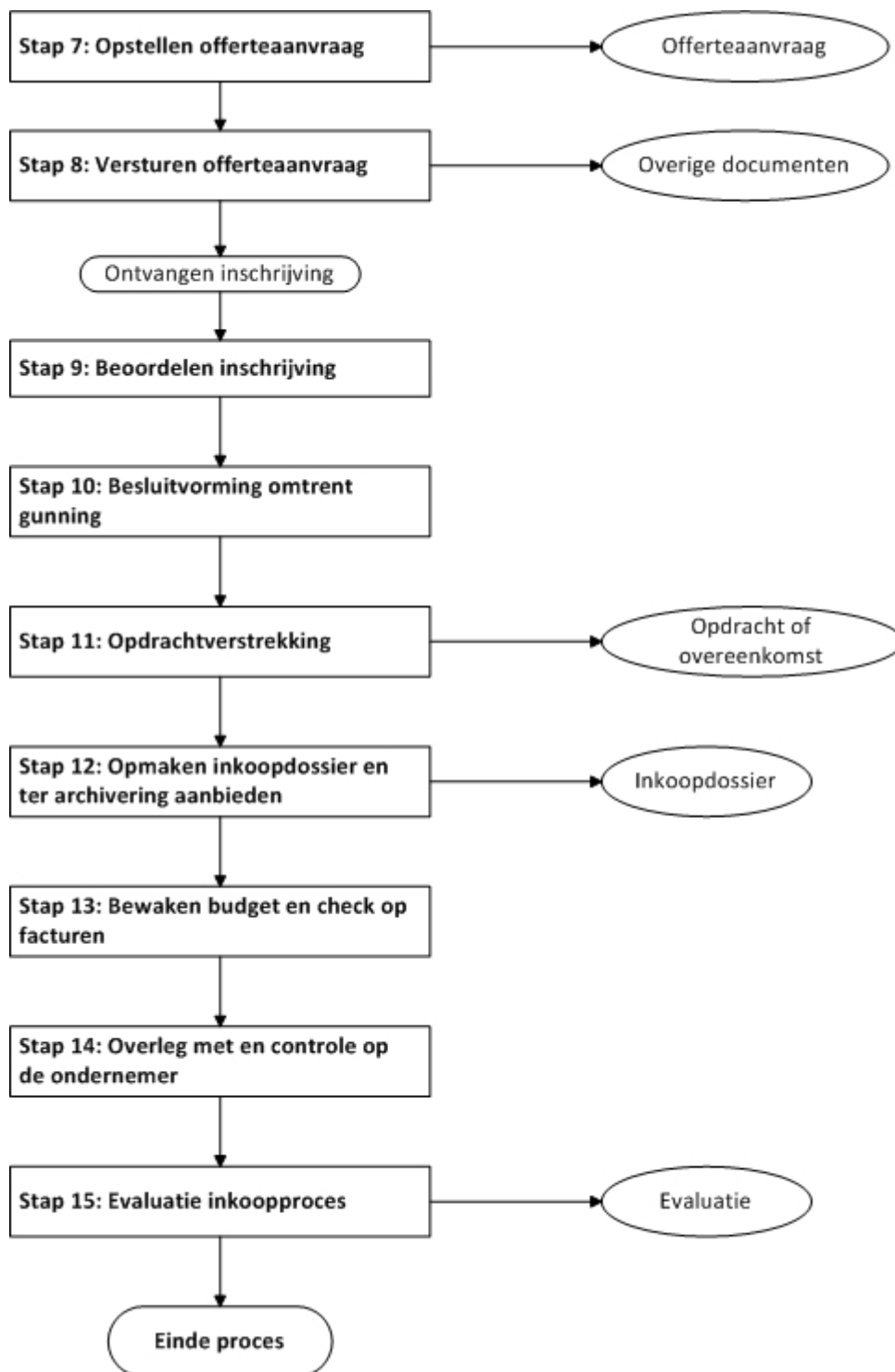
Hoofdstuk 8 Vervolgstappen bij een eenvoudige inkoopprocedure

8.1 Vervolgstappen bij een eenvoudige inkoopprocedure

Leidt stap 5 van de algemene stappen (zie **hoofdstuk 4**) tot een eenvoudige inkoopprocedure en heeft deze een waarde van meer dan € 30.000,-, dan zijn dit op hoofdlijnen de vervolgstappen:

- Stap 7:** Opstellen offerteaanvraag
- Stap 8:** Versturen offerteaanvraag
- Stap 9:** Beoordeling inschrijving
- Stap 10:** Besluitvorming omtrent gunning
- Stap 11:** Opdrachtverstrekking
- Stap 12:** Opmaken inkoopdossier en ter archivering aanbieden
- Stap 13:** Bewaking budget en check op facturen
- Stap 14:** Overleg met en controle op de opdrachtnemer
- Stap 15:** Evaluatie inkoopproces

Inkoopprojecten met een waarde van minder dan € 5.000,- zijn vormvrij.



8.2 Uitwerking van de vervolgstappen

Stap 7: Opstellen offerteaanvraag

Voor een eenvoudige inkoopprocedure bestaat er geen standaard 'offerteaanvraag'. Het is echter wel zo, dat er een document moet worden opgemaakt, waarin een ondernemer wordt uitgenodigd om een inschrijving in te dienen en waarin hij kan lezen waar zijn inschrijving en de uitvoering van de opdracht (tenminste) aan moeten voldoen.

Vaak zal de offerteaanvraag dan ook bestaan uit een uitnodigingsbrief met daarin opgenomen een transparante beschrijving van de opdracht en van de voor de opdracht geldende (contractuele) voorwaarden. Er kunnen dan ook in de brief procedurevoorschriften, bijvoorbeeld met betrekking tot de indiening van de inschrijving en de mogelijkheid tot het stellen van vragen, worden opgenomen.

In de offerteaanvraag worden tevens de inkoopvoorwaarden van de gemeente als bijlage toegevoegd en van toepassing verklaard en worden de eventuele verkoop- of branchevoorwaarden van de ondernemer van de hand gewezen.

Stap 8: Versturen offerteaanvraag

De offerteaanvraag moet aan de geselecteerde ondernemer worden verzonden. Dit gebeurt per e-mail. In de offerteaanvraag kan worden opgenomen dat de ondernemer de mogelijkheid heeft om vragen te stellen. Bij het ontvangen van vragen worden deze op schrift beantwoord en verzonden (per e-mail) aan de uitgenodigde ondernemer.

Stap 9: Beoordeling inschrijving

De inschrijving moet na binnenkomst worden beoordeeld aan wat er in de offerteaanvraag is bepaald. Voldoet de inschrijving hier niet aan, dan kan er geen overeenkomst tot stand komen en kan er niet tot gunning worden overgegaan.

Verder moet ook worden beoordeeld of de inschrijving in financiële zin aanvaardbaar is. Onderhandelen over de ingediende inschrijving is mogelijk.

Desgewenst wordt de ondernemer uitgenodigd om een toelichting te geven op zijn offerte.

Stap 10: Besluitvorming omtrent gunning

Voldoet de inschrijving van de ondernemer aan wat in de offerteaanvraag is bepaald en is anderszins de inschrijving in financiële zin aanvaardbaar, dan kan bevoegde besluitvorming omtrent gunning van de opdracht plaatsvinden.

De besluitvorming vindt plaats door het binnen de gemeente bevoegde orgaan, dan wel de binnen de gemeente daartoe bevoegde persoon.

Stap 11: Opdrachtverstrekking

Na besluitvorming over de gunning van de opdracht wordt de opdracht aan de ondernemer verstrekt.

Opdrachtverlening vindt schriftelijk plaats met inachtneming van (verwijzing naar) de relevante onderdelen van de offerteaanvraag, het document met beantwoording van de vragen van de ondernemer, de inschrijving van de ondernemer en de uitkomsten van het eventuele overleg met de ondernemer ter toelichting van zijn inschrijving.

Opdracht wordt verstrekt aan de hand van het in de offerteaanvraag omschreven of meegestuurde model overeenkomst.

Stap 12: Opmaken inkoopdossier en ter archivering aanbieden

Na afronding van de aanbestedingsprocedure wordt het inkoopdossier definitief opgemaakt aan de hand van de 'Vinkenlijst' (**bijlage 1**). Vervolgens wordt het inkoopdossier volgens de gemeentelijke archiefregels ter archivering aangeboden en wordt de overeenkomst geregistreerd.

Stap 13: Bewaking budget en check op facturen

Tijdens de uitvoering van de opdracht wordt het budget zorgvuldig bewaakt. De binnengekomen facturen worden gecontroleerd op juistheid en/of hetgeen waarvoor betaald wordt, ook daadwerkelijk 'geleverd' is.

Er wordt eveneens rekening gehouden met onderhouds-, garantie- en/of opleveringstermijnen die natuurlijk nageleefd dienen te worden.

Stap 14: Overleg met en controle op de opdrachtnemer

Tijdens de uitvoering van de opdracht vindt zo nodig regelmatig overleg plaats met de opdrachtnemer en worden zijn verrichtingen gecontroleerd. De overeenkomst wordt beheerd en door beide partijen nageleefd.

Stap 15: Evaluatie inkoopproces

Na oplevering wordt de aanbestedingsprocedure en de opdracht geëvalueerd, bijvoorbeeld in het kader van nazorg. Daarbij worden leermomenten en verbeterpunten genoteerd en verkregen informatie en kennis wordt gedeeld en/of overgedragen binnen de gemeente.

Hoofdstuk 9 Wijzigen van een lopende overeenkomst

Lopende overeenkomsten mogen tijdens de uitvoering niet wezenlijk gewijzigd worden. Indien er sprake is van een wezenlijke wijziging moet de opdracht opnieuw worden aanbesteed. Dit geldt voor zowel wijzigen op verzoek van de gemeente (bijvoorbeeld uitbreiding werkzaamheden) als wijzigingen op verzoek van de opdrachtnemer (bijvoorbeeld prijsverhoging buiten de afgesproken indexering).

Wijzigen zijn wel toegestaan als deze niet wezenlijk zijn. Hiervoor is een toetsingskader opgenomen in de Aanbestedingswet. In het kort geldt dat de volgende wijzigingen wel zijn toegestaan.

- Wijzigen die zijn opgenomen in nauwkeurige, duidelijke en ondubbelzinnige herzieningsclausules, zoals verlengingsopties en prijsindexeringen.
- Noodzakelijk geworden aanvullende werkzaamheden, waarbij wisseling van opdrachtnemer om technische en economische redenen niet mogelijk is, met een maximum van 50% van de oorspronkelijke opdrachtwaarde.
- Wijzigen die het gevolg zijn van omstandigheden die een zorgvuldige en goed voorbereide opdrachtgever niet kon voorzien, met een maximum van 50% van de oorspronkelijke opdrachtwaarde.
- Vervanging van de opdrachtnemer als gevolg van faillissement (rechtsopvolging), waarbij de nieuwe opdrachtnemer voldoet aan de oorspronkelijk gestelde eisen.
- Wijzigingen die minder dan 10% bij leveringen en diensten en minder dan 15% bij werken bedragen, waarbij de algemene aard van de opdracht niet gewijzigd wordt.

Indien er sprake is van een mogelijke wijziging, dient deze getoetst te worden door inkoop (en de aanbestedingsjuristen van Bizob) om te bekijken of de wijziging is toegestaan. Indien er sprake is van een wezenlijke wijziging, die dus niet is toegestaan, moet de opdracht opnieuw worden aanbesteed als de gemeente de wijziging toch wil doorvoeren.

Bijlage 1 Vinkenlijst Dossier

- Document dient aanwezig te zijn in dossier
- Indien van toepassing

Document	Enkelvoudig < € 5.000,-	Enkelvoudig > € 5.000,-	Meervoudig Onderhands	Nationaal	Europees openbaar	Europees niet-openbaar	Toegevoegd
Inkoopstrategie		■	■	■	■	■	
Selectiedocument						■	
Publicatie TenderNed			□	■	■	■	
Nota van inlichtingen selectie						■	
Proces verbaal van aanmelding						■	
Ingevulde beoordelingsmatrix selectie						■	
Selectieadvies						■	
Mededeling positief resultaat selectie						■	
Mededeling afwijzing selectie						■	
Verslag afwijzingsgesprekken selectie						□	
Beschrijvend document / offerteaanvraag, inclusief bijlagen		■	■	■	■	■	
Brief verzending beschrijvend document			□			□	
Nota van inlichtingen inschrijffase		□	■	■	■	■	
Proces verbaal van aanbesteding			■	■	■	■	
Inschrijvingen		■	■	■	■	■	
Ingevulde beoordelingsmatrix inschrijffase			■	■	■	■	
Bewijsstukken inschrijvingsvereisten			□	□	□	□	
Gunningadvies			■	■	■	■	
Mededeling gunningsbesluit			■	■	■	■	
Afschrijving inschrijvers			■	■	■	■	
Verslag afwijzingsgesprekken			□	□	□	□	
Verslag contractbespreking			□	□	□	□	
Ondertekend contract / opdrachtbrief		■	■	■	■	■	
Afmelding aanbesteding TenderNed			□	■	■	■	

Bijlage 2 Checklist aanbestedingsdocument

Deze checklist geeft een opsomming van de onderwerpen die in de aanbestedingsdocumenten moeten worden opgenomen bij een inkooptraject (meervoudig ondershands, openbaar of niet-openbaar). Een aantal keuzes zijn bij het opstellen van het aanbestedingsdocument al gemaakt in de inkoopstrategie. Wanneer het niet verplicht is deze ook op te nemen in het aanbestedingsdocument maken deze geen onderdeel uit van deze checklist.

☐	Omschrijving van de inkoopprocedure en eventueel de toepasselijkheid van een aanbestedingsreglement
☐	Het van toepassing verklaren en meesturen van de inkoopvoorwaarden
☐	Indien van toepassing: motiveren waarom de opdracht is samengevoegd.
☐	Omschrijving van de percelenindeling. Indien de opdracht niet in percelen wordt verdeeld motivering waarom dit niet gepast is.
☐	Van toepassing verklaren van de relevante en proportionele uitsluitingsgronden.
☐	De uniforme eigen verklaring wordt meegestuurd. Hierin staat aangegeven welke eisen op de aanbesteding van toepassing zijn.
☐	Bij ondershandse aanbestedingen mogen in beginsel geen geschiktheidseisen worden gesteld.
☐	Er mag in beginsel geen omzeteis worden gesteld. Motiveren als wel omzeteis wordt gesteld.
☐	Referenties moeten betrekking hebben op een competentie.
☐	Er mag maar 1 referentie per competentie worden gevraagd.
☐	Het gunningscriterium is de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI), tenzij dit deugdelijk wordt gemotiveerd.
☐	De objectieve criteria die worden gesteld bij toepassing van EMVI.
☐	Wanneer er een overeenkomst zal worden vastgesteld wordt deze meegestuurd.
☐	In de aanbestedingsstukken of in de meegestuurde overeenkomst wordt de mate van aansprakelijkheid opgenomen.
☐	Er wordt een omschrijving opgenomen hoe en wanneer inschrijvers vragen kunnen stellen.
☐	Een omschrijving van de klachtenregeling.
☐	Een omschrijving van opschortende termijn (standstill of Alcateltermijn).

BIJLAGE 8

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NUENEN c.a.

HOOFDSTUK 1: WERKING ALGEMENE VOORWAARDEN, DEFINITIES

1.1. Werking.

Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één geheel. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de verkoopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

1.2. Definities.

De bepalingen in deze voorwaarden verstaan onder:

aflevering: feitelijke ter beschikkingstelling van het object van de overeenkomst;

algemene voorwaarden: de algemene uitgiftevoorwaarden, zoals in dit stuk omschreven;

burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen c.a.;

grond: de over te dragen grond, die het object vormt van de overeenkomst;

ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten; sonderings- of milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder;

BW: Burgerlijk Wetboek;

notariële akte: de door de notaris op te stellen akte van levering, die noodzakelijk is om het gekochte in eigendom over te dragen;

onroerende zaak: de grond en/of de opstallen, die het object van de overeenkomst vormen;

overdracht: juridische eigendomsovergang door middel van de akte van levering;

verkoopbesluit: schriftelijk stuk, waarin de beslissing van de gemeenteraad of burgemeester en wethouders tot verkoop van het object is verwoord;

verkoopovereenkomst/overeenkomst: de overeenkomst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn;

wederpartij: de koper;

HOOFDSTUK 2: ALGEMENE BEPALINGEN VOOR KOOP

2.0. Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

De artikelen 2.1 t/m 2.13 gelden bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken.

2.1. Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen. Alle eventueel daaraan verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen -voorzover vermeld in de overeenkomst- blijven er echter op rusten.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

2.2. *Levering en aanvaarding.*

- a. De akte van levering wordt ondertekend binnen de in de overeenkomst aan te geven termijn ten overstaan van een notaris, ter keuze van de wederpartij. Indien de ondertekening later plaats zou vinden is artikel 2.3 b van toepassing.
- b. De wederpartij kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de akte van levering is ondertekend, tenzij de overeenkomst een ander tijdstip vermeldt.

2.3. *Betaling koopsom.*

- a. De volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting dient te zijn voldaan binnen een maand nadat de gemeente mededeling heeft gedaan van het verkoopbesluit, danwel indien de overeenkomst een andere termijn aangeeft binnen die termijn, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte. Betaald dient te worden aan de gemeente of aan de notaris, die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in lid a. van dit artikel bedoelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, zal over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling de in de overeenkomst vermelde rente verschuldigd zijn.

2.4. *Kosten en belastingen.*

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de notariële akte is ondertekend voor rekening van de wederpartij.

2.5. *Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen.*

De wederpartij verplicht zich bij de aanvaarding van de aan hem verkochte onroerende zaak te overtuigen van de grenzen, zoals deze vanwege de gemeente in het terrein zijn aangeduid. Bij het plaatsen van gebouwen zal de wederpartij met de ambtenaar, die daar het bouwtoezicht heeft overleg plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

2.6. *Over- en ondermaat.*

- a. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend. Indien echter na inmeting door het rijkskadaster blijkt, dat het verschil tussen de overeengekomen en de werkelijke grootte drie procent of meer bedraagt, zal verrekening plaatsvinden. De vordering tot verrekening vervalt indien deze niet binnen één jaar na de inmeting is ingesteld.
- b. Van het in dit artikel onder a. bepaalde kan in de overeenkomst worden afgeweken.

2.7. *Milieubepaling.*

- a. De wederpartij heeft het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip van ingebruikneming en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, aan zijn bouwplicht voldoet.
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voorzover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
- d. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- e. De gemeente heeft het recht de overeenkomst te ontbinden waarna de wederpartij de grond terug zal leveren op kosten van de gemeente ingeval onverhoopt van een voor rekening van de gemeente komende verontreiniging mocht blijken en sanering redelijkerwijze niet kan worden verlangd van de gemeente. Dit laat onverlet het eventuele recht op aanvullende schadevergoeding indien en voorzover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.

- f. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagdracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- g. Van dit artikel kan in de overeenkomst worden afgeweken.

2.8. *Sonderingsgegevens.*

De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens de wederpartij terzake van eventueel verstrekte sonderingsgegevens, die door derden in opdracht van de gemeente tot stand zijn gekomen.

2.9. *Faillissement en beslag.*

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden te boven gaan.
- c. In de overeenkomst kan van dit artikel worden afgeweken.

2.10. *Gebruik.*

De wederpartij is verplicht de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de daaraan in het betreffende (ontwerp-) bestemmingsplan gegeven bestemming en overeenkomstig eventueel in de overeenkomst nader aangegeven gebruiksbepalingen.

2.11. *Geschillenregeling.*

Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

2.12. *Algemene Boetebepaling.*

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald. In de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden kan ten aanzien van deze boetebepaling worden afgeweken.
Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en de wederpartij het recht om bij niet nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

2.13. *Hoofdelijkheid.*

Indien in de overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de overeenkomst.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD.

ALGEMEEN.

Bepalingen, die niet specifiek op een bepaalde uitgifte-categorie van toepassing zijn.

3.0. *Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.*

Elk van de artikelen 3.1 t/m 3.20 is slechts geldig, indien en voorzover deze in de overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

3.1. *Eerdere ingebruikneming.*

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de overeenkomst genoemde datum in gebruik te nemen.

Indien de wilsovereenstemming omtrent de overeenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor rekening van de wederpartij. Indien deze niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terugleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

3.2. *Opstalrecht kabels en leidingen.*

Ten laste van een daartoe op de bij de overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de overeenkomst aangegeven begunstigde wordt een opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. In de overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

3.3. *Kwalitatieve verplichting.*

De in de overeenkomst aangewezen bepalingen zullen als kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n), die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Deze verplichting zal worden ingeschreven in de openbare registers.

3.4. *Ontbindingsmogelijkheid.*

De wederpartij heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien op een in de overeenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.

Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen.

3.5. *Voorwaarde van financiering.*

De wederpartij heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien deze voor de in de overeenkomst aangegeven datum geen gemeentegarantie heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.

Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen.

3.6. *Overdracht rechten.*

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

3.7. *Bouwverbod.*

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente de uitgegeven grond niet te bebouwen. Bij overtreding van dit verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van f 100,- per dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

3.8. *Kettingbeding.*

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de overeenkomst aangewezen bepalingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van overdracht of van verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor laatstgenoemde om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder a. bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijkgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Categorie bouwgrond algemeen.

3.9. *Bouwplicht.*

- a. De wederpartij is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven bebouwing.
- b. Binnen twee jaar na datum van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar te zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.

3.10. *Beperking vervreemding.*

- a. Zolang niet is voldaan aan de in het vorige artikel (3.9) vermelde verplichting mag de wederpartij de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- b. Het bepaalde in lid a. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- c. De in lid a. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de overeenkomst genoemde wederpartij en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij de eerstbedoelde zich tegenover laatstbedoelde(n) verplicht, de in de overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- d. Het in dit artikel onder c. gestelde, geldt uitsluitend voor de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde wederpartij, niet voor diens rechtsopvolgers.

3.11. *Boete op vertraging in bouw.*

- a. Indien na verloop van de in artikel 3.9.b genoemde termijn geen aanvang is genomen met de bebouwing heeft de gemeente het recht van de wederpartij te vorderen dat de onroerende zaak aan de gemeente wordt terugverkocht, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente -behoudens vrijstelling- door de gemeente een gedeelte, groot 10%, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding door de gemeente betaald hoeft te worden. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de onroerende zaak -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkoper. De terugverkoper is verplicht binnen een door de gemeente te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.
- b. Indien na verloop van de in artikel 3.9.b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen, maar nog geen 50% van de volgens het bouwplan te realiseren bebouwing gereed is, is de wederpartij aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
- c. Indien na verloop van de in artikel 3.9.b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, en meer dan 50% van de bebouwing gereed is; verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode

van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de wederpartij aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid b.

- d. Het in dit artikel vermelde geldt onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Categorie bouwgrond voor woonbebouwing.

3.12. Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop.

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de wederpartij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk op-eisbare boete van 50% van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
1. verkoop op grond van een machtiging als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in de leden a. en b. vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
1. verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van zijn gezinsleden;

3.13. Aanleg parkeerplaats.

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor haar rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van f 100,-- (per parkeerplaats) voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.

3.14. A.B.C.-bepaling.

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

3.15. Rijksbijdrageregeling.

Alle voor het verkrijgen van een Rijksbijdrage benodigde beschrijvingen, tekeningen, formulieren en andere bescheiden, dienen voor de in de overeenkomst vermelde datum door de wederpartij te zijn ingediend. Bij niet nakoming van deze verplichting vervallen de door de gemeente aan de wederpartij met betrekking tot dit project in het vooruitzicht gestelde contingenten, zulks vanzelfsprekend onder voorbehoud van toewijzing van deze contingenten door de daartoe bevoegde instantie.

3.16. Tijdelijke woongelegenheid.

Indien de wederpartij op de onroerende zaak een tijdelijke woongelegenheid wenst te plaatsen dient daartoe vooraf aan burgemeester en wethouders vrijstelling te worden gevraagd. Indien daartoe toestemming wordt verleend zal de tijdelijke woongelegenheid niet eerder op het gekochte mogen worden geplaatst een maand voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. De wederpartij zal de tijdelijke woongelegenheid gedurende maximaal 12 maanden of zoveel korter als noodzakelijk is voor de bouwwerkzaamheden in stand mogen houden. Zodra de vrijstellingstermijn of de eventuele verlenging daarvan is verstreken dient de tijdelijke woonvoorzie-

ning te zijn verwijderd, danwel in overeenstemming te zijn gebracht met het bestemmingsplan. De wederpartij vrijwaart de gemeente voor elke aanspraak op schade van derden in verband met plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid op het gekochte.

Categorie bedrijfsterreinen.

3.17. Verplichting vestiging en verbod doorverkoop.

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen bedrijfsruimte uitsluitend te zullen gebruiken om daar zelf zijn bedrijf te vestigen en de bedrijfsruimte met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de wederpartij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. executoriale verkoop;
 2. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in de leden a. en b. vervalt nadat de wederpartij gedurende twee achtereenvolgende jaren in de desbetreffende bedrijfsruimte gevestigd is.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

3.18. Verbod tot verkoop aan de consument.

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt;
- b. bij overtreding van het onder a. bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van f 10.000,- voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij terzake van de overtreding door burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld.

3.19. Bedrijfswoning.

- a. Indien blijkt de op het terrein rustende bestemming tevens een bedrijfswoning kan worden gebouwd, is het de wederpartij verboden een woning te realiseren, waarvan de vloeroppervlakte groter is dan een derde deel van de oppervlakte van de bedrijfsruimte;
- b. de wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente de bedrijfsruimte eerder dan ofwel uiterlijk tegelijk met de voltooiing van de bedrijfswoning te voltooien;
- c. het is de wederpartij verboden de bedrijfswoning en de bedrijfsruimte ieder afzonderlijk te vervreemden; in bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders ontheffing van dit verbod verlenen;
- d. bij overtreding van het onder a. en c. bedoelde verbod zal de wederpartij ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van f 100.000,-, bij niet nakoming van de onder b. genoemde verplichting van f 1.000,- per dag dat de wanprestatie voortduurt.

3.20. Aanleg parkeergelegenheid.

- a. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bedrijfsruimte op het terrein, voor zijn rekening voldoende parkeergelegenheid te scheppen en in stand te houden voor zichzelf, zijn personeel, bezoekers en overige personen op het verkochte aanwezig. Deze parkeergelegenheid dient van de openbare weg af toegankelijk te zijn.
- b. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de wederpartij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van f 500,- voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.