

Exploitatieplan Koningsoord 2023

**2e herziening
Gemeente Tilburg**

9 juni 2023



Contactpersoon

KEES SWINKELS
Senior Planeconoom

M +31627061512
E kees.swinkels@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	De Wet ruimtelijke ordening	7
1.2	Leeswijzer	7
1.3	Wijzigingen t.o.v. het vastgestelde exploitatieplan	8
Deel A: Algemene Toelichting		9
2	Algemene toelichting	10
2.1	Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan	10
2.1.1	Inleiding	10
2.1.2	Wettelijke vereisten	10
2.1.3	Kosten en opbrengsten	10
2.2	Rechtsgevolgen	11
2.3	Herzieningsprocedure	11
Deel B: Specifieke plantoelichting		13
3	Exploitatieplan Koningsoord	14
3.1	Relatie met het ruimtelijk besluit	14
3.2	Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan	14
3.3	Eigendomssituatie en te verwerven percelen	14
3.4	Citeerartikel	15
4	Het Exploitatiegebied	16
4.1	Beschrijving exploitatiegebied	16
4.2	Begrenzing van het exploitatiegebied	16
4.3	Voorgenomen ruimtegebruik	16
4.4	Programma	17
5	Toelichting op uit te voeren werken en werkzaamheden	18
5.1	Algemeen	18

5.2	Bouwrijp maken van het exploitatiegebied	18
5.3	Woonrijp maken van het exploitatiegebied	19
5.4	Koppeling, fasering, eisen en regels aan werken en werkzaamheden	19
6	Toelichting op de exploitatieopzet	20
6.1	Algemene toelichting exploitatieopzet	20
6.1.1	Algemeen	20
6.1.2	De kosten van de grondexploitatie	20
6.1.3	De opbrengsten van de grondexploitatie	20
6.1.4	Wijze van toerekenen	20
6.1.5	Peildatum en rente	21
6.1.6	Berekening exploitatiebijdrage	21
6.1.7	Kostenverhaal	22
6.1.8	De aftopping van de kosten (macro-aftopping)	22
7	Toelichting op de eisen en regels	23
7.1	Algemeen	23
7.2	Toelichting bij artikel 1: begrippen	23
7.3	Toelichting bij artikel 2: eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden	23
7.4	Toelichting bij artikel 3: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	23
7.4.1	Toelichting op artikel 3.1: bestekken	23
7.4.2	Toelichting op artikel 3.2: aanbesteding	24
7.4.3	Toelichting op artikel 3.3: inspecties en uitvoering	24
7.5	Toelichting bij artikel 4: regels fasering en koppeling	25
7.5.1	Fasering en tijdvakken	25
7.5.2	Koppeling	25
7.6	Toelichting bij artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen	25
7.7	Toelichting bij artikel 6: Slotbepaling	25
	Deel C: Exploitatieplan	26
8	Exploitatieopzet	27
8.1	Algemeen	27
8.2	De reken technische uitgangspunten	27
8.3	Het voorgenomen ruimtegebruik	28
8.4	Het programma	28
8.5	Raming van de inbrengwaarde van de gronden	28
8.5.1	Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)	29

8.6	Andere kosten in verband met de exploitatie	29
8.6.1	Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 lid a Bro)	29
8.6.2	Kosten van bodemsanering en overige grondwerken (artikel 6.2.4 lid b Bro)	30
8.6.3	Kosten aanleg van nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)	30
8.6.4	Kosten van de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid c Bro alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)	30
8.6.5	Kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid e Bro)	30
8.6.6	Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 F Bro)	31
8.6.7	Kosten milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 I Bro)	31
8.6.8	Plankosten (artikel 6.2.4 leden g tot en met j Bro)	31
8.6.9	Planschade (artikel 6.2.4 lid I Bro)	31
8.7	Raming van de opbrengsten	31
8.8	Bijdrage	32
8.9	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	32
8.10	De exploitatiebijdrage per eigendom /eigenaar	32
8.10.1	Stappen berekening exploitatiebijdrage	32
8.10.2	De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar	33
8.10.3	Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning	33
8.10.4	Betalingstermijn exploitatiebijdrage	33
9	Eisen en regels werken en werkzaamheden	34
9.1	Artikel 1 Begrippen	34
9.2	Artikel 2: Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden	34
9.3	Artikel 3: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	34
9.3.1	Artikel 3.1: Bestekken	34
9.3.2	Artikel 3.2: aanbesteding	35
9.3.3	Artikel 3.3: inspecties en uitvoering	35
9.4	Artikel 4: Fasering en koppeling	35
9.4.1	Fasering en tijdvakken	35
9.4.2	Koppelingen	36
9.5	Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen	36
9.5.1	Artikel 5.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan	36
9.5.2	Artikel 5.2: regels inzake afwijking	36
9.5.3	Artikel 5.3: strafbaar feit	36
9.6	Artikel 6: Slotbepaling	36

10	Overzicht kaarten en bijlagen	37
10.1	Algemeen	37
10.2	Toelichting kaarten en overige bijlagen	37

Bijlagen

Bijlage 1	Kaart van het exploitatiegebied	40
Bijlage 2	Kaart eigendommen	41
Bijlage 3	Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd	42
Bijlage 4	Kaart voorgenomen ruimtegebruik	43
Bijlage 5	Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan	44
Bijlage 6	Ingevulde plankostenscan	45
Bijlage 7	Onderbouwing andere kosten grondexploitatie	46
Bijlage 8	Taxatierapport inbrengwaarde	47
Bijlage 9	Advies gronduitgifte prijzen	48
Bijlage 10	Planschade risicoanalyse	49
Bijlage 11	Kaart bestemmingsplan Koningsoord	50
Bijlage 12	Beeldkwaliteitsplan	51
Bijlage 13	Kwaliteitshandboek openbare ruimte	52
Bijlage 14	Nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Tilburg	53
Bijlage 15	Beleidskader Inkoop & aanbesteding	54
Bijlage 16	Kader grondprijzen 2023	55
Bijlage 17	Kaart aanwijzing programma sociaal	56
Bijlage 18	Kaart met ligging gebiedsontsluitingsweg	57

Bijlage 19 Kaart omgevingsvergunningen verwacht na 1 januari 2023	58
Bijlage 20 Position Paper Parameters grondexploitatie 2023	59
Colofon	60

1 Inleiding

1.1 De Wet ruimtelijke ordening

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt in beginsel de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, indien het bestemmingsplan voorziet in bepaald soort bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien sprake is van de in artikel 6.12 lid 2 Wro en/of de in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde omstandigheden.

Het exploitatieplan is verplicht in situaties waarin het kostenverhaal nog niet (geheel) anderszins verzekerd is door bijvoorbeeld het sluiten van een anterieure overeenkomst met grondeigena(a)r(en) en er geen sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro.

Het vastgesteld en onherroepelijk exploitatieplan vormt de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal. Op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt afgegeven zal de gemeente een exploitatiebijdrage in rekening brengen bij de aanvrager van de omgevingsvergunning. De hoogte van de exploitatiebijdrage wordt bepaald aan de hand van het exploitatieplan. Het kostenverhaal is op deze wijze ook verzekerd in situaties waarin mogelijk de grondeigenaar een beroep doet op zelfrealisatie. Overigens blijft het voor de grondeigenaar mogelijk om ook na vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst over de grondexploitatie te sluiten, waarin hetgeen in het door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieplan wordt overgenomen, de zogenaamde posterieure overeenkomst.

Daarnaast moet de gemeente de aanvraag voor een omgevingsvergunning toetsen aan het exploitatieplan. Indien sprake is van strijdigheid met het exploitatieplan, dan moet de gemeente de omgevingsvergunning weigeren of het exploitatieplan aanpassen

Het exploitatieplan 'Koningsoord' vormt samen met het bestemmingsplan 'Koningsoord' het juridisch planologische kader voor de ontwikkeling van de locatie 'Koningsoord'. Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast en bevat nadere regels en eisen ten aanzien van werken en werkzaamheden.

De gemeenteraad heeft het exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 1 gelijktijdig met het definitieve bestemmingsplan 'Koningsoord' vastgesteld. Met dit exploitatieplan is de gemeente in staat om afdwingbaar gemeentelijke kosten te verhalen op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwplan. Met dit exploitatieplan geeft de gemeente ook een nadere invulling aan de vorm van planuitvoering die zij nastreeft. Het vastgestelde exploitatieplan is te raadplegen op bijgevoegde link: [Exploitatieplan Koningsoord Berkel-Enschot 2021, 1^e herziening \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

De gemeente herzielt het exploitatieplan in het kader van de jaarlijkse herziening. Daarbij wordt rekening gehouden met het ontwerp bestemmingsplan "Koningsoord 2017, 2^e herziening (Voorhof)".

1.2 Leeswijzer

Artikel 6.13 Wro, lid 1 noemt de verplichte onderdelen van een exploitatieplan, te weten:

- a. Kaart van het exploitatiegebied;
- b. Omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied,
- c. De aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte;
- d. Een exploitatieopzet.

Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve onderdelen (Artikel 6.13 Wro, lid 2) bevatten, te weten:

- Een kaart waarop het voorgenomen ruimtegebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
- Een kaart waarop een aanwijzing van het programma sociaal is vastgelegd;
- Eisen 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;
- Regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;

- Een uitwerking van de in artikel 3.1, eerste lid, en artikel 2.22, zesde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid;
- Regels met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels.

Het herziene exploitatieplan bestaat na de inleiding in hoofdstuk 1 uit een algemene toelichting (hoofdstuk 2), een specifieke plantoelichting (hoofdstuk 3 t/m 7) en het eigenlijke exploitatieplan (hoofdstuk 8 en 9) en de bijlagen met toelichting in hoofdstuk 10). Het eigenlijke exploitatieplan (hoofdstuk 8 en 9) en de bijlage zoals aangegeven in hoofdstuk 10 zijn het juridisch bindend deel van het exploitatieplan.

De hoofdstukken 2 tot en met 7 bevatten, overeenkomstig artikel 6.2.11 Bro een toelichting op:

- Een aanduiding van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is (paragraaf 3.1);
- Een toelichting op de functie van het exploitatieplan (paragraaf 2.1);
- Een toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied, (paragraaf 4.2);
- Een toelichting op de locatie-eisen, (hoofdstuk 7);
- Een toelichting op het voorgenomen ruimtegebruik (paragraaf 4.2);
- Een toelichting op de exploitatieopzet, de kosten per soort, de bovenwijkse kosten, de kosten voor toekomstige ontwikkelingen, de opbrengstcategorïeën en prijzen, de wijze van toerekening en als de exploitatie opzet een tekort vertoont, een omschrijving van de wijze waarop het tekort wordt gedekt (onderdeel van hoofdstuk 8).

Hoofdstuk 8 bevat de exploitatieopzet met specifieke toelichting en hoofdstuk 9 de regels. Tenslotte wordt in Hoofdstuk 10 een korte toelichting gegeven op de bij het exploitatieplan behorende bijlagen.

1.3 Wijzigingen t.o.v. het vastgestelde exploitatieplan

Nadat het exploitatieplan in 2017 is vastgesteld wordt het nu voor de tweede keer herzien. Ten opzichte van het herziene exploitatieplan 2021 zijn onderstaand de belangrijkste wijzigingen doorgevoerd:

- Voor deelgebied 8 is een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld met een gewijzigd programma. Dit heeft geleid dat het programma in deelgebied 8 nu voorziet in de realisatie van een zorgcomplex, een brede school en woningbouw. Door het gewijzigde stedenbouwkundig plan wordt het bestemmingsplan “Koningsoord 2017” voor dit deelgebied 8 ook herzien en ligt de ontwerp herziening “Koningsoord 2017, 2e herziening (Voorhof) met dit herziene exploitatieplan ter inzage.
- Voor de verleende omgevingsvergunningen in 2021 en 2022 is de exploitatiebijdrage ontvangen.
- Op basis van gerealiseerde kosten en aangepaste ramingen zijn de kosten inzake werken en werkzaamheden geactualiseerd en opgenomen in het exploitatieplan. Daarbij zijn de gemaakte kosten opgenomen onder G. Openbare wegen. De kostenposten D t/m I worden in hele bestekken op de markt gezet en er wordt geen onderscheid gemaakt op welke post geboekt moet worden.
- Van de eigenaren waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend heeft een update van de inbrengwaarde plaatsgevonden. Zie bijlage 8.
- Voor de nog te realiseren grondopbrengsten van het te realiseren vastgoed, waarvoor de omgevingsvergunning nog niet is verleend, is geactualiseerd een prijsadvies (bijlage 9) gemaakt.
- In de periode tot herziening zijn een aantal beleidsdocumenten geactualiseerd. Het betreft onderstaande documenten:
 - Kader grondprijzen 2023;
 - Position paper Parameters grondexploitaties 2023;
 - De situering van het programma sociaal is aangepast ten gevolge van het nieuwe stedenbouwkundig plan. De als bijlage 17 opgenomen kaart is hierop aangepast.

Deel A: Algemene Toelichting

2 Algemene toelichting

2.1 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan

2.1.1 Inleiding

Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast kunnen in het exploitatieplan regels opgenomen worden met betrekking tot het bouwrijp maken van de gronden inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen (zowel met betrekking tot gronden in het openbaar gebied als gronden die worden uitgegeven) en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken). Deze regels kunnen betrekking hebben op de kwaliteit van de werken, maar ook op de uitvoering van werken en werkzaamheden. Tevens kunnen regels met betrekking tot de woningcategorieën sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap opgenomen worden.

2.1.2 Wettelijke vereisten

Artikel 6.13 Wro noemt een aantal verplichte onderdelen van een exploitatieplan, te weten:

- Kaart van het exploitatiegebied.
- Omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte.
- Een exploitatieopzet met daarin de volgende onderdelen:
 - Voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, die beschouwd worden als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de planschade;
 - Een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de genoemde ramingen;
 - Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
 - Voor zover nodig een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen;
 - De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Facultatieve onderdelen, te weten:

- Een kaart waarop het voorgenomen ruimtegebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeenten beogen te verwerven;
- Eisen voor de werken en de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het gebied;
- Regels omtrent het uitvoeren van de bedoelde werken en werkzaamheden;
- Een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid en 3.10 derde lid van de Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, zoals bepalingen inzake woningbouwcategorieën of andere opstellen zoals bepaald in art. 1.1.1 Bro;
- Het verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld.

2.1.3 Kosten en opbrengsten

De exploitatieopzet gaat uit van objectief vastgestelde marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en opbrengsten (o.a. uitgifteprijzen). Alle wettelijk verhaalbare kosten worden meegeteld in de exploitatieopzet. Voor het bepalen van de opbrengstpotentie hanteert de gemeente alleen voor sociale woningbouw vaste grondprijzen. Deze staan in Kader grondprijzen 2023 (bijlage 16). De overige gronden worden bepaald op basis van onafhankelijke taxaties (bijlage 9). In het exploitatieplan staan ook regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën van de uit te geven gronden. De toedeling van de kosten vindt plaats aan de hand van de verhouding tussen de gehanteerde uitgifteprijzen.

2.2 Rechtsgevolgen

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Het belangrijkste is dat aan de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten een voorschrift kan worden verbonden tot betaling van een exploitatiebijdrage. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is voorts geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan. In de Wabo wordt voorts geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het bevoegd gezag een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aanhouden.

Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente met grote financiële tegenvallers wordt geconfronteerd.

Het bevoegd gezag kan de aanhoudingsplicht desgewenst, zonder voorbereidingsprocedure, doorbreken. Overtreding van een verbodsbepaling in een exploitatieplan wordt aangemerkt als strafbaar feit.

2.3 Herzieningsprocedure

De grondexploitatie van (grote) bouwlocaties is een langdurig en complex proces. Het gehele proces neemt veelal jaren in beslag. In deze periode kunnen veranderingen optreden in het voorgenomen ruimtegebruik en het stedenbouwkundig plan als gevolg van veranderende marktomstandigheden. Gelet hierop wordt bij de grondexploitatieopzet gerekend met ramingen en een tijdsplanning voor het gehele proces.

Gezien het voorgaande maakt de Wro het noodzakelijk om het exploitatieplan gedurende het proces periodiek aan te passen en te detailleren door middel van een herziening. Deze herziening vindt plaats los van het bestemmingsplan. Alleen indien de herziening van het exploitatieplan zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, moet tegelijkertijd het bestemmingsplan herzien worden.

Het exploitatieplan moet ten minste eenmaal per jaar worden herzien, voor het eerst binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd.

Er zijn twee soorten herzieningen:

- Een herziening van uitsluitend niet-structurele onderwerpen;
- Een herziening die (mede) structurele onderwerpen van het exploitatieplan betreft.

Een herziening heeft geen gevolgen voor reeds verleende omgevingsvergunningen, maar wel voor nog niet verleende omgevingsvergunningen waarbij een exploitatiebijdrage in rekening wordt gebracht.

Niet-structurele herziening

Er is sprake van een niet-structurele herziening voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- Uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;*
- Aanpassing van de ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;*
- Vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;*
- Andere niet-structurele onderdelen.*

Een niet-structurele herziening van een exploitatieplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en treedt in werking na bekendmaking in een nieuwsblad of op een andere gebruikelijke wijze. De herziening is vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en er is geen beroep mogelijk.

Structurele herziening

Indien geen sprake is van een niet-structurele herziening, zoals hiervoor is aangegeven, dan is er sprake van structurele herziening. Deze herziening dient te worden voorbereid met in achtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de ter inzagelegging tevens geschiedt aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van de herziening dient gedurende een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd (zoals beschreven in paragraaf 2.3.2). Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen. Na vaststelling en bekendmaking van de herziening kan binnen 6 weken beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van de herziening.

Er is hier sprake van een structurele herziening van het exploitatieplan, omdat er meer gewijzigd wordt dan benoemd bij een niet-structurele wijziging, zoals het woningbouwprogramma en aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp als gevolg van voortschrijdend inzicht.

Met twee eigenaren in het gebied is uiteindelijk geen anterieure of posterieure overeenkomst gesloten. Zij hebben bij vergunningverlening de exploitatiebijdrage betaald op grond van het vastgestelde exploitatieplan. Daarom is het noodzakelijk om invulling te blijven geven aan de jaarlijkse herzieningsplicht uit de Wro en het exploitatieplan Koningsoord opnieuw te herzien.

Deel B: Specifieke plantoelichting

3 Exploitatieplan Koningsoord

3.1 Relatie met het ruimtelijk besluit

Dit herziene exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan “Koningsoord 2017” en de bijbehorende ontwerp herziening van het bestemmingsplan “Koningsoord 2017, 2e herziening (Voorhof)” van de gemeente dat tegelijk met dit herziene exploitatieplan in procedure gaat. De 1e herziening van het bestemmingsplan ‘Koningsoord 2017’ had betrekking op het plandeel dat niet binnen de exploitatiegrens valt.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen met bijbehorende voorzieningen. Tevens is het bestaande winkelcentrum Eikenbosch verplaatst naar het nieuwe dorpscentrum. Op de locatie van het oude winkelcentrum Eikenbosch is een zorgcentrum met aanleunwoningen voorzien. Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met directe eindbestemming.

De kaarten van het bestemmingsplan “Koningsoord 2017” en de ontwerp herziening “Koningsoord 2017, 2e herziening (Voorhof)” maken als bijlage 11 onderdeel uit van het exploitatieplan.

3.2 Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Bro), verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2, onderscheidenlijk b, c, of d Wro noodzakelijk is.

Het nu onherroepelijke bestemmingsplan ‘Koningsoord 2017’ maakt het planologisch mogelijk om bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro te realiseren. De gemeente had ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan niet alle gronden in eigendom waarop nieuwe bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente heeft niet met alle grondeigenaren van de betreffende gronden een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal was derhalve niet anderszins verzekerd. In de onderhavige situatie is geen sprake van een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro. De gemeenteraad was derhalve verplicht om naast een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

Ondanks de vaststelling van het exploitatieplan zet de gemeente de onderhandelingen voort tot minnelijke verwerving van de eigendommen van de private partijen in het exploitatiegebied. In geval de gemeente er niet in slaagt via onderhandelingen de eigendommen minnelijk te verwerven, zal de gemeente per geval overwegen om wel of geen gebruik te maken van het instrumentarium van de Onteigeningswet. In situaties waarin de eigenaar een beroep doet op zelfrealisatie en onteigening door de gemeente niet mogelijk is, zijn er ten aanzien van het kostenverhaal verschillende mogelijkheden:

- De eigenaar sluit met de gemeente na de vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, de zogenaamde posterieure overeenkomst;
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) een exploitatiebijdrage.

Na vaststelling van het herziene exploitatieplan is dit plan leidend bij de te maken afspraken over kostenverhaal en locatie-eisen.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeente heeft geen besluit, als bedoeld in Wet voorkeursrecht gemeenten, genomen.

3.3 Eigendomssituatie en te verwerven percelen

De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Heijmans Vastgoed Realisatie BV en Proper-Stok Groep BV (hierna: Heijmans/Proper-Stok) voor de ontwikkeling en realisatie van het plan Koningsoord waarbij deze marktpartijen het risico voor de grond- en opstalexploitatie dragen. Heijmans Vastgoed Realisatie BV en Proper-Stok Groep BV zijn gefuseerd tot Heijmans Vastgoed BV (hierna: Heijmans). Heijmans treedt in deze in de plek van voornoemde partijen.

Een gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied is in eigendom van de gemeente. Het grootste gedeelte van de gronden behoort in eigendom toe aan Heijmans. Inmiddels zijn op een behoorlijk aantal percelen kavels voor de te realiseren woningen uitgegeven. De twee eigenaren, die geen anterieure of posterieure overeenkomst hebben gesloten (nummer 12 en 16), hebben in 2021 middels de omgevingsvergunning hun bijdrage betaald. Echter een van de twee eigenaren heeft een procedure lopen bij de Raad van State tegen het Exploitatieplan 'Koningsoord 2021, 1^e herziening'. Met een 2-tal eigenaren (nummer 4 en 5) zijn afspraken gemaakt door Heijmans en is het kostenverhaal op deze manier verzekerd.

De eigendomssituatie is weergegeven op de kaart 'Eigendommen', welke als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. De gronden waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven voor 1 januari 2023 zijn 'geruit' gearceerd aangegeven en hebben de benaming "afgegeven omgevingsvergunning". Hieraan wordt ook de bijbehorende openbare ruimte aan toegevoegd.

Het verhaal van de kosten van grondexploitatie met de betrekking tot de gronden van Heijmans is door het sluiten van de anterieure overeenkomsten anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro. Conform artikel 6.24 lid 3 Wro en artikel 6.2.12 Bro heeft de gemeente kennisgegeven van de anterieure overeenkomsten en is de zakelijke inhoud ter inzage gelegd. In de anterieure overeenkomst zijn tussen gemeente en Heijmans afspraken gemaakt over de totale ontwikkeling van Koningsoord. De kaart 'Kostenverhaal anderszins verzekerd' is als bijlage 3 opgenomen in het exploitatieplan.

3.4 Citeerartikel

Het exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Koningsoord 2023, 2^e herziening'. Deze titel sluit aan bij de naamgeving van het bestemmingsplan. Bij de definitieve vaststelling van het exploitatieplan wordt het jaartal van vaststelling toegevoegd om onderscheid te kunnen aanbrengen tussen het vastgestelde exploitatieplan en de toekomstige herzieningen hiervan.

4 Het Exploitatiegebied

4.1 Beschrijving exploitatiegebied

Het bestemmingsplan “Koningsoord 2017” voorziet, zoals eerder aangegeven, in de realisatie van circa 800 woningen (o.a. Sociale woningbouw), een nieuw winkelcentrum, sportterreinen en bijbehorende voorzieningen (verkeersontsluitingen, parkeervoorzieningen, groenzones). De ontwerp herziening van het bestemmingsplan “Koningsoord 2017, 2^e herziening (Voorhof) voorziet nu in een zorgcomplex met aanleunwoningen. Hierdoor komt het aantal woningen binnen het exploitatiegebied op circa 870 woningen. De bijbehorende voorzieningen kunnen integraal worden toegerekend aan het exploitatiegebied.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan bevinden zich een paar te handhaven objecten. De grens van het plangebied van het bestemmingsplan komt dan ook niet overeen met de grens van het exploitatiegebied. De te handhaven objecten zijn buiten het exploitatiegebied gelaten. Daarnaast zijn twee bovenwijkse voorzieningen buiten de exploitatiegrens gelaten. Het gaat hierbij om de reeds gerealiseerde fietstunnel onder het spoor door en de ruimtereservering van een treinstation met stationsplein en parkeerplaatsen.

Deze bovenwijkse voorzieningen zijn opgenomen in de Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen, welke als bijlage 14 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan. De nota is in 2020 herzien en de nieuwe bedragen zijn van toepassing op de eigenaren waarmee nog geen overeenkomst is gesloten.

Het exploitatiegebied is niet op te delen in aparte ruimtelijk-functioneel te onderscheiden deelgebieden. In het kader van de ontwikkeling wordt het exploitatiegebied dus als één ruimtelijk en functioneel relevant gebied gezien.

4.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Exploitatiegebied’ zoals opgenomen op de Kaart exploitatiegebied die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. In het kader van de ontwikkeling van het woongebied en de voorzieningen wordt het exploitatiegebied als één ruimtelijk en functioneel relevant gebied gezien. Het exploitatiegebied komt grotendeels overeen met het plangebied van het bestemmingsplan. Het exploitatiegebied wordt geografisch als volgt begrensd:

- Aan de noordelijke zijde grenst het exploitatiegebied direct aan de Raadhuisstraat en de spoorlijn Tilburg – Den Bosch;
- Aan de oostelijke zijde grenst het exploitatiegebied direct aan de bestaande bebouwing van de Raadhuisstraat;
- Aan de zuidelijke zijde grenst het exploitatiegebied direct aan de bestaande bebouwing van de Eikenboschweg en de Dr. Schaepmanstraat. De Rauwbrakenplas valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan maar niet binnen het exploitatiegebied;
- Aan de westelijke zijde grenst het exploitatiegebied aan de Rauwbrakenweg.

4.3 Voorgenomen ruimtegebruik

Het voorgenomen ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied heeft de volgende functies:

- “Uitgeefbaar Wonen”
- “Uitgeefbaar Winkels met wonen”
- “Uitgeefbaar maatschappelijk”
- “Water”
- “Groen”
- “Verharding”
- “Sportpark”

Op de “Kaart voorgenomen ruimtegebruik” die als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan wordt dit weergegeven.

4.4 Programma

Op basis van het bestemmingsplan worden de volgende functies binnen het bestemmingsplan gebied mogelijk gemaakt:

- Woningbouw
- Commerciële voorzieningen
- Maatschappelijke voorzieningen

In dit exploitatieplan wordt gebruik gemaakt van het facultatief onderdeel: regels met de trekking tot uitvoerbaarheid door het aanwijzen van de locaties voor sociale woningbouw.

Het te realiseren programma sociale woningbouw is gebaseerd op het woonbeleid van de gemeente. De aanwijzing van de locaties is gebeurd op basis van het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 12) en het voorgenomen ruimtegebruik (Bijlage 4). Op basis van de kaart aanwijzing programma sociaal zijn de locaties vastgelegd in het herziene exploitatieplan (Bijlage 17). Als gevolg van het nieuwe stedenbouwkundige plan van deelgebied 8, heeft er een wijziging van de locatie van het sociale programma in deelgebied 8 plaatsgevonden.

5 Toelichting op uit te voeren werken en werkzaamheden

5.1 Algemeen

Eén van de verplichte onderdelen van het exploitatieplan vormt de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (artikel 6.13 lid 1 sub b Wro). Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Voor wat betreft de uit te voeren werken en werkzaamheden maken wij onderscheid in 2 hoofdgroepen:

- Bouwrijp maken van het exploitatiegebied;
- Woonrijp maken van het exploitatiegebied.

5.2 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van al die werkzaamheden en werken waardoor de grond geschikt is om te bebouwen. In dit geval valt hieronder ook het ophogen van het terrein in het kader van de waterhuishouding, alsmede het aanleggen van alle nutsvoorzieningen en riolering, voor zover het betreft de aanleg van de hoofdkabels en leidingen.

In het kader van bouwrijp maken (zowel uitgeefbare gronden als openbare gronden) worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het verwijderen van opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het verrichten van grondwerkzaamheden, waaronder begrepen afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Het aanleggen van (tijdelijke) bouwwegen voorafgaande aan het starten met de bouw van gebouwen;
- Het aanleggen en verleggen van nutsvoorzieningen, kabels en leidingen;
- Het aanleggen van (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem;
- Het aanleggen van een rioolafvoergemaal met persleiding naar gemeentelijk rioolstelsel;
- Het dempen van bestaande watergangen;
- Het graven van nieuwe watergangen;
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- Het realiseren van waterberging;
- Het plaatsen van afzettingen en inrichten van bouwplaatsen;
- Geluidscherm en raildempers;
- Werkzaamheden ten behoeve van flora en fauna compensatie, zoals het verplaatsen van een dassenburcht.

De genoemde werken en werkzaamheden hebben betrekking op het gehele exploitatiegebied, dus zowel op de uit te geven gronden als op het openbare gebied. Deze werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd anders is het niet mogelijk om de grond te bebouwen. De kosten van het bouwrijp maken van de grond en de kosten van aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (o.a. aansluiting gebiedsontsluitingsweg ter plaatse van sportpark) zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

5.3 Woonrijp maken van het exploitatiegebied

Onder woonrijp maken wordt verstaan het definitief inrichten van het openbare gebied. Het gaat hierbij niet alleen om het aanbrengen van definitieve verhardingen op wegen, fietspaden, enz., maar ook om de inrichting hiervan, zoals het aanbrengen van straatmeubilair, openbare verlichting, verkeersborden, enz. Daarnaast wordt voorzien in een aantal groenvoorzieningen en speelplekken voor kinderen.

In het kader van woonrijp maken worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- De aanleg van (definitieve) wegen, pleinen, parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen.
- Het aanleggen van (andere) groenvoorzieningen.
- Het plaatsen van straatmeubilair, openbare verlichting en speelvoorzieningen.
- Het (tijdelijk) aanbrengen van straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden, bebakening en belijning.
- Het aanleggen van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroom-voorzieningen en wadi's.
- Het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen.
- Het plaatsen van afvalcontainers.

En andere rechtstreeks hiermee verband houdende werken en bouwwerken.

De kosten voor het woonrijp maken van het openbare gebied zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

5.4 Koppeling, fasering, eisen en regels aan werken en werkzaamheden

De koppeling tussen werken en werkzaamheden en de fasering en de te stellen eisen en regels aan werken en werkzaamheden zijn opgenomen in hoofdstuk 9 van het exploitatieplan "Koningsoord".

6 Toelichting op de exploitatieopzet

6.1 Algemene toelichting exploitatieopzet

6.1.1 Algemeen

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie op zich neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

6.1.2 De kosten van de grondexploitatie

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 e.v.). Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken en werkzaamheden bij een exploitatie in rekening te kunnen brengen via een exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro).

6.1.3 De opbrengsten van de grondexploitatie

Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de wet, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- a. Van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. Van bijdragen en subsidies van derden;
- c. Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Bij de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied worden de uitgifteprijsen gehanteerd per peildatum 1 januari 2023 en deze zijn gebaseerd op de update waardering VON-prijzen Koningsoord Berkel-Enschot van 10 februari 2023 van "Van de Water Makelaardij" en de memo van "Stec Groep" inzake de residuele grondwaarden, van 20 februari 2023. Het advies maakt als bijlage 9 onderdeel uit van het exploitatieplan. De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform door de gemeente gehanteerde, door accountant geadviseerde, indexaties.

In het herziene exploitatieplan is een bijdrage vanuit de herontwikkeling van het klooster opgenomen. Ook worden er op basis van huidige inzichten geen kosten gemaakt ten behoeve van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

6.1.4 Wijze van toerekenen

Binnen het herziene exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijsen van bouwrijpe grond, aan de hand van door de gemeente vastgesteld uitgifteprijsbeleid (Kader grondprijzen 2023 gemeente Tilburg) en de uitgevoerde update door "Van de Water Makelaardij" voor de VON-prijzen en van "Stec Groep" inzake de residuele grondwaarden.

De notitie 'Kader grondprijzen 2023' geeft de uitgangspunten voor de grondprijzen van onder andere woningen, commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. Aan de hand van de richtlijnen en de uitgevoerde taxatie is specifiek de opbrengstpotentie per woningtype en functie bepaald. Voor sociale woningbouw wordt door de gemeente een vaste grondprijs gerekend eventueel rekening houdende met een correctie factor als gevolg van stapeling van appartementen.

Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie per gehanteerde eenheid betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie. Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit ramingen voor bijdragen en subsidies van gemeente en/of van derden alsmede opbrengsten uit ramingen welke worden verkregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de toekomst voor bebouwing in aanmerking komen die als opbrengsten worden opgenomen in de exploitatieopzet.

De nog te realiseren opbrengstpotentie per eigenaar is bepaald op basis van het programma conform het voorgenomen ruimtegebruik, zoals opgenomen in bijlage 4.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen moet men kijken naar de feitelijke situatie. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de uit te geven gronden. Deze wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning of in de afspraken omtrent kostenverhaal vastgelegd in een posterieure overeenkomst.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunning aanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaatsvinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

6.1.5 Peildatum en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgifte wordt dan rekening gehouden met een kostenstijging, dit is ook van toepassing op de opbrengstenstijging.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken.

In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage, dit moet daarom in een cashflow worden uitgezet.

De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze terug te rekenen (contant te maken) naar 1 januari van het jaar van het exploitatieplan.

6.1.6 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden, die gebaseerd worden op basiseenheden per uitgiftecategorie maal de daaraan toegekende gewichtsfactor. Het te realiseren programma wordt omgerekend naar het aantal gewogen eenheden en vervolgens omgerekend naar de door exploitant te betalen exploitatiebijdrage op basis van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd in mindering gebracht.

Definitie basiseenheden

De basiseenheid waarmee gerekend wordt in dit exploitatieplan is bij het woningbouwprogramma voor appartementen en de voorzieningen het aantal m² bvo en bij grondgebonden woningen het aantal m² kavel behorende bij de woning.

Vaststelling uitgifteprijsen en gewogen eenheden

Eén van de grondbeginselen van de exploitatiebijdrage is dat de bijdrage gekoppeld is aan de netto contante opbrengsten van de exploitanten. Voor het bepalen van de opbrengstpotentie van de in het exploitatiegebied gelegen percelen wordt gebruik gemaakt van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, uitgedrukt in een prijs per m², m² bvo en m² vvo behorende bij het uitgeefbaar terrein.

De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op de uitgifteprijsen. Om dit te bewerkstelligen worden aan de gedefinieerde basiseenheden relatieve gewichten toegekend. Het gewicht dat wordt toegekend is afhankelijk van de uitgifteprijs van de uitgiftecategorie.

Bij de bepaling van het aantal gewogen eenheden dient rekening gehouden te worden met fasering in de tijd. Een vierkante meter uitgifte in 2022 is anders dan dezelfde vierkante meter in 2024. De bepaalde gewichtseenheden dienen dus contant gemaakt te worden naar 2023.

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid

De uiteindelijke exploitatiebijdrage per gewogen eenheid die een exploitant moet betalen is bepaald door de te verhalen kosten te delen door het totaal van de gewogen eenheden. Dit leidt tot een exploitatiebijdrage per gewogen eenheid. De exploitant krijgt een bijdrage toegerekend op basis van het aantal gewogen eenheden van zijn aandeel in het totale plan maal het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Exploitatiebijdrage per exploitant

Op de genoemde exploitatiebijdrage moeten de inbrengwaarde van de gronden en de gemaakte kosten vanzelf verrichtte werkzaamheden nog in mindering worden gebracht. De kosten van zelf verrichtte werkzaamheden kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De vergunninghouder moet aantonen dat de werken en werkzaamheden, waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt overeenkomstig de regels en eisen die het exploitatieplan stelt. Het college van Burgemeester en Wethouders kan een accountantsverklaring eisen.

6.1.7 Kostenverhaal

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 e.v.). Om deze kosten op te kunnen nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken en werkzaamheden bij een exploitatie in rekening te kunnen brengen via een exploitatieplan (artikel 6.13 lid 6 Wro), namelijk:

- Profijt,
- Toerekenbaarheid en
- Proportionaliteit.

De kosten en opbrengsten zijn geraamd op basis van het voorgenomen ruimtegebruik (Bijlage 4) gebaseerd op het aangepaste verkavelingsplan, het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 12), het 'Kwaliteitshandboek openbare ruimte' deel 1 (Proces) & deel 2 (Kwaliteitsstandaard) (Bijlage 13).

Alle documenten maken onderdeel uit van het exploitatieplan en zijn als bijlage toegevoegd.

6.1.8 De aftopping van de kosten (macro-aftopping)

In artikel 6.16 Wro is bepaald dat indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

De berekening van de maximaal te verhalen kosten is opgenomen in bijlage 5 "Exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan" in tabel H.

7 Toelichting op de eisen en regels

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de eisen en regels opgenomen in hoofdstuk 9.

7.2 Toelichting bij artikel 1: begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het herziene bestemmingsplan “Koningsoord 2017”. Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het exploitatieplan “Koningsoord”.

7.3 Toelichting bij artikel 2: eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 12) opgenomen uitgangspunten.

Daarnaast dienen de werken en werkzaamheden te voldoen aan het ‘kwaliteitshandboek openbare ruimte’ deel 1 (Proces) en deel 2 (Kwaliteitsstandaard) (bijlage 13). Hierin zijn de uitgangspunten, technische eisen en procesafspraken opgenomen waaraan de in hoofdstuk 5 omschreven werken en werkzaamheden moeten voldoen. Hierin is in deel 1, hoofdstuk 6 bepaald dat de gemeente altijd de aanbestedende dienst is (dus de partij is die de aanbesteding houdt).

Alle documenten maken onderdeel uit van het exploitatieplan en zijn als bijlage toegevoegd.

7.4 Toelichting bij artikel 3: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In de uitvoeringsfase van de voorgenomen ontwikkeling speelt het opstellen van bestekken een rol. Zodra met de bestekken is ingestemd kan de vervolgstap van aanbesteding en gunning worden gezet.

Na gunning vindt de feitelijke uitvoering plaats. In dit stadium is het nodig om te controleren (inspecteren) of wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen en aan de eisen rond de wijze van uitvoering.

7.4.1 Toelichting op artikel 3.1: bestekken

Om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen en regels wordt gewerkt is het van belang dat er voorafgaande toetsing van het bestek door de gemeente plaatsvindt.

Een bestek wordt getoetst aan beeldkwaliteitsplan en het kwaliteitshandboek openbare ruimte.

De eisen van het bestek dienen te voldoen aan de RAW-standaard 2020. RAW staat voor Rationalisatie en Automatisering in de Grond-, Water- en Wegenbouw.

Met een besluit tot instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente wordt duidelijk, dat aan de eisen wordt voldaan. Aan de goedkeuring van het bestek kunnen door de gemeente voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van werken en werkzaamheden.

In geval de gemeente zelf het bestek opstelt is een expliciet instemmingsbesluit niet vereist. De gemeente dient wel conform de regels verbonden aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden te handelen.

7.4.2 Toelichting op artikel 3.2: aanbesteding

Op de gunning van opdrachten voor de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2014/24/EU van het Europese Parlement en de Raad van 26 februari 2014;
2. Aanbestedingswet 2012;
3. Beleidskader inkoop & aanbesteding van de gemeente vastgesteld in 2017, welke als bijlage 15 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.
4. Het kwaliteitshandboek openbare ruimte (o.a. onderdeel 6.3 aanbesteding van de beschrijving in kader van het proces)

In dit artikel is vastgelegd welke regels en procesafspraken er gelden voor het uitvoeren en aanbesteden van werken en werkzaamheden.

De drempel voor Europese aanbesteding is per 1 januari 2022 vastgesteld op:

- Voor werken: € 5.382.000, -
- Voor leveringen en diensten: € 215.000, -.

Uit het aanbestedingsbeleid van de gemeente volgen in aanvulling op het Europese aanbestedingsrecht de volgende bedragen:

Drempelbedrag, exclusief BTW	Te hanteren aanbestedingsvorm
Leveringen en diensten • Tot € 70.000,- • Van € 70.000,- tot € 190.000,- • Van € 190.000,- tot de Europese drempel • Vanaf de Europese drempel	• Enkelvoudig onderhands, indien > € 30.000 met motivatie(*1) • Meervoudig onderhands, indien > € 125.000,- met motivatie (*1) • Nationaal openbaar (*2) • Europees
Werken • Tot € 150.000,- • Van € 150.000,- tot € 3.000.000,- • Van € 3.000.000,- tot de Europese drempel • Vanaf de Europese drempel	• Enkelvoudig onderhands, indien > € 75.000,- met motivatie (*1) • Meervoudig onderhands, indien > € 1.500.000,- met motivatie (*1) • Nationaal openbaar • Europees
<i>Bovenstaande bedragen zijn afgeleid van de op dit moment geldende regelgeving, met name de Gids Proportionaliteit en de Europese drempelbedragen. Vanuit de regelgeving vindt periodiek een aanpassing plaats van de verschillende drempelbedragen. De bedragen in bovenstaande tabel worden in die gevallen aangepast aan de nieuwe regelgeving.</i>	

(*1) Indien geen steekhoudende motivatie gegeven kan worden, kies dan de eerstvolgende 'hogere' aanbestedingsvorm.

(*2) uitzondering hierop zijn de sociale- en specifieke diensten zoals vernoemd onder bijlage XIV van richtlijn 2014/24/EU. Zie hiervoor nader 3.11.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

Indien na wijziging van het exploitatieplan de voorgenoemde bedragen of regels voor aanbesteding door het bevoegd gezag worden gewijzigd zijn die nieuwe bedragen of regels van toepassing.

7.4.3 Toelichting op artikel 3.3: inspecties en uitvoering

Als particuliere eigenaren zelf op eigen terrein werken en werkzaamheden zouden kunnen en willen realiseren moeten deze werken en werkzaamheden qua uitvoering, vorm en kwaliteit voldoen aan de regels in dit exploitatieplan. Om te kunnen constateren of dat het geval is, is voorafgaande inspectie nodig door de gemeente. Voor sommige werken en

werkzaamheden kan gelden dat tussentijdse inspectie nodig is (ondergrondse voorzieningen). De aanvang van de werken en werkzaamheden dient tijdig aan de gemeente gemeld te worden.

Inspecteurs van de gemeente hebben om deze reden een controlerende taak en altijd toegang tot het exploitatiegebied. Hun inspectie bevoegdheid is hiermee niet beperkt tot het (toekomstig) openbaar gebied, maar heeft ook betrekking op het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied.

Indien uit de inspecties blijkt dat voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan wordt voor zowel de eerste als de tweede oplevering een Proces-Verbaal opgesteld.

Indien uit de inspecties blijkt dat niet voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan geldt het regime van de bestuursrechtelijke handhaving van de Algemene wet bestuursrecht en kan daarnaast ook strafrechtelijke worden gehandhaafd.

7.5 Toelichting bij artikel 4: regels fasering en koppeling

7.5.1 Fasering en tijdvakken

Voor het exploitatiegebied is een tekening van het voorgenomen ruimtegebruik op basis van het actuele verkavelingsplan gemaakt (bijlage 4: 'Kaart voorgenomen ruimtegebruik').

Voor een efficiënte, marktconforme afzet van de uitgeefbare kavels is het voorgenomen ruimtegebruik gefaseerd in 10 deelgebieden. De fasering is bedoeld ter onderbouwing van de kosten en opbrengsten en is juridisch niet bindend

Een groot deel van de voorgenomen ontwikkeling is gerealiseerd en van de nog te realiseren werken en werkzaamheden en te verlenen omgevingsvergunningen is een inschatting gemaakt wanneer deze zullen plaatsvinden. Op de kaart fasering omgevingsvergunningen verwacht na 1 januari 2023, welke als bijlage 19 is toegevoegd aan het exploitatieplan is de verwachte planning van de nog uit te geven gronden voorzien.

In bijlage 5 de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel D de nog te realiseren uitgifte per eigenaar in de tijd opgenomen gebaseerd op de kaart "Voorgenomen ruimtegebruik" welke als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.

7.5.2 Koppeling

In kader van de fasering is nog één koppeling voorzien met het uitvoeren van werken en werkzaamheden, te weten:

1. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet voldaan worden aan de kaart 'aanwijzing programma sociaal' (bijlage 17).

7.6 Toelichting bij artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen

De verbods- en afwijkingsbepalingen opgenomen in artikel 5 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor het mogelijk is om bestuursrechtelijk handhavend op te kunnen treden. Het verbod is ook bedoeld om duidelijk te maken dat deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uitdien hoofde strafbaar is.

Daarnaast zijn er op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro regels opgenomen waarbij bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan.

7.7 Toelichting bij artikel 6: Slotbepaling

De eisen en regels van hoofdstuk 9 kunnen worden aangehaald als "Eisen en regels exploitatieplan Koningsoord 2023, 2^e herziening".

Deel C: Exploitatieplan

8 Exploitatieopzet

8.1 Algemeen

Het opstellen van een exploitatieopzet behoort tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan.

Om de exploitatiebijdrage per eigendom/ exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op:

1. De reken technische uitgangspunten
2. Het ruimtegebruik
3. Het programma
4. Raming van de inbrengwaarde van de gronden
5. Raming van de andere kosten
6. Raming van de opbrengsten
7. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten.
8. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar
9. Het percentage van reeds gerealiseerde kosten

Alle in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn bedragen exclusief omzetbelasting.

In bijlage 5 van dit exploitatieplan is de uitgebreide exploitatieopzet opgenomen, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze exploitatieopzet is conform het voorbeeld model behorende bij de Handreiking Grondexploitatiewet (tweede herziene druk 2010) opgesteld.

Ter verduidelijking wordt waar mogelijk een verband gelegd met de tabellen vanuit bijlage 5: de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan of eventueel overige relevante bijlagen.

8.2 De reken technische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de reken technische uitgangspunten opgenomen:

Reken technische uitgangspunten

Startdatum plan	1 januari 2016
Start herziening plan	1 januari 2023
Prijspeildatum	1 januari 2023
Einddatum	31-12-2025
Looptijd in jaren	9 jaar
Rentevoet per jaar	2,00%
Kostenstijging in 2023	6,00%
Kostenstijging in 2024 – 2025	4,00%
Kostenstijging vanaf 2026 tot einde project	2,00%
Opbrengstenstijging in 2023	1,00%
Opbrengstenstijging in 2024 – 2025	0,00%
Opbrengstenstijging vanaf 2026 tot einde project	2,00%

Tabel 1 Reken technische uitgangspunten

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige peildatum. Vanaf deze peildatum tot aan de datum van de uitgaven (als het gaat om kosten) wordt rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging. De peildatum is het jaar van herziening.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden meegenomen in de exploitatieopzet. De eventuele renteopbrengsten worden op deze kosten in mindering gebracht. De kosten worden over het algemeen eerder gemaakt dan het moment van de opbrengsten. Hiermee is in de exploitatieopzet rekening gehouden door alle

kosten en opbrengsten 'in de tijd uit te zetten' en vervolgens alle kosten en opbrengsten contant te maken naar genoemde peildatum.

De uitvoering van de werken en werkzaamheden is gestart in 2016 en de huidige verwachting is dat de werkzaamheden eind 2025 worden afgerond.

De gehanteerde parameters zijn afkomstig uit de "Position paper Parameters grondexploitaties 2023" (bijlage 20).

8.3 Het voorgenomen ruimtegebruik

Op de "Kaart voorgenomen ruimtegebruik" is op basis van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan het ruimtegebruik per onderscheiden functie bepaald. De kaart maakt als bijlage 4 onderdeel uit van het exploitatieplan en dient als basis voor de grondexploitatie.

In bijlage 5 de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is het beoogde ruimtegebruik per eigenaar in beeld gebracht waarbij onderscheid wordt gemaakt in m² uitgeefbare grond en m² openbare ruimte.

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik opgenomen.

Voorgenomen ruimtegebruik	%	m²
Exploitatiegebied	100%	299.085
Uitgeefbaar (woningbouw)	40,8%	121.908
Uitgeefbaar (commercieel met appartementen)	4,5%	13.420
Uitgeefbaar (maatschappelijk)	1,3%	3.888
Uitgeefbaar (sportpark)	0,7%	2.060
Verharding	28,1%	84.050
Groen	22,4%	66.954
Waterberging	2,3%	6.805

Tabel 2 Ruimtegebruik

8.4 Het programma

Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente en het stedenbouwkundige plan is het woningbouwprogramma vertaald naar te onderscheiden woningtype en categorieën. Daarnaast is het aantal te realiseren m² voorzieningen bepaald.

Programma	Eenheid
Aantal woningen	868 won
Commerciële centrumvoorzieningen m ² BVO (inclusief horeca)	11.230 m ² BVO
Sportvoorzieningen m ²	0
Maatschappelijke centrumvoorzieningen m ² BVO	1.000 m ² BVO
Kindcentrum m ² BVO	3.880 m ² BVO

Tabel 3 Programma

In bijlage 5 "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" is in tabel D het programma in de tijd uitgezet per eigenaar.

8.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Op grond van artikel 6.2.3 Bro zijn onder de inbrengwaarden begrepen de ramingen van:

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

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

De in de exploitatieopzet opgenomen inbrengwaarden van de gronden (met de daarop aanwezige opstallen) van de nog te realiseren bestemmingen en te verlenen omgevingsvergunning zijn gebaseerd op een externe taxatie door een onafhankelijk deskundige, te weten Gloudemans d.d. 1 februari 2023.

Het taxatierapport maakt als bijlage 8 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

De peildatum van de taxatie is gesteld op 1 januari 2023.

Op grond van artikel 6.13 Wro wordt de inbrengwaarde van de gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

Er is geen rekening gehouden met 'algehele' schadeloosstelling, maar uitsluitend met de waarde op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet omdat er geen besluit tot voornemen van onteigening door de gemeenteraad is genomen. Ingeval na de vaststelling van dit exploitatieplan een onteigening wordt verwacht en door de gemeenteraad een onteigeningsbesluit wordt genomen, zullen bij de herziening van het exploitatieplan de inbrengwaarden worden aangepast. De gemeente Tilburg gaat er op dit moment vanuit dat verkrijging van de genoemde gronden via minnelijk overleg op basis van de waarde op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet zal plaats vinden.

Er is rekening gehouden met de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. Dit geldt alleen voor de gronden in het huidige winkelcentrum.

De complexwaarde is bepaald op € 90,00 per m².

8.5.1 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)

De raming van de sloopkosten is opgenomen in bijlage 5 "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel "sloop op eigen terrein". De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel B. Een belangrijk deel van de kosten is gerealiseerd en de overige nog te realiseren sloopkosten zijn aanbesteed.

8.6 Andere kosten in verband met de exploitatie

De exploitatieopzet bevat een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie dan de inbrengwaarden als bedoeld in artikel 6.13 Wro. De in de Bro limitatief opgenomen opsomming van de kosten die mogen worden opgenomen is bij het opstellen van de exploitatieopzet als uitgangspunt gehanteerd. De andere kosten in verband met de exploitatie zijn bepaald op basis van kengetallen uit het civieltechnische prijzenboek van adviesbureau Arcadis.

De raming van de andere kosten in verband met de exploitatie is opgenomen in bijlage 5 "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan in tabel G onder raming van de andere kosten"

In de volgende paragrafen worden de kostenposten betrekking hebbende op deze exploitatie nader toegelicht.

8.6.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 lid a Bro)

In verband met de ontwikkeling van het exploitatiegebied zijn of worden een aantal onderzoeken uitgevoerd. Het Bro vermeldt de kosten van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kosten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de kosten van de volgende onderzoeken: milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit onderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse.

Een belangrijk deel van de kosten is gerealiseerd of aanbesteed. De inschatting is dat er daarnaast voor nog een bedrag ad € 20.000, - aan onderzoekskosten gemaakt dient te worden.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel C.

8.6.2 Kosten van bodemsanering en overige grondwerken (artikel 6.2.4 lid b Bro)

Een belangrijk deel van de gerealiseerde kosten grondwerk zit in de gerealiseerde kostenpost "openbare wegen". De waterberging dient nog gerealiseerd te worden en ook de duiker onder het spoor naar de waterberging.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel D.

8.6.3 Kosten aanleg van nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)

Er dient nog een klein bedrag aan kosten gerealiseerd te worden en een deel van de gerealiseerde kosten is ook hier opgenomen onder de kostenpost "openbare wegen".

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel E.

8.6.4 Kosten van de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid c Bro alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)

Binnen het exploitatiegebied wordt voor de woningen en voorzieningen riolering aangelegd en worden voor de woningen huisaansluitingen tot aan kavelgrens aangelegd.

In het exploitatiegebied worden wegen, voet- en fietspaden aangelegd en wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Voor de verdere inrichting van het exploitatiegebied worden groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, openbare verlichting en brandkranen aangelegd.

Dit alles conform het "voorgenomen ruimtegebruik en de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en het kwaliteitsboek openbare ruimte, welke als bijlage onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan.

Een belangrijk deel van de kosten is gerealiseerd en aanbesteed. In de administratie is geen goed onderscheid gemaakt tussen de verdeling van de kosten over de verschillende kostensoorten.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel F, G, H en I.

8.6.5 Kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid e Bro)

Ook de kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied mogen in de exploitatieopzet worden meegenomen.

Voor alle kosten, dus ook voor deze kosten, gelden bij de toerekening aan het exploitatiegebied de volgende criteria (artikel 6.13 lid 6 Wro):

1. **Profijt:** de locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en/of voorzieningen.
2. **Toerekenbaarheid:** er dient een causaal verband te bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten. De kosten zouden dus niet aan de orde zijn zonder de ontwikkeling of worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Indien kosten deels uit andere bron worden betaald zijn zij (voor dat deel) niet toerekenbaar.
3. **Proportionaliteit:** indien meerdere gebieden profijt hebben van het werk of de voorziening waarvoor de kosten worden gemaakt moeten de kosten naar evenredigheid worden verdeeld naar de gebieden die profijt hebben.

De gemeente Tilburg heeft de Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen herzien en deze maakt als bijlage 14 onderdeel uit van het exploitatieplan. In deze nota onderbouwd de gemeente welke bovenwijkse voorzieningen op basis van de 3 criteria worden toegerekend aan het exploitatiegebied. De onderbouwing van de berekening van de bijdrage is ook opgenomen in bijlage 14.

8.6.6 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 F Bro)

In het exploitatiegebied worden geen kosten voorzien voor toekomstige grondexploitaties.

8.6.7 Kosten milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 I Bro)

De gerealiseerde kosten inzake afkoop geurcirkel, plaatsen ondergrondse container en raildempers zijn hier opgenomen. De hoge kosten inzake aanleg van geluidsschermen en maatregelen tegen overklimbaarheid zijn alsnog te realiseren opgenomen.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel J.

8.6.8 Plankosten (artikel 6.2.4 leden g tot en met j Bro)

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht.

In 2017 is de ministeriele regeling plankosten exploitatieplan in werking getreden.

Op basis van gewijzigd ruimtegebruik/programma is de plankostenscan geactualiseerd en met geïndexeerde tarieven opgenomen als verhaalbare kosten.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel K. Daarnaast maakt bijlage 6 "ingevulde plankostenscan" onderdeel uit van het exploitatieplan. Hierin wordt een onderbouwing gegeven van de berekening van de gemaximeerde plankosten.

8.6.9 Planschade (artikel 6.2.4 lid I Bro)

Door middel van een risicoanalyse planschade zijn de mogelijke kosten betreffende planschade in beeld gebracht en opgenomen in de exploitatieopzet. Er is een klein bedrag aan planschade toegekend en de overige kosten verwachte kosten blijven momenteel gehandhaafd. De planschade risicoanalyse met bijbehorende taxaties van de mogelijke schade maakt als bijlage 10 onderdeel uit van het exploitatieplan.

8.7 Raming van de opbrengsten

De nog te realiseren opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten vanuit woningbouw en voorzieningen. De grondopbrengsten zijn bepaald naar aanleiding van het geactualiseerde advies gronduitgifte prijzen welk als bijlage 9 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.

Het advies is mede gebaseerd op het aangepaste "voorgenomen ruimtegebruik", het beeldkwaliteitsplan en het Kader grondprijzen 2023 wat als bijlage 16 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan. De grondprijs is residueel berekend (bijlage 9). Voor maatschappelijke voorzieningen en sociale woningbouw hanteert de gemeente in haar grondprijnsbeleid een vaste uitgifteprijs.

Voor grondgebonden woningbouw is de grondprijs per m² uitgeefbare kavel bepaald en voor de appartementen, commerciële en maatschappelijke centrumvoorzieningen per m² BVO.

Zie bijlage 7 voor nadere uitwerking.

In bijlage 5 de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan zijn in tabel E de nog te realiseren grondopbrengsten van de verschillende categorieën per eigenaar geïnventariseerd tegen de geactualiseerde uitgifteprijzen.

8.8 Bijdrage

In kader van de ontwikkeling van het klooster is een bijdrage ontvangen van € 250.000, -.

8.9 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De kosten kunnen alleen verhaald worden voor zover deze niet uitstijgen boven de opbrengsten. Als de grondopbrengsten lager zijn dan de kosten dan is het berekende tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de opbrengsten. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Uit de in bijlage 5 opgenomen exploitatieopzet volgt de volgende tabel.

Kosten en opbrengsten	Bedrag	
Te verhalen kosten (netto contante waarde per 1 januari 2023)	€	63.872.288, -
-/- bijdrage andere gebiedsexploitatie	€	250.000, -
-/- bijdrage gemeente/ provincie	€	0, -
Maximaal te verhalen kosten (netto contante waarde per 1 januari 2023)	€	63.622.288, -
Opbrengsten (netto contante waarde per 1 januari 2023)	€	54.221.683, -

Tabel 4 Bepaling niveau van de verhaalbare kosten

Conclusie

De grondopbrengsten zijn lager dan de te verhalen kosten. Dit betekent dat niet alle kosten opgenomen in het exploitatieplan kunnen worden verhaald. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Heijmans is bepaald dat Heijmans garant staat voor het tekort in kader van kostenverhaal. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

8.10 De exploitatiebijdrage per eigendom /eigenaar

8.10.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgiftebare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgend de wettekst achtereenvolgens 5 stappen doorlopen te worden:

- Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)
- Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)
- Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)
- Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4)
- Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

De omslag methode wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)

De uitgiftecategorieën in de exploitatieopzet zijn gebaseerd op advies gronduitgifte prijzen Koningsoord. De uitgiftecategorieën komen overeen met de in tabel grondprijzen opgenomen categorieën.

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt gehanteerd de vierkante meter uitgiftebare oppervlakte voor grondgebonden woningen en sportvoorzieningen. Voor de appartementen en voor overige voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) het aantal m² bvo.

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. De gewichtsfactoren zijn afgeleid van de laagste uitgifteprijs van alle categorieën namelijk sportvoorzieningen.

Stap 4: Bepaling aantal gewogen eenheden (lid 4)

Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met bijbehorende gewichtsfactoren, rekening houdende met de fasering in de tijd. De gewogen eenheden worden contant gemaakt naar heden.

Het aantal gewogen eenheden per 1 januari 2023 komt uit op 182.727 eenheden.

In bijlage 5 "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" is in tabel F onder de grondopbrengsten de specificatie van de berekening opgenomen.

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5)

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule: Totaal verhaalbare kosten (NCW 1 januari 2023) gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden (NCW 1 januari 2023).

De verhaalbare kosten per eenheid bedragen € 296,74.

8.10.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigenaar vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgifte categorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgifte categorie.

In bijlage 5: exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel I per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt de exploitatiebijdrage berekend conform de hiervoor in artikel 6.19 lid 1 Wro opgenomen systematiek. Deze systematiek houdt rekening met de inbrengwaarden van de uitgeefbare gronden van de aanvrager om omgevingsvergunning en met de verhaalbare kosten die deze aanvrager zelf al heeft gemaakt. Daarnaast komen op grond van de regeling Plankosten art 7 lid 1 in ieder geval de kosten voor verwerving en gronduitgifte naar rato in mindering.

8.10.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

De te betalen exploitatiebijdrage is de netto contante waarde per 1 januari 2023 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan het financieel voorschrift, zoals dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit bedrag dient met op de datum van de verstrekking van de omgevingsvergunning verhoogd te worden met rente.

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor de die gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning anderszins verzekerd is.

8.10.4 Betalingstermijn exploitatiebijdrage

Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen in de omgevingsvergunning bepalen wanneer de exploitatiebijdrage moet worden betaald.

9 Eisen en regels werken en werkzaamheden

9.1 Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan “Koningsoord” of opgenomen in de bijlage behorende bij het exploitatieplan. Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het exploitatieplan “Koningsoord”.

Anterieure overeenkomst: Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en particuliere exploitant over grondexploitatie, gesloten voor vaststelling van het exploitatieplan.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het uitgeefbare gebied, die voldoet aan de eisen van de gemeente.

Eigenaar: Degene die in de openbare registers van het kadaster staat vermeld als eigenaar van een binnen het exploitatiegebied gelegen eigendom.

Eigendom: Een samenstel van kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied, van dezelfde eigenaar.

Netto contante waarde: De door discontering berekende waarde per 1 januari van het startjaar van de exploitatie van het exploitatieplan) van in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten rekening houdend met indexering en rentekosten.

Voorzieningen van openbaar nut: Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, welke tezamen de openbare ruimte vormen.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan “Koningsoord” van de gemeente Tilburg bestaande uit een plankaart (verbeelding), regels en een toelichting.

Bevoegd gezag: het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1, lid 1, Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht.

Gebiedsontsluitingsweg: de verbindingsweg inclusief bijbehorende voorzieningen (zoals een rotonde nabij het nieuwe winkelcentrum, verlichting, riolering, bermen, kabels & leidingen etc.) en de daarop voorafgaand te realiseren bouwweg en duiker tussen de Raadhuisstraat en de Rauwbrakenweg. De weg is aangegeven op de kaart met ligging gebiedsontsluitingsweg (bijlage 18).

9.2 Artikel 2: Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden

De in hoofdstuk 5 opgenomen werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en het kwaliteitshandboek openbare ruimte en overeenkomstig het in artikel 9.3.1 bedoelde bestek waarmee het bevoegde gezag heeft ingestemd.

9.3 Artikel 3: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

9.3.1 Artikel 3.1: Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan het bevoegde gezag van de gemeente dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, het kwaliteitshandboek openbare ruimte, de planbeschrijving zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en de vigerende Standaard RAW-bepalingen;
2. Aan de goedkeuring van het bestek kunnen door de gemeente voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van werken en werkzaamheden;

3. Het is verboden te starten met de werken en werkzaamheden voordat de in lid 1 bedoelde instemming heeft plaatsgevonden;
4. Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.1.3 genoemde verbod en toestaan dat in afwachting van de definitieve goedkeuring van het bestek al een start kan worden gemaakt met de uitvoering van (een deel van) voorgenomen werken en werkzaamheden voor zover deze zijn opgenomen in de omgevingsvergunning;
5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is geen expliciete instemming vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in artikel 3.1.1;
6. Het bevoegde gezag beslist binnen een algemene termijn 10 werkdagen na ontvangst van het in artikel 3.1.1 genoemde bestek of met het bestek wordt ingestemd en welke voorwaarden eraan verbonden worden. Indien niet haalbaar is zal hiervan zo tijdig mogelijk melding worden gemaakt;
7. Het bevoegde gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.1.1 genoemde bestek door het toestaan van een gelijkwaardige andere oplossing.

9.3.2 Artikel 3.2: aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing. In de toelichting op de eisen en regels zijn in paragraaf 7.4.2 de aanbestedingsregels opgenomen.

9.3.3 Artikel 3.3: inspecties en uitvoering

1. Om te voldoen aan de regels van dit exploitatieplan voor wat betreft het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied vinden inspecties plaats met betrekking tot de aanleg van onder- en bovengrondse werken.
2. De inspecteurs van de gemeente hebben in het kader van hun controlerende taak te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied.
3. De procesafspraken opgenomen in het kwaliteitshandboek openbare ruimte zijn van toepassing.
4. Uiterlijk 4 weken voor aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden in het kader van bouwrijp maken dan wel woonrijp maken van het exploitatiegebied wordt daarvan door exploitant schriftelijk melding gedaan aan het bevoegd gezag.
5. Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in lid 4 van dit artikel zijn voltooid wordt hiervan door exploitant schriftelijk melding gedaan aan het bevoegde gezag. Tevens wordt er een afspraak gemaakt voor de eerste oplevering van het bouwrijp dan wel woonrijp gemaakte gebied. De revisiegegevens worden verzameld en binnen een maand na oplevering aangeleverd bij de gemeente (i.v.m. de wet WION).
6. Van de eerste oplevering, als bedoeld in lid 5 van dit artikel, wordt een Proces-Verbaal opgemaakt dat door de gemeente en exploitant wordt ondertekend. In het Proces-Verbaal zal onder meer opgenomen worden de herstelwerkzaamheden die nog verricht moeten worden door exploitant en binnen welke termijn deze werkzaamheden verricht moeten worden. Daarnaast wordt een afspraak gemaakt voor een tweede oplevering. Van de tweede oplevering zal ook weer een Proces-Verbaal worden opgemaakt.
7. Het uitvoeren van de werken en werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken van het openbare gebied zullen uiterlijk gestart worden binnen 8 weken na oplevering woningen/voorzieningen in het betreffende deelgebied.
8. Na de tweede oplevering van wordt het openbaar gebied overgedragen aan de gemeente, waarbij dan ook het beheer en onderhoud overgaat naar de gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met een onderhoudstermijn van 12 weken waarbij de gemeente de ontwikkelaar kan aanspreken op verborgen gebreken, zoals het verzakken van het straatwerk.
9. De leden 1 tot en met 9 van dit artikel zijn niet van toepassing indien de gemeente als ontwikkelaar optreedt.

9.4 Artikel 4: Fasering en koppeling

9.4.1 Fasering en tijdvakken

De fasering is als basis voor de grondexploitatie opgenomen en is juridisch niet bindend.

De Gebiedsontsluitingsweg is gerealiseerd waardoor er geen juridisch bindende voorwaarden voor realisatie zijn.

9.4.2 Koppelingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel in een deelgebied mag niet worden verleend:

1. Indien niet voldaan wordt aan de kaart 'aanwijzing sociaal programma' van bijlage 17.

9.5 Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen

9.5.1 Artikel 5.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan

Het is verboden de werken en werkzaamheden benoemd in hoofdstuk 5 uit te voeren in strijd met:

1. De in artikel 2 genoemde eisen aan werken en werkzaamheden;
2. De in artikel 3 genoemde regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden;
3. De in artikel 4 genoemde koppelingsregel.

9.5.2 Artikel 5.2: regels inzake afwijking

Burgemeester en wethouders van de gemeente zijn bevoegd bij de omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in het exploitatieplan mits de afwijking past binnen een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van de afdeling 3.4 Awb, ter inzake is gelegd. Vanzelfsprekend dient de afwijking te passen binnen het geldende bestemmingsplan.

9.5.3 Artikel 5.3: strafbaar feit

Overtreding van het bepaalde in de regels van dit hoofdstuk is een strafbaar feit.

9.6 Artikel 6: Slotbepaling

De regels kunnen worden aangehaald als "Eisen en regels exploitatieplan Koningsoord 2023, 2^e herziening".

10 Overzicht kaarten en bijlagen

10.1 Algemeen

In het exploitatieplan wordt regelmatig verwezen naar de bijlagen behorende bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk geven we een korte toelichting op de kaarten en overige bijlagen bij het exploitatieplan.

10.2 Toelichting kaarten en overige bijlagen

Bijlage 1: Kaart van het exploitatiegebied

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en is bindend.

Bijlage 2: Kaart eigendommen

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale eigendomssituatie van de gronden in het exploitatiegebied. De kaart heeft een toelichtende functie

Bijlage 3: Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd

De kaart is toegevoegd om inzicht te krijgen met welke eigenaren het kostenverhaal reeds is veiliggesteld. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 4: Kaart voorgenomen ruimtegebruik

Deze kaart geeft het voorgenomen ruimtegebruik aan en mede op basis van deze kaart zijn de kosten en opbrengsten voor de grondexploitatie bepaald. De kaart geeft de situering van de openbare ruimte en de uitgeefbare delen. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van de stappen om te komen tot exploitatiebijdrage per eigenaar. De bijlage 8 heeft een toelichtende functie

Bijlage 6: Inge vulde plankostenscan

Deze bijlage heeft inzicht in de wijze waarop de ontwerp-ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk veelal aangeduid als "plankostenscan"), is toegepast en heeft daarmee een toelichtende functie.

Bijlage 7: Onderbouwing andere kosten grondexploitatie

In deze bijlage wordt een nadere onderbouwing gegeven van de overige kosten van de grondexploitatie. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 8: Taxatierapport inbrengwaarde

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarde van de eigendommen per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 8 de exploitatieopzet.

Bijlage 9: Advies gronduitgifte prijzen

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van de marktconform grondprijzen van de te realiseren woningen en voorzieningen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 8 de exploitatieopzet.

Bijlage 10: Planschade risicoanalyse

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van het mogelijk risico op schade als gevolg van de voorgestelde planologische ontwikkeling. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 8 de exploitatieopzet.

Bijlage 11: Kaart bestemmingsplan Koningsoord 2017 en 2^e herziening (Voorhof)

Deze kaart bevat de analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Koningsoord" en het ontwerp bestemmingsplan "Koningsoord 2017, 2^e herziening (Voorhof)". De kaart heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding zelf, als onderdeel van het bestemmingsplan, heeft vanzelfsprekend een rechtstreeks werkende bindende functie.

Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan

In dit document zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en de beeldkwaliteit voor de beoogde planontwikkeling vastgelegd waaraan men zich conform de eisen en regels van hoofdstuk 9 dient te houden. Deze bijlage heeft dus een bindend karakter.

Bijlage 13: Kwaliteitshandboek openbare ruimte

In dit document zijn de procesafspraken en kwaliteitseisen en technische specificaties vastgelegd omtrent de inrichting van de openbare ruimte waaraan men zich conform de eisen en regels van hoofdstuk 9 dient te houden. Deze bijlage heeft dus een bindend karakter.

Bijlage 14: Nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Tilburg

In dit document wordt een onderbouwing gegeven van welke bovenwijkse voorzieningen aan de exploitatie worden toegerekend op basis van de 3 criteria en wat het toegerekende bedrag is. De bijlage heeft dus een toelichtende functie bij hoofdstuk 8 de exploitatieopzet.

Bijlage 15: Beleidskader Inkoop & aanbesteding

In dit document wordt beschreven welke aanbestedingsvormen van toepassing zijn bij diverse drempelbedragen. De regels over aanbesteding zijn opgenomen in artikel 4.2 van hoofdstuk 9. Dus heeft het document een bindend karakter.

Bijlage 16: Kader grondprijzen 2023

In kader van het advies gronduitgifte prijzen is rekening gehouden met en kennisgenomen van de kader grondprijzen van de gemeente.

Bijlage 17: Kaart aanwijzing programma sociaal

Deze kaart geeft de locatie aan waar sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden in het exploitatiegebied en is bindend.

Bijlage 18: Kaart met ligging gebiedsontsluitingsweg

Deze kaart geeft globaal aan waar de Gebiedsontsluitingsweg komt te liggen.

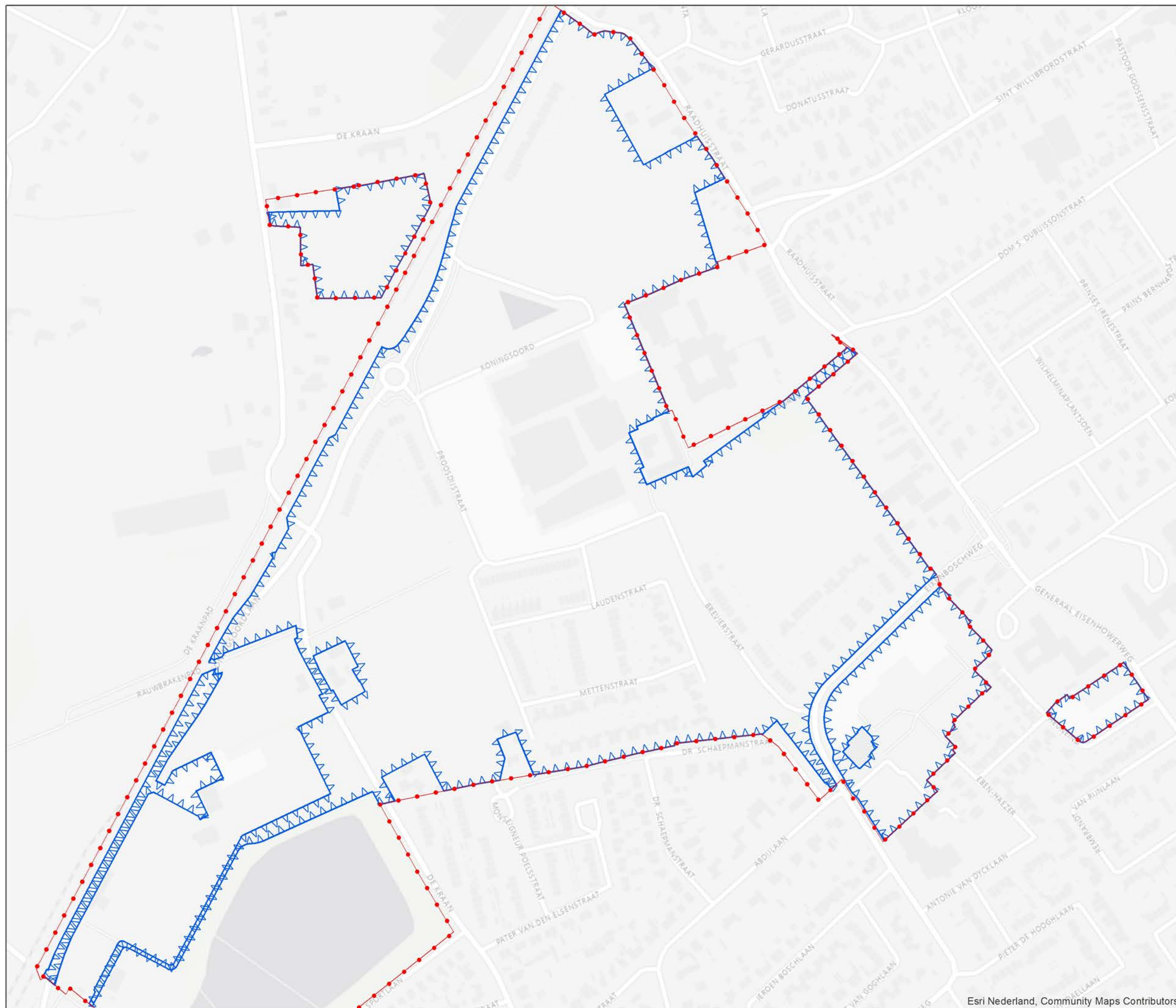
Bijlage 19: Kaart omgevingsvergunningen verwacht na 1 januari 2023

Op deze kaart is aangegeven wanneer voor het nog te ontwikkelen gebied naar verwachting een omgevingsvergunning wordt afgegeven.

Bijlage 20: Position Paper Parameters grondexploitaties 2023

In dit document wordt een onderbouwing gegeven van de te hanteren parameters voor rente in de grondexploitaties van de gemeente Tilburg.

Bijlage 1 Kaart van het exploitatiegebied

Kaart van het
exploitatiegebied

Bestemmingsplangrens
Exploitatiegrens



opdrachtgever:
Gemeente Tilburg

projectnummer:
30079642



kaartnummer:	30079642/01
tekenaar:	CF
datum:	25-10-2022
schaal (A3):	1:3.500



Esri Nederland, Community Maps Contributors

Bijlage 2 Kaart eigendommen

KONINGSOORD

Kaart met
eigendomssituatie

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Afgegeven omgevingsvergunning (1-1-2023)
- 1. Heijmans Vastgoed BV
- 2. Gemeente
- 4. Novaform Vastgoedontwikkelaars BV
- 5. Tilia BV
- 12. Smetzers, GH en YPWM Robben
- 16. Van der Weegen Grondposities BV



opdrachtgever:
Gemeente Tilburg

projectnummer:
30079642



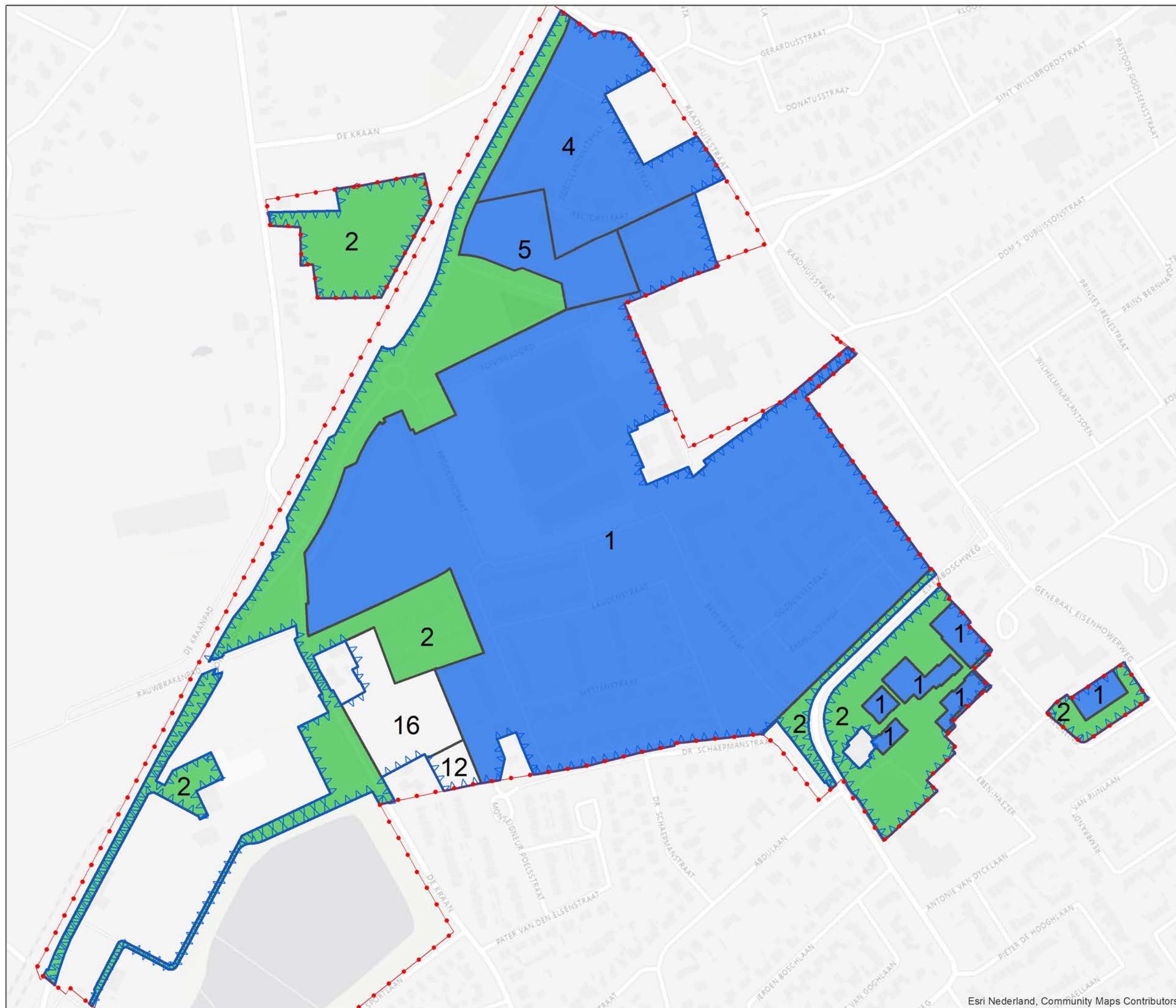
kaartnummer: 30079642/02
tekenaar: CF
datum: 14-4-2023
schaal (A3): 1:3.500



Esri Nederland, Community Maps Contributors

Bijlage 3 Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd

Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd



Bestemmingsplangrens	Exploitatiegrens	1. Heijmans Vastgoed BV	2. Gemeente	4. Novaform Vastgoedontwikkelaars BV	5. Tilia BV	12. Smetsers, GH en YPWM Robben	16. Van der Weegen Grondposities BV	18. St TBV	Eigendom gemeente	Anderszins verzekerd



opdrachtgever:
Gemeente Tilburg

projectnummer:
30079642



kaartnummer:	30079642/03
tekenaar:	CF
datum:	14-4-2023
schaal (A3):	1:3.500



Bijlage 4 Kaart voorgenomen ruimtegebruik

KONINGSOORD

Kaart voorgenomen ruimtegebruik

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Uitgeefbaar voor wonen
- Uitgeefbaar voor winkels
- Uitgeefbaar voor maatschappelijk
- Verharding
- Groen
- Water
- Sportpark



opdrachtgever:
Gemeente Tilburg

projectnummer:
30079642



kaartnummer: 30079642/07
tekenaar: CF
datum: 6-2-2023
schaal (A3): 1:3.500



Esri Nederland, Community Maps Contributors

Bijlage 5 Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan

EXPLOITATIEPLAN KONINGSOORD 2023, 2E HERZIENING

Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens

omschrijving	gegevens	toelichting
naam bestemmingsplan	Koningsoord	dit is de kaart die is bedoeld in artikel 6.13.1. van de WRO
naam exploitatieplan	Exploitatieplan Koningsoord 2023, 2e herziening	
datum berekening	april 2023	
auteur	Kees Swinkels	
gemeente	Tilburg	
projectnaam	Koningsoord	
projectnummer	30079642	
bestandsnaam van de berekening	Koningsoord 2023 - 23-03-14 - 02 - exploitatieopzet	
kaart van het exploitatiegebied	30079642/01	
kaart met eigendomssituatie	30079642/02	
kaart kostenverhaal anderszins verzekerd	30079642/03	
kaart voorgenomen ruimtegebruik	30079642/04	
kaart aanwijzing programma sociaal	30079642/05	
kaart met ligging gebiedsontsluitingsweg	30079642/06	
kaart met fasering uitgifte	30079642/07	
status	CONCEPT	

Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)

omschrijving	gegevens	toelichting
prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2023	
rentevoet per jaar	2,0%	
kostenstijging per jaar in % (2023)	6,0%	
kostenstijging per jaar in % (2024 t/m 2025)	4,0%	
kostenstijging per jaar in % (2026 ev)	2,0%	
opbrengststijging per jaar in % (2023)	1,0%	
opbrengststijging per jaar in % (2024 t/m 2025)	0,0%	
opbrengststijging per jaar in % (2026 ev)	2,0%	
faserings: in enig jaar	1 juli	

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

1. Heijmans Vastgoed BV					
type	programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Appartement sociaal	18.000 m² bvo	9.372 m²	9.372 m²		
- Appartement middel (w)	7.560 m² bvo				
- Appartement middel (d)					
- Appartement duur (w)	2.272 m² bvo				
- Appartement duur (d)	3.740 m² bvo				
- Sociale huurwoning	710 m²	710 m²	710 m²		
- Rijwoning	17.046 m²	17.046 m²	17.046 m²		
- Hoekwoning	12.517 m²	12.517 m²	12.517 m²		
- Semi-bungalow	9.169 m²	9.169 m²	9.169 m²		
- Tweekapper (k)	1.873 m²	1.873 m²	1.873 m²		
- Tweekapper (g)	17.457 m²	17.457 m²	17.457 m²		
- Vrijstaand (k)	1.340 m²	1.340 m²	1.340 m²		
- Vrijstaand (g)	5.366 m²	5.366 m²	5.366 m²		
- Commerciële centrumvoorziening	11.230 m² bvo	12.930 m²	12.930 m²		
- Maatschappelijke centrumvoorziening	1.000 m² bvo	490 m²	490 m²		
- Kindcentrum					
- Openbare ruimte		84.745 m²		84.745 m²	
Totaal		173.015 m²	88.270 m²	84.745 m²	51,0%

2. Gemeente					
type	programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Appartement sociaal	4.900 m² bvo	2.994 m²	2.994 m²		
- Appartement middel (w)					
- Appartement middel (d)					
- Appartement duur (w)					
- Appartement duur (d)					
- Sociale huurwoning	1.119 m²	1.119 m²	1.119 m²		
- Rijwoning	1.019 m²	1.019 m²	1.019 m²		
- Hoekwoning	791 m²	791 m²	791 m²		
- Semi-bungalow	4.251 m²	4.251 m²	4.251 m²		
- Tweekapper (k)	409 m²	409 m²	409 m²		
- Tweekapper (g)	177 m²	177 m²	177 m²		
- Vrijstaand (k)	343 m²	343 m²	343 m²		
- Vrijstaand (g)	29 m²	29 m²	29 m²		
- Commerciële centrumvoorziening					
- Maatschappelijke centrumvoorziening					
- Kindcentrum	3.880 m² bvo	3.888 m²	3.888 m²		
- Openbare ruimte		67.080 m²		67.080 m²	
Totaal		82.100 m²	15.020 m²	67.080 m²	18,3%

4. Novaform Vastgoedontwikkelaars BV					
type	programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Appartement sociaal					
- Appartement middel (w)					
- Appartement middel (d)					
- Appartement duur (w)					
- Appartement duur (d)					
- Sociale huurwoning	1.071 m²	1.071 m²	1.071 m²		
- Rijwoning	1.974 m²	1.974 m²	1.974 m²		
- Hoekwoning	6.028 m²	6.028 m²	6.028 m²		
- Semi-bungalow	951 m²	951 m²	951 m²		
- Tweekapper (k)					
- Tweekapper (g)	4.205 m²	4.205 m²	4.205 m²		
- Vrijstaand (k)					
- Vrijstaand (g)	2.078 m²	2.078 m²	2.078 m²		
- Commerciële centrumvoorziening					
- Maatschappelijke centrumvoorziening					
- Kindcentrum					
- Openbare ruimte		7.793 m²		7.793 m²	
Totaal		24.100 m²	16.307 m²	7.793 m²	67,7%

5. Tilia BV					
type	programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Appartement sociaal	1.200 m² bvo	4.367 m²	4.367 m²		
- Appartement middel (w)					
- Appartement middel (d)	4.320 m² bvo				
- Appartement duur (w)					
- Appartement duur (d)	4.080 m² bvo				
- Sociale huurwoning					
- Rijwoning	731 m²	731 m²	731 m²		
- Hoekwoning	531 m²	531 m²	531 m²		
- Semi-bungalow					
- Tweekapper (k)					
- Tweekapper (g)					
- Vrijstaand (k)					
- Vrijstaand (g)					
- Commerciële centrumvoorziening					
- Maatschappelijke centrumvoorziening					
- Kindcentrum					
- Openbare ruimte		3.905 m²		3.905 m²	
Totaal		9.534 m²	5.629 m²	3.905 m²	59,0%

12. Smetsers, GH en YPWM Robben					
type	programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Appartement sociaal					
- Appartement middel (w)					
- Appartement middel (d)					
- Appartement duur (w)					
- Appartement duur (d)					
- Sociale huurwoning					
- Rijwoning					
- Hoekwoning					
- Semi-bungalow					
- Tweekapper (k)					
- Tweekapper (g)					
- Vrijstaand (k)					
- Vrijstaand (g)					
- Commerciële centrumvoorziening	1.528 m²	1.528 m²	1.528 m²		
- Maatschappelijke centrumvoorziening					
- Kindcentrum					
- Openbare ruimte		0 m²		0 m²	
Totaal		1.528 m²	1.528 m²	0 m²	100,0%

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

16. Van der Weegen Grondposities BV					
type	programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Appartement sociaal					
- Appartement middel (w)					
- Appartement middel (d)					
- Appartement duur (w)					
- Appartement duur (d)					
- Sociale huurwoning	716 m²	716 m²	716 m²		
- Rijwoning					
- Hoekwoning					
- Semi-bungalow	948 m²	948 m²	948 m²		
- Tweekapper (k)	2.392 m²	2.392 m²	2.392 m²		
- Tweekapper (g)	1.354 m²	1.354 m²	1.354 m²		
- Vrijstaand (k)	709 m²	709 m²	709 m²		
- Vrijstaand (g)	599 m²	599 m²	599 m²		
- Commerciële centrumvoorziening					
- Maatschappelijke centrumvoorziening					
- Kindcentrum					
- Openbare ruimte		2.091 m²		2.091 m²	
Totaal		8.809 m²	6.718 m²	2.091 m²	76,3%

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd

	totaal	in boekwaarde	nog te gaan	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Heijmans Vastgoed BV															
- Appartement sociaal	18.000 m² bvo	11.900 m² bvo	6.100 m² bvo			6.000 m² bvo			5.900 m² bvo			6.100 m² bvo			
- Appartement middel (w)	7.560 m² bvo	7.560 m² bvo	0 m² bvo			7.560 m² bvo									
- Appartement middel (d)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement duur (w)	2.272 m² bvo	2.272 m² bvo	0 m² bvo			2.272 m² bvo									
- Appartement duur (d)	3.740 m² bvo	3.740 m² bvo	0 m² bvo					3.740 m² bvo							
- Sociale huurwoning	710 m²	0 m²	710 m²									710 m²			
- Rijwoning	17.046 m²	16.507 m²	539 m²			6.666 m²	3.734 m²	6.107 m²				539 m²			
- Hoekwoning	12.517 m²	12.296 m²	221 m²			3.435 m²	4.677 m²	4.184 m²				221 m²			
- Semi-bungalow	9.169 m²	9.169 m²	0 m²			1.869 m²	1.324 m²	3.046 m²		2.930 m²					
- Tweekapper (k)	1.873 m²	1.873 m²	0 m²				521 m²	1.352 m²							
- Tweekapper (g)	17.457 m²	17.457 m²	0 m²			6.348 m²	523 m²	6.809 m²		3.777 m²					
- Vrijstaand (k)	1.340 m²	1.340 m²	0 m²					922 m²				418 m²			
- Vrijstaand (g)	5.366 m²	5.366 m²	0 m²			1.598 m²	1.339 m²	540 m²	1.402 m²	487 m²					
- Commerciële centrumvoorziening	11.230 m² bvo	11.230 m² bvo	0 m² bvo			11.230 m² bvo					1.000 m² bvo				
- Maatschappelijke centrumvoorziening	1.000 m² bvo	0 m² bvo	1.000 m² bvo												
- Kindcentrum	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
2. Gemeente															
- Appartement sociaal	4.900 m² bvo	0 m² bvo	4.900 m² bvo									4.900 m² bvo			
- Appartement middel (w)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement middel (d)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement duur (w)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement duur (d)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Sociale huurwoning	1.119 m²	0 m²	1.119 m²									1.119 m²			
- Rijwoning	1.019 m²	852 m²	167 m²					852 m²				167 m²			
- Hoekwoning	791 m²	629 m²	162 m²					629 m²				162 m²			
- Semi-bungalow	4.251 m²	2.217 m²	2.034 m²					2.186 m²		31 m²	2.034 m²				
- Tweekapper (k)	409 m²	409 m²	0 m²					360 m²	49 m²						
- Tweekapper (g)	177 m²	177 m²	0 m²							177 m²					
- Vrijstaand (k)	343 m²	343 m²	0 m²					341 m²		2 m²					
- Vrijstaand (g)	29 m²	29 m²	0 m²							29 m²					
- Commerciële centrumvoorziening	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Maatschappelijke centrumvoorziening	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Kindcentrum	3.880 m² bvo	0 m² bvo	3.880 m² bvo									3.880 m² bvo			
4. Novaform Vastgoedontwikkelaars BV															
- Appartement sociaal	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement middel (w)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement middel (d)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement duur (w)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement duur (d)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Sociale huurwoning	1.071 m²	1.071 m²	0 m²					1.071 m²							
- Rijwoning	1.974 m²	1.974 m²	0 m²					1.974 m²							
- Hoekwoning	6.028 m²	6.028 m²	0 m²					6.028 m²							
- Semi-bungalow	951 m²	951 m²	0 m²					951 m²							
- Tweekapper (k)	0 m²	0 m²	0 m²												
- Tweekapper (g)	4.205 m²	4.205 m²	0 m²					4.205 m²							
- Vrijstaand (k)	0 m²	0 m²	0 m²												
- Vrijstaand (g)	2.078 m²	2.078 m²	0 m²					2.078 m²							
- Commerciële centrumvoorziening	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Maatschappelijke centrumvoorziening	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Kindcentrum	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
5. Tilia BV															
- Appartement sociaal	1.200 m² bvo	1.200 m² bvo	0 m² bvo					1.200 m² bvo							
- Appartement middel (w)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement middel (d)	4.320 m² bvo	4.320 m² bvo	0 m² bvo					4.320 m² bvo							
- Appartement duur (w)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement duur (d)	4.080 m² bvo	4.080 m² bvo	0 m² bvo					4.080 m² bvo							
- Sociale huurwoning	0 m²	0 m²	0 m²												
- Rijwoning	731 m²	731 m²	0 m²					731 m²							
- Hoekwoning	531 m²	531 m²	0 m²					531 m²							
- Semi-bungalow	0 m²	0 m²	0 m²												
- Tweekapper (k)	0 m²	0 m²	0 m²												
- Tweekapper (g)	0 m²	0 m²	0 m²												
- Vrijstaand (k)	0 m²	0 m²	0 m²												
- Vrijstaand (g)	0 m²	0 m²	0 m²												
- Commerciële centrumvoorziening	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Maatschappelijke centrumvoorziening	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Kindcentrum	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
12. Smetsers, GH en YPWM Robben															
- Appartement sociaal	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement middel (w)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement middel (d)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement duur (w)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement duur (d)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Sociale huurwoning	0 m²	0 m²	0 m²												
- Rijwoning	0 m²	0 m²	0 m²												
- Hoekwoning	0 m²	0 m²	0 m²												
- Semi-bungalow	0 m²	0 m²	0 m²												
- Tweekapper (k)	0 m²	0 m²	0 m²												
- Tweekapper (g)	0 m²	0 m²	0 m²												
- Vrijstaand (k)	0 m²	0 m²	0 m²												
- Vrijstaand (g)	1.528 m²	1.528 m²	0 m²						1.528 m²						
- Commerciële centrumvoorziening	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Maatschappelijke centrumvoorziening	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Kindcentrum	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
16. Van der Weegen Grondposities BV															
- Appartement sociaal	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement middel (w)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement middel (d)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement duur (w)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Appartement duur (d)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Sociale huurwoning	716 m²	716 m²	0 m²					716 m²							
- Rijwoning	0 m²	0 m²	0 m²												
- Hoekwoning	0 m²	0 m²	0 m²												
- Semi-bungalow	948 m²	948 m²	0 m²												
- Tweekapper (k)	2.392 m²	2.392 m²	0 m²							948 m²					
- Tweekapper (g)	1.354 m²	1.354 m²	0 m²							2.392 m²					
- Vrijstaand (k)	709 m²	709 m²	0 m²					709 m²		1.354 m²					
- Vrijstaand (g)	599 m²	599 m²	0 m²							599 m²					
- Commerciële centrumvoorziening	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Maatschappelijke centrumvoorziening	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
- Kindcentrum	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo												
TOTAAL			20.832 m²	0 m²	0 m²	46.978 m²	12.118 m²	58.946 m²	14.888 m²	7.851 m²	3.034 m²	17.798 m²	0 m²	0 m²	0 m²

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

Prijzen in Euro's omschrijving	uitgifteprijs ex BTW		eenheid	factor	volume	aantal gewogen eenheden		totaal in €
1. Heijmans Vastgoed BV						13.924	€	1.705.700
- Appartement sociaal	€	157,00	per m² bvo	1,28	6.100 m² bvo	7.818	€	957.700
- Appartement middel (w)	€	391,65	per m² bvo	3,20	-	-	€	-
- Appartement middel (d)	€	464,45	per m² bvo	3,79	-	-	€	-
- Appartement duur (w)	€	403,50	per m² bvo	3,29	-	-	€	-
- Appartement duur (d)	€	485,90	per m² bvo	3,97	-	-	€	-
- Sociale huurwoning	€	150,75	per m²	1,23	710 m² bvo	874	€	107.033
- Rijwoning	€	558,15	per m²	4,56	539 m²	2.456	€	300.843
- Hoekwoning	€	543,55	per m²	4,44	221 m²	981	€	120.125
- Semi-bungalow	€	327,50	per m²	2,67	-	-	€	-
- Tweekapper (k)	€	236,25	per m²	1,93	-	-	€	-
- Tweekapper (g)	€	266,80	per m²	2,18	-	-	€	-
- Vrijstaand (k)	€	358,50	per m²	2,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (g)	€	365,70	per m²	2,99	-	-	€	-
- Commerciële centrumvoorziening	€	1.010,00	per m² bvo	8,24	-	-	€	-
- Maatschappelijke centrumvoorziening	€	220,00	per m² bvo	1,80	1.000 m² bvo	1.796	€	220.000
- Kindcentrum	€	122,50	per m² bvo	1,00	-	-	€	-
2. Gemeente						18.455	€	2.260.690
- Appartement sociaal	€	157,00	per m² bvo	1,28	4.900 m² bvo	6.280	€	769.300
- Appartement middel (w)	€	391,65	per m² bvo	3,20	-	-	€	-
- Appartement middel (d)	€	464,45	per m² bvo	3,79	-	-	€	-
- Appartement duur (w)	€	403,50	per m² bvo	3,29	-	-	€	-
- Appartement duur (d)	€	485,90	per m² bvo	3,97	-	-	€	-
- Sociale huurwoning	€	150,75	per m²	1,23	1.119 m²	1.377	€	168.689
- Rijwoning	€	558,15	per m²	4,56	167 m²	761	€	93.211
- Hoekwoning	€	543,55	per m²	4,44	162 m²	719	€	88.055
- Semi-bungalow	€	327,50	per m²	2,67	2.034 m²	5.438	€	666.135
- Tweekapper (k)	€	236,25	per m²	1,93	-	-	€	-
- Tweekapper (g)	€	266,80	per m²	1,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (k)	€	358,50	per m²	2,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (g)	€	365,70	per m²	2,93	-	-	€	-
- Commerciële centrumvoorziening	€	1.010,00	per m² bvo	8,24	-	-	€	-
- Maatschappelijke centrumvoorziening	€	220,00	per m² bvo	1,80	-	-	€	-
- Kindcentrum	€	122,50	per m² bvo	1,00	3.880 m² bvo	3.880	€	475.300
4. Novaform Vastgoedontwikkelaars BV						-	€	-
- Appartement sociaal	€	157,00	per m² bvo	1,28	-	-	€	-
- Appartement middel (w)	€	391,65	per m² bvo	3,20	-	-	€	-
- Appartement middel (d)	€	464,45	per m² bvo	3,79	-	-	€	-
- Appartement duur (w)	€	403,50	per m² bvo	3,29	-	-	€	-
- Appartement duur (d)	€	485,90	per m² bvo	3,97	-	-	€	-
- Sociale huurwoning	€	150,75	per m²	1,23	-	-	€	-
- Rijwoning	€	558,15	per m²	4,56	-	-	€	-
- Hoekwoning	€	543,55	per m²	4,44	-	-	€	-
- Semi-bungalow	€	327,50	per m²	2,67	-	-	€	-
- Tweekapper (k)	€	236,25	per m²	1,93	-	-	€	-
- Tweekapper (g)	€	266,80	per m²	1,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (k)	€	358,50	per m²	2,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (g)	€	365,70	per m²	2,93	-	-	€	-
- Commerciële centrumvoorziening	€	1.010,00	per m² bvo	8,24	-	-	€	-
- Maatschappelijke centrumvoorziening	€	220,00	per m² bvo	1,80	-	-	€	-
- Kindcentrum	€	122,50	per m² bvo	1,00	-	-	€	-
5. Tilia BV						-	€	-
- Appartement sociaal	€	157,00	per m² bvo	1,28	-	-	€	-
- Appartement middel (w)	€	391,65	per m² bvo	3,20	-	-	€	-
- Appartement middel (d)	€	464,45	per m² bvo	3,79	-	-	€	-
- Appartement duur (w)	€	403,50	per m² bvo	3,29	-	-	€	-
- Appartement duur (d)	€	485,90	per m² bvo	3,97	-	-	€	-
- Sociale huurwoning	€	150,75	per m²	1,23	-	-	€	-
- Rijwoning	€	558,15	per m²	4,56	-	-	€	-
- Hoekwoning	€	543,55	per m²	4,44	-	-	€	-
- Semi-bungalow	€	327,50	per m²	2,67	-	-	€	-
- Tweekapper (k)	€	236,25	per m²	1,93	-	-	€	-
- Tweekapper (g)	€	266,80	per m²	1,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (k)	€	358,50	per m²	2,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (g)	€	365,70	per m²	2,93	-	-	€	-
- Commerciële centrumvoorziening	€	1.010,00	per m² bvo	8,24	-	-	€	-
- Maatschappelijke centrumvoorziening	€	220,00	per m² bvo	1,80	-	-	€	-
- Kindcentrum	€	122,50	per m² bvo	1,00	-	-	€	-
12. Smetsters, GH en YPWM Robben						-	€	-
- Appartement sociaal	€	157,00	per m² bvo	1,28	-	-	€	-
- Appartement middel (w)	€	391,65	per m² bvo	3,20	-	-	€	-
- Appartement middel (d)	€	464,45	per m² bvo	3,79	-	-	€	-
- Appartement duur (w)	€	403,50	per m² bvo	3,29	-	-	€	-
- Appartement duur (d)	€	485,90	per m² bvo	3,97	-	-	€	-
- Sociale huurwoning	€	150,75	per m²	1,23	-	-	€	-
- Rijwoning	€	558,15	per m²	4,56	-	-	€	-
- Hoekwoning	€	543,55	per m²	4,44	-	-	€	-
- Semi-bungalow	€	327,50	per m²	2,67	-	-	€	-
- Tweekapper (k)	€	236,25	per m²	1,93	-	-	€	-
- Tweekapper (g)	€	266,80	per m²	1,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (k)	€	358,50	per m²	2,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (g)	€	365,70	per m²	2,93	-	-	€	-
- Commerciële centrumvoorziening	€	1.010,00	per m² bvo	8,24	-	-	€	-
- Maatschappelijke centrumvoorziening	€	220,00	per m² bvo	1,80	-	-	€	-
- Kindcentrum	€	122,50	per m² bvo	1,00	-	-	€	-
16. Van der Weegen Grondposities BV						-	€	-
- Appartement sociaal	€	157,00	per m² bvo	1,28	-	-	€	-
- Appartement middel (w)	€	391,65	per m² bvo	3,20	-	-	€	-
- Appartement middel (d)	€	464,45	per m² bvo	3,79	-	-	€	-
- Appartement duur (w)	€	403,50	per m² bvo	3,29	-	-	€	-
- Appartement duur (d)	€	485,90	per m² bvo	3,97	-	-	€	-
- Sociale huurwoning	€	150,75	per m²	1,23	-	-	€	-
- Rijwoning	€	558,15	per m²	4,56	-	-	€	-
- Hoekwoning	€	543,55	per m²	4,44	-	-	€	-
- Semi-bungalow	€	327,50	per m²	2,67	-	-	€	-
- Tweekapper (k)	€	236,25	per m²	1,93	-	-	€	-
- Tweekapper (g)	€	266,80	per m²	1,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (k)	€	358,50	per m²	2,93	-	-	€	-
- Vrijstaand (g)	€	365,70	per m²	2,93	-	-	€	-
- Commerciële centrumvoorziening	€	1.010,00	per m² bvo	8,24	-	-	€	-
- Maatschappelijke centrumvoorziening	€	220,00	per m² bvo	1,80	-	-	€	-
- Kindcentrum	€	122,50	per m² bvo	1,00	-	-	€	-
TOTAAL					20.832 m²	32.379	€	3.966.390

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

				nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving									
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	1. Heijmans Vastgoed BV	- Appartement sociaal		€ 2.460.647	€ 1.521.679		€ 967.277				
				- Appartement middel (w)		€ 1.646.503	€ 1.646.503						
				- Appartement middel (d)		€ -	€ -						
				- Appartement duur (w)		€ 578.049	€ 578.049						
				- Appartement duur (d)		€ 1.552.600	€ 1.552.600						
				- Sociale huurwoning		€ 104.939	€ -		€ 108.103				
				- Rijwoning		€ 5.730.197	€ 5.435.238		€ 303.851				
				- Hoekwoning		€ 3.648.383	€ 3.530.608		€ 121.326				
				- Semi-bungalow		€ 1.908.535	€ 1.908.535						
				- Tweekapper (k)		€ 630.606	€ 630.606						
				- Tweekapper (g)		€ 6.095.865	€ 6.095.865						
				- Vrijstaand (k)		€ 474.738	€ 474.738						
				- Vrijstaand (g)		€ 1.965.136	€ 1.965.136						
				- Commerciële centrumvoorziening		€ 11.831.012	€ 11.831.012						
				- Maatschappelijke centrumvoorziening		€ 218.919	€ -	€ 221.097					
				- Kindcentrum		€ -	€ -						
Subtotaal						€ 38.846.128	€ 37.170.569	€ 221.097	€ 1.500.557				
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	2. Gemeente	- Appartement sociaal	€ 769.300	€ 754.253	€ -		€ 776.993				
				- Appartement middel (w)	€ -	€ -	€ -						
				- Appartement middel (d)	€ -	€ -	€ -						
				- Appartement duur (w)	€ -	€ -	€ -						
				- Appartement duur (d)	€ -	€ -	€ -						
				- Sociale huurwoning	€ 168.689	€ 165.390	€ -		€ 170.376				
				- Rijwoning	€ 93.211	€ 375.692	€ 284.304		€ 94.143				
				- Hoekwoning	€ 88.055	€ 269.222	€ 182.889		€ 88.936				
				- Semi-bungalow	€ 666.135	€ 1.063.703	€ 400.841	€ 669.457					
				- Tweekapper (k)	€ -	€ 138.222	€ 138.222						
				- Tweekapper (g)	€ -	€ 68.274	€ 68.274						
				- Vrijstaand (k)	€ -	€ 109.139	€ 109.139						
				- Vrijstaand (g)	€ -	€ 12.926	€ 12.926						
				- Commerciële centrumvoorziening	€ -	€ -	€ -						
				- Maatschappelijke centrumvoorziening	€ -	€ -	€ -						
				- Kindcentrum	€ 475.300	€ 466.003	€ -		€ 480.053				
Subtotaal						€ 3.422.823	€ 1.196.596	€ 669.457	€ 1.610.501				
6.13.1.c.6	6.2.7.a	6.2.7.a	4. Novaform Vastgoedontwikkelaars BV	- Appartement sociaal		€ -	€ -						
				- Appartement middel (w)		€ -	€ -						
				- Appartement middel (d)		€ -	€ -						
				- Appartement duur (w)		€ -	€ -						
				- Appartement duur (d)		€ -	€ -						
				- Sociale huurwoning		€ 129.226	€ 129.226						
				- Rijwoning		€ 658.704	€ 658.704						
				- Hoekwoning		€ 1.752.713	€ 1.752.713						
				- Semi-bungalow		€ 170.698	€ 170.698						
				- Tweekapper (k)		€ -	€ -						
				- Tweekapper (g)		€ 1.443.183	€ 1.443.183						
				- Vrijstaand (k)		€ -	€ -						
				- Vrijstaand (g)		€ 689.388	€ 689.388						
				- Commerciële centrumvoorziening		€ -	€ -						
				- Maatschappelijke centrumvoorziening		€ -	€ -						
				- Kindcentrum		€ -	€ -						
Subtotaal						€ 4.843.912	€ 4.843.912						
6.13.1.c.7	6.2.7.a	6.2.7.a	5. Tilia BV	- Appartement sociaal	€ -	€ 147.063	€ 147.063						
				- Appartement middel (w)	€ -	€ -	€ -						
				- Appartement middel (d)	€ -	€ 2.055.356	€ 2.055.356						
				- Appartement duur (w)	€ -	€ -	€ -						
				- Appartement duur (d)	€ -	€ 1.693.745	€ 1.693.745						
				- Sociale huurwoning	€ -	€ -	€ -						
				- Rijwoning	€ -	€ 243.927	€ 243.927						
				- Hoekwoning	€ -	€ 154.395	€ 154.395						
				- Semi-bungalow	€ -	€ -	€ -						
				- Tweekapper (k)	€ -	€ -	€ -						
				- Tweekapper (g)	€ -	€ -	€ -						
				- Vrijstaand (k)	€ -	€ -	€ -						
				- Vrijstaand (g)	€ -	€ -	€ -						
				- Commerciële centrumvoorziening	€ -	€ -	€ -						
				- Maatschappelijke centrumvoorziening	€ -	€ -	€ -						
				- Kindcentrum	€ -	€ -	€ -						
Subtotaal						€ 4.294.486	€ 4.294.486						

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

				nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving									
6.13.1.c.8	6.2.7.a	6.2.7.a	12. Smetsers, GH en YPWM Robben	- Appartement sociaal		€ -	€ -						
				- Appartement middel (w)		€ -	€ -						
				- Appartement middel (d)		€ -	€ -						
				- Appartement duur (w)		€ -	€ -						
				- Appartement duur (d)		€ -	€ -						
				- Sociale huurwoning		€ -	€ -						
				- Rijwoning		€ -	€ -						
				- Hoekwoning		€ -	€ -						
				- Semi-bungalow		€ -	€ -						
				- Tweekapper (k)		€ -	€ -						
				- Tweekapper (g)		€ -	€ -						
				- Vrijstaand (k)		€ -	€ -						
				- Vrijstaand (g)		€ 669.325	€ 669.325						
				- Commerciële centrumvoorziening		€ -	€ -						
				- Maatschappelijke centrumvoorziening		€ -	€ -						
				- Kindcentrum		€ -	€ -						
Subtotaal					€ 669.325	€ 669.325							
6.13.1.c.9	6.2.7.a	6.2.7.a	16. Van der Weegen Grondposities BV	- Appartement sociaal	€ -	€ -							
				- Appartement middel (w)	€ -	€ -							
				- Appartement middel (d)	€ -	€ -							
				- Appartement duur (w)	€ -	€ -							
				- Appartement duur (d)	€ -	€ -							
				- Sociale huurwoning	€ -	€ 83.435	€ 83.435						
				- Rijwoning	€ -	€ -	€ -						
				- Hoekwoning	€ -	€ -	€ -						
				- Semi-bungalow	€ -	€ 254.519	€ 254.519						
				- Tweekapper (k)	€ -	€ 806.271	€ 806.271						
				- Tweekapper (g)	€ -	€ 513.288	€ 513.288						
				- Vrijstaand (k)	€ -	€ 225.109	€ 225.109						
				- Vrijstaand (g)	€ -	€ 262.386	€ 262.386						
				- Commerciële centrumvoorziening	€ -	€ -	€ -						
				- Maatschappelijke centrumvoorziening	€ -	€ -	€ -						
				- Kindcentrum	€ -	€ -	€ -						
Subtotaal					€ 2.145.009	€ 2.145.009							
6.13.1.c.10	6.2.7.a	6.2.7.a	18. St TBV	- Appartement sociaal	€ -	€ -							
				- Appartement middel (w)	€ -	€ -							
				- Appartement middel (d)	€ -	€ -							
				- Appartement duur (w)	€ -	€ -							
				- Appartement duur (d)	€ -	€ -							
				- Sociale huurwoning	€ -	€ -	€ -						
				- Rijwoning	€ -	€ -	€ -						
				- Hoekwoning	€ -	€ -	€ -						
				- Semi-bungalow	€ -	€ -	€ -						
				- Tweekapper (k)	€ -	€ -	€ -						
				- Tweekapper (g)	€ -	€ -	€ -						
				- Vrijstaand (k)	€ -	€ -	€ -						
				- Vrijstaand (g)	€ -	€ -	€ -						
				- Commerciële centrumvoorziening	€ -	€ -	€ -						
				- Maatschappelijke centrumvoorziening	€ -	€ -	€ -						
				- Kindcentrum	€ -	€ -	€ -						
Subtotaal													
Opbrengsten alle partijen totaal:					€ 54.221.683	€ 50.319.897	€ 890.555	€ 3.111.058					
6.13.1.c.3	6.2.7.b	6.2.7.b	bijdragen en subsidies gemeente		€ -	€ -							
6.13.1.c.3	6.2.7.c	6.2.7.c	bijdrage provincie		€ -	€ -							
6.13.1.c.3	6.2.7.d	6.2.7.d	bijdrage andere gebiedsexploitatie		€ 250.000	€ 250.000							
Totaal					€ 54.471.683	€ 50.569.897	€ 890.555	€ 3.111.058					

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

				nominaal	contant	boekwaarde	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose			
Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		1 januari 2023	1 januari 2023	1 juli 2023	1 juli 2024	1 juli 2025	1 juli 2026	1 juli 2027	1 juli 2028	1 juli 2029	
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	1. Heijmans Vastgoed BV	- Appartement sociaal		20.815	13.188	-	7.857	-	-	-	-	-	
				- Appartement middel (w)		7.833	7.833	-	-	-	-	-	-	-	
				- Appartement middel (d)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				- Appartement duur (w)		2.354	2.354	-	-	-	-	-	-	-	
				- Appartement duur (d)		3.972	3.972	-	-	-	-	-	-	-	
				- Sociale huurwoning		852	-	-	878	-	-	-	-	-	
				- Rijwoning		19.697	17.301	-	2.468	-	-	-	-	-	
				- Hoekwoning		13.854	12.897	-	985	-	-	-	-	-	
				- Semi-bungalow		10.080	10.080	-	-	-	-	-	-	-	
				- Tweekapper (k)		1.981	1.981	-	-	-	-	-	-	-	
				- Tweekapper (g)		18.898	18.898	-	-	-	-	-	-	-	
				- Vrijstaand (k)		1.482	1.482	-	-	-	-	-	-	-	
				- Vrijstaand (g)		5.873	5.873	-	-	-	-	-	-	-	
				- Commerciële centrumvoorziening		11.635	11.635	-	-	-	-	-	-	-	
				- Maatschappelijke centrumvoorziening		1.787	-	1.805	-	-	-	-	-	-	
				- Kindcentrum		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotaal					121.115	107.496	1.805	12.189	-	-	-	-	-		
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	2. Gemeente	- Appartement sociaal	€ 6.280	6.127	-	-	6.311	-	-	-	-	-	
				- Appartement middel (w)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				- Appartement middel (d)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				- Appartement duur (w)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				- Appartement duur (d)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				- Sociale huurwoning	€ 1.377	1.343	-	-	1.384	-	-	-	-	-	
				- Rijwoning	€ 761	1.647	905	-	765	-	-	-	-	-	
				- Hoekwoning	€ 719	1.369	668	-	722	-	-	-	-	-	
				- Semi-bungalow	€ 5.438	7.770	2.359	5.465	-	-	-	-	-	-	
				- Tweekapper (k)	€ -	440	440	-	-	-	-	-	-	-	
				- Tweekapper (g)	€ -	213	213	-	-	-	-	-	-	-	
				- Vrijstaand (k)	€ -	365	365	-	-	-	-	-	-	-	
				- Vrijstaand (g)	€ -	35	35	-	-	-	-	-	-	-	
				- Commerciële centrumvoorziening	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				- Maatschappelijke centrumvoorziening	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				- Kindcentrum	€ 3.880	3.785	-	-	3.899	-	-	-	-	-	
Subtotaal					23.095	4.985	5.465	13.082	-	-	-	-	-		
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	4. Novaform Vastgoedontwikkelaars BV	- Appartement sociaal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				- Appartement middel (w)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement middel (d)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement duur (w)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement duur (d)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Sociale huurwoning		1.138	1.138	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Rijwoning		2.097	2.097	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Hoekwoning		6.403	6.403	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Semi-bungalow		1.010	1.010	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Tweekapper (k)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Tweekapper (g)		4.466	4.466	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Vrijstaand (k)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Vrijstaand (g)		2.207	2.207	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Commerciële centrumvoorziening		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Maatschappelijke centrumvoorziening		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Kindcentrum		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal					17.321	17.321	-	-	-	-	-	-	-		
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	5. Tilia BV	- Appartement sociaal	€ -	1.275	1.275	-	-	-	-	-	-	-	
				- Appartement middel (w)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement middel (d)	€ -	4.589	4.589	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement duur (w)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement duur (d)	€ -	4.334	4.334	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Sociale huurwoning	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Rijwoning	€ -	776	776	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Hoekwoning	€ -	564	564	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Semi-bungalow	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Tweekapper (k)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Tweekapper (g)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Vrijstaand (k)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Vrijstaand (g)	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Commerciële centrumvoorziening	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Maatschappelijke centrumvoorziening	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Kindcentrum	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal					11.537	11.537	-	-	-	-	-	-	-		

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

				nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving									
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	12. Smetsers, GH en YPWM Robben	- Appartement sociaal		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement middel (w)		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement middel (d)		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement duur (w)		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement duur (d)		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Sociale huurwoning		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Rijwoning		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Hoekwoning		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Semi-bungalow		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Tweekapper (k)		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Tweekapper (g)		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Vrijstaand (k)		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Vrijstaand (g)		1.806	1.806	-	-	-	-	-	-
				- Commerciële centrumvoorziening		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Maatschappelijke centrumvoorziening		-	-	-	-	-	-	-	-
				- Kindcentrum		-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal						1.806	1.806	-	-	-	-	-	-
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	16. Van der Weegen Grondposities BV	- Appartement sociaal	€	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement middel (w)	€	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement middel (d)	€	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement duur (w)	€	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Appartement duur (d)	€	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Sociale huurwoning	€	846	846	-	-	-	-	-	-
				- Rijwoning	€	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Hoekwoning	€	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Semi-bungalow	€	1.120	1.120	-	-	-	-	-	-
				- Tweekapper (k)	€	2.827	2.827	-	-	-	-	-	-
				- Tweekapper (g)	€	1.600	1.600	-	-	-	-	-	-
				- Vrijstaand (k)	€	753	753	-	-	-	-	-	-
				- Vrijstaand (g)	€	708	708	-	-	-	-	-	-
				- Commerciële centrumvoorziening	€	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Maatschappelijke centrumvoorziening	€	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Kindcentrum	€	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal						7.854	7.854	-	-	-	-	-	-
Totaal					32.379	182.727	150.998	7.270	25.270	-	-	-	-

Tabel G: het inventariseren van de kosten

raming van de inbreng waarden					nominaal	contant 1 januari 2023	inbreng 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
Wro	Bro	Bro	eigenaren	omschrijving										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		1. Heijmans Vastgoed BV	Inbrengwaarde grond	€ 19.768.977	€ 19.768.977	€ 19.768.977							
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ 599.866	€ 599.866	€ 599.866							
Subtotaal					€ 20.368.842	€ 20.368.842	€ 20.368.842							
6.13.1.c.1	6.2.3.a		2. Gemeente	Inbrengwaarde grond	€ 6.788.797	€ 6.788.797	€ 6.788.797							
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ 19.412	€ 19.412	€ 19.412							
Subtotaal					€ 6.808.208	€ 6.808.208	€ 6.808.208							
6.13.1.c.1	6.2.3.a		4. Novaform Vastgoedontwikkelaars BV	Inbrengwaarde grond	€ 1.173.898	€ 1.173.898	€ 1.173.898							
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -							
Subtotaal					€ 1.173.898	€ 1.173.898	€ 1.173.898							
6.13.1.c.1	6.2.3.a		5. Tilia BV	Inbrengwaarde grond	€ 464.396	€ 464.396	€ 464.396							
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -							
Subtotaal					€ 464.396	€ 464.396	€ 464.396							
6.13.1.c.1	6.2.3.a		12. Smetsers, GH en YPWM Robben	Inbrengwaarde grond	€ 137.520	€ 137.520	€ 137.520							
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -							
Subtotaal					€ 137.520	€ 137.520	€ 137.520							
6.13.1.c.1	6.2.3.a		16. Van der Weegen Grondposities BV	Inbrengwaarde grond	€ 792.810	€ 792.810	€ 792.810							
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -							
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -							
Subtotaal					€ 792.810	€ 792.810	€ 792.810							
Totaal van de Inbrengwaarden					€ 29.745.674	€ 29.745.674	€ 29.745.674							

raming van de andere kosten					nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
Wro	Bro	Bro	omschrijving	omschrijving										
6.13.1.c.2	6.2.4.a		onderzoekskosten	onderzoekskosten	€ 557.835	€ 558.227	€ 537.635	€ 20.797						
6.13.1.c.2	6.2.4.b			bodemsanering, grondwerken	€ 335.027	€ 336.864	€ 240.455	€ 97.368						
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a		voorzieningen binnen exploitatiegebied	€ 37.722	€ 37.722	€ 37.722							
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b		voorzieningen binnen exploitatiegebied	€ 332.678	€ 348.843	€ -	€ 8.731	€ 350.455					
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	voorzieningen binnen exploitatiegebied	verbandhoudende werken (wegen Openbaar)	€ 21.441.895	€ 21.568.534	€ 16.932.194	€ 3.669.871	€ 456.000	€ 588.393				
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e		groenvoorzieningen	€ 659.736	€ 693.151	€ 51.412	€ 41.183	€ 373.258	€ 250.740				
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f		voorzieningen binnen exploitatiegebied	€ 78.710	€ 81.854	€ 15.000	€ 68.870						
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h		voorzieningen binnen exploitatiegebied	€ 2.240.313	€ 2.249.135	€ 1.786.036	€ 467.707						
6.13.1.c.2	6.2.4.j		plankosten (gemeentelijke apparaatkosten)	plankosten (gemeentelijke apparaatkosten)	€ 7.015.953	€ 7.034.027	€ 6.085.252	€ 958.216						
6.13.1.c.2	6.2.4.k			tijdelijk beheer	€ 144.188	€ 144.188	€ 144.188							
6.13.1.c.2	6.2.4.l			raming van planschade	€ 62.900	€ 64.085	€ 1.900	€ 62.803						
6.13.1.c.3	6.2.11.i			Bovenplanse kosten	€ 1.061.402	€ 1.067.390	€ 921.113	€ 32.199	€ 117.844					
	6.2.4.n			Rentekosten	€ 57.407-	€ 57.407-	€ 57.407-							
Totaal van de overige kosten:					€ 33.910.953	€ 34.126.614	€ 26.695.500	€ 5.358.874	€ 1.366.428	€ 839.132				
Totaal alle kosten					€ 63.656.628	€ 63.872.288	€ 56.441.174	€ 5.358.874	€ 1.366.428	€ 839.132				

Tabel H de aftopping van de kosten

Volgens de systematiek van de GEW kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden:

Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.

NCW 1.1.2023

de kosten zijn	€ 63.872.288	zie tabel G
bijdrage gemeente	€ -	zie tabel F
bijdrage provincie	€ -	zie tabel F
bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ 250.000	zie tabel F
maximaal te verhalen	€ 63.622.288	

de grondopbrengsten zijn	€ 54.221.683	zie tabel F
--------------------------	--------------	-------------

Conclusie:

De grondopbrengsten zijn lager dan het maximaal te verhalen bedrag, dus niet alles kan verhaald worden

tabel I de berekening van de exploitatiebijdrageRENTENETTOCONTANTEWAARDE:2,0%

ten hoogste is te verhalen	€ 54.221.683	NCW per 1.1.2023		KOSTENVERDELING	BR/NET	INBRENG	VERKOOP	-/- SLOOPKOSTEN	BIJDRAGE		
aantal gewogen eenheden	182.727	NCW per 1.1.2023						en ZAKELIJKE			
bedrag per gewogen eenheid	€ 296,74							RECHTEN			
						grond	openbaar gebied				
1. Heijmans Vastgoed BV	121.115	dit is	66,28%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 35.939.192	51,0%	€ 10.085.875	€ 9.683.102	€ 599.866	€ 15.570.349	per 1 januari 2023
2. Gemeente	23.095	dit is	12,64%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 6.853.057	18,3%	€ 1.241.994	€ 5.546.803	€ 19.412	€ 44.849	per 1 januari 2023
4. Novaform Vastgoedontwikkelaars BV	17.321	dit is	9,48%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 5.139.674	67,7%	€ 794.305	€ 379.593	€ -	€ 3.965.776	per 1 januari 2023
5. Tilia BV	11.537	dit is	6,31%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 3.423.507	59,0%	€ 274.185	€ 190.210	€ -	€ 2.959.112	per 1 januari 2023
12. Smetsers, GH en YPWM Robben	1.806	dit is	0,99%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 535.781	100,0%	€ 137.520	€ -	€ -	€ 398.261	per 1 januari 2023
16. Van der Weegen Grondposities BV	7.854	dit is	4,30%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 2.330.472	76,3%	€ 604.620	€ 188.190	€ -	€ 1.537.662	per 1 januari 2023
totaal	182.727		100,00%		€ 54.221.683		€ 13.138.499	€ 15.987.898	€ 619.277	€ 24.476.009	per 1 januari 2023

Tabel J de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd

De totale kosten zijn:	€	63.872.288	zie tabel G
De al gedane uitgaven zijn:	€	56.441.174	zie tabel G
Percentage gerealiseerd		88,37%	

Bijlage 6 Ingevulde plankostenscan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum Gemeente Projectnaam Projectnummer Datum prijspeil Looptijd project in jaren Aantal werkweken per jaar	14-4-2023 Tilburg Koningsoord 30079642 1-1-2010 12 42	print	
A Algemeen 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? 3 Waar ligt het exploitatiegebied ? 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? 10 jaren 30 ha historisch gebied binnenstedelijke locatie inbreidingslocatie uitleglocatie ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee B Eigendomsituatie 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ? a waarvan percelen (onbebouwd) b waarvan woningen c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren d waarvan bijzondere objecten 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ? a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? 47 totaal 12 stuks 2 stuks 30 stuks 3 stuks 0 stuks 0 stuks 0 stuks ☐ ja ☒ nee C Beoogde programma 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ? 868 aantal 0 m2 uitgeefbaar 1.000 m2 bvo 3.880 m2 bvo 0 m2 D Onderzoeken 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee E Ruimtelijke ordeningsprocedures 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld: a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijdingsbesluit ? Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee 0 ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee 0,00 F Civiele en cultuurtechniek 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? Slecht Normaal Goed ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee € 619.277 ☐ ja ☒ nee			

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

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

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

c Wat is de te verwachten zettingstijd?

d Wat is de hoogte van de voorbelasting?

vraag 16 a t/m d NIET invullen

integraal
 partieel

☐ ja ☒ nee

☐ ja ☒ nee

deelplan/fase

jaar

m1

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

€ 22.885.768

G Gronduitgifte

18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?

b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?

c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?

d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?

e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?

f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?

stuks

stuks

stuks

stuks

stuks

stuks

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!



Datum	14-4-2023
Gemeente	Tilburg
Projectnaam	Koningsoord
Projectnummer	30079642
Datum prijspeil	1-1-2021
Looptijd project in jaren	12

Produkt/activiteit

Verwerving

☒ ja ☐ nee

1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per byzonder object
uur per byzonder object in herstructurering

☐ ja ☒ nee

1.2 Onteigenen van onroerende zaken

uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening

☐ ja ☒ nee

1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente

uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

☐ ja ☒ nee

2.1 Programma van Eisen

uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma

☐ ja ☒ nee

2.2 Prijsvraag

uur voor organiseren

☐ ja ☒ nee

2.3 Masterplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.4 Beeldkwaliteitsplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.5 Stedenbouwkundig plan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!



Datum 14-4-2023
 Gemeente [Tilburg](#)
 Projectnaam [Koningsoord](#)
 Projectnummer [30079642](#)
 Datum prijspeil 1-1-2021
 Looptijd project in jaren 12

Produkt/activiteit

☒ ja ☐ nee	Ruimtelijke ordening 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkingen) besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkingen)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan 3.2 Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan
☒ ja ☐ nee	Civiele en cultuur techniek 4.1 Planontwikkeling uur per week 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijpmaken
☒ ja ☐ nee	Landmeten/vastgoedinformatie 5.1 Kaartmateriaal uur per week
☒ ja ☐ nee	Communicatie 6.1 Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
☒ ja ☐ nee	Gronduitgifte 7.1 Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgaven
☒ ja ☐ nee	Management 8.1 Projectmanagement uur per week 8.2 Projectmanagementassistentie uur per week
☒ ja ☐ nee	Planeconomie 9.1 Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	14-4-2023	Complexiteit	124%
Gemeente	Tilburg		
Projectnaam	Koningsoord		
Projectnummer	30079642		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	12		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	3.780	€ 483.840	7%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	3.780	€ 483.840	7%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	4.944	€ 632.799	9%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	880	€ 112.666	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	2.737	€ 350.354	5%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.326	€ 169.779	2%
Ruimtelijke Ordening	1.105	€ 141.440	2%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	780	€ 99.840	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	325	€ 41.600	1%
Civiele en cultuur techniek	1.557	€ 3.644.375	52%
4.1 Planontwikkeling	1.557	€ 174.353	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 3.470.022	49%
Landmeten/vastgoed informatie	755	€ 76.286	1%
5.1 Kaartmateriaal	755	€ 76.286	1%
Communicatie	623	€ 292.131	4%
6.1 Omgevingsmanagement	623	€ 292.131	4%
Gronduitgifte	3.720	€ 476.160	7%
7.1 Gronduitgiftecontracten	3.720	€ 476.160	7%
Management	6.042	€ 882.203	13%
8.1 Projectmanagement	6.042	€ 882.203	13%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	3.021	€ 386.719	6%
9.1 Planeconomie	3.021	€ 386.719	6%
totaal	25.547	€ 7.015.953	100%



opnemen in het
exploitatieplan

Bijlage 7 Onderbouwing andere kosten grondexploitatie

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

OVERZICHT KOSTEN

B	Sloopkosten	€	619.277	Zit in punt 15. Plankostenscan
C	Onderzoekskosten	€	557.835	
D	Bodemsanering en grondwerken	€	335.027	Zit in punt 17. Plankostenscan
E	Nutsvoorzieningen	€	37.722	Zit in punt 17. Plankostenscan
F	Riolering met toebehoren	€	332.678	Zit in punt 17. Plankostenscan
G	Openbare wegen	€	21.441.895	Zit in punt 17. Plankostenscan
H	Groenvoorzieningen	€	659.736	Zit in punt 17. Plankostenscan
I	Openbare verlichting en brandkranen	€	78.710	Zit in punt 17. Plankostenscan
J	Milieu, archeologie voorzieningen	€	2.240.313	
K	Planontwikkelingskosten	€	7.015.953	
L	Tijdelijk beheer	€	144.188	
M	Raming van planschade	€	62.900	
N	Bovenplanse kosten	€	1.061.402	
T	Rente	€	57.407-	

INPUT PLANKOSTENSCAN

15.	Sloopkosten	€	619.277	
17.	Bouw & woonrijp maken	€	22.885.768	

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

KOSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal	
B	Sloopkosten					€	619.277
	01 Gerealiseerde sloopkosten dg 8	1	post	€ 599.865,66	€ 599.866		
	02 Gerealiseerde sloopkosten dg 9	1	post	€ 19.411,61	€ 19.412		
C	Onderzoekskosten					€	557.835
	01 Gerealiseerde onderzoekskosten	1	post	€ 537.635,08	€ 537.635		
	02 Onderzoekskosten aanbesteed	1	post	€ 200,00	€ 200		
	03 Overige onderzoeken	1	post	€ 20.000,00	€ 20.000		
D	Bodemsanering en grondwerken					€	335.027
	01 Gerealiseerde kosten aanleg wadi's	1	post	€ 53.039,14	€ 53.039		
	02 Gerealiseerde kosten verwijderen asbestspot	1	post	€ 7.775,23	€ 7.775		
	03 Gerealiseerde spoorduiker naar waterberging (incl waterberging)	1	post	€ 207.463,00	€ 207.463		
	04 Geraamde kosten nog aan te leggen waterberging	4.450	m²	€ 15,00	€ 66.750		
	05 Overige gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
E	Nutsvoorzieningen					€	37.722
	01 Gerealiseerde kosten verleggen kabels en leidingen	1	post	€ 37.722,00	€ 37.722		
	02 Overige gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
F	Riolering met toebehoren					€	332.678
	01 Geraamde kosten nog aan te leggen PF 4: Riolering	459	m	€ 592,00	€ 271.728		
	02 Geraamde kosten nog aan te leggen PF 15: Huisaansluitingen	58	st	€ 1.060,00	€ 60.950		
	03 Gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
G	Openbare wegen					€	21.441.895
	01 Gerealiseerde kosten aanleg gebiedsontsluitingsweg	1	post	€ 3.524.438,00	€ 3.524.438		
	02 Gerealiseerde kosten aanpassen oversteek Raadhuisstraat / De Kraan	1	post	€ 893.110,35	€ 893.110		
	03 Gerealiseerde kosten parkeerterrein De Rauwbraken	1	post	€ 162.117,59	€ 162.118		
	04 Gerealiseerde kosten bouwrijp maken	1	post	€ 7.314.379,98	€ 7.314.380		
	05 Gerealiseerde kosten woonrijp maken	1	post	€ 4.762.831,27	€ 4.762.831		
	06 Gerealiseerde kosten verkeersmaatregelen tbv BWM	1	post	€ 54.027,34	€ 54.027		
	07 Gerealiseerde kosten aanleggen fietspad	1	post	€ 277.314,77	€ 277.315		
	08 Bouwrijp maken aanbesteed	1	post	€ 762.733,82	€ 762.734		
	09 Woonrijp maken aanbesteed	1	post	€ 2.433.734,35	€ 2.433.734		
	10 Geraamde kosten aanleggen sternet fietspad	1	post	€ 312.000,00	€ 312.000		
	11 Geraamde kosten nog aan te leggen PF 3: Bouwstraat	2.296	m²	€ 32,00	€ 73.472		
	12 Geraamde kosten nog aan te leggen PF 7: Woonstraat klinkers	2.296	m²	€ 91,00	€ 208.936		
	13 Geraamde kosten nog aan te leggen PF 9: Parkeren klinkers	1.692	m²	€ 102,50	€ 173.430		
	14 Geraamde kosten nog aan te leggen PF 11: Fietspad	1.517	m²	€ 194,00	€ 294.298		
	15 Geraamde kosten nog aan te leggen PF 13: Voetpad auto te gast klinkers	-	m²	€ 74,00	€ -		
	16 Geraamde kosten nog aan te leggen PF 14: Voetpad tegels	3.048	m²	€ 64,00	€ 195.072		
H	Groenvoorzieningen					€	659.736
	01 Gerealiseerde kapkosten bomen	1	post	€ 32.862,06	€ 32.862		
	02 Gerealiseerde kosten groen aanleg	1	post	€ 14.276,50	€ 14.277		
	03 Gerealiseerde natuurcompensatie	1	post	€ 4.273,00	€ 4.273		
	04 Geraamde kosten nog aan te leggen PF 17: Groen	10.514	m²	€ 41,00	€ 431.074		
	05 Spelvoorzieningen jonger dan 10 jaar	4	st	€ 12.000,00	€ 48.000		
	06 Spelvoorzieningen ouder dan 10 jaar	4	st	€ 28.000,00	€ 112.000		
	07 Straatmeubilair	58	st	€ 300,00	€ 17.250		
	08 Overige gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
I	Openbare verlichting en brandkranen					€	78.710
	01 Gerealiseerde kosten aanleggen brandputten	1	post	€ 15.000,00	€ 15.000		
	02 Geraamde kosten nog aan te leggen PF 16: OV verlichting	23	st	€ 2.770,00	€ 63.710		
	03 Gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
J	Milieu, archeologie voorzieningen					€	2.240.313
	01 Gerealiseerde afkoopkosten geurcirkel Visser	1	post	€ 200.000,00	€ 200.000		
	02 Gerealiseerde kosten plaatsen ondergrondse containers	1	post	€ 97.506,79	€ 97.507		
	03 Gerealiseerde kosten verplaatsen Dassenburcht	1	post	€ 126.321,90	€ 126.322		
	04 Gerealiseerde kosten raildempers	1	post	€ 148.207,46	€ 148.207		
	05 Gerealiseerde kosten geluidsscherm langs spoor	1	post	€ 1.214.000,00	€ 1.214.000		
	06 Geluidsscherm langs spoor aanbesteed	1	post	€ 330.400,00	€ 330.400		
	07 Raming realiseren voorziening overklimbaarheid geluidsscherm	1	post	€ 123.877,00	€ 123.877		
	08 Aanvullend archeologisch onderzoek	1	post	€ -	€ -	+ P.M.	
K	Plankostenscan					€	7.015.953
	01 Verwerving	1	post	€ 483.840,00	€ 483.840		
	02 Stedenbouw	1	post	€ 632.798,72	€ 632.799		
	03 Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 141.440,00	€ 141.440		
	04 Civiele en cultuur techniek	1	post	€ 3.644.375,19	€ 3.644.375		
	05 Landmeten/vastgoedinformatie	1	post	€ 76.286,40	€ 76.286		
	06 Communicatie	1	post	€ 292.130,72	€ 292.131		
	07 Gronduitgifte	1	post	€ 476.160,00	€ 476.160		
	08 Management	1	post	€ 882.203,14	€ 882.203		
	09 Planeconomie	1	post	€ 386.719,18	€ 386.719		
L	Tijdelijk beheer					€	144.188
	01 Gerealiseerde kosten tijdelijk beheer	1	post	€ 144.188,21	€ 144.188		
	02 Nazorg verharding	-	m²	€ 6,00	€ -		
	03 Nazorg groen	-	m²	€ 3,00	€ -	+ P.M.	
M	Raming van planschade					€	62.900
	01 Uitbetaalde planschade	1	post	€ 1.900,00	€ 1.900		
	02 Planschade verwacht	1	post	€ 61.000,00	€ 61.000		
N	Bovenplanse kosten					€	1.061.402
	01 Gerealiseerde bovenplanse kosten Woning goedkoop	147	st	€ 460,84	€ 67.744		
	01 Gerealiseerde bovenplanse kosten Woning midden	337	st	€ 692,86	€ 233.493		
	02 Gerealiseerde bovenplanse kosten Woning duur	242	st	€ 1.401,30	€ 339.113		
	03 Gerealiseerde bovenplanse kosten Detailhandel (m² bvo)	11.230	m² bvo	€ 25,00	€ 280.763		
	04 Geraamde bovenplanse kosten Woning goedkoop	127	st	€ 530,54	€ 67.379		
	05 Geraamde bovenplanse kosten Woning midden	7	st	€ 791,85	€ 5.543		
	06 Geraamde bovenplanse kosten Woning duur	8	st	€ 1.583,71	€ 12.670		
	07 Geraamde bovenplanse kosten Detailhandel (m² bvo)	1.000	m² bvo	€ 18,60	€ 18.605		
	08 Geraamde bovenplanse kosten Maatschappelijk (m² bvo)	3.880	m² bvo	€ 9,30	€ 36.093		
T	Rente					€	57.407-
	01 Berekende rente 2016	0,50%			€ 680		
	02 Berekende rente 2017	0,32%			€ 1.306		
	03 Berekende rente 2018	0,28%			€ 11.981-		
	04 Berekende rente 2019	0,17%			€ 10.677-		
	05 Berekende rente 2020	0,28%			€ 20.277-		
	06 Berekende rente 2021	0,07%			€ 6.927-		
	07 Berekende rente 2022	0,10%			€ 9.531-		

Toelichting tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

GEMEENTELIJK GRONDPRIJSBELEID VAN 2021

Woningbouw	- Sociale woningbouw - Woningbouw (projectmatig) - Woningbouw (CPO/PO)	Eenheidsprijs
		Genormeerd residueel
		Genormeerd residueel
Overige functies	- Detailhandel - Non-profitfuncties	Residueel per geval
		Deels residueel, deels eenheidsprijs

GRONDPRIJZEN	APPARTEMENTEN				
	sociaal*	middel (w)	middel (d)	duur (w)	duur (dg)
Gegevens					
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	100 m² bvo	120 m² bvo	135 m² bvo	142 m² bvo	170 m² bvo
- Bruto/netto verhouding	71,0%	70,8%	70,4%	70,4%	70,6%
- Netto woonoppervlak (m² GBO)	71 m² gbo	85 m² gbo	95 m² gbo	100 m² gbo	120 m² gbo
- Kaveloppervlak (m²)					
- Aantal	241 won	63 won	32 won	16 won	46 won
- Totaal bruto vloeroppervlak (m² BVO)	24.100 m² bvo	7.560 m² bvo	4.320 m² bvo	2.272 m² bvo	7.820 m² bvo
Opbrengsten					
- Opbrengst V.O.N. (woning/appartement)	€ -	€ 375.000	€ 430.000	€ 440.000	€ 540.000
Kosten					
- Stichtingskosten	€ -	€ 262.900	€ 292.700	€ 306.300	€ 363.700
Resultaat					
- Grondwaarde per woning		€ 47.000	€ 62.700	€ 57.300	€ 82.600
Residuele grondprijs					
- Grondprijs per m² (of bvo)	€ 157,00	€ 391,65	€ 464,45	€ 403,50	€ 485,90
* Conform Kader grondprijzen 2022, gemeente Tilburg					

GRONDGEBONDEN							
sociaal	rijwoning	hoekwoning	semi-bungalow	tweekapper (k)	tweekapper (g)	vrijstaand (k)	vrijstaand (g)
130 m² bvo	155 m² bvo	155 m² bvo	135 m² bvo	181 m² bvo	232 m² bvo	220 m² bvo	220 m² bvo
73,1%	76,1%	76,1%	88,9%	69,1%	69,0%	75,0%	75,0%
95 m² gbo	118 m² gbo	118 m² gbo	120 m² gbo	125 m² gbo	160 m² gbo	165 m² gbo	165 m² gbo
130 m²	160 m²	225 m²	240 m²	240 m²	280 m²	405 m²	510 m²
31 won	151 won	98 won	72 won	18 won	74 won	6 won	18 won
4.030 m² bvo	4.030 m² bvo	23.405 m² bvo	15.190 m² bvo	9.720 m² bvo	3.258 m² bvo	17.168 m² bvo	1.320 m² bvo
€ -	€ 385.000	€ 425.000	€ 475.000	€ 455.000	€ 585.000	€ 625.000	€ 675.000
€ -	€ 228.900	€ 228.900	€ 313.900	€ 319.300	€ 408.800	€ 371.300	€ 371.300
€ 19.600	€ 89.300	€ 122.300	€ 78.600	€ 56.700	€ 74.700	€ 145.200	€ 186.500
€ 150,75	€ 558,15	€ 543,55	€ 327,50	€ 236,25	€ 266,80	€ 358,50	€ 365,70

GRONDPRIJZEN	COMMERCIELE CENTRUMVOORZIENING							
	gemiddeld	< 100 m²	100-250 m²	> 250 m²	supermarkt	horeca	dientsverlening	om niet
Gegevens								
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	11.230 m² bvo	790 m² bvo	3.360 m² bvo	1.255 m² bvo	5.400 m² bvo	245 m² bvo	60 m² bvo	120 m² bvo
- Bruto/netto verhouding	91,5%	92,4%	192,4%	292,4%	392,4%	492,4%	592,4%	692,4%
- Verhuurbaar vloeroppervlak (m² vvo)	10.270 m² vvo	730 m² vvo	3.105 m² vvo	1.160 m² vvo	4.995 m² vvo	225 m² vvo	55 m² vvo	0 m² vvo
Opbrengsten								
- Huurprijs (€ per m² vvo)		€ 205	€ 175	€ 163	€ 175	€ 163	€ 143	€ -
- Opbrengst (BAR)		7,8%	7,8%	7,8%	6,5%	7,5%	7,5%	1,0%
Totale opbrengsten (€ per m² bvo)	€ 25.341.700	€ 1.918.600	€ 6.966.300	€ 2.416.700	€ 13.448.100	€ 487.500	€ 104.500	€ -
Kosten								
- Stichtingskosten (excl BTW)	€ 13.974.900	€ 1.105.600	€ 4.702.500	€ 1.756.400	€ 5.815.600	€ 342.900	€ 84.000	€ 167.900
Resultaat								
- Grondwaarde commercieel / buurtcentrum	€ 11.366.800	€ 813.000	€ 2.263.900	€ 660.200	€ 7.632.500	€ 144.600	€ 20.500	€ 167.900-
Residuele grondprijs								
- Grondprijs per m² bvo	€ 1.010,00	€ 1.030,00	€ 670,00	€ 530,00	€ 1.410,00	€ 590,00	€ 340,00	€ -
* Conform Kader grondprijzen 2022, gemeente Tilburg								

MAATSCHAPPELIJKE CENTRUMVOORZIENING			KINDCENTRUM
horeca		maatschappelijk	
4.880 m² bvo	200 m² bvo	800 m² bvo	3.880 m² bvo
99,7%	492,4%	592,4%	592,4%
4.864 m² vvo	184 m² vvo	800 m² vvo	3.880 m² vvo
	€ 163	€ -	0,0%
	7,5%	0,0%	€ -
€ 398.000	€ 398.000	€ -	€ -
€ 279.900	€ 279.900	€ -	€ -
€ 216.000	€ 118.000	€ 98.000	€ -
€ 220,00	€ 590,00	€ 122,50	€ 122,50

Toelichting tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

PROGRAMMA												
			DEELPLAN 1	DEELPLAN 2	DEELPLAN 3A	DEELPLAN 4	DEELPLAN 6	DEELPLAN 7	DEELPLAN 8A	DEELPLAN 8B	DEELPLAN 8C	DEELPLAN 9
AANTAL WONINGEN		866 won	135 won	160 won	8 won	68 won	157 won	139 won	117 won	0 won	15 won	67 won
Appartementen	46,0%	398 won	22 won	59 won	0 won	0 won	68 won	139 won	110 won	0 won	0 won	0 won
- Sociale huur	27,8%	241 won		59 won			12 won	60 won	110 won			
- Middel (winkelgebied)	7,3%	63 won						63 won				
- Middel (overige deelgebieden)	3,7%	32 won					32 won					
- Duur (winkelgebied)	1,8%	16 won						16 won				
- Duur (overige deelgebieden)	5,3%	46 won	22 won				24 won					
Grondgebonden	54,0%	468 won	113 won	101 won	8 won	68 won	89 won	0 won	7 won	0 won	15 won	67 won
- Sociale huur	3,6%	31 won				6 won	10 won				15 won	
- Rijwoning (tussen)	17,4%	151 won	40 won	45 won		9 won	24 won		5 won			28 won
- Rijwoning (hoek)	11,3%	98 won	34 won	16 won		4 won	30 won		2 won			12 won
- Semi-bungalow	8,3%	72 won	14 won	7 won	8 won	26 won	4 won					13 won
- Tweekapper (klein)	2,1%	18 won	8 won			10 won						
- Tweekapper (groot)	8,5%	74 won	16 won	26 won		4 won	16 won					12 won
- Vrijstaand (klein)	0,7%	6 won	1 won			3 won	1 won					1 won
- Vrijstaand (groot)	2,1%	18 won		7 won		6 won	4 won					1 won

FASERING												
			DEELPLAN 1	DEELPLAN 2	DEELPLAN 3A	DEELPLAN 4	DEELPLAN 6	DEELPLAN 7	DEELPLAN 8A	DEELPLAN 8B	DEELPLAN 8C	DEELPLAN 9
Appartementen	46,0%	398 won	22 won	59 won	0 won	0 won	68 won	139 won	110 won	0 won	0 won	0 won
2016	0,0%	0 won										
2017	0,0%	0 won										
2018	16,1%	139 won						139 won				
2019	0,0%	0 won										
2020	10,4%	90 won	22 won				68 won					
2021	6,8%	59 won		59 won								
2022	0,0%	0 won										
2023	0,0%	0 won										
2024	12,7%	110 won							110 won			
2025	0,0%	0 won										
2026	0,0%	0 won										
2027	0,0%	0 won										
Grondgebonden	54,0%	468 won	113 won	101 won	8 won	68 won	89 won	0 won	7 won	0 won	15 won	67 won
2016	0,0%	0 won										
2017	0,0%	0 won										
2018	11,1%	96 won		96 won								
2019	7,6%	66 won	61 won	5 won								
2020	25,3%	219 won	52 won			38 won	89 won					40 won
2021	3,5%	30 won				30 won						
2022	3,1%	27 won										27 won
2023	0,9%	8 won			8 won							
2024	2,5%	22 won							7 won		15 won	
2025	0,0%	0 won										
2026	0,0%	0 won										
2027	0,0%	0 won										

Bijlage 8 Taxatierapport inbrengwaarde

Markttechnische update

Koningsoord 2023

Opdrachtgever

Heijmans Vastgoed B.V.

Kenmerk

1139.56-MU2d1/sn/s/ab

Taxateur

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

Datum

1 februari 2023

Status

Definitief



Titel : Markttechnische update | Inbrengwaarde Koningsoord 2023

Opdrachtgever : Heijmans Vastgoed B.V.

Kenmerk : 1139.56-MU2d1

Taxateur : ir. F.C.L.G. Schavemaker RT

Datum : 1 februari 2023

Status : Definitief

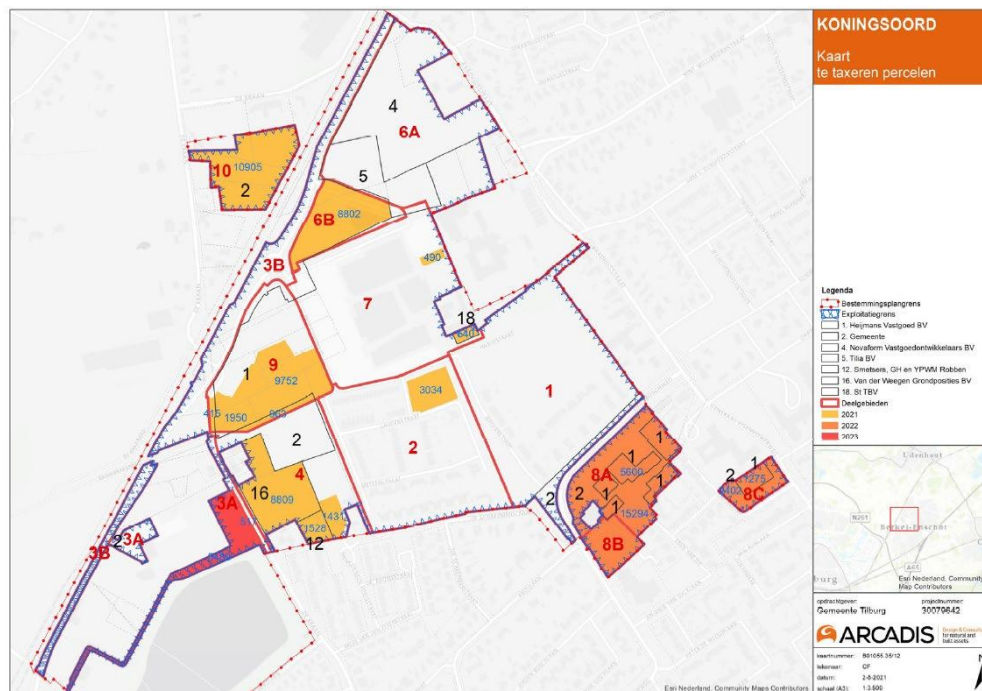
Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	4
2.	Opdracht	6
2.1.	Opdrachtgever	6
2.2.	Opdrachtnemer	6
2.3.	Taxateur	6
2.4.	Opdrachtverstrekking	6
2.5.	Onafhankelijkheid	6
2.6.	Doel van de markttechnische update	7
2.7.	Type taxatie	7
2.8.	Te waarden belang	7
2.9.	Taxatiebasis	7
2.10.	Stukken	7
2.11.	Opname	7
2.12.	Peildatum	8
2.13.	Reactie van opdrachtgever	8
2.14.	Versies	8
2.15.	Aansprakelijkheid	8
2.16.	Conformiteit NRVt	8
2.17.	Publicatie	9
2.18.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
2.19.	Algemene voorwaarden	9
3.	Bijzondere uitgangspunten	10
4.	Markttechnische update	11
4.1.	Inleiding	11
4.2.	Algemene overwegingen	11
4.3.	Externe factoren/ ontwikkelingen	12
4.4.	Gebruikte methode	12
4.5.	Referenties ruwe bouwgrond	12
4.6.	Opbrengsten winkelruimten	15
4.7.	Woningen	17
4.8.	Overige opbrengsten	17
4.9.	Openbare gronden	18
4.10.	Sloopkosten	18
4.11.	Back-testing	18
4.12.	Onzekerheden markttechnische update	18
4.13.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	19
4.14.	Finale waardering	20
5.	Plausibiliteitsverklaring markttechnische update	22
6.	Bijlagen	23

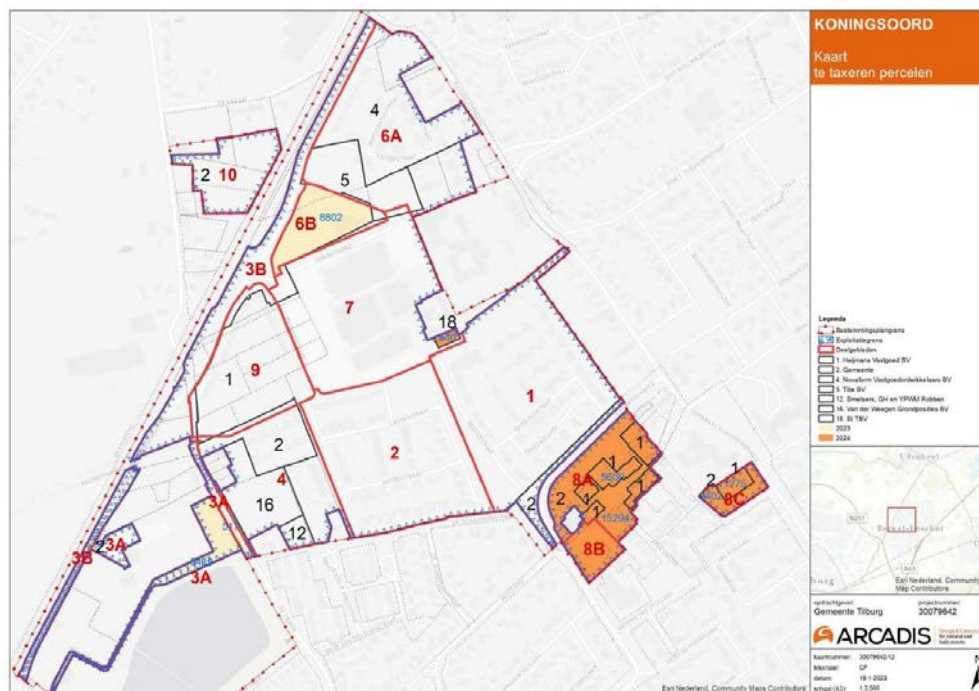
1. Samenvatting

Deze markttechnische update conform de NRVt praktijkhandreiking BV¹ heeft betrekking op de nog niet gerealiseerde delen van de gronden die zijn opgenomen in het Deskundigenadvies inbrengwaarde Koningsoord Berkel-Enschot 2021. Hieronder is de uitsnede van het exploitatiegebied in 2021 opgenomen waarin tevens de te taxeren delen zijn weergegeven:



Door de opdrachtgever is verzocht om de onroerende zaak te taxeren in verband met de actualisatie van het exploitatieplan. Doordat een deel van dit gebied is gerealiseerd heeft de markttechnische update alleen betrekking op de thans nog te realiseren delen. Deze staan weergegeven op de hierna volgende kaart.

¹ Definitie "Markttechnische update" conform de NRVt praktijkhandleiding BV (d.d. 1 januari 2022). a. In het geval dat de Waardepeildatum van een taxatie of een hertaxatie maximaal 24 maanden geleden is en er een wijziging heeft plaatsgevonden met betrekking tot het getaxeerde Vastgoedobject die niet van fysieke aard is (een wijziging in de relevante markt of andere omstandigheden), kan de Opdrachtgever verzoeken een update uit te voeren op het eerder uitgebrachte (her)Taxatierapport. b. De markttechnische update / taxatiebrief verwijst altijd naar het door de Register-Taxateur uitgebrachte eerdere Taxatierapport betreffende de volledige taxatie dan wel de hertaxatie. Op het Taxatierapport waarvan de markttechnische update onderdeel uitmaakt zijn voornoemde minimale vereisten, te onderscheiden in de volledige taxatie en de hertaxatie, onverkort van toepassing. c. De Register-Taxateur kan de markttechnische update in beginsel uitvoeren zonder opname ter plaatse (desktoptaxatie of taxatie van achter het bureau). Voorts kan de Register-Taxateur volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie en eventuele implicaties voor het risicoprofiel van het Vastgoedobject.



Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de werkelijke waarde van de onroerende zaak geschat op:

€ 14.190.000,00 (zegge: veertien miljoen honderdnegentigduizend euro)

2. Opdracht

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Heijmans Vastgoed B.V.
Contactpersoon	De heer B. Schreurs
Adres	Postbus 2
Postcode	5240 BB
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 543 51 11
E-mail	bschreurs@heijmans.nl

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

2.3. Taxateur

Taxateur	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM
-----------------	---

De taxateur verklaart over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige markttechnische update te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 16 november 2022 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

2.5. Onafhankelijkheid

Taxateur heeft sinds het uitbrengen van de eerste volledige taxatie géén handelingen verricht die invloed hebben op de onafhankelijkheid.

2.6. Doel van de markttechnische update

Het doel van de taxatie inbrengwaarde is inzicht te geven in de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de taxatiewerkzaamheden onafhankelijk zullen moeten gebeuren. Hieraan stelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State strengere eisen conform het NRVt. Voor de taxatie zullen taxateurs dan ook rekening houden met de wettelijke eisen, alsmede de jurisprudentie van de Afdeling.

2.7. Type taxatie

Als onderdeel van de werkzaamheden heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

2.8. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

2.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteert taxateur voor de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde**.

2.10. Stukken

De taxateur heeft kennisgenomen en is uitgegaan van de volgende aanvullende stukken:

- a. Exploitatieplan Koningsoord 2022, 2^e herziening gemeente Tilburg, d.d. 4 november 2022.
- b. Koningsoord - 2022 - 01 - Kaart van het exploitatiegebied
- c. Koningsoord - 2022 - 02 - Kaart eigendommen
- d. Koningsoord - 2022 - 03 - Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd
- e. Koningsoord - 2022 - 04 - Kaart voorgenomen ruimtegebruik
- f. Koningsoord - 2022 - 05 - Berekening behorende bij exploitatieplan
- g. Koningsoord - 2022 - 06 – Plankostenscan
- h. Koningsoord - 2022 - 07 - Onderbouwing kosten exploitatieopzet
- i. Koningsoord - 2022 - 17 - Kaart aanwijzing programma sociaal
- j. Koningsoord - 2022 - 19 - Kaart met fasering uitgifte
- k. Koningsoord - kaart inbrengwaarde d.d. 16-1-2023
- l. Koningsoord - kaart omgevingsvergunningen verwacht na 1-1-2023, d.d. 16-1-2023
- m. Koningsoord - kaart te taxeren percelen d.d. 16-1-2023
- n. Excel met percelenlijst d.d. 26 oktober 2022

2.11. Opname

De taxateur heeft conform de praktijkhandleiding van het NRVt (d.d. 1 januari 2022) géén nieuwe opname uitgevoerd ten behoeve van deze markttechnische update omdat deze binnen een periode van 24 maanden na de laatste volledige opname heeft plaatsgevonden. Door opdrachtgever is daarbij aangegeven dat de getaxeerde percelen onveranderd zijn gebleven.

Voor zoverre eventueel wel werken of werkzaamheden hebben plaatsgevonden, dient opgemerkt te worden dat deze hebben plaatsgevonden in het kader van de planuitwerking en voor het bepalen van de inbrengwaarde geëlimineerd moeten worden.

2.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum voor de markttechnische update ligt later in de tijd dan de datum van opname, derhalve wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De markttechnische update is verricht per peildatum **1 januari 2023**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.13. Reactie van opdrachtgever

Op 12 december 2022 is een concept markttechnische update verstrekt aan opdrachtgever. Op 19 januari 2023 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het concept markttechnische update. Daarbij is verzocht om de peildatum te actualiseren na 1 januari 2023 en is een recentere kaart toegezonden, op basis waarvan de te taxeren oppervlakte is afgenomen.

2.14. Versies

Taxateur heeft voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt. De markttechnische update dient tezamen met het laatst beschikbare (definitieve) taxatierapport te worden gelezen. Dit voor de volledigheid van uitgangspunten.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzend-datum
1.	T1c1	Volledige taxatie	Concept I	01-03-2021	19-07-2021
2.	T1d1	Volledige taxatie	Concept II	01-03-2021	06-08-2021
3.	MU1c1	Volledige taxatie	Definitief	01-08-2021	15-09-2021
4.	MU2c1	Markttechnische update	Concept	16-11-2022	12-12-2022
5.	MU2d1	Markttechnische update	Definitief	01-01-2023	01-02-2023

Tot heden zijn 5 versies verstrekt aan opdrachtgever.

2.15. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

2.16. Conformiteit NRV

Deze markttechnische update voldoet aan het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV, Reglement Definities NRV, Reglement Kamers NRV alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

2.17. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) deze markttechnische update dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van de markttechnische update concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien.

2.18. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateur is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.19. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

3. Bijzondere uitgangspunten

De bijzondere uitgangspunt(en) zijn gelijkwaardig aan de hiervoor verstrekte (definitieve) rapportages. Voor de volledigheid heeft taxateur de bijzondere uitgangspunten geresumeerd.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de markttechnische update wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij de waardering rekening dient te worden gehouden.

4. Markttechnische update

4.1. Inleiding

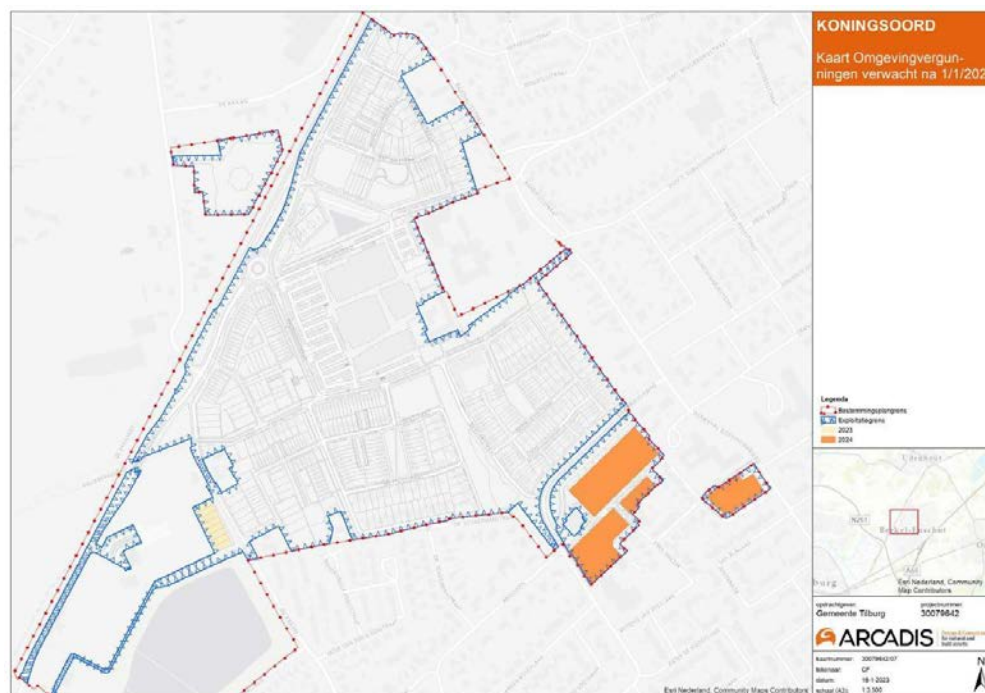
De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat. In deze markttechnische update zal taxateur de navolgende elementen bespreken.

1. Algemene overwegingen
2. Courantheid
3. Swot-analyse
4. Gebruikte methode
5. Gehanteerde parameters/waardering

4.2. Algemene overwegingen

De gemeente Tilburg is voornemens om een gewijzigd exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatieplan Koningsoord. In het nieuwe stedenbouwkundig plan van Voorhof is de sociale woningbouw voorzien op de AH locatie (17 woningen) en het zorgcentrum (1 woning). Dit matcht niet met de locatie gebonden eis voor sociale woningen in het vigerende exploitatieplan, waardoor een voorziening noodzakelijk is.

De huidige fasering is opgenomen in de onderstaande kaart:



4.3. Externe factoren/ ontwikkelingen

Taxateur heeft in de voorgaande rapportage(s) een swot-analyse opgesteld ten aanzien van interne en externe factoren. De interne factoren (Strengths en Weaknesses) zijn gekoppeld aan het onderhavige object. De externe factoren (Opportunities en Threats) gaan over de marktomstandigheden (per peildatum). Derhalve heeft taxateur in de markttechnische update enkel de externe factoren geactualiseerd.

Opportunities	Threats
- Ondanks de verslechterde marktomstandigheden blijft de vraag naar woningen hoog. Dit geldt tevens voor sociale woningbouw. - Als gevolg van de gestegen energieprijzen kiezen kopers sneller voor energiezuinige woningen. Nieuwbouwwoningen presenteren hierin beter dan bestaande woningen. - De ontwikkeling van Koningsoord nadert zijn einde. Kopers kunnen dan ook al gelijk profiteren van de voorzieningen die zijn aangelegd zoals het nieuwe winkelcentrum.	De gestegen rentelasten zorgen ervoor dat de markt aan het stabiliseren is. Door de gestegen rentelasten nemen de financieringskosten toe. In combinatie met de gestegen energiekosten komt daarmee de betaalbaarheid van woningen in de druk.

4.4. Gebruikte methode

Zie voor de gebruikte methode de voorgaande rapportage(s) voor een nadere toelichting. Daarin hebben de taxateurs gemotiveerd aangegeven dat de comparatieve methode de voorkeur heeft. Dit is ongewijzigd gebleven.

4.5. Referenties ruwe bouwgrond

Onderstaande referenties geven een indruk van de waarde ruwe bouwgrond, met name in het zuiden van Nederland. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitgangspunten in alle gevallen verschillen van het taxatie-object (kortingen, bijzondere bepalingen, uitgeefbaarheid, overig o.g. etc.). Deze referenties kunnen daarom niet als één op één vergelijkbaar worden gezien. Zij zijn hier toegevoegd ter indicatie.

#	periode	akte van levering	plaats	metrage (m ²)	transactieprijs	€/ m ²
1.	2020 Q3	Hyp4/78584/172	Oss	246.505 m ²	€ 13.944.221	56,50
2.	2021 Q1	Hyp4/80870/78	Eersel	29.375 m ²	€ 590.000,00	20,00 (+20)
3.	2020 Q4	Hyp4/80103/81	Gemert	42.944 m ²	€ 2.000.000,00	46,50
4.	2020 Q1	Hyp4/77635/117	Oudenbosch	22.555 m ²	€ 1.375.855,00	61,00

5.	2018 Q2	Hyp4/73130/21	Boxtel	69.050 m²	€ 3.624.938,00	52,50
6.	2020 Q4	Hyp4/80130/87	Oirschot	14.800 m²	€ 1.790.800,00	5,00 (+116,00)
7.	2020 Q1	Hyp4/77449/48	Waalre (Aalst)	19.585 m²	€ 1.273.025,00	65,00 (+135)
8.	2021 Q1	Hyp4/80686/63	Oost-, West- , Middelbeers	8.958 m²	€ 450.000,00	50,25 (+ 50,25)
9.	2020 Q3	Hyp4/78584/174	Boxtel	10.610 m²	€ 756.000,00	10,70 (+60,50)
10.	2021 Q2	Hyp4/81086/179	Gilze en Rijen	7.10.00 m²	€ 3.002.986,00	42,30
11.	2021 Q4	Hyp4/82456/44	Eersel	4.97.28 m²	€ 525.228,00	11,00 (+35,00)
12	2022 Q1	Hyp4/83540/138	Loon op Zand	0.93.22 m²	€ 559.320 € 466.100	€ 60 (inkoop ontwikkelaar) € 50 (doorverkoop naar gemeente)

Transacties 1 (Oss-West): Betreft een grootschalige transactie van gronden aan de westzijde van Oss ten behoeve van een grootschalige nieuwbouwontwikkeling. Aangekocht door de gemeente Oss. Er is nog geen bestemmingsplan vastgesteld het merendeel van de gronden is nog niet verworven.

Transactie 2 (Eersel-Zuid): Zijn speculatieve gronden aan de zuidkant van Eersel gelegen in de gemeentelijke structuurvisie voor eventuele uitbreiding van woongebied. Er is een nabetalingsclausule opgenomen met een nabetaling van € 20,00 per m² indien er binnen 10 jaar een vastgesteld bestemmingsplan is. De gronden zijn aangekocht door een projectontwikkelaar.

Transactie 3 (Gemert): Betreft een transactie van gronden ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw. Aangekocht door een ontwikkelaar.

Transactie 4 (Oudenbosch): Gronden aan de rand van Oudenbosch aangekocht door de gemeente Halderberge in verband met de ontwikkeling van woningbouw. Per transactiedatum was er nog geen (voorontwerp)bestemmingsplan.

Transactie 5 (Oirschot): Gronden aan oostkant van Oirschot aangekocht door een projectontwikkelaar. Waarbij de transactieprijzen als volgt was opgebouwd; € 5,00 per m² aankoopsprijs met een nabetaling van € 116,00 per m² indien binnen 10 jaar een vastgesteld bestemmingsplan. Voor zover bekend is er nog geen planologische besluitvorming op de locatie.

Transactie 7 (Aalst/Waalre): Gronden aan de zuidkant van Aalst aangekocht door Heijmans. Initiële koopsom van € 65,00 per m² met een nabetaling van € 105,00, € 120,00 of € 135,00 per m² afhankelijk van het percentage sociale woningbouw welke in het plan wordt opgenomen. Naar verwachting komen de gronden pas over 5 tot 10 jaar voor ontwikkeling in aanmerking.

Transactie 8 (Middelbeers): Betreft een transactie van gronden nabij de dorpskern van Middelbeers, de gronden worden opgenomen in een toekomstige woningbouwontwikkeling. Uit de akte van levering blijkt dat er reeds een anterieure overeenkomst is gesloten met de gemeente Oirschot. Het ontwerp bestemmingsplan is nog niet ter inzage gelegd. Er is een nabetalingsclausule gesloten voor een bedrag van € 50,25 per m², deze dient te worden voldaan indien de gronden binnen 10 jaar na de leveringsdatum beschikken over een onherroepelijke woonbestemming.

Transactie 9 (Boxtel): Transactie van gronden aan de zuidkant van Lennisheuvel een kleine kern in het zuidelijk gedeelte van de gemeente Boxtel. Per transactiedatum (en heden) was er nog geen sprake van een ontwerp- of onherroepelijk bestemmingsplan. De totale koopsom € 71,25 is als volgt opgebouwd:

- 15% (€ 10,60) per leveringsdatum;
- 35% (€ 25,00) na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- 50% (€ 35,65) afhankelijk van de verkoop van de uitgeefbare bouwkavels, uiterlijk 24 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan indien koper 70% van haar uitgeefbare bouwkavels heeft verkocht.

Transactie 10 (Gilze en Rijen): Transactie waarbij de provincie Noord Brabant aan haar C.V Ruimte voor Ruimte II gronden verkoopt. Deze gronden waren in 2016 initieel door de provincie Noord Brabant in 2016 voor een vergelijkbaar bedrag gekocht van de gemeente Gilze en Rijen. De gronden zijn gelegen aan de zuidwestkant van Gilze. In het plangebied worden een 64-tal kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd (circa 500 tot 1.000 m²). Per transactiedatum was er sprake van een vastgesteld bestemmingsplan. De kavels zijn reeds uitgegeven.

Transactie 11 (Eersel): Gronden aan de zuidrand van Eersel, gekocht door de gemeente Eersel van een particulier. De gronden zijn nog niet opgenomen in een voorontwerp-, of ontwerp bestemmingsplan. Wel zijn de gronden opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Daarnaast is er een nabetaling overeengekomen (binnen 10 jaar na levering) van € 35,00 per m². Deze nabetaling is niet opgenomen in de akte van levering, e.e.a. conform opgave gemeente Eersel.

Transactie 12 (Loop op Zand): Gronden in het project Westwaard, gekocht door ontwikkelaar van een particulier en vervolgens doorverkocht aan de gemeente Loon op Zand. Gemeente heeft voorafgaand een voorkeursrecht gevestigd. Bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'groen'. In de structuurvisie wordt uitbreiding richting de locatie gesuggereerd.

Conclusie ruwe bouwgrond

Uit bovenstaande referentietransacties blijkt dat er een aanzienlijke bandbreedte is in de markt voor ruwe bouwgrond. De ruwe bouwgrondprijzen varieert tussen circa € 40,00 en € 120,00 per m². Hierbij wordt opgemerkt dat de laatst gevonden referentie van begin dit jaar is. Sindsdien zijn de marktomstandigheden omgeslagen. Het optimisme van begin dit jaar is omgeslagen in pessimisme.

De hypotheekrente is fors gestegen, waardoor de maandlasten voor kopers aanzienlijk zijn toegenomen. De onzekerheden over de economie, de gestegen energieprijzen en de oplopende inflatie zorgen ervoor dat de kopers van woningen terughoudend zijn geworden. Bestaande woningen, maar ook nieuwbouw, staan langer te koop. Daar waar begin dit jaar nog fors werd overboden, kan nu in veel gevallen weer onderhandeld worden over de transactieprijs. Hierdoor staan de prijzen van de woningen onder druk. Anderzijds zijn de bouwkosten fors gestegen, waardoor de residuele grondwaarde afneemt.

Ondanks dat op basis van deze factoren een lagere waarde van ruwe bouwgrond logisch lijkt, zijn er nog geen referenties die dit onderbouwen. Dit is mede te verklaren op basis van de kennis uit de vorige crisis. Daaruit volgde dat de meeste verkopers gewoon wachtten totdat de prijzen zich herstelden. Pas op het moment dat de slechtere marktomstandigheden langer aanhouden en kopers gedwongen moeten verkopen zie je dit langzaam terugkomen in de transactiepreisen. De huidige periode is te kort om dit te zien. Bij het bepalen van de waarde moet de taxateur echter uitgaan van de waarde zoals deze per heden door een redelijk handelend en denkend koper overeen zouden zijn gekomen. Het uitstellen van de transactie zoals bijvoorbeeld in de praktijk kan gebeuren is dan ook geen variant. Rekening houdende met de onzekerheden in de huidige markt zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook voorzichtiger zijn dan voor de crisis.

In de taxatie uit 2021 is de onroerende zaak op € 90,00 per m² gewaardeerd. Sindsdien heeft de markt nog een aantal maanden een stijgende lijn gekend, waarna de marktomstandigheden zijn verslechterd. Voor de regio Tilburg is de transactieprijs voor woningen in deze periode met circa 3,3% gedaald². Indien de waarde uit 2021 wordt vergeleken met de hiervoor genoemde referenties, ligt deze bovenin de bandbreedte. Er zijn weliswaar hoge transacties, maar dat zijn voornamelijk gespreide betalingen. Indien daarvan de contante waarde wordt genomen, liggen deze lager.

Rekening houdende met deze transacties, alsmede het feit dat de woningmarkt in deze periode maar 3,3% is gedaald en de grondmarkt stabiel is, wordt per peildatum de complexwaarde geraamd op € 90,00 per m². Hiermee is deze gelijk aan vorig jaar³.

4.6. Opbrengsten winkelruimten

Uit het referentieonderzoek zijn de volgende transacties van winkelruimten in Berkel-Enschot naar voren gekomen:

Straat	Huisnr.	m ² per jaar	Totale opp.	Datum afmelding
Koningsoord	136	€ 225,00	136	11-07-2022
Koningsoord	89	€ 240,11	177	30-03-2022

Dit betreffen nieuwe referenties in het kader van het plan Koningsoord gerealiseerde nieuwe winkelcentrum. Deze referenties zijn naar oordeel van de deskundige niet representatief voor de winkels in het voormalige winkelcentrum.

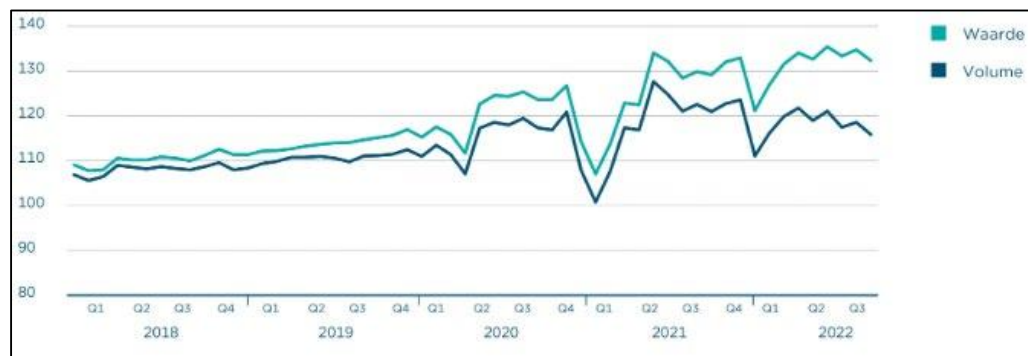
² Bron: NVM marktoverzicht, gemeente Tilburg, 3^e kwartaal 2022.

³ De deskundigen hebben deze uitkomst getoetst aan de grondexploitatie. Op basis van de grondexploitatie ligt de residuele waarde net zo als de voorafgaande jaren lager. De deskundigen zien daarin echter gaan aanleiding om de uitkomst van de comparatieve methode in twijfel te trekken.

Dit omdat het voormalige winkelcentrum gedateerd was en met veel leegstand kampte. Voor het ramen van de inbrengwaarde heeft dan ook een referentieonderzoek plaatsgevonden naar bruikbare transacties van winkelruimten in een straal van 5 kilometer. Daarbij is specifiek gekeken naar mindere locaties. Uit dit onderzoek zijn de volgende referenties naar voren gekomen:

Straat	Huisnr	Toev	Plaats	m ² per jaar	Totale opp.	Datum afmelding
Besterdring	151	A	TILBURG	€ 82,67	225	21-01-2021
Hasseltstraat	242		TILBURG	€ 92,31	455	14-07-2022
Telefoonstraat	36	a	TILBURG	€ 102,44	205	04-11-2021
Pannenschuurplein	58		OISTERWIJK	€ 110,60	217	11-10-2022
Lange Nieuwstraat	53		TILBURG	€ 125,00	140	19-01-2022
Besterdring	129		TILBURG	€ 135,00	260	07-07-2021
Alexanderstraat	4		TILBURG	€ 154,39	171	30-09-2022
Wagnerplein	28		TILBURG	€ 156,25	160	07-07-2021
Willem II-straat	53		TILBURG	€ 157,87	208	06-10-2021
Piusplein	1		TILBURG	€ 180,00	200	30-06-2021
Gemiddelde				€ 129,65		

De gemiddelde transactieprijs bedraagt € 130,00 per m². Daarmee ligt deze lager dan in de vorige taxatie. Indien naar bijvoorbeeld de waarde van de detailhandelsomzet wordt gekeken (bron CBS) kan dit mede worden verklaard.



Na de daling die werd veroorzaakt door corona, is er nu een daling te zien als gevolg van de inflatie. De stijgende kosten worden nu in de hele markt gevoeld en zorgen voor grote onzekerheid. Het consumentenvertrouwen was al historisch laag en daalde het afgelopen kwartaal verder. Het producentenvertrouwen bleef in het tweede kwartaal nog redelijk stabiel, maar daalde in het derde kwartaal. Producenten maken zich vooral zorgen over teruglopende orderportefeuilles en de verwachte productie. Het sentiment verslechterde vooral in de branche textiel, kleding en leer. Het aantal faillissementen steeg in september, maar is in historisch perspectief nog steeds laag. Vooral in de horeca nam het aantal faillissementen relatief toe. Deze sector ondervindt veel last van de hogere prijzen en heeft moeite voldoende personeel aan te trekken.

Met betrekking tot de rendementen is gekeken naar onderstaande grafiek die is opgesteld door Syntrus Achmea. Hieruit blijkt dat de aanvangsrendementen in de stadsdeelcentra, waartoe het voormalige winkelcentrum gerekend kon worden globaal tussen de 6% en de 8% lagen.



In Q3 2022 lag dit rendement net onder de 6%. Op basis van de huidige marktontwikkelingen is derhalve uitgegaan van een bar van 7,5% VON. Deze is hoger dan het gemiddelde, omdat het geen top-locatie is. Bij de correctie k.k. / vrij op naam, is bij het ramen van de marktwaarde uitgegaan dat deze per peildatum geraamd moeten worden. Dat houdt in dat er geen rekening is gehouden met de stijging.

4.7. Woningen

Voor de marktwaarde van de (voormalige) woningen per peildatum heeft een referentieonderzoek plaatsgevonden. Daarbij is gekeken naar vergelijkbare woningen op ruimte percelen. Aangezien het aantal transacties daarvan beperkt was, is gezocht in een straal van 5 km. Daaruit zijn de volgende referenties gekomen:

Straat	Huisnr.	Toev.	Plaats	Transactie prijs	Transactieprijs per m ²	Transactie-datum	Woon-oppervlakte	Inhoud woning	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode
Pannenschuurlaan	264		OISTERWIJK	€ 677.500	€ 3.510	11-11-2021	193	795	3440	1925
De Kraan	94	a	BERKEL-ENSCHOT	€ 640.000	€ 3.975	27-11-2020	161	580	3080	1972
van Rijckevorsellaan	15		MOERGESTEL	€ 765.000	€ 4.135	06-03-2021	185	960	2136	1962

Naast voornoemde referenties is gekeken naar de prijsindex voor woningen in Berkel-Enschot. Daaruit is gebleken dat transactieprizen voor vrijstaande woningen in de periode tussen augustus 2021 (vorige taxatie) en heden eerst nog zijn gestegen en daarna zijn gedaald. Ondanks deze daling is de totale prijsindex nog 2,9%.

Op basis van deze referenties is de voormalige woning aan De Kraan 84 geraamd op € 670.000,00 exclusief de extra grond.

4.8. Overige opbrengsten

Voor het voormalige culturele centrum de Schalm is de waarderingmethodiek gelijk gehouden. Door de gestegen bouwkosten is de gecorrigeerde vervangingswaarde echter hoger geworden. Op basis van de actuele gegevens uit Bouwkostenkompas is uitgegaan van € 1.750,00 per m². Voor de bibliotheek is uitgegaan van € 1.900,00 per m².

Muziekzaal Vastgoed met podium, overkapping (staalconstructie) kaizer dan 30 m ² , privatiserende gevel, ruim opgezet entreegebied met parkeer- en sanitaire voorzieningen. Ervare dars, kweek- en sanderuimte, full-air luchtbehandeling. Gesloot met verwarming of BVO-systeem.			
			
Locatie: Noord-Brabant > Tilburg > Binnen-Brocht >			
Bouwkosten	breuk	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.851,-	€ 1.756,-	€ 2.251,-
Bouwkosten / BH	€ 331,-	€ 311,-	€ 361,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.182,-	€ 1.965,-	€ 2.612,-
Vermaatskosten	breuk	laag	hoog
Gevel / BVO	0,81	0,80	0,82
Gevel open	20 %	18 %	20 %
Inhoud / BVO	5,87	5,55	5,78
GO / BVO	0,82	0,82	0,82
VVO / BVO	0,83	0,83	0,83
Pijpmoeders	breuk	laag	hoog
Exclusief BVO	-	-	-
Dakoverkapping > 30 m ²	-	-	-
Fundering op steel	-	-	-

Bibliotheek Speelruimtegebouw met meubel de functie bibliotheek, ruime ontvangst met grote ruimtes t.b.v. de opstelling van boekenkasten. Constructie geschikt voor kleine vloerbedrading. Grote materialenruimte, omringing in de gevel en beperkte mogelijkheid om de gevel te openen. Klimaatinstallaties met koeling en verwarming. Gesloot met verwarming of BVO-systeem.			
			
Locatie: Noord-Brabant > Tilburg > Binnen-Brocht >			
Bouwkosten	breuk	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 2.081,-	€ 1.877,-	€ 2.421,-
Bouwkosten / BH	€ 441,-	€ 413,-	€ 481,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.522,-	€ 1.877,-	€ 2.421,-
Vermaatskosten	breuk	laag	hoog
Gevel / BVO	0,52	0,50	0,55
Gevel open	48 %	42 %	52 %
Inhoud / BVO	4,73	4,35	4,87
GO / BVO	0,85	0,85	0,85
Pijpmoeders	breuk	laag	hoog
Exclusief BVO	0	0	0

4.9. Openbare gronden

De gronden die openbaar waren en openbaar blijven zijn gewaardeerd op € 1,00 de massa. De oppervlakte is door taxateurs ingemeten. Deze metingen zijn opgenomen in de bijlage.

4.10. Sloopkosten

De aanwezige opstallen zijn reeds gesloopt. Uit de exploitatie blijkt dat deze sloopkosten voor deelgebied 8 € 599.865,66 bedragen.

4.11. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder gewaardeerd en vorig jaar geactualiseerd. Het verschil tussen deze taxatie, met als peildatum augustus 2021 en onderhavige taxatie bedraagt afgerond 1,3%. Dit verschil is naar het oordeel van taxateur te verklaren als gevolg van de veranderde marktomstandigheden, die na de taxatie nog een periode van stijging hebben gehad en sinds de oorlog in de Oekraïne zijn omgeslagen. Voor de taxatie heeft dit voornamelijk effect gehad op het (voormalige) winkelvastgoed. Dit vastgoed heeft thans na 2 jaar beperkingen door corona, last van de inflatie en de gestegen energieprijzen, waardoor de huren dalen.

4.12. Onzekerheden markttechnische update

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie c.q. markttechnische update blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden: De coronapandemie is op de peildatum op zijn retour en de verwachting is dat er de komende winter geen nieuwe beperkingen nodig zijn. Daarmee zijn de onzekerheden door de coronapandemie die er de afgelopen jaren waren ten einde gekomen. Hiervoor in de plaats zijn echter nieuwe onzekerheden gekomen zoals de sterk gestegen energiekosten door de oorlog in de Oekraïne. Deze gestegen kosten hebben een grote invloed op de inflatie en de rente en daarmee op het besteedbaar inkomen. Hiermee is er enerzijds sprake van een grote woningnood en is anderzijds een groot deel van de woningen niet bereikbaar voor de woningzoekende.

Hierdoor heeft de woningmarkt na een jaren van hoge stijgingen een omslagpunt bereikt. Naast woningen treft deze crisis ook andere typen vastgoed. Zo dalen de huurprijzen voor winkels en speelt duurzaamheid steeds een belangrijkere rol. De impact van deze veranderingen op de vastgoedmarkt zijn door gebrek aan referenties op dit moment nog slecht in te schatten en zullen mede afhankelijk zijn van de duur en heftigheid van de crisis;

- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie c.q. markttechnische update rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak⁴ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁵. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁶.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateur opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van de huidige marktomstandigheden groter is dan 10%. Uitgegaan wordt van een bandbreedte van 20%.

4.13. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

⁴ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁵ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongebruikelijk.

⁶ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

4.14. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de werkelijke waarde van de onroerende zaak geschat op:

Gemeente	sectie	kadastraal nr.	app. nr.	opp. hectare	Inbreng waarde
		Complexwaarde		2.54.38 €	2.289.420
		te handhaven opgenbaar gebied		0.39.90 €	1
Berkel	A	4729		0.05.40 €	48.600
Berkel	A	5180, 5181 (De Schalm)		0.14.35 €	743.406
Berkel	A	3762		0.01.05 €	193.796
Berkel	A	3371		0.05.25 €	408.333
Berkel	A	3281	A1	0.49.70	€ 234.543
Berkel	A	3281	A2		€ 149.074
Berkel	A	3281	A3		€ 180.877
Berkel	A	3281	A4		€ 247.250
Berkel	A	3283	A1, A12		€ 1.638.395
Berkel	A	3283	A3		€ 121.000
Berkel	A	3282, 8283	A3, A4		€ 289.599
Berkel	A	3282	A2		€ 125.481
Berkel	A	3282	A9		€ 242.245
Berkel	A	3282	A10		€ 277.380
Berkel	A	3282	A11		€ 321.477
Berkel	A	3282	A13		€ 265.833
Berkel	A	3452	A1, A2		€ 305.049
Berkel	A	3452	A3		€ 89.444
Berkel	A	3452	A12		€ 146.531
Berkel	A	3452	A13		€ 169.802
Berkel	A	3452	A14		€ 169.802
Berkel	A	3452	A15,16		€ 337.546
Berkel	A	3452	A17		€ 208.278
Berkel	A	3452	A19		€ 190.105
Berkel	A	3452	A20,21		€ 372.827
Berkel	A	3452	A22,A23,A24		€ 591.327
Berkel	A	3452	A25, A26		€ 411.586
Berkel	A	3452	A27		€ 1.240.864
Berkel	B	4587 (AH)	-	0.12.75	€ 1.670.801
Berkel	A	3417 (Bibliotheek)		0.11.24	€ 506.719
				3.94.02 €	14.187.395

Afgerond

€ 14.190.000,00 (zegge: veertien miljoen honderdnegentigduizend euro)

Nuland, 1 februari 2023

De taxateur,



F.C.L.G. Schavemaker

5. Plausibiliteitsverklaring markttechnische update

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: “**toetsend taxateur**”,

Verklaart:

1. Toetsend taxateur heeft onderhavige markttechnische update die is opgesteld door ir. F.C.L.G. Schavemaker RT met kenmerk 1139.56-MU2d1 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend taxateur heeft de markttechnische update d.d. 1 februari 2023 beoordeeld.
3. Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend taxateur heeft de complete markttechnische update met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend taxateur is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde taxateur zijn verantwoordelijk voor het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend taxateur heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in de markttechnische update opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van de markttechnische update in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de getaxeerde waarde in de markttechnische update plausibel is en dat de markttechnische update voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend taxateur,

Nuland, 1 februari 2023



T.A. te Winkel

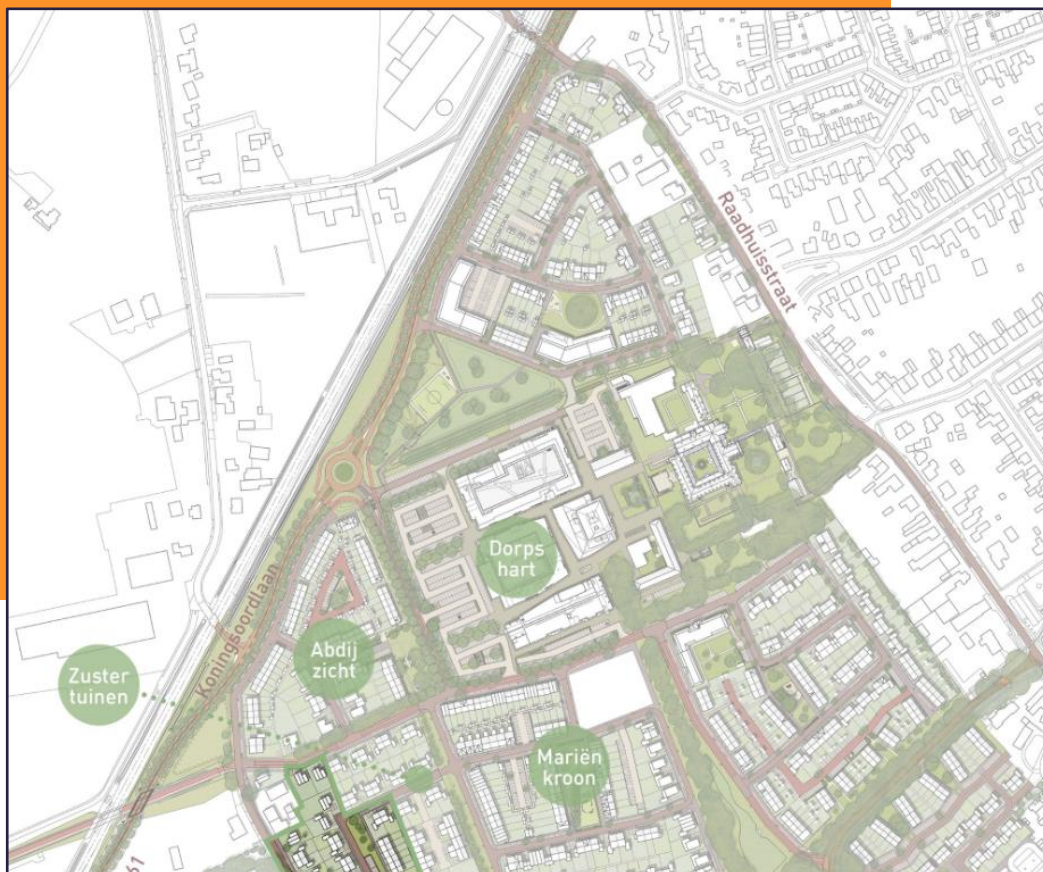
6. Bijlagen

- 1.** MU2c1x – Berekening waardering

BIJLAGE 1

Gemeente	sectie	kadastraal nr.	app. nr.	opp. hectare	Inbreng waarde
		Complexwaarde		2.54.38 €	2.289.420
		te handhaven opgenbaar gebied		0.39.90 €	1
Berkel	A	4729		0.05.40 €	48.600
Berkel	A	5180, 5181 (De Schalm)		0.14.35 €	743.406
Berkel	A	3762		0.01.05 €	193.796
Berkel	A	3371		0.05.25 €	408.333
Berkel	A	3281	A1		234.543
Berkel	A	3281	A2		149.074
Berkel	A	3281	A3		180.877
Berkel	A	3281	A4		247.250
Berkel	A	3283	A1, A12		1.638.395
Berkel	A	3283	A3		121.000
Berkel	A	3282, 8283	A3, A4		289.599
Berkel	A	3282	A2		125.481
Berkel	A	3282	A9		242.245
Berkel	A	3282	A10		277.380
Berkel	A	3282	A11		321.477
Berkel	A	3282	A13	0.49.70	265.833
Berkel	A	3452	A1, A2		305.049
Berkel	A	3452	A3		89.444
Berkel	A	3452	A12		146.531
Berkel	A	3452	A13		169.802
Berkel	A	3452	A14		169.802
Berkel	A	3452	A15,16		337.546
Berkel	A	3452	A17		208.278
Berkel	A	3452	A19		190.105
Berkel	A	3452	A20,21		372.827
Berkel	A	3452	A22,A23,A24		591.327
Berkel	A	3452	A25, A26		411.586
Berkel	A	3452	A27		1.240.864
Berkel	B	4587 (AH)	-	0.12.75	1.670.801
Berkel	A	3417 (Bibliotheek)		0.11.24	506.719
				3.94.02 €	14.187.395

Bijlage 9 Advies gronduitgifte prijzen



Update waardering v.o.n.-prijzen Koningsoord Berkel-Enschot

Datum: 10 februari 2023 (prijspeil 1 januari 2023)

In opdracht van:

Heijmans Vastgoed

De heer B. Schreurs

Postbus 2

5240 BB Rosmalen

VAN DE
WATER ■

Inhoudsopgave

	Inleiding	03
I.	De woningmarkt in Nederland	04
II.	De bestaande woningmarkt in Tilburg en Berkel-Enschot	08
III.	Nieuwbouwontwikkelingen Berkel-Enschot e.o.	10
IV.	Update v.o.n.-prijzen Koningsoord	17
V.	Bijlage	20

Inleiding

Het gebied Koningsoord in Berkel-Enschot is volop in ontwikkeling. In het verleden en voor het laatst februari 2021 is Van de Water Makelaars verzocht voor de te realiseren woningen in Koningsoord de opbrengsten te bepalen. Deze opbrengsten zijn gebruikt om de grondwaarde residueel vast te stellen.

Het is noodzakelijk in het kader van een verrekening tussen de Gemeente Tilburg en Heijmans Vastgoed, om van diverse te ontwikkelen woningen in Koningsoord een actuele waardering te bepalen. Hierbij is verzocht uit te gaan van het prijsniveau per peildatum 1 januari 2023. In aanvulling op ons eerder verstrekte overzicht geven wij in deze beknopte rapportage een nadere onderbouwing van de uitgangspunten.

Allereerst geven we in hoofdstuk I een beknopt beeld van de actuele marktverhoudingen in Nederland aan de hand van de laatste kwartaalcijfers van de NVM. In hoofdstuk II geven we marktcijfers van de gemeente Tilburg en de plaats Berkel-Enschot. Ook geven we in hoofdstuk III een beschrijving van de nieuwbouwwontwikkelingen en –transacties in Berkel-Enschot. In hoofdstuk IV geven we de update van de v.o.n.-prijzen en de gehanteerde uitgangspunten.

I. De woningmarkt in Nederland

NVM-cijfers Q4 2022

Analyse en cijfers

Het aantal woningen dat te koop is aangeboden door NVM-makelaars ligt 14% hoger dan in het 4e kwartaal van 2021. In totaal zijn bijna 42 duizend woningen in aanbod genomen. Vooral van het type vrijstaande woningen zijn er veel meer te koop gezet: een stijging op jaarbasis van 23%. Door de onzekerheid op de woningmarkt kiezen steeds met consumenten ervoor om eerst hun woning te koop aan te bieden, alvorens een nieuwe woning aan te schaffen. Dit terwijl de situatie in de voorgaande jaren juist andersom was. Daarnaast halen woningeigenaren door de onzekerheid vaker een reeds geplande verkoop naar voren. Bijvoorbeeld kopers van een nieuwbouwwoningen die besluiten de huidige woning eerder te verkopen om nog te profiteren van het momentum.

NVM-makelaars hebben 32.500 woningen verkocht in het 4e kwartaal van 2022. Dit is bijna 8% minder dan in het 4^e kwartaal van 2021. Ten opzichte van het 3^e kwartaal van 2022 zijn de aantallen vrijwel stabiel. Dit terwijl normaal gesproken in het 4e kwartaal een stuk meer woningen worden verkocht dan in een 3e kwartaal (+8% over de laatste jaren gemeten). De woningmarkt is traditiegetrouw iets rustiger in het 3e kwartaal, doordat deze periode de zomermaanden juli en augustus bevat. In het 4e kwartaal trekt de markt normaal gesproken weer aan, maar daar is nu geen sprake van. Er zijn 19% minder vrijstaande woningen verkocht dan een jaar geleden. Dit woningtype heeft het moeilijk; er worden er veel van te koop gezet, maar deze worden moeilijk verkocht. De verkoop van tussenwoningen verloopt beter, de daling betrof slechts 4% op jaarbasis.

Omdat meer woningen te koop worden gezet en er minder worden verkocht, stijgt het aantal woningen dat in aanbod staat. Landelijk staan bijna 35 duizend woningen te koop. Vergeleken met vorig kwartaal gaat het om een stijging van ruim 18%. Na het historisch laagtepunt van 2021 is het aanbod momenteel weer terug op het niveau van 3 jaar geleden. Vrijstaande woningen en appartementen maken ieder een kwart van het woningaanbod uit. Tussenwoningen nog eens ruim 20%, hoekwoningen en tweekappers het overige deel. De stijging van het aanbod van deze laatste twee woningtypen was vergeleken met 2021 het grootst. Een andere reden dat het woningaanbod toeneemt ligt in het feit dat woningen steeds langer te koop blijven staan. Vorig jaar stond de gemiddelde woning in aanbod in Nederland 44 dagen te koop, nu is dat al 64 dagen.

De gemiddelde verkoopprijs van de in het 4e kwartaal verkochte woningen bedraagt 407 duizend euro. Dat is 20 duizend euro minder dan vorig kwartaal, omgerekend een prijsdaling van 3,7% op kwartaalbasis. Vorig kwartaal daalden de prijzen nog met 5,4%, de prijsdaling komt dit kwartaal dus wat lager uit. De prijzen van vrijstaande woningen daalden met 5,5% het hardst, die van tussenwoningen met 2,8% het minst hard. De redenen voor de prijsdaling zijn niet veel anders dan vorig kwartaal. De hogere hypotheekrente en oplopende woonlasten (door inflatie en energiekosten) voor huishoudens zorgen voor een verslechterde betaalbaarheid. Het mede hierdoor dalende consumentenvertrouwen zorgt voor terughoudendheid bij kopers, waardoor huizen minder snel verkopen. Voor het eerst in ruim 9 jaar is nu ook sprake van een prijsdaling op jaarbasis. Vergeleken met het 4e kwartaal van 2021 is de gemiddelde verkoopprijs gedaald met 6,4%. Deze lag toen nog op 440 duizend euro. Een daling van meer dan 6% in een jaar tijd is fors, maar moet gezien worden in het perspectief van 5 jaar onafgebroken prijsstijgingen van rond de 10% op jaarbasis en een uitschieter van maar liefst 21% stijging in het voorgaande jaar.

Vorig kwartaal werd bij tweederde van de woningverkopen overboden, de transactieprijs lag hoger dan de vraagprijs. Dit kwartaal wordt bij minder dan de helft van de woningverkopen nog overboden, om precies te zijn bij 45% van de transacties. Bij tussenwoningen en appartementen gebeurt dit nog het vaakst (bijna de helft), bij vrijstaande woningen nog slechts bij eenderde van de transacties. Dit is ook terug te zien in het procentuele vraag-verkoopprijsverschil. Dus het verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs van een woning. Daar zit op dit moment bijna geen verschil meer tussen. Er wordt gemiddeld in Nederland dus ongeveer betaald wat voor een woning gevraagd wordt. Een jaar geleden zat er gemiddeld nog 9% tussen de vraag- en de transactieprijs.

Toch zijn er ook behoorlijk wat positieve zaken te benoemen. Er lijkt sprake te zijn van een stabilisatie van de inflatie en hypotheekrente. Tevens kunnen het energieprijisplafond en de stijging van de lonen gaan zorgen voor meer zekerheid in de markt. Voor de woningkoper zijn de dalende prijzen en de stijging van het woningaanbod ook goed nieuws. Door de betere balans tussen vraag en aanbod hebben kopers meer tijd en ruimte en kan er beter onderhandeld worden over de aankoopprijs.

Nieuwbouw

De verkoop van nieuwbouwwoningen staat onder druk. Door de stijgende kosten kunnen de verkoopprijzen van nieuwbouw niet meebewegen met de prijsdaling in de bestaande bouw, waardoor nieuwe woningen relatief duur zijn geworden. Met als gevolg een sterke terugval van de verkoopcijfers. De belangstellenden voor een nieuwbouwwoning gaan niet meer automatisch over tot aankoop. De lange wachttijd tot oplevering, het bedrag dat de oude woning moet opbrengen en het moment waarop die in verkoop gezet moet worden zorgt voor onzekerheid. De kosten van overbrugging zijn, door de hogere rente, hoog waardoor ook de leencapaciteit voor een nieuwbouwwoning minder wordt. In 2023 zal de politieke aandacht moeten worden verlegd van het aanjagen van extra nieuwbouwprojecten naar het verbeteren van de verkoopbaarheid van de projecten die beschikbaar komen.

In het laatste kwartaal van 2022 lag het aantal nieuwbouwverkoppen op een niveau dat voor het laatst zichtbaar was tijdens de kredietcrisis. In totaal hebben NVM-makelaars circa 3.800 nieuwbouwwoningen en circa 300 bouwkavels verkocht. De daling staat niet op zichzelf, maar is al langer gaande. Het is het zevende kwartaal op rij waarin het aantal verkopen afneemt. De oorzaak voor de daling is echter wel veranderd. In 2021 nam het aantal verkopen af door het gebrek aan aanbod. Er waren op dat moment te weinig nieuwbouwwoningen beschikbaar om in de vraag te kunnen voorzien. Momenteel is het aanbod er wel, maar weerhouden onder andere de prijsvorming en onzekerheid de woningzoekers ervan om tot aankoop over te gaan. Terwijl de verkoopprijzen van bestaande woningen meebewegen met het budget van de consument, kunnen de prijzen van nieuwbouwwoningen minder makkelijk fluctueren. Om woningen te kunnen bouwen moet de businesscase van de ontwikkelaar namelijk rendabel zijn. Het prijsverschil tussen bestaande en nieuwe woningen wordt zo steeds groter en dit heeft haar weerslag op de nieuwbouwverkoppen. Hiernaast vormt de lange levertijd van nieuwbouwwoningen ook een obstakel in de huidige markt. Een nieuwbouwkoper moet na het ondertekenen van het koopcontract 2 tot 3 jaar wachten op de sleutel. Door het huidige economische en geopolitieke klimaat bestaat er grote onzekerheid over hoe de wereld er tegen die tijd uit zal zien. Een bestaande woning met een ruim kortere looptijd biedt hierdoor veel meer zekerheid voor consumenten die nu tot aankoop willen over gaan.

De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning bedraagt 498 duizend euro. Oftewel, bijna de helft van de kopers van nieuwbouwwoningen heeft meer dan een half miljoen betaald. Dit is een ruim prijsverschil met bestaande woningen, waarbij de gemiddelde verkoopprijs 407 duizend euro bedraagt. Het verschil tussen de verkoopprijzen van bestaande en nieuwe woning is alleen maar groter geworden. Het prijsniveau in de nieuwbouw is in de afgelopen maanden namelijk relatief constant gebleven terwijl in de bestaande bouw sprake is van een dalende tendens. Kopers van een nieuwe woning betalen gemiddeld nog 9,6% meer per vierkante meter dan een jaar geleden, terwijl de gemiddelde meterprijs van bestaande woningen in deze periode met 4,1% is afgenomen.

In 2022 zijn in totaal 32.000 nieuwbouwwoningen en bouwkelevs te koop gezet door NVM-makelaars. Dit is het laagste aantal aanmeldingen sinds 2013. In de loop van 2022 is wel een toenemende tendens geregistreerd, echter ligt het aantal aanmeldingen aan het einde van het jaar traditiegetrouw hoger dan aan het begin van het jaar. In de huidige aanwas van nieuwbouw koopwoningen zijn nog geen positieve gevolgen zichtbaar van de toegenomen politieke aandacht voor de woningmarkt. Verschillende factoren, zoals de stikstofcrisis, stijgende bouwkosten, langdurige vergunningstrajecten en tekorten aan personeel, materialen en locaties, liggen ten grondslag aan het uitblijven van de toename van de bouwproductie. Ook al worden er minder nieuwbouwwoningen te koop gezet, door de verminderde verkoop neemt het totale aanbod aan nieuwbouwwoningen toe. In driekwart jaar is het aantal beschikbare woningen verdubbeld. Momenteel staan ruim 18.700 nieuwbouwwoningen en bouwkelevs te koop bij NVM-makelaars. Het hoogste aantal sinds eind 2015. Over de hele breedte van de markt is de combinatie van teruglopende verkoopcijfers en een toenemend aanbod zichtbaar. De tegenovergestelde ontwikkeling van de prijzen van de bestaande bouw en nieuwbouw is namelijk niet beperkt tot een specifiek segment of regio. Zowel ontwikkelingen van grotere landelijke nieuwbouwwoningen als de kleinere binnenstedelijke nieuwbouwappartementen ondervinden de nadelen van de huidige marktontwikkelingen.

De huidige marktontwikkelingen brengen een risico met zich mee. Het stilvallen van de bouwproductie tijdens de kredietcrisis was namelijk een van de redenen voor de woning schaarste van de afgelopen jaren. Het woningtekort is hier ontstaan en kon in de hierop volgende jaren niet meer worden ingelopen. Wanneer de huidige marktontwikkelingen gaan resulteren in projectuitval, ontstaat dezelfde valkuil. Er moet worden voorkomen dat de woningbouw achterblijft bij de woningbehoefte. Niet bouwen zou betekenen dat, als over een aantal jaar de mogelijkheden om tot aankoop te besluiten weer beter zijn, de schaarste nog heviger is en de prijzen ook in de bestaande bouw weer enorm stijgen. Het is daarom van belang om anticyclisch te bouwen. Verder zou de politieke aandacht deels moeten verschuiven van het aanjagen van de bouwproductie naar het verbeteren van de verkoopbaarheid van de projecten die beschikbaar komen.

II. De bestaande woningmarkt in Tilburg en Berkel-Enschot

In onderstaande tabellen zijn de cijfers weergegeven met betrekking tot de transacties en het huidige aanbod in de afgelopen 12 maanden in respectievelijk de gemeente Tilburg en de plaats Berkel-Enschot.

Woningmarktcijfers gemeente Tilburg

Woningtypen	Nu te koop	Vraagprijs aanbod	Vraagprijs per m2	Looptijd aanbod	Woonopp. aanbod
Tussenwoning	198	€335.000	€3.083	64	113
Hoekwoning	88	€399.500	€3.201	91	129
2-onder-1-kap	77	€500.000	€3.553	54	143
Vrijstaand	82	€849.000	€4.122	117	215
Appartement t/m 80 m2	31	€235.000	€3.753	66	67
Appartement vanaf 80 m2	60	€375.000	€3.571	83	108
Woningtypen	Verkocht	Transactieprijs	Transactieprijs per m2	Verkooptijd	Woonopp. transacties
Tussenwoning	1.052	€330.165	€3.116	23	109
Hoekwoning	399	€380.000	€3.211	24	120
2-onder-1-kap	243	€480.000	€3.500	23	140
Vrijstaand	139	€745.000	€4.063	30	180
Appartement t/m 80 m2	198	€242.150	€4.174	21	62
Appartement vanaf 80 m2	183	€330.000	€3.440	27	95

Woningmarktcijfers plaats Berkel-Enschot

Woningtypen	Nu te koop	Vraagprijs aanbod	Vraagprijs per m2	Looptijd aanbod	Woonopp. aanbod
Tussenwoning	2	€368.750	€3.367	36	110
Hoekwoning	8	€421.250	€3.335	119	130
2-onder-1-kap	11	€469.000	€3.709	35	134
Vrijstaand	17	€850.000	€4.103	146	214
Appartement t/m 80 m2					
Appartement vanaf 80 m2	2	€618.500	€4.450	187	139
Woningtypen	Verkocht	Transactieprijs	Transactieprijs per m2	Verkooptijd	Woonopp. transacties
Tussenwoning	28	€367.000	€3.432	30	111
Hoekwoning	27	€445.000	€3.442	20	122
2-onder-1-kap	64	€483.750	€3.570	19	144
Vrijstaand	40	€727.500	€4.159	31	170
Appartement t/m 80 m2	2	€238.322	€3.843	34	61
Appartement vanaf 80 m2	8	€509.000	€4.426	58	115

Om de actuele marktontwikkeling ook middels de data in beeld te brengen zijn in onderstaande tabellen de cijfers weergegeven met betrekking tot de transacties, transactieprijzen en de verkooptijd in de afgelopen 3 maanden in de gemeente Tilburg.

Woningtype	Aantal transacties	Transacties tov jaar eerder	Transacties tov kwartaal eerder
Totaal	378	-3,75%	-8,85%
Appartement	75	14,18%	6,14%
Vrijstaand	26	-6,06%	-6,06%
2-onder-1-kap	37	-10,53%	-21,95%
Hoekwoning	67	-22,42%	-6,26%
Tussenwoning	172	0,83%	-12,47%

Woningtype	Transactieprijzen	Transactieprijzen tov jaar eerder	Transactieprijzen tov kwartaal eerder
Tussenwoning	€327.694	0,73%	1,44%
Hoekwoning	€404.159	6,26%	5,31%
2-onder-1-kap	€500.472	0,36%	7,15%
Vrijstaand	€707.333	-17,16%	-7,69%
Appartement	€275.017	-5,11%	-0,65%
Totaal	€373.998	-0,71%	1,65%

Woningtype	Verkooptijd	Verkooptijd tov jaar eerder	Verkooptijd tov kwartaal eerder
Tussenwoning	26	33,0%	8,2%
Hoekwoning	30	56,8%	20,0%
2-onder-1-kap	27	31,7%	-7,0%
Vrijstaand	46	118,9%	73,3%
Appartement	29	30,5%	36,5%
Totaal	29	41,7%	16,9%

Hieruit kunnen een aantal conclusies getrokken worden. Allereerst dat het aantal transacties afneemt bij grondgebonden woningen, zowel ten opzichte van afgelopen kwartaal als een jaar eerder. Dit gaat samen met een kleine wijziging op de transactieprijzen, echter is er bij de vrijstaande woningen een behoorlijke daling zichtbaar gekeken naar de transactieprijzen. Dit sluit aan bij de cijfers van de NVM afgelopen over kwartaal. De afkoelende markt resulteert daarnaast in een oplopende verkooptijd.

III. Nieuwbouw ontwikkelingen Berkel-Enschot en omgeving

Overhoeken

In de periode 2009-2025 krijgt Berkel-Enschot er in het gebied Overhoeken ongeveer 2.500 woningen bij. Koningsoord is één van deze Overhoeken. De andere drie deelgebieden van Overhoeken zijn:

- Enschtotsebaan;
- Akker-Heikant;
- Hoge Hoek.

Voor de ontwikkeling van de Overhoeken is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. In het stedenbouwkundig plan worden maatschappelijke voorzieningen in de overhoek Koningsoord geconcentreerd.

Enschotsebaan

In de Overhoek Enschtotsebaan is ruimte gereserveerd voor ca. 360 woningen, een 8,2 ha. kleinschalig bedrijventerrein en enkele kantoorvilla's. Ook de aansluiting op de Burgemeester Bechtweg is onderdeel van het plan. Het plan kenmerkt zich door een dorpse sfeer. Er komen vooral vrijstaande woningen en tweekappers, met een beperkt aantal rijwoningen. Het merendeel van de woningen zijn koopwoningen. In het gebied zijn 30 bouw kavels beschikbaar voor particulieren die zelf een woning willen (laten) bouwen. De woningbouw in het gebied loopt al vanaf 2009. Afgelopen jaren zijn de laatste planontwikkelingen in dit gebied geïntroduceerd als de uitbreidingswijk Enschtotse Tuinen. De verschillende ontwikkelaars hebben onder deze gezamenlijke 'kapstok' elk hun eigen deelplan op de markt gebracht. Dit betreft Het Meester Hof, Bloemenhof en Dorpsgaarde. Met de realisatie van deze woningen komt de voltooiing van de woningbouw in dit gebied in zicht.



Afbeelding website Enschtotse Tuinen

Akker-Heikant

Overhoek Akker-Heikant biedt ruimte aan ongeveer 940 woningen in alle woningcategorieën en reserveringen voor zorg, onderwijs en sport. De realisatie van dit gebied zal voorlopig niet aan bod gaan komen.

Hoge Hoek

De Hoge Hoek ligt verscholen achter de dorpsrand in het platteland. Deze ontwikkeling is inmiddels gerealiseerd. In de Hoge Hoek zijn in totaal 274 woningen gebouwd.

Koningsoord

In de Overhoek Koningsoord is het nieuwe dorpscentrum gerealiseerd voor het huidige Berkel-Enschot en de toe te voegen Overhoeken. De Overhoek Koningsoord wordt een multifunctioneel en levendig dorpshart, met ruimte voor winkels en bedrijvigheid, diverse soorten woningen, sociaal-culturele voorzieningen, sport en recreatie. Ten zuiden van het bestaande klooster van de zusters Trappistinnen is een nieuw winkelcentrum gebouwd met circa 11.000m² commerciële ruimte voor winkels, dienstverlening en horeca.



De omgevingskwaliteit welke gevormd wordt door het karakteristieke kloostergebouw en de 'groene kamers' met de fraaie boompertijen geven de locatie Koningsoord een absolute meerwaarde.

Met betrekking tot de architectuur en uitstraling is het de nadrukkelijke wens van de gemeente dat het nieuwe centrum een dorpse sfeer krijgt. De maximale bouwhoogte in het gehele plan is vier verdiepingen. Het nieuwe winkelcentrum heeft een gevarieerd gevelbeeld, dat bestaat uit allerlei verschillende panden. Voor de woningbouw wordt gezocht naar een gevarieerde en dorpse uitstraling met eigentijdse accenten.

Rond het nieuwe centrum worden circa 711 woningen gebouwd in alle prijsklassen. Ongeveer 63% daarvan zijn grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast zijn appartementen opgenomen in kleinschalige gebouwen in de deelgebieden en boven de winkels.

Dorpshart

Boven het nieuwe Dorpshart zijn appartementen gerealiseerd in de sociale huursector, de vrije huursector en in de koopsector. Inmiddels zijn alle appartementen verkocht en opgeleverd.



Mariënkroon

Het eerste deelgebied van Koningsoord met grondgebonden woningen ligt ten zuiden van het dorpshart en heeft de naam Mariënkroon. In dit deelgebied zijn 33 rijwoningen gerealiseerd voor de vrije huursector en 68 koopwoningen. Deze zijn allemaal reeds opgeleverd.



Abdijhof

In Abdijhof, het tweede deelgebied van Koningsoord komen in totaal 113 woningen. De eerste fase met 32 woningen in de vrije huursector en 29 koopwoningen is in 2020 opgeleverd. Fase 2 bestaat uit 52 woningen. Deze woningen zijn het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd.



De Hoogheden

Nieuwbouwproject De Hoogheden omvat 66 woningen. De woningtypes variëren van rijwoningen tot vrijstaande woningen. De karakteristieke woningen zijn erg divers door het gebruik van verschillende erkers, opbouwen en gevels. De eerste fase is in het vierde kwartaal van 2022 opgeleverd.



Abdijpoort

Naast Abdijhof komt het project Abdijpoort, 22 luxeappartementen tussen de 100 en 239 m². Deze appartementen zijn eind 2021 opgeleverd.



Abdijkwartier

Abdijkwartier komt ter noorden van het nieuwe winkelcentrum. Het plan bestaat uit 3 bouwblokken. Bouwblok Noon; 44 appartementen, bouwblok Vespers; 5 grondgebonden woningen en bouwblok Completen; 24 appartementen. De oppervlakte van deze woningen verschillen tussen de 51 m² en 160 m² met prijzen tussen de € 208.000,- en € 623.000,-. De complexen zijn inmiddels gerealiseerd of in aanbouw. Er zijn momenteel nog enkele (dure) appartementen beschikbaar.



Buitengoed De Nieuwe Warande (Oostkamer)

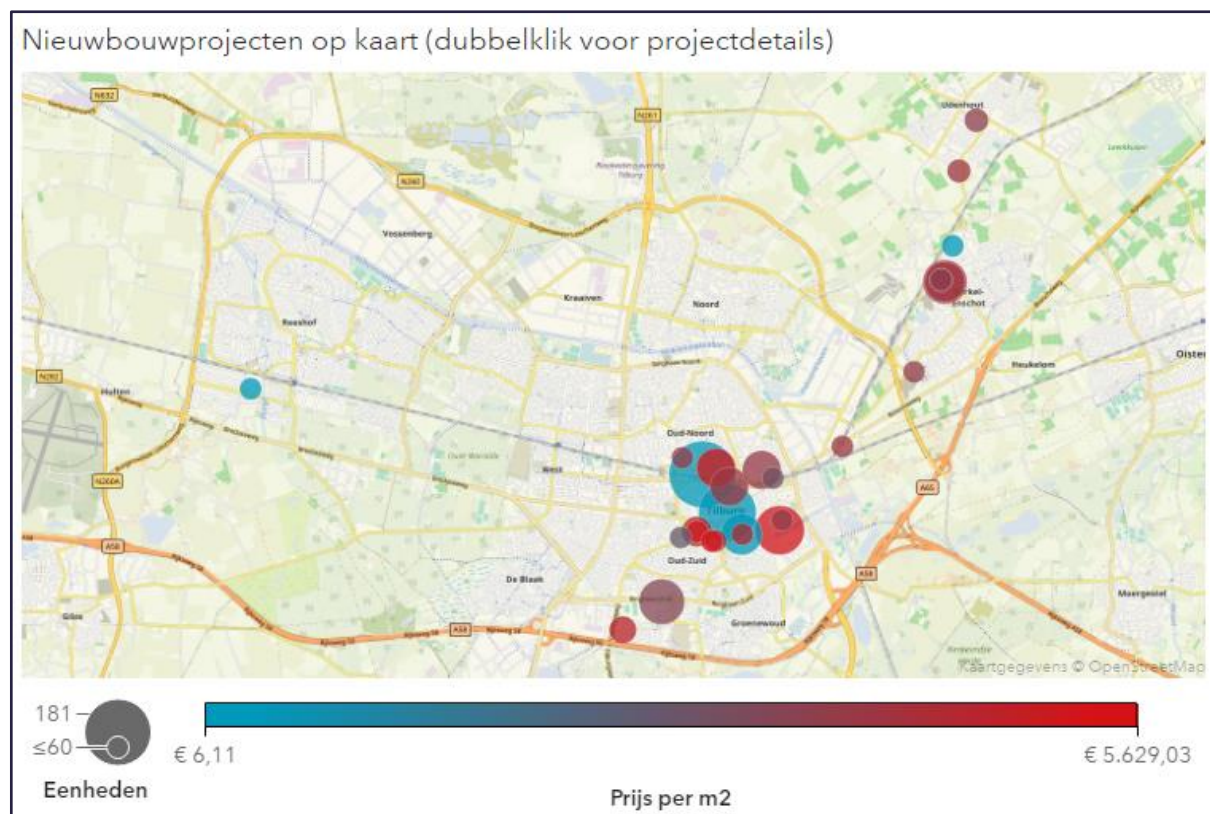
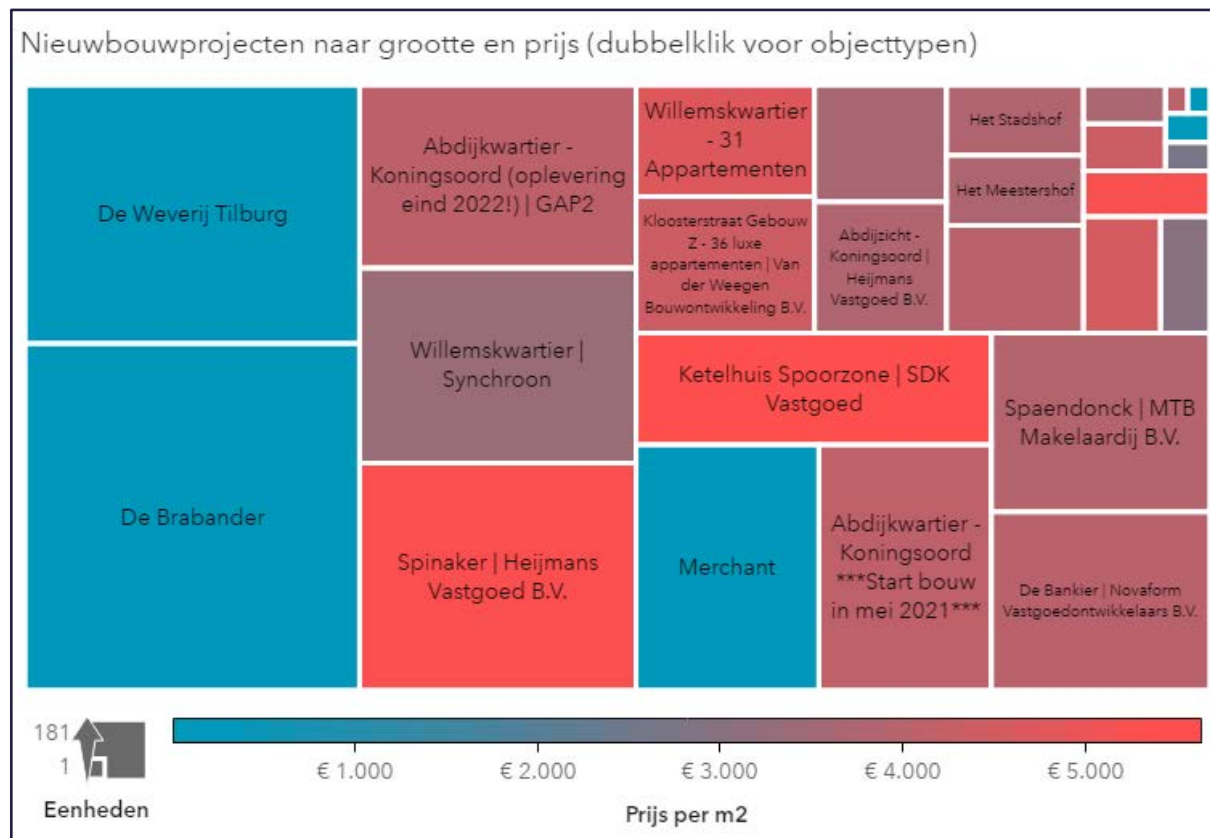
Aan de rand van Tilburg Noord, ten westen van Berkel-Enschot en ten zuiden van Udenhout ligt Buitengoed De Nieuwe Warande. Hier worden circa 165 bouwkavels ontwikkeld voor vrijstaande woningen. De locatie wordt ruim opgezet met veel groen. Qua architectuur zijn er veel mogelijkheden. Op een groot deel van de kavels kan welstandsvrij gebouwd worden. De kavels variëren in grootte van circa 500m² tot 4.000m².

De verwachting is dat in de loop van 2023 fase 4A zal worden opgestart, deze fase bestaat uit 5 bouwkavels.



Nieuwbouw Tilburg

Tilburg en omgeving kenmerkt zich door een royaal aanbod aan nieuwbouwwoningen. Er valt echt wat te kiezen in Tilburg. Onderstaande afbeeldingen geven een grafische weergave van de actuele projecten. Een aantal grote nieuwbouwproject (blauw) betreft enkel huurwoningen.



IV. Update v.o.n.-prijzen Koningsoord

Marktomstandigheden

Zoals hierboven reeds vermeld zijn de marktomstandigheden het afgelopen jaar behoorlijk veranderd. Door de gestegen hypotheekrente is het afsluiten van een nieuwe hypotheek een stuk minder aantrekkelijk geworden. Om de invloed van deze stijging inzichtelijk te maken heeft Van de Water Hypotheken de invloed van de gestegen hypotheekrente op de maandlasten en de leencapaciteit in kaart gebracht. Dit overzicht treft u aan in de bijlage.

Door de gestegen hypotheekrente verhuizen er minder consumenten waardoor er meer woningen te koop staan, de prijzen dalen en er veel minder overboden wordt. Bij nieuwbouw zien we dat minder consumenten de stap aan durven omdat ze nieuwbouwwoningen nauwelijks in prijs zijn gedaald. Daarnaast is er onzekerheid wat de huidige woning over 2 á 3 jaar, wanneer de nieuwe woning klaar is, zal opbrengen. Om het stilvallen van toekomstige nieuwbouwprojecten te voorkomen is het van belang dat v.o.n.-prijzen dalen om consumenten over de streep te halen. Hierbij merken wij bij huidige projecten dat het opzoeken van de bovenkant van de v.o.n.-prijzen tot gevolg kan hebben dat er niet tot nauwelijks verkocht wordt. Doordat de inflatie en hypotheekrente de laatste maanden iets gedaald is merken wij langzaam dat consumenten weer meer durven. Deze daling dient zich echter voort te zetten om nieuwbouw aantrekkelijk en betaalbaar te houden.

Concurrerende projecten

Momenteel is er slechts één nieuwbouwproject te koop in Berkel-Enschot namelijk Abdijkwartier. In Abdijkwartier zijn momenteel nog 2 woningen beschikbaar. Het gebied Koningsoord kan zeker onderscheidend genoemd worden ten opzicht van de andere nieuwbouwprojecten. De locatie is uniek en heeft bijzondere kwaliteiten. De sfeer van het oude klooster en de voormalige kloostertuinen, de zeer centrale ligging en de realisatie in het gebied van het nieuwe dorpshart met al zijn voorzieningen zijn de meest in het oog springende unieke kwaliteiten. Bij de ontwikkeling van de deelgebieden is ook bij het ontwerpen van de individuele woningen veel aandacht voor kwaliteit en 'karakter'.

V.o.n.-prijzen Koningsoord

Op basis van onze analyse van de markt en de locatie alsmede onze ervaringen bij verkoop van grootschalige nieuwbouwprojecten in de afgelopen jaren hebben wij de update van de prijsstelling opgesteld zoals is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. Sinds onze laatste waardering in februari 2021, zijn de prijzen eerst ruim een jaar gestegen, waarna ze sinds de zomer van 2022 langzaam zijn gedaald. Onze prijsstelling betreffen realistische en haalbare in de huidige markt. De ontwikkeling van de inflatie en hypotheekrente zal van invloed zijn of deze prijzen bij een startverkoop nog marktconform zijn.

Waardering woningprogramma Koningsoord

Van de Water Makelaars

01-01-2023

Omschrijving	Gemiddeld perceel	Woonoppervlakte gbo	Gemiddelde koopsom v.o.n.
Rijwoning (tussen)	160	118	€ 385.000,00
Rijwoning (hoek)	220	118	€ 425.000,00
Semi bungalow/Patiowoning	240	120	€ 475.000,00
Tweekapper klein	245	125	€ 455.000,00
Tweekapper groot	300	160	€ 585.000,00
Vrijstaand klein	410	165	€ 625.000,00
Vrijstaand groot	530	165	€ 675.000,00

Onze waardering van de opbrengsten van de te bouwen appartementen in Koningsoord is weergegeven in onderstaande tabel.

Omschrijving	Gemiddeld perceel	Woonoppervlakte gbo	Gemiddelde koopsom v.o.n.
Sociale huur boven WC	n.v.t.	71	€ 245.000,00
Vrije sector koop boven WC	n.v.t.	85	€ 375.000,00
Vrije sector koop boven WC	n.v.t.	100	€ 440.000,00
Middelduur deelgebieden	n.v.t.	95	€ 430.000,00
Duur deelgebieden	n.v.t.	120	€ 540.000,00

Ten aanzien van de in het programma opgenomen woningen zijn we van dezelfde uitgangspunten uitgegaan als in de taxatie van september 2016 en de update van april 2019 en februari 2021. Dat zijn:

- Beeldkwaliteit conform het Beeldkwaliteitsplan Koningsoord, herziene versie d.d. 20 januari 2016;
- Verkavelingsopzet conform het voorlopig ontwerp verkaveling d.d. juni 2016;
- Aantallen per woningtype alsmede kaveloppervlakte per woningtype conform opgave opdrachtgever als referentiewoning per type, in het daadwerkelijke plan zal ook per type een nadere differentiatie gerealiseerd moeten worden;
- Woningen met hoogwaardige kwaliteit in uitstraling en architectuur (referentie kwaliteit conform Bedaux de Brouwer Architecten of vergelijkbaar);
- Complete afwerking inclusief keukenopstelling;
- Alle appartementen in de deelgebieden inclusief één eigen parkeervoorziening welke voor de appartementen in de dure sector deels half verdiept worden uitgevoerd, de bewoners van de appartementen boven het winkelcentrum maken gebruik van de openbare parkeergelegenheid bij het winkelcentrum;
- Gefaseerde afzet en realisatie van het totale plan over een periode van 10 tot 12 jaar.

Update waardering commerciële en maatschappelijke voorzieningen, n.a.v. het rapport uit 2016

Huurprijs/ Bruto aanvangsrendement winkels Koningsoord

Wij achten op onderhavige locatie een huurprijsniveau voor de kleinere winkels tot circa 100 m² van € 200,-- tot € 210,- per vierkante meter (vvo) per jaar marktconform. Voor winkels vanaf 100 m² tot 250 m² achten wij € 165,-- tot € 185,- per vierkante (vvo) meter per jaar marktconform en voor de grotere winkels vanaf 250 m² € 150,-- tot € 175,- per vierkante meter per jaar. Hierbij hanteren wij m² prijzen op basis van unitgrootte welke als gemiddelden voor het gehele winkelcentrum gehanteerd kunnen worden. Indien units worden ingevuld met dienstverlening of horeca dan zal dit om geringe metrages gaan. Daarbij achten wij een huurprijsniveau tussen € 135,- en € 150,- per vierkante meter (vvo) voor dienstverlening en tussen de € 150,- en € 175,- per vierkante meter (vvo) voor horeca per jaar marktconform. Wij achten op onderhavige locatie bruto aanvangsrendementen van circa 7,50% tot 8% reëel, dit is exclusief incentives.

Huurprijs/ bruto aanvangsrendement supermarkten Koningsoord

Naast zaken als de verkoopoppervlakte wordt de hoogte van de huurprijs ook bepaald door de geografische ligging en de winkelformule welke zich in de betreffende ruimte zal vestigen. Wij achten op onderhavige locatie een huurprijsniveau tussen de € 165,-- en € 185,-- per vierkante meter (vvo), per jaar marktconform.

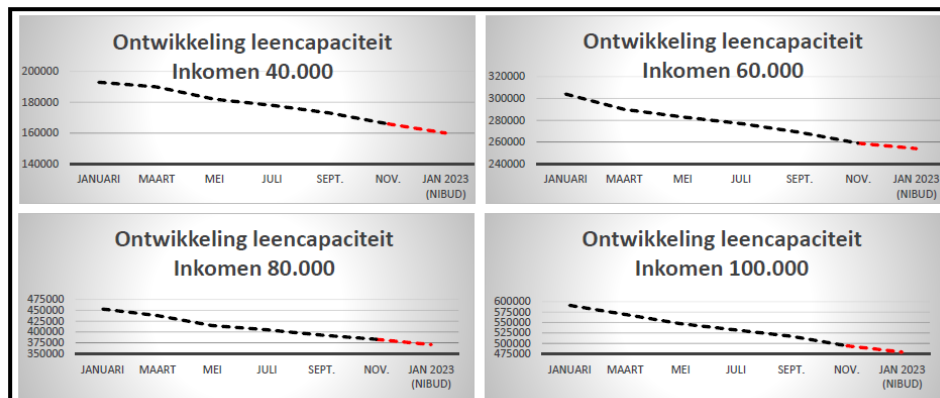
Bruto aanvangsrendementen zijn afhankelijk van een aantal aspecten van het onroerend goed. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om locatie en afwerking, maar ook voorwaarden in eventueel lopende huurcontracten. Wij achten op onderhavige locatie bruto aanvangsrendementen van circa 6% tot 6,5% reëel, dit is exclusief incentives.

V. Bijlage

Gevolgen leencapaciteit en maandlasten door gestegen hypotheekrente. Sinds november is de hypotheekrente ongeveer gelijk gebleven.

Leencapaciteit op basis van inkomen versus: rente% / aflosvorm / woonquote

Gevolgen rente ontwikkeling januari 2022 tot en met november 2022								Oplossing: deel aflossvrij? lagere woonquote, dus :{		Gevolgen aanpassen woonquote door NIBUD per 1 januari 2023		
Maand:	januari	maart	mei	juli	sept	november	november	4,90%	max hyp.	jan-23	max hyp.	max hyp.
Rente:	1,51%	2,51%	3,51%	4,01%	4,25%	4,90%	t.o.v.	ann. i.c.m. 100K	t.o.v.	4,90%	t.o.v.	t.o.v.
Hypotheekvorm:	100% ann.	100% ann.	100% ann.	100% ann.	100% ann.	100% ann.	januari	aflossingsvrij	100% ann.	100% ann.	nov-22	jan-22
Inkomen												
40.000	max. hypotheek	193.000	190.000	182.000	178.000	173.000	166.000	130.000	-36.000	160.000	-6.000	-33.000
	woonquote	20%					26,50%			25,50%		
	maandlast	€ 666					€ 883			€ 850		+ 184
60.000	max. hypotheek	304.000	290.000	283.000	277.000	269.000	259.000	225.000	-34.000	254.000	-5.000	-50.000
	woonquote	21%					27,50%			27,00%		
	maandlast	€ 1.050					€ 1.375			€ 1.350		+ 300
80.000	max. hypotheek	453.000	438.000	415.000	405.000	393.000	383.000	350.000	-33.000	371.000	-12.000	-82.000
	woonquote	23,50%					30%			29,50%		
	maandlast	€ 1.566					€ 2.033			€ 1.967		+ 401
100.000	max. hypotheek	591.000	569.000	547.000	532.000	517.000	494.000	463.000	-31.000	479.000	-15.000	-112.000
	woonquote	24,50%					31,50%			30,50%		
	maandlast	€ 2.041					€ 2.625			€ 2.542		+ 501



Actuele rentestand per 1 november 2022		
LTV	NHG	100%
10 jaar vast	4,45%	4,90%
20 jaar vast	4,65%	5,10%
annuïteit min 0,1% / aflossingsvrij plus 0,1%		

Opgesteld door :

Van de Water Hypotheken

VAN DE WATER

MEMO

Aan: Heijmans, Buddy Schreurs
Van: Stec groep, Erik de Leve
Datum: 20 februari 2023
Onderwerp: Vastgoed- en grondwaarde programma Koningsoord

Inleiding

U bent bezig met de ontwikkeling van het plan Koningsoord in Tilburg, een combinatie van winkels met woningen. Ten behoeve van uw plannen wenst u een onderbouwing van de grondwaarde van het programma. We gaan hierbij uit van de door u en uw adviseur Van de Water aangeleverde informatie over VON-prijzen, huren en bruto aanvangsrendementen voor de winkels en oppervlakten voor zowel woningen als winkels. In deze memo leest u de onderbouwing van de grondwaarde van het totale programma.

Conclusies

De grondwaarde van het totale programma bedraagt € 69,5 miljoen, inclusief de grondwaarde van de patiowoningen. De 466 eengezinswoningen (inclusief 34 sociale huurwoningen, inclusief de patiowoningen) hebben een grondwaarde van € 44,9 miljoen. De markappartementen hebben een grondwaarde van € 12,1 miljoen en die in de sociale huursector circa €0,9 miljoen. Ten opzichte van ons vorige rapport (2021) valt dit lager uit. In dit rapport wordt voor de sociale huurappartementen met een stapelingsfactor van 0,9 gerekend, net als in 2021. De circa 11.200 m² bvo aan winkeloppervlak heeft een grondwaarde van € 11,5 miljoen, deze valt lager uit dan in 2021. Op basis van het rapport van Van de Water is er in deze actualisatie een hogere BAR gehanteerd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het programma en de bijbehorende grondwaarden.

Tabel 1: Overzicht programma en grondwaarde

	Aantal woningen of m ² bvo	Residuele grondwaarde (€ miljoen)
Eengezinswoningen markt	432 stuks	€ 44,5
Eengezinswoningen sociaal*	34 stuks	€ 0,4
Appartementen markt	188 stuks	€ 12,1
Appartementen sociaal*	72 stuks	€ 0,9
Totaal woningen	726 stuks	€ 57,9
Winkels	11.230 m ² bvo	€ 11,5
Totale grondwaarde		€ 69,5

Bron: Stec Groep 2023. Bedragen markt woningen afgerond op honderdtallen.

* grondwaarde sociale huurwoningen is meegenomen obv laagste tarief van gemeente uit het grondprijsbeleid. Volgens WWS-puntentelling komen de sociale huurwoningen echter ruim boven de huurprijsklasse van het laagste segment. Afhankelijk van het percentage maximaal redelijk zal de verhuurder (woningcorporatie) een huur vragen tot gemiddeld 70% van het maximaal redelijke. Dan ligt de huurprijs van de kleinste sociale huurwoning net op of boven die van de laagste klassen van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Het is aan gemeente welke grondprijs wordt gerekend.

Uitgangspunten

Woningbouwprogramma

Een overzicht van het woningbouwprogramma en de vastgoedexploitatie per type woning staat opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 2: Programma en vastgoedexploitatie woningbouw

Type woning	Aantal	m ² gbo	m ² bvo	VON	Stichtings- kosten	Grondwaarde excl. btw per woning	Opbrengsten grond totaal (excl. btw)
Tussenwoning	124	118	155	€ 385.000	€ 228.900	€ 89.300	€ 11.067.100
Hoekwoning	76	118	155	€ 425.000	€ 228.900	€ 122.300	€ 9.295.500
Semi bungalow/patio	34	120	135	€ 475.000	€ 313.900	€ 78.600	€ 2.673.700
2 [^] 1 Kap klein	38	125	181	€ 455.000	€ 319.300	€ 56.700	€ 2.154.300
2 [^] 1 Kap groot	80	160	232	€ 585.000	€ 408.800	€ 74.700	€ 5.977.200
Vrijstaand klein	39	165	220	€ 625.000	€ 371.300	€ 145.200	€ 5.663.000
Vrijstaand groot	41	165	220	€ 675.000	€ 371.300	€ 186.500	€ 7.647.700
Sociale huur	34	95 m ²	130 m ²			€ 13.000	€ 442.600
Totaal	466						€ 44.921.100

Bron: Stec Groep 2023. Bedragen marktwoningen afgerond op € 100.

Type woning	Aantal	m ² gbo	m ² bvo	VON	Stichtings- kosten (incl. parkeren)	Grondwaarde excl. btw per woning (incl. parkeren)	Opbrengsten grond totaal (excl. btw)
App. soc. huur op wc + pp maaiveld	60	71 m ²				13.000	€ 781.000
App. koop op wc + pp maaiveld	53	85 m ²		€ 375.000	€ 262.900	€ 47.000	€ 2.489.400
App. duur koop op wc + pp maaiveld	13	100 m ²		€ 440.000	€ 306.300	€ 57.300	€ 745.300
App. soc. huur dg + pp maaiveld	12	71 m ²				€ 11.700	€ 140.600
App. middelduur in deelgebieden + pp maaiveld	62	95 m ²		€ 430.000	€ 292.700	€ 62.700	€ 3.887.100
App. duur in dg + pp half verdiept	60	120 m ²		€ 540.000	€ 363.700	€ 82.600	€ 4.954.700
Totaal	260						€ 12.998.100

Bron: Stec Groep 2023. Bedragen marktwoningen afgerond op € 100.

Als bronnen zijn onder meer gehanteerd:

- Update waardering v.o.n.-prijzen Koningsoord, Berkel-Enschot, februari 2023 Van de Water
- Bouwkostenkompas, 2023
- Kader Grondprijzen 2023, gemeente Tilburg

Op basis van bovenstaande gegevens is door Stec per type woning en type commerciële voorziening de residuele grondwaarde bepaald. Deze is bepaald door bij de woningen van de VON-prijs exclusief btw de totale stichtingskosten exclusief btw, af te trekken. Wat resulteert is de residuele grondwaarde exclusief btw. Voor de sociale huurwoningen zijn de voor de gemeente Tilburg geldende grondprijzen voor sociale-goedkope woningen gehanteerd. Voor de sociale appartementen is hierbij een stapelingsfactor van 0,9 gehanteerd, dit betekent dat deze appartementen gemiddeld tot 2 lagen worden gerealiseerd. Dit kan uiteraard nog wijzigen naar aanleiding van het definitief ontwerp, en zal dan worden aangepast conform het gemeentelijke grondprijnsbeleid.

Commerciële voorzieningen

Voor de commerciële voorzieningen worden de totale stichtingskosten exclusief btw afgetrokken van de beleggerswaarde van het object. Deze wordt bepaald door de jaarhuur van het object te delen door het bruto aanvangsrendement (bron: Van de Water Makelaars, februari 2023) . Wat resulteert is de residuele grondwaarde exclusief btw.

Onderstaande tabel toont het overzicht van het commerciële programma.

Tabel 3: Programma en vastgoedexploitatie commerciële voorzieningen

Type	m² bvo	m² vvo	Huurprijs/m²	BAR	Beleggingswaarde	Stichtings- kosten	Grondwaarde
<100m²	790 m²	730 m²	€ 205	7,80%	€ 1.918.600	€ 1.105.600	€ 813.000
100-250m²	3.360 m²	3.105 m²	€ 175	7,80%	€ 6.966.300	€ 4.702.500	€ 2.263.900
>250m²	1.255 m²	1.160 m²	€ 163	7,80%	€ 2.416.700	€ 1.756.400	€ 660.200
Supermarkt	5.400 m²	4.995 m²	€ 175	6,50%	€ 13.448.100	€ 5.815.600	€ 7.632.500
Horeca	245 m²	225 m²	€ 163	7,50%	€ 487.500	€ 342.900	€ 144.600
Dienstverlening	60 m²	55 m²	€ 143	7,50%	€ 104.500	€ 84.000	€ 20.500
Om niet*	120 m²					€ 167.900	€ -167.900
Totaal	11.230 m²	10.270 m²			€ 25.341.700	€ 13.807.000	€ 11.534.700

Bron: Stec Groep 2022. Bedragen afgerond op € 100.*Alle expeditieruimtes en vluchtwegen zijn opgenomen als gebouwd en meegenomen in de betreffende grootteklasse van de hoofdgebruiker. Alles 'om niet' betreft containerruime en technische ruimte.

Bijlage 10 Planschade risicoanalyse



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Koningsoord"
te Berkel-Enschot, gemeente Tilburg
(herijking 2015).

CONCLUSIE

De te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

€ 61.000,--.

Opdracht:	3433380
Datum:	juni 2015
Adviseur:	mr. drs. C/M.L. van der Lee KRMT
Referentie:	2013-10 indirecte planschade

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899

F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

PLANSCHADE • RISICOANALYSE • NADEELCOMPENSATIE • TAXATIE • GRONDVERWERVING • ONTEIGENING • MILIEUSCHADE • GRONDBELEID

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen	3
1.3	Uitgangspunten herijking	3
2	PLANGEBIED	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
3.1	Wet ruimtelijke ordening	5
3.2	Rechtspraak	6
4	OUDE EN VIGERENDE PLANOLOGIE	7
4.1	Oude planologie	7
4.2	Vigerende planologie	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	13
6	VERGOEDBAARHEID	14
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	17
7.1	Uitgangspunten planvergelijking	17
7.1	Planologische vergelijking	17
7.4	Invloedssfeer	19
8	OVERWEGINGEN TAXATIES	20
8.1	Definitie waardebegrip	20
8.2	Peildatum	20
8.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	20
8.4	Geldigheid en geldigheidsduur	20
8.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	21
9	BEOORDELING CLUSTERS	23
10	CONCLUSIE	29

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 7 april 2015 heeft Heijmans Vastgoed, nader te noemen: "opdrachtgever", de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project "Koningsoord" te Berkel Enschoot, gemeente Tilburg. Het project bestaat uit de realisering van woningen, maatschappelijke voorzieningen en commercieel vastgoed in het gebied "Koningsoord" te Berkel-Enschoot, gemeente Tilburg. Dit advies betreft een herijking van de door ons aan opdrachtgever uitgebrachte risicoanalyses met de kenmerken 29.05830 (oktober 2009) en 29.05831 (oktober 2011).

1.2 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- Onze eerder uitgebrachte risicoanalyses met onderliggende stukken;
- Stedenbouwkundig plan van Inbo d.d. 5 maart 2015.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

1.3 Uitgangspunten herijking

Ten opzichte van de eerder uitgebrachte risicoanalyses is uit onderzoek gebleken, dat de onderliggende planologische omstandigheden in de tussentijd niet zijn gewijzigd. Wel is sprake van wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet van het plan. Voorts is sinds 2009 en 2011 de rechtspraak op het terrein van het planschaderecht sterk gewijzigd, zowel met betrekking tot de planvergelijking als het aspect "normaal maatschappelijk risico". In de tussentijd is ook het prijspeil van de onroerend goed-markt ingrijpend veranderd en tenslotte zijn in de afgelopen jaren enkele planschadeprocedures met betrekking tot het bestemmingsplan "Koningsoord" afgerond.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is in het kader van de eerdere advisering opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn destijds vanaf de openbare weg bekeken. De medewerker van SAOZ heeft niet met eigenaren en of bewoners van nabij gelegen onroerende zaken gesproken.

Het plangebied betreft grotendeels agrarisch gebied aan de noordwestzijde van Berkel-Enschoot, doch omvat tevens het bestaande winkelcentrum "Eikenbosch" en een supermarktperceel aan het Heuneind. Het driehoekig gevormde plangebied is globaal gelegen in een gebied dat wordt begrensd door de Raadhuisstraat ten oosten, de Eikenbosch, Heuneind, Doctor Schaepmanstraat, Doctor Ariënsstraat, Monseigneur Poelsstraat en de Sportlaan ten zuiden en de spoorlijn Tilburg-'s-Hertogenbosch ten noordwesten. Het plangebied wordt aan de westzijde doorsneden door De Kraan.



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico. In ieder geval twee procent van de waarde van de onroerende zaak blijft bij planschade als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving voor rekening van aanvrager (6.2);
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

4 OUDE EN VIGERENDE PLANOLOGIE

Het oude en vigerende bestemmingsplan vormen, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Wij maken bij de beoordeling onderscheid in “oude planologie”, zijnde het planologische regime dat vooraf ging aan het bestemmingsplan “Koningsoord”, en “nieuwe planologie”, zijnde de thans geldende bestemmingsplannen “Koningsoord” en “Enschot 2008”.

4.1 Oude planologie

Op het gebied “Koningsoord” was voorheen deels van toepassing het bestemmingsplan *“Uitbreidingsplan in onderdelen, gemeente Berkel-Enschot”*, zoals vastgesteld op 29 oktober 1956 en goedgekeurd op 14 mei 1958.

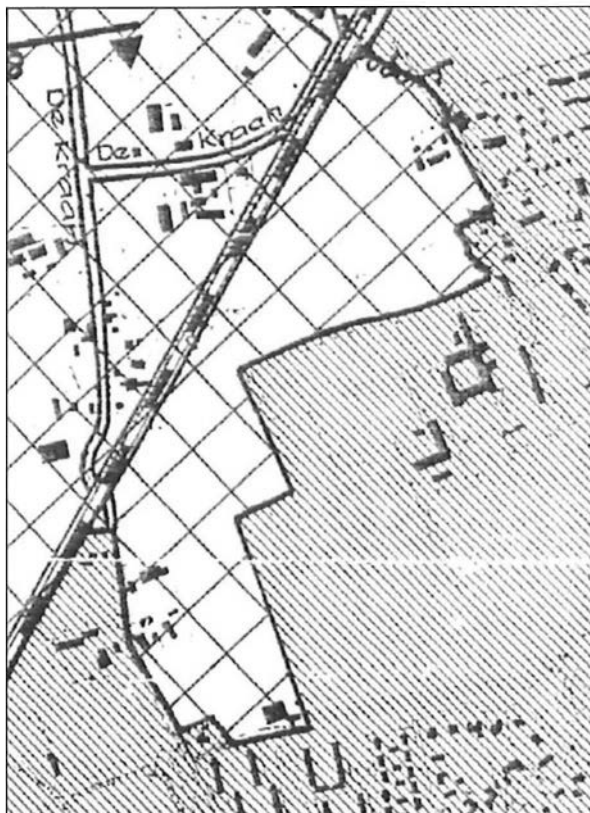


Figuur 2: fragment plankaart Uitbreidingsplan in onderdelen

Het terrein van het klooster “Koningsoord” had de bestemming “Bijzondere gebouwen”. De gronden waar deze bijzondere gebouwen daadwerkelijk gerealiseerd mochten worden, waren, gelet op het renvooi in combinatie met de plankaart, gelegen ter plaatse

van het huidige klooster. Op deze als zodanig bestemde en aangewezen gronden mochten bijzondere gebouwen worden opgericht als kerken met pastorie, scholen, verenigingsgebouwen, e.d., met dien verstande dat een kerkgebouw slechts mocht worden gebouwd op het daarvoor op de kaart nadrukkelijk aangewezen terrein. Ten aanzien van plaatsing en hoogte van de gebouwen konden burgemeester en wethouders nadere eisen stellen. In de voorschriften was geen hoogtebepaling opgenomen. De rondom de gebouwen gelegen gronden waren onbebouwde gronden, behorende bij genoemde bijzondere gebouwen.

De meest zuidwestelijk gelegen gronden in het plangebied hadden de bestemming "Bijzondere doeleinden" met op de plankaart de nadere aanduiding "sportvelden". Op deze gronden mocht bebouwing worden opgericht ten dienste van de bestemming, een en ander op een afstand van minimaal 10 meter van de perceelsgrens. Omtrent de horizontale en verticale maatvoering van de bebouwing waren géén voorschriften gegeven.



Figuur 3: fragment plankaart "Buitengebied"

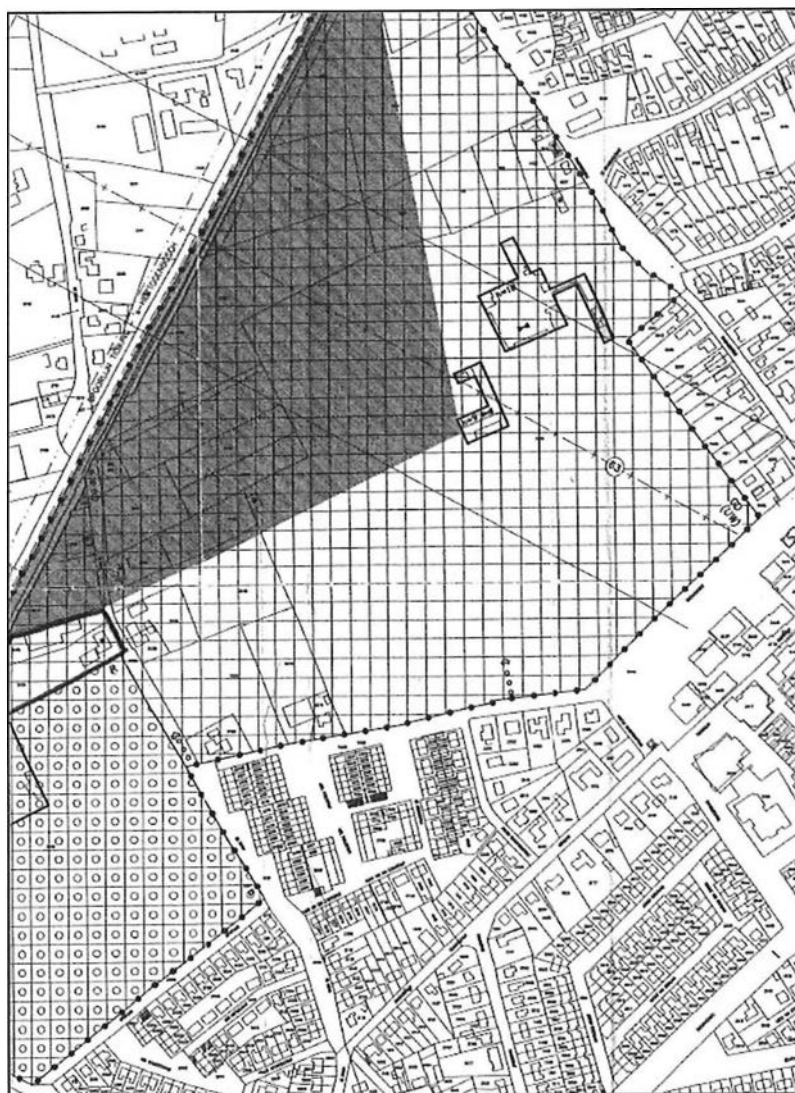
In het resterende deel van het plangebied vigeerde voorheen het bestemmingsplan "Buitengebied (1994)", zoals vastgesteld d.d. 29 april 1996, goedgekeurd op 21 november 1996, waarna het plan onherroepelijk is geworden.

In dit plan hadden de betrokken gronden de bestemming "Agrarische Hoofdstructuur", hetgeen betekende dat de gronden waren bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, instandhouding van ruimtelijk-structurele, natuurlijke, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden en recreatief medegebruik.

Op de gronden mochten alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 2,5 meter ten dienste van genoemde doeleinden waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie.

4.2 Vigerende planologie

In het plangebied vigeert thans grotendeels het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot", zoals vastgesteld d.d. 12 april 1999, goedgekeurd op 9 november 1999, volgens opgave van de gemeente in werking getreden op 14 februari 2000, waarna het plan op 19 december 2001 onherroepelijk is geworden.



Figuur 4: plankaart "Koningsoord"

Het plangebied heeft voor het leeuwendeel de bestemming “Gemengde Doeleinden”, uit te werken door de gemeenteraad (GD (UW)). Het westelijk gelegen gedeelte van de onderhavige gronden is nader aangeduid als “indicatie groenvoorziening”. Het betreft een uit te werken bestemming.

Het bestemmingsplan geeft in algemene zin aan dat de binnen deze bestemming gelegen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, de uitoefening van zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening – echter geen detailhandel of horeca – al dan niet in combinatie met het wonen in maximaal één dienstwoning per bouwperceel;
- de instandhouding en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing alsmede van het landgoed dat bij deze bebouwing hoort;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- groen- en speelvoorzieningen, kunstwerken en wandelgelegenheid;
- verkeersdoeleinden, zoals rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, alsmede geluidwerende/geluidbeperkende voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

De uitgangspunten bepalen onder meer dat het woongebied wat structuur betreft aansluit bij de bestaande structuur in het plangebied, alsmede bij de stedenbouwkundige structuur van de gronden ten westen van de gronden met de bestemming “Spoorwegdoeleinden”.

De belangrijkste bebouwing is vrijstaand hoewel ook halfvrijstaande, geschakelde en gesloten bebouwing is toegestaan, terwijl centraal in het plangebied plaats is voor gestapelde woningbouw. Van de gronden is 75% bedoeld voor wonen en bedrijvigheid. De uitwerkingsregels bepalen onder meer dat woningen zonder bedrijfsgebouwen en bedrijfsgebouwen met een plat dak een maximale hoogte van 6 meter mogen hebben, terwijl voor bedrijfsgebouwen met kap een goothoogte van 5 meter geldt.

Burgemeester en wethouders dienen deze bestemming nader uit te werken. Tot op heden zijn evenwel geen uitwerkingsplannen vastgesteld.

De op de plankaart aangegeven bouwvlakken betreft de bebouwing van het bestaande klooster, welke volgens de voorschriften gehandhaafd dienen te worden. De hoogtematen zijn op de plankaart ingetekend.

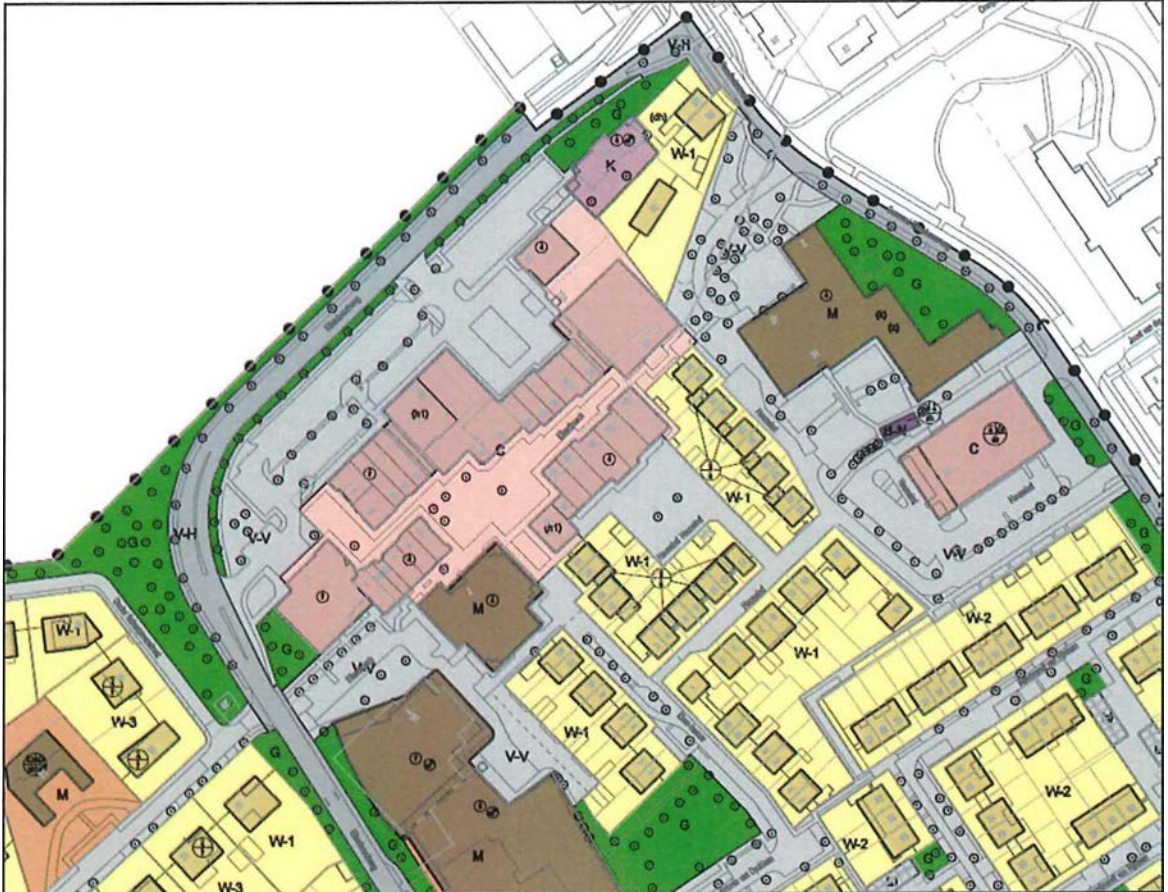
Ter plaatse van het meest zuidwestelijk gelegen plandeel geldt de bestemming "Recreatieve doeleinden". Het betreft een eindbestemming ten behoeve van actieve sportieve en recreatieve doeleinden, daaronder begrepen de aanleg en instandhouding van een sportveldencomplex en een zwembad (inclusief kantine). Gebouwen mogen alleen worden opgericht binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken. Per bouwvlak staat de toegelaten bouwhoogte aangegeven.

De gronden ter hoogte van de spoorlijn hebben de bestemming "Spoorwegdoeleinden". Anders dan de bestemming "gemengde doeleinden", betreft het géén uit te werken bestemming.

De betrokken gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer, de aanleg en instandhouding van geluidwerende voorzieningen, in elk geval ter plaatse van de aanduiding ter zake op de kaart. Op de gronden zijn toegelaten sporen; gebouwen; verhardingen; tunnels; groenvoorzieningen; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bijbehorende voorzieningen daaronder begrepen geluidwerende voorzieningen. Van geluidwerende voorzieningen is gesteld dat de hoogte ten minste 1,20 meter dient te bedragen. Een maximale hoogte is niet voorgeschreven.

Bestemmingsplan "Enschot 2008"

In de kom van Berkel-Enschot (onder meer winkelcentrum Eikenbosch en Heuneind 21) vigeert het bestemmingsplan "Enschot 2008". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 oktober 2008, goedgekeurd op 19 mei 2009, in werking getreden op 17 juli 2009 en daarna onherroepelijk geworden.



Figuur 5: plankaart "Enschot 2008"

Het object Heuneind 21 (AH supermarkt) heeft de bestemming "Centrum". Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, kantoren tot maximaal 250 m² bruto vloeroppervlak per zelfstandige eenheid met een maximum van 700 m² bruto vloeroppervlak per bestemmingsvlak, maatschappelijke instellingen, binnenrecreatie en –sport, zorg– en dienstverlening en bouwwerken van algemeen nut. Binnen het bestemmingsvlak, dat in zijn geheel als bouwvlak is aangeduid, mag worden gebouwd tot een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter, waarbij de dakhelling 45 graden mag bedragen. Ook het winkelcentrum Eikenbosch heeft de bestemming "Centrum", waarbij per bouwvlak de toegestane maatvoering staat aangegeven.

De bestaande bibliotheek in het winkelcentrum, alsmede een gebouwencomplex aan de Eikenboschweg hebben de bestemming "Maatschappelijk". Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke instellingen en bouwwerken van algemeen nut. Op de plankaart staat op het bouwvlak van de bibliotheek een bouwhoogte van 4 meter aangegeven. Voor de bebouwing aan de Eikenboschweg staan hoogten van 6 en 7 meter aangegeven. De gronden rondom de supermarkt en het winkelcentrum hebben een bestemming ten behoeve van verkeer en verblijf (zonder bouwvlak).

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Figuur 6: actueel stedenbouwkundig plan Koningsoord

Het bestemmingsplan zal voorzien in de oprichting van grondgebonden woningen en appartementen in het plangebied "Koningsoord". Daarnaast wordt voorzien in de realisering van de benodigde voorzieningen (detailhandel, sportvoorzieningen et cetera). De plannen omvatten tevens de herontwikkeling van een supermarktperceel en een gebied met maatschappelijke doeleinden in de bestaande kern Enschoot.

6 VERGOEDBAARHEID

Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico;
- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding.

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Tot een vorm van “anderszins verzekerd zijn” kan naar onze mening tevens worden gerekend de omstandigheid, dat in verband met de ontwikkeling al een planschadevergoeding is aangevraagd en verkregen. In verband met het in werking treden en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot” zijn meerdere aanvragen tot planschadevergoeding behandeld en zijn in dat kader in voorkomende gevallen vergoedingen uitgekeerd. Sommige aanvragen zijn afgewezen. Het gaat om objecten, gelegen aan de Raadhuisstraat, de Doctor Schaepmanstraat, de Doctor Ariënsstraat en De Kraan.

Van belang is voorts, dat ten tijde van het uitbrengen van onze oorspronkelijke adviezen er verschillende eigenaren van omliggende woningen waren die grondposities innamen in het plangebied, en waarvan te constateren was dat de voorgenomen plannen zouden leiden tot een “waardeverhogende ingreep”. Volgens een eigen inventarisatie aan de hand van kadastrale informatie ging het destijds om de objecten Raadhuisstraat 10, Raadhuisstraat 26 (kloostercomplex Koningsoord), Monseigneur Poelsstraat 43, De

Kraan 37/37A, De Kraan 80A, De Kraan 82A en De Kraan 84. Daar waar betrokkenen nog steeds eigenaar zijn, mag bij een eventuele aanvraag om tegemoetkoming in planschade het voordeel worden gesaldeerd met het nadeel, met als verwacht gevolg per saldo geen planschade. Daar waar inmiddels de gronden van de eigenaren zouden zijn gekocht, geldt dat de schade door die transactie "anderszins verzekerd is".

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro dient onderzocht te worden of en zo ja, in hoeverre de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven. Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, zaak 201113115, Heiloo, ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, zaken 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2 en ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, zaak 201113115/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle relevante omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven.

Het is niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de onderhavige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade. Aangezien de jurisprudentie op dit punt in beweging is en het toepassen van een grotere korting/drempel de nodige procesrisico's kent, beperken wij ons in het onderhavige onderzoek derhalve tot een aftrek van 2%.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient

te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten "verwijtbaar stilzitten"). In de onderhavige zaak gaat het niet om de beoordeling van directe planschade, zodat het onderwerp passieve risicoaanvaarding verder buiten beschouwing wordt gelaten.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Ten aanzien van het gebied "Koningsoord" wordt de eerste aanwijzing voor herontwikkeling gevormd door het in augustus 1985 vastgestelde structuurplan "Noord-Oost". Ten aanzien van de ontwikkelingen in de kern Enschoot hebben wij geen informatie met betrekking tot de voorzienbaarheid.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

7.1 Uitgangspunten planvergelijking

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van het te beoordelen object ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van dat object.

Aan de in onze adviezen van 2009 en 2011 geschetste onzekerheid met betrekking tot de planologische vergelijking c.q. de rol daarin van uit te werken bestemmingen, is in het najaar van 2014 een eind gekomen. Uit de uitspraken ABRS 24 september 2014 Veenendaal en ABRS 15 oktober 2014 Geldrop volgt, dat bij de beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade die na 25 april 2013 zijn ingediend, uit te werken bestemmingen bij de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime in hun geheel buiten beschouwing dienen te worden gelaten. Wat betreft het gebied "Koningsoord" dient derhalve een vergelijking te worden gemaakt tussen het nieuwe bestemmingsplan en de bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in onderdelen, gemeente Berkel-Enschot" en "Buitengebied 1994" (het betreft het beoordeelde "scenario 3" uit ons advies van oktober 2009).

7.1 Planologische vergelijking

Op grond van het planologisch regime van de bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in onderdelen" en "Buitengebied 1994" bestond de "maximale invulling" van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het gebied "Koningsoord" in essentie uit de aanwending daarvan als onbebouwd terrein bij bijzondere bebouwing (UPIO) en agrarisch productiegebied (Buitengebied 1994); in het plangebied waren de bouw mogelijkheden beperkt tot agrarische hulpopstallen van ondergeschikte betekenis. Het plangebied liet zich daardoor kenschetsen als een extensief te bebouwen, deels agrarisch van aard zijnd gebied.

In de nieuwe situatie wordt het gebied gevormd tot een woongebied. Dit brengt, gelet op de huidige zeer beperkte planologische aanwendingsmogelijkheden, een verzwaring met zich mee ten aanzien van zowel de bebouwingsaspecten als de gebruikaspecten. Door het oprichten van woonbebouwing wordt het uitzicht vanuit omliggende objecten aangetast, wijzigt de omgevingskarakteristiek in een voor omwonenden negatieve zin en zullen deze omwonenden wat betreft de gebruikaspecten worden geconfronteerd met de

aan woongebruik inherente vormen van hinder zoals een verlies van privacy, geluid en een verkeersaantrekkende werking. De conclusie luidt dat in het gebied "Koningsoord" sprake is van een verzwaring van zowel bouw- als gebruiksmogelijkheden.

Ter plaatse van het geprojecteerde sportpark in de zuidwestelijke hoek van het plangebied blijkt na vergelijking van de gedachte ontwikkeling met het thans vigerende bestemmingsplan, dat er geen wezenlijke (althans: nadelige) verschillen bestaan tussen het huidige en het gedachte planologisch regime. Beide regimes geven het gebied een recreatieve bestemming met bescheiden bouw mogelijkheden op nagenoeg dezelfde locatie. Aangezien er geen wezenlijke verschillen bestaan tussen de oude en nieuwe planologische situatie achten wij een planschaderisico niet aan de orde.

Op grond van het huidige planologisch regime ("Enschot 2008") bestaat de "maximale invulling" van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de betrokken gebiedsdelen in de kern Enscht (supermarktperceel en maatschappelijke voorzieningen) uit de bouw van gebouwen ten behoeve van detailhandel en maatschappelijke functies. Van deze functies gaat in potentie hinder uit op de omgeving in verband met een verkeersaantrekkende werking, geluidhinder en een inbreuk op de privacy in verband met komende, verblijvende en vertrekkende gebruikers van de voorzieningen.

In de nieuwe situatie is sprake van woongebruik. Ook van woongebruik gaat in potentie hinder uit op de directe omgeving, met name ten aanzien van aspecten zoals privacy en geluid. Te constateren is voorts, dat een deel van de gedachte woningen buiten de huidige bouwvlakken is geprojecteerd (met name op het supermarktperceel is dit het geval) zodat plaatselijk sprake kan zijn van een verzwaring van bouw mogelijkheden.

De vraag of in individuele gevallen sprake is van planologisch nadeel ten aanzien van bebouwings- en/of gebruikaspecten is sterk afhankelijk van de ligging en oriëntatie van omliggende woningen ten opzichte van de geprojecteerde woningen.

7.4 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken.

Cluster	Adres
Noordoost	Raadhuisstraat 1, 3, 5, 7, 7A, 9, 10, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 36, 38, 40, 42, 44, 48, 50, 54.
Zuid	Doctor Schaepmanstraat 6 t/m 18 en 17 t/m 23, Doctor Ariënstraat 17 t/m 24 en 21 t/m 27, Monseigneur Poelsstraat 22 t/m 28 en 35, 37, 39, 41, 43.
Zuidwest	De Kraan 39, 41, 41A, 80A, 82, 82A, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 94A.
Enschot	Heuneind 15, 16, 17, 28, 30, 32 en 34, Eben-Haëzer 9, 11, 13, 15, 18, 20, Eikenbosch 43, Jeroen Boschlaan 2 en Abdijlaan 16.

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat.

8 OVERWEGINGEN TAXATIES

8.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

8.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

8.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Raadhuisstraat 40	03-02-2015	362.500
Raadhuisstraat 48	02-05-2013	315.000
Dr. Schaepmanstraat 12	15-08-2013	517.500
Dr. Schaepmanstraat 14	02-12-2011	515.000
Dr. Ariënsstraat 20	04-04-2011	250.000
De Kraan 92	30-12-2011	385.000
De Kraan 88	25-07-2013	290.000
De Kraan 80A	28-02-2014	450.000
De Kraan 94	18-11-2014	267.000

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden.

Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
De Kraan 94	275.000
De Kraan 94A	590.000
Raadhuisstraat 42	575.000
Raadhuisstraat 50	339.000
Abdijlaan 16	599.000

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

9 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Noordoost	Raadhuisstraat 1, 3, 5, 7, 7A, 9, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 36, 38, 40, 42, 44, 48, 50, 54.

De objecten in dit cluster zijn gelegen aan de oostzijde van het plangebied. De objecten met de oneven nummers hebben een voorgeveloriëntatie; de objecten met de even nummers hebben een achtergeveloriëntatie.

Kenmerkend voor de objecten nrs 50 en 54 is dat het objecten zijn die op de begane grond bedrijfsmatig worden gebruikt, dan wel de status van een bedrijfswoning hebben. De woningen bevinden zich aan de straatzijde op relatief diepe percelen, alwaar zich aan de achterzijde de eigen bedrijfsopstallen bevinden. Onder de geschetste omstandigheden leidt de ontwikkeling naar onze inschatting voor deze objecten niet tot een duidelijk aanwijsbaar planologisch nadeel, althans in elk geval niet in de mate dat deze de forfaitaire “drempel” van 2% van de waarde van het getroffen object zou overstijgen.

Ten aanzien van de andere objecten liggen de zaken anders. De planologische maatregel leidt tot een aantasting van het uitzicht en de situeringwaarde, alsmede – met name voor de even genummerde objecten, gezien de achtergeveloriëntatie – de privacy. Direct achter de objecten nrs 22 en 24 (alwaar een deel van het perceel Raadhuisstraat 20 is gelegen) wordt blijkens de overzichtstekeningen niet gebouwd, zodat een buffer resteert.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat de ontwikkeling al langere tijd (sinds 1985) voorzienbaar is. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Anderszins verzekerd

In dit cluster bevinden zich veel objecten die eerder betrokken zijn geweest in een planschadeprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan “Koningsoord”. Ook deze gegevens verwerken wij, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Taxatie

De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd.

Uitgangspunten:

- totaal aantal objecten in het cluster: 20
- waarvan wegens voorzienbaarheid, anderszins verzekerd zijn en/of een eerdere planschadeprocedure geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade: 18
- resterend aantal objecten met planschaderisico: 2
- gemiddelde maatgevende waarde € 400.000,--
- gemiddelde waardedruk € 20.000,--
- af: maatschappelijk risico 2% * € 400.000,-- € 8.000,--
- netto planschaderisico € 12.000,--

Planschaderisico: 2 * € 12.000,-- = € 24.000,--

Cluster	Adres
Zuid	Doctor Schaepmanstraat 6 t/m 18 en 17 t/m 23, Doctor Ariënstraat 17 t/m 24 en 21 t/m 27, Monseigneur Poelsstraat 22 t/m 28 en 35, 37, 39, 41, 43.

De objecten in dit cluster zijn gelegen ten zuiden van het plangebied. Tussen de objecten en het plangebied bevindt zich hoogopgaande en relatief dichte beplanting. Indien de aanwezigheid van deze beplanting planologisch wordt vastgelegd (hetgeen overigens niet het geval was in het bestemmingsplan "Koningsoord", vandaar de relatief hoge schadevergoedingen aan de Doctor Schaepmanstraat), kan dit bijdragen aan de beperking van het planschaderisico. Op de stedenbouwkundige schets staan aan de zuidrand van Koningsoord bomen weergegeven; wij gaan ervan uit dat in een te maken bestemmingsplan de beplantingsstrook aan de zuidelijke rand van het plangebied als zodanig wordt bestemd.

Ook rekening houdend met de groene omzoming blijft een – zij het beperkt – planschaderisico bestaan voor de woningen die rechtstreeks uitkijken op c.q. in de richting van het plangebied. Ten aanzien van de andere woningen zal een eventuele waardevermindering niet uitstijgen boven de drempel van 2% aangezien daarvoor de ruimtelijke relatie met het plangebied niet sterk genoeg is.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat de ontwikkeling al langere tijd (sinds 1985) voorzienbaar is. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Anderszins verzekerd

In dit cluster bevinden zich veel objecten die eerder betrokken zijn geweest in een planschadeprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan "Koningsoord". Ook deze gegevens verwerken wij, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Taxatie

De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd.

Uitgangspunten:

- totaal aantal objecten in het cluster: 29
- waarvan wegens voorzienbaarheid, anderszins verzekerd zijn en/of een eerdere planschadeprocedure geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade: 28
- resterend aantal objecten met planschaderisico: 1
- maatgevende waarde € 175.000,--
- waardedruk € 6.000,--
- af: maatschappelijk risico 2% * € 175.000,-- € 3.500,--
- netto planschaderisico € 2.500,--

Planschaderisico:

€ 2.500,--

Cluster	Adres
Zuidwest	De Kraan 39, 41, 41A, 80A, 82, 82A, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 94A.

De objecten in dit cluster zijn gelegen in het plangebied, in de invloedssfeer van zowel geprojecteerd woongebied als het sportpark. Zoals uit de planologische vergelijking blijkt, leveren de ontwikkelingen ter plaatse van het sportpark geen planologisch nadeel op.

De objecten die aan de noordwestzijde van de spoorlijn gelegen zijn (nrs 41, 86, 90, 94 en 94A) worden van het plangebied gescheiden door een strook met een bestemming ten

behoefte van spoorwegdoeleinden, die de oprichting mogelijk maakt van geluidwerende voorzieningen tot een hoogte van 10 meter. Reeds om deze reden is bij de meeste van deze objecten elke ruimtelijke relatie met het plangebied afwezig en kan van het ontstaan van planschade geen sprake zijn. Het object nr 41A heeft via de spoorwegovergang nog een visuele relatie met het plangebied.

Voor een beperkt aantal woningen in dit cluster bestaat een planschaderisico aangezien deze met de privacygevoelige achterzijde rechtstreeks uitkijken op c.q. in de richting van het plangebied, alwaar thans op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied" een agrarische bestemming van toepassing is met beperkte bouw mogelijkheden.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat de ontwikkeling al langere tijd (sinds 1985) voorzienbaar is. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Anderszins verzekerd

In dit cluster bevinden zich veel objecten die eerder betrokken zijn geweest in een planschadeprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan "Koningsoord". Ook deze gegevens verwerken wij, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Taxatie

De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd.

Uitgangspunten:

- totaal aantal objecten in het cluster: 13
- waarvan wegens voorzienbaarheid, anderszins verzekerd zijn en/of een eerdere planschadeprocedure geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade: 12
- resterend aantal objecten met planschaderisico: 1
- maatgevende waarde € 350.000,--
- waardedruk € 20.000,--
- af: maatschappelijk risico 2% * € 350.000,-- € 7.000,--
- netto planschaderisico € 12.500,--

Planschaderisico:

€ 12.500,--

Cluster	Adres
Enschot	Heuneind 15, 16, 17, 28, 30, 32 en 34, Eben-Haëzer 9, 11, 13, 15, 18, 20, Eikenbosch 43, Jeroen Boschlaan 2 en Abdijlaan 16.

Op grond van het bestemmingsplan "Enschot 2008" is op de gronden van het huidige winkelcentrum de oprichting mogelijk van gebouwen ten behoeve van o.a. detailhandel, een en ander binnen de daartoe op de plankaart opgenomen bouwvlakken en tot de aangegeven hoogte. In het algemeen leidt het vervallen van de bouwmassa t.b.v. detailhandel en maatschappelijke instellingen (vormen van zorg en onzelfstandige woonvormen zijn daaronder uitdrukkelijk begrepen), met het bijbehorende intensieve gebruik en de daaraan inherente hinder, tot de conclusie dat daar waar de nieuw gedachte woningen binnen de huidige bouwvlakken worden opgericht, er naar verwachting (per saldo) geen sprake zal zijn van planologisch nadeel dat de drempel van het maatschappelijk risico overstijgt. Weliswaar zullen de woningen in het algemeen hoger zijn, doch daar staat tegenover de dat het bebouwde oppervlak kleiner is en het gebruik minder intensief zal zijn.

Gesteld zou kunnen worden dat het voorzieningenniveau in de directe omgeving vermindert, doch dit is een omstandigheid van feitelijke aard aangezien de vigerende bestemming "centrum" naast detailhandel tevens maatschappelijke instellingen omvat zodat de detailhandelsfunctie van het huidige winkelcentrum "Eikenbosch" in planologisch opzicht geenszins gewaarborgd is.

Daar waar echter nieuwe woningen worden opgericht op gronden die thans niet bebouwd mogen worden, zoals op gronden met de bestemming "verkeer en verblijf", ontstaat een planschaderisico in verband met aspecten zoals uitzicht, situeringwaarde en privacy. Zulks doet zich volgens een globale inventarisatie alleen voor bij de Heuneind 15, 16 en 17 vanwege de woningbouw op het huidige parkeerterrein van de AH-supermarkt. Gelet op de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden achten wij de inbreuk overigens niet van grote betekenis.

Taxatie

De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd.

Uitgangspunten:

• totaal aantal objecten in het cluster:	16
• waarvan objecten met planschaderisico:	3
• <u>gemiddelde</u> maatgevende waarde	€ 300.000,--
• <u>gemiddelde</u> waardedruk	€ 10.000,--
• af: maatschappelijk risico 2% * € 300.000,--	€ 6.000,--
• netto planschaderisico	€ 4.000,--
<u>Planschaderisico:</u> 3 * € 4.000,-- =	€ 12.000,--

10 CONCLUSIE

De, op basis van artikel 6.1 Wro, te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

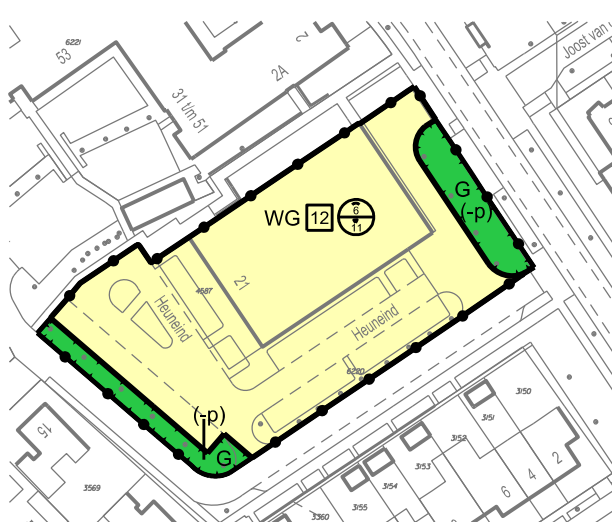
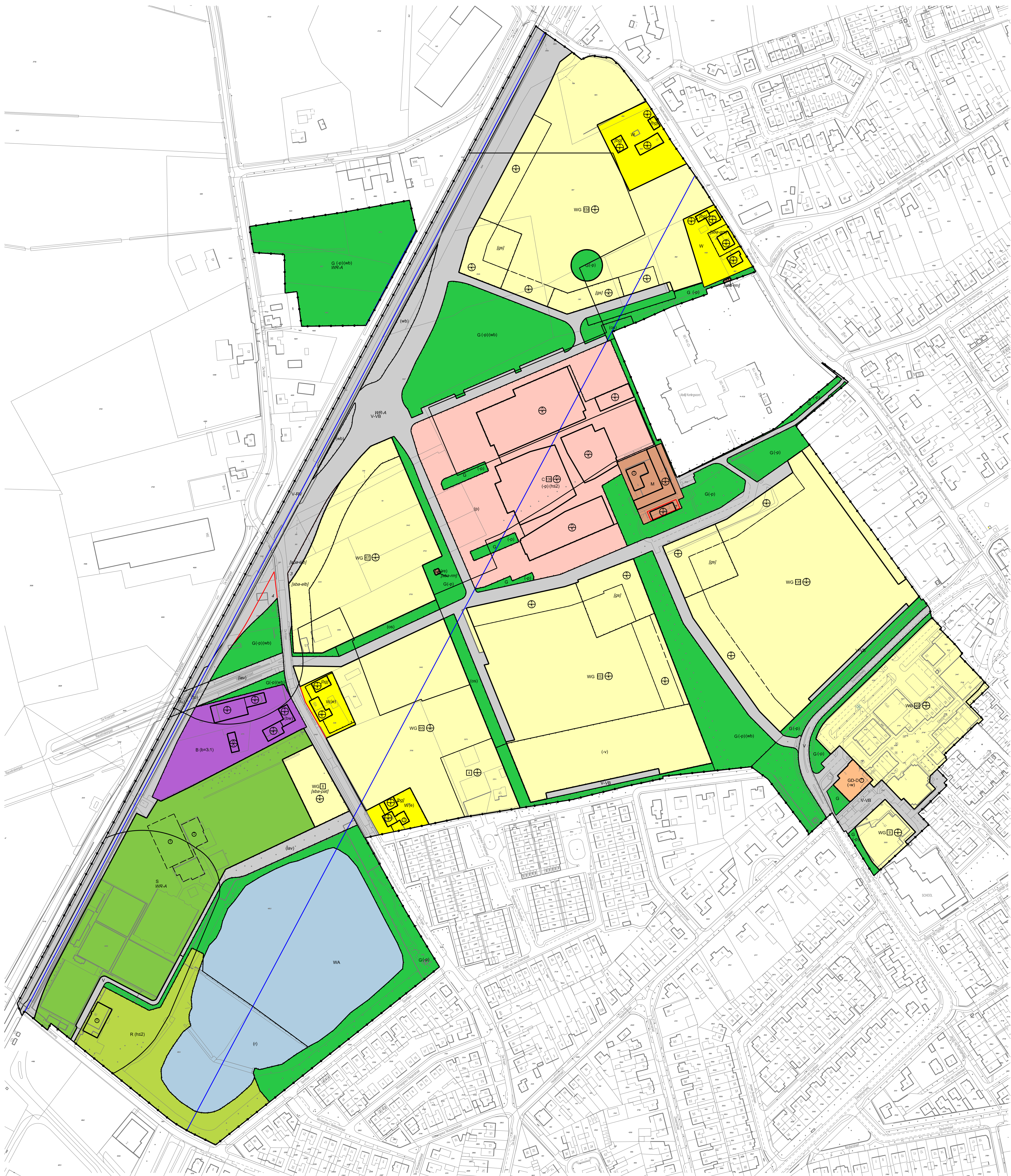
Cluster	Adres	Planschaderisico
Noordoost	Raadhuisstraat 1, 3, 5, 7, 7A, 9, 10, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 36, 38, 40, 42, 44, 48, 50, 54.	€ 24.000,--
Zuid	Doctor Schaepmanstraat 6 t/m 18 en 17 t/m 23, Doctor Ariënstraat 17 t/m 24 en 21 t/m 27, Monseigneur Poelsstraat 22 t/m 28 en 35, 37, 39, 41, 43.	€ 2.500,--
Zuidwest	De Kraan 39, 41, 41A, 80A, 82, 82A, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 94A.	€ 12.500,--
Enschot	Heuneind 15, 16, 17, 28, 30, 32 en 34, Eben- Haëzer 9, 11, 13, 15, 18, 20, Eikenbosch 43, Jeroen Boschlaan 2 en Abdijlaan 16.	€ 12.000,--
Totaal in €		€ 61.000,--

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

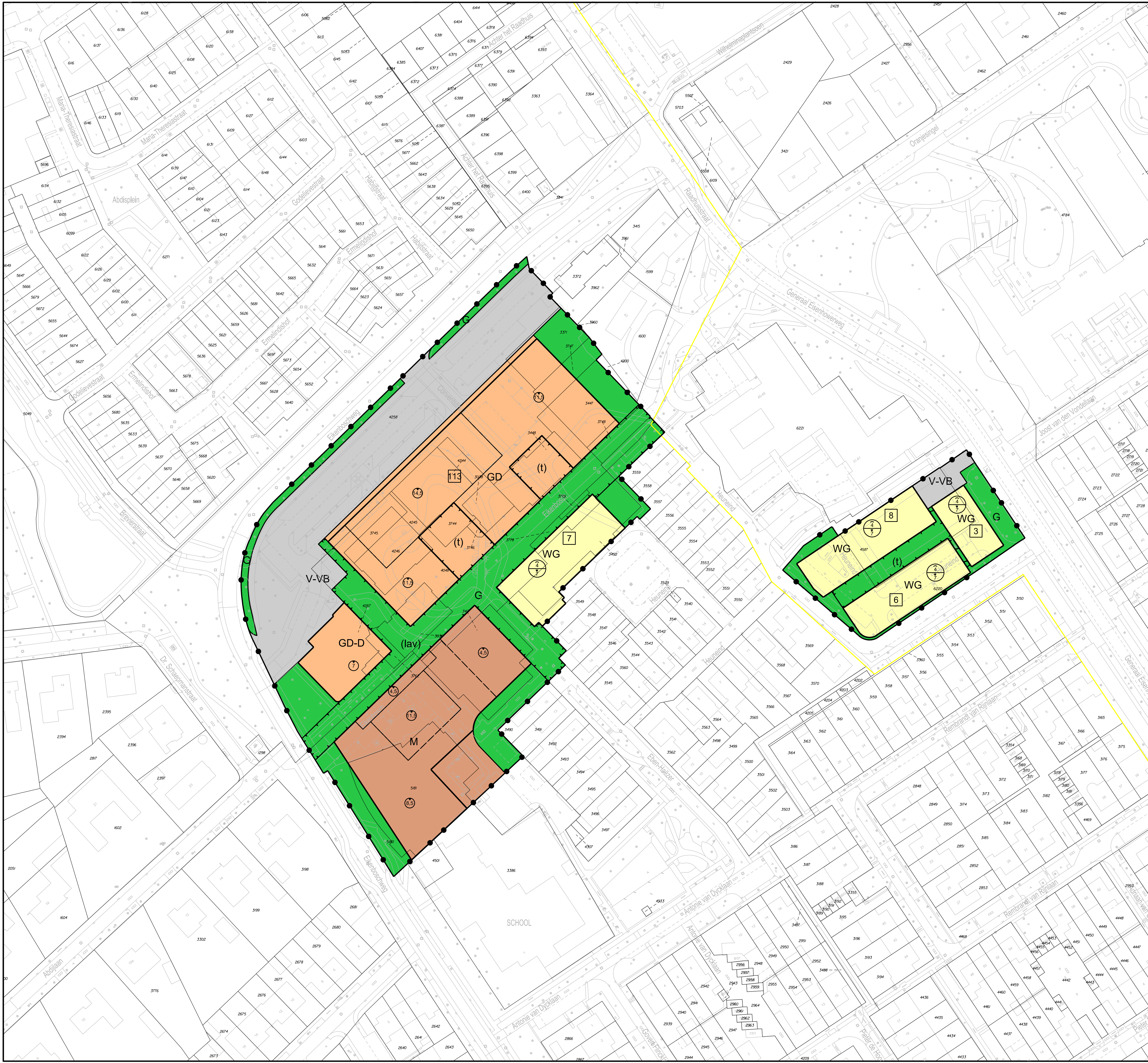
mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Directeur



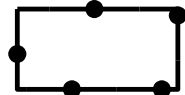
Bijlage 11 Kaart bestemmingsplan Koningsoord



Plangebied		Bouwaanduidingen	
	Plangebiedsgrens		bijgebouwen
Bestemmingen			gestapeld
	Bedrijf		specifieke bouwaanduiding - oersterijns bebouwing
	Centrum		specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument
	Gemeind - Dorps		specifieke bouwaanduiding - patio
	Groen		specifieke bouwaanduiding - rijmonument
	Maatschappelijk	Maattoeringsaanduidingen	
	Recreatie		maatvoeringevak
	Sport		maximum bouwhoogte (m)
	Verkeer		maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
	Verkeer - Railverkeer		maximum aantal wooneenheden
	Verkeer - Verbijf	Fundusaaanduidingen	
	Water		bedrijf van categorie 3,1
	Wonen		bedrijfswoning
	Woongebied		erf
Dubbelbestemmingen			horeca tot en met categorie 2
	Waarde - Archeologie		langzaam verkeer
Gebiedsaanduidingen			ontsluiting
	overige zone - beperkingen vasthouden		parkeerterrein
	overige zone - deelgebied-1		parkeerterrein uitgesteld
	overige zone - deelgebied-2		recreatie
	overige zone - deelgebied-3		religie
	overige zone - deelgebied-4		tunnel
	overige zone - deelgebied-6		verkeer uitgesteld
	overige zone - deelgebied-7		waterberging
			wonen uitgesteld
		Bouwvlak	
			bouwvlak



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Gemengd



Gemengd - Dorps



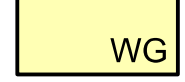
Groen



Maatschappelijk

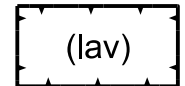


Verkeer - Verblijf

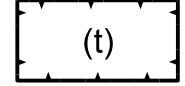


Woongebied

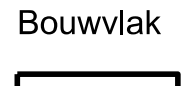
Funcieaanduidingen



langzaam verkeer



tuin



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximum bouwhoogte (m)



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



maximum aantal wooneenheden

		Koningsoord Berkel-Enschot 2017, 2e herziening (Voorhof 1)	
afdeling Ruimte		bestandsnaam: NLIMRO.0855.BSP2022008-a001.dgn	
GEMEENTE TILBURG		projectwise-nr: 723966	
		datum: 17 november 2022	
Postadres Postbus 90155 5000 LH Tilburg			
schaal: 1:1500	bsp-code: BSP2022008	tek. nr: 1	
formaat: A1	tel. nr: 14013	model: a001	
getekend: HB/vw			

Bijlage 12 Beeldkwaliteitsplan

KONINGSOORD

Beeldkwaliteitsplan

inbo

herziene versie
20 januari 2016



Colofon

Koningsoord, Berkel-Enschot

Beeldkwaliteitsplan

20 januari 2016

Opgesteld door Inbo Amsterdam

Menno Moerman

Joris van Loenhout

Postbus 967

1000 AZ Amsterdam

020 421 24 22

Menno.Moerman@inbo.com

Beeldkwaliteitsplan

Koningsoord, Berkel-Enschot

Inhoud

0.	Inleiding	4
0.1	Kwaliteitsbewaking	6
1.	Deel 1: Dorpscentrum	8
1.1	Context	10
1.2	Ruimtelijke opzet	12
1.3	Gevelopbouw	14
1.4	Daken	16
1.5	Ontsluiting	18
1.6	Materiaal, kleur, reclame	18
1.7	Woonzorgcentrum	20
2.	Deel 2: Woongebieden	22
2.1	Algemene richtlijnen	24
2.2	Differentiatie	26
2.3	Gevelindeling	28
2.4.	Materiaal en kleur	30
2.5a	Formele randen	32
2.5b	Nieuwe dorpsstraten	34
2.5c	Ontspannen flanken	36
2.6	Daken	38
2.7	Overige aspecten	40

0. Inleiding

Op de gronden van de Abdij Koningsoord wordt de komende jaren een ambitieus en gedifferentieerd dorpscentrumplan ontwikkeld. In dit Beeldkwaliteitplan worden de beeldkwaliteitseisen voor Koningsoord vastgelegd.

De ambitie voor Koningsoord is het realiseren van een duurzame, hoogwaardige, centrumdorpse wijk; een fijnkorrelige, veelzijdige omgeving met een duidelijke identiteit en een menselijke maat. Het beeldkwaliteitsplan is een van de beschikbare middelen om dit doel te bereiken. Hierin worden spelregels opgenomen die bij juiste uitvoering leiden tot een zorgvuldige vormgegeven omgeving, waarin mensen graag wonen en verblijven, waar bewoners zich mee kunnen identificeren en die voor vele decennia meekan.

Dit beeldkwaliteitsplan biedt een kader voor het architectonische ontwerp waarbinnen een aanzienlijke flexibiliteit aanwezig is. In die zin is het document ook nadrukkelijk bedoeld om de creativiteit te stimuleren en om onderlinge samenhang te bevorderen tot een voor Berkel-Enschot betekenisvol geheel.

Dit beeldkwaliteitsplan betreft alleen de bebouwde delen van het plan. De kwaliteitseisen voor het openbaar gebied zijn vastgelegd in het V.O. Verkaveling, en de (toekomstige) vervolgproducten hiervan.

Het Beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de bestaande plandocumenten in het kader van de ontwikkeling van overhoek Koningsoord:

- Gereedschapkist Dorps milieu, gemeente Tilburg (juli 2004)
- V.O. Verkaveling Koningsoord, Inbo (maart 2015)

Dit Beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen; deel 1 bevat de richtlijnen voor het deelgebied Dorpscentrum, deel 2 bevat de richtlijnen voor de woongebieden.

In dit beeldkwaliteitplan is een groot aantal referentiebeelden opgenomen. De beelden dienen ter verduidelijking van de in de tekst omschreven richtlijnen. Het is mogelijk dat een referentiebeeld niet aan alle in dit document opgenomen richtlijnen voldoet. Bij discrepantie tussen tekst en beeld prevaleert de tekstuele omschrijving van de richtlijn.



Koningsoord in Berkel-Enschot, met winkelcentrum (w)



Plankaart V.O. Verkaveling Koningsoord

0.1 Kwaliteitsbewaking

Ingrepen in de gebouwde omgeving kunnen grote invloed hebben op de (beleving van) ruimtelijke kwaliteit. Zorgvuldigheid is daarom vereist, zeker bij ontwikkelen van een grotere schaal, op strategische lokaties en in kwetsbare omgeving.

Voor het gebied Koningsoord is geen speciale regeling getroffen voor het begeleiden van bouwinitiatieven. Er wordt afgezien van het instellen van een kwaliteitsteam. In het gebied is het Tilburgse welstands- en monumentenbeleid van toepassing. Dit beleid ligt vast in de Welstandsnota Tilburg, de monumentenverordening van de gemeente en de Monumentenwet 1988. In de Welstandsnota is het grootste deel van het ontwikkelgebied Koningsgebied (met uitzondering van het sportpark) aangeduid als niveau 1. Dit betekent dat er een volledige welstandstoets moet plaatsvinden en dat een plan tenminste een goede beoordeling moet krijgen.

Dit beeldkwaliteitsplan zal, na vaststelling door de Raad, gelden als aanvulling/ wijziging van de Welstandsnota, specifiek voor het plangebied Koningsoord. Bouwplannen binnen het gebied zullen, na toetsing aan het bestemmingsplan, worden getoetst aan het vastgestelde welstandsbeleid en (voor zover van toepassing) monumentenbeleid. Het gemeentebestuur laat zich op dit terrein adviseren door onafhankelijke deskundigen: de integraal werkende Omgevingscommissie. Deze commissie maakt een afweging van alle ruimtelijke aspecten die spelen binnen een project. Relevante plannen dienen aan de commissie te worden voorgelegd ter beoordeling of ze voldoen aan de kwaliteitscriteria.

Voor plannen die afwijken van het bestemmingsplan dient de gemeente eerst planologisch medewerking te verlenen. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de initiatiefnemer / aanvrager de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan aantoont. Daarna kan toetsing en beoordeling aan / van de ruimtelijke kwaliteitseisen plaatsvinden. Aanbevolen wordt de Omgevingscommissie in een vroeg stadium bij plannen te betrekken en om advies te vragen.



hoofdgebouw Adbij (zuidwestzijde)



hoofdgebouw Adbij (noordoostzijde)



Deel 1

Dorpscentrum



1.1 Context

Het dorpscentrum vormt het hart van het stedenbouwkundig plan Koningsoord dat op en rond de gronden van Abdij Koningsoord gerealiseerd wordt. Belangrijk onderdeel van het dorpshart vormt het winkelcentrum dat direct grenzend aan de Abdij en bijgebouwen gesitueerd is.

Architectuur

De Abdij is gebouwd in 1937 in een opvallende neogotische stijl. Het Abdijcomplex is een Rijksmonument. De monumentenstatus geldt voor hoofd- én bijgebouwen. Er heeft een cultuurhistorische verkenning (Henket & partners, november 2007) plaatsgevonden en er is een waardestellend bouwhistorisch onderzoek (BAAC, oktober 2010) uitgevoerd.

Beplanting

Op de gronden rond het Abdijcomplex bevinden zich meerdere waardevolle en monumentale bomen en beplantingsstructuren. Ook in de directe nabijheid van het toekomstige winkelcentrum groeit een aantal zeer waardevolle bomen. Er heeft een cultuurhistorische waardestelling van de voormalige abdijsuinen plaatsgevonden (Albers adviezen/ Guinée landschapsarchitectuur, december 2014).

Omgang met context

De nieuwbouw in het dorpscentrum dient in zijn architectuur nadrukkelijk te reageren op de bijzondere cultuur-historische kwaliteiten van Abdijcomplex en tuinen. De opgave ligt in het vormgeven van een centrum-dorps ensemble van gebouwen, appelerend aan de kwaliteiten van succesvolle (historische) Brabantse dorpscentra, met hedendaagse middelen en een hedendaags programma.



Bebouwingsvlakken V.O. Koningsoord

de indicatieve begrenzing van het dorpshart is aangegeven met — — — — —

de begrenzing van het winkelcentrum is aangegeven met



historische tekening Koningsoord



hoofdgebouw Abdy



bijgebouw

1.2 Ruimtelijke opzet

Het dorpscentrum Koningsoord is ruimtelijk onder te verdelen in drie zones.

De indeling in zones is op bijgaande tekening weergegeven.

Zone 1 wordt gevormd door het hoofdgebouw van de Abdij en een deel van de bijgebouwen. Zone 2 vormt een overgangs- of schakelzone tussen de Abdij en het zwaartepunt van het winkelcentrum in zone 3.

De uiterste buitengrens van de bouwblokken is in het V.O. Verkaveling vastgelegd en is daarmee richtinggevend voor de architectonische uitwerking.

Bouwhoogten:

De maximale bouwhoogte van de bebouwing is:

zone 3:	4 bouwlagen (overwegend 3 bouwlagen + kap)
zone 2:	in hoogte aansluitend bij het werkgebouw; duidelijk lager dan in zone 3

Bij de bepaling van de bouwhoogten is uitgegaan van de volgende (bruto) verdiepinghoogten:

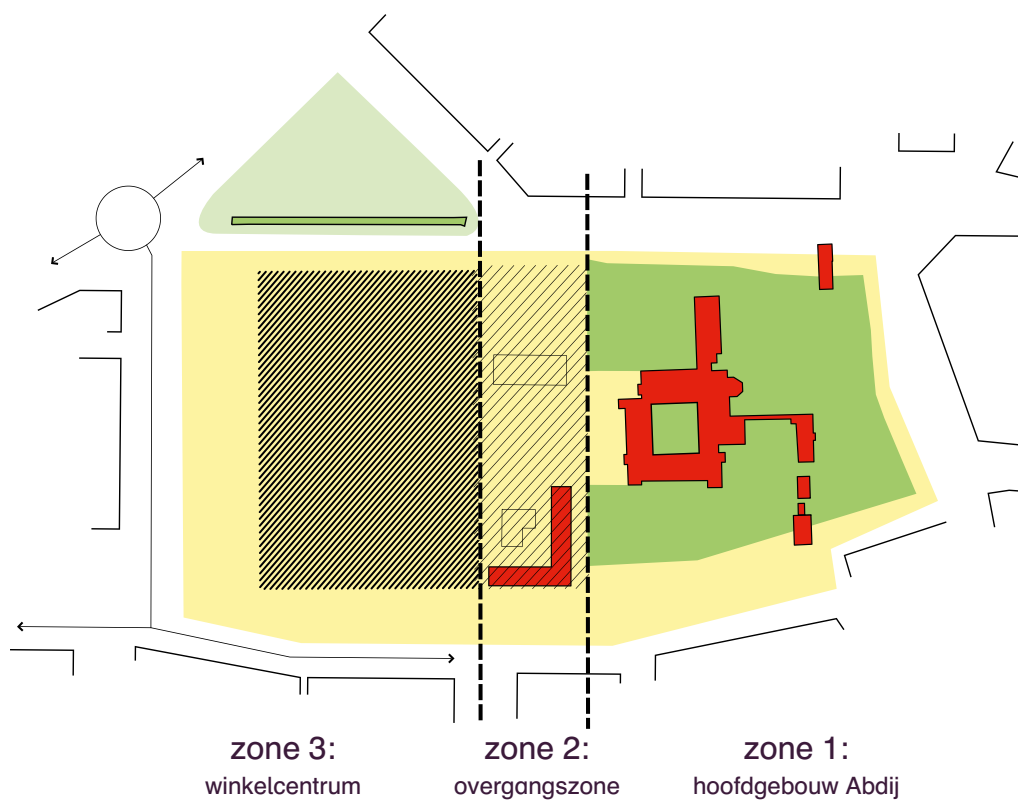
begane grond:	circa 5 meter
verdiepingen:	circa 3.20 meter

Plattegrondindeling:

Zone 3 bestaat uit commercieel programma op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Op de begane grond worden blinde gevels zoveel mogelijk voorkomen. Grote commerciële ruimtes worden zoveel mogelijk afgezoomd met kleinere functies. Laden en lossen voor de grotere winkels vindt in afgesloten expeditiehoven plaats.

Zone 2 vormt het schakelstuk tussen de hoofdvolumes van het winkelcentrum (zone 3) en het hoofdgebouw van de Abdij. Nieuwbouw in zone 2 heeft een objectmatig karakter. De blokken worden nadrukkelijk ontworpen in samenhang met het hoofdgebouw van de Abdij en het werkgebouw.

De bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk ingepast in het openbare ruimte ontwerp. Waar mogelijk wordt de gebouwbegrenzing geoptimaliseerd zodat extra bomen gehandhaafd kunnen blijven.



1.3 Gevelopbouw

Het nieuwe winkelcentrum Koningsoord vormt een integraal onderdeel van het nieuwe dorpscentrum van Berkel-Enschot. Dit betekent dat de gevelopbouw en architectuur een dorpse uitstraling dienen te krijgen. Hierbij is het vinden van de juiste schaal en maat van de bebouwing van groot belang. Parcellering is hierbij een belangrijk instrument. De schaal en korrel van het individuele pand is in dit geval toonaangevend.

Parcellering impliceert differentiatie en verschil. Differentiatie in de architectuur en typologie is een uitgangspunt voor dit plan. De differentiatie krijgt echter vorm op genuanceerde en zorgvuldige wijze. Eenheid en herkenbaarheid van Koningsoord als geheel is namelijk evengoed een ontwerpthema. In de architectuur dienen breuken te worden voorkomen. Differentiatie betekent in dit geval verschillen binnen de eenheid. Evenwicht is hierin een sleutelwoord. De architectonische uitwerking van de verschillende gebouwdelen dient de differentiatie te ondersteunen echter zonder anekdotisch te worden.

Differentiatie in een dorpse context vraagt om verticale geleding. De verticale geleding kan ingezet worden als accentuering van het individuele pand. Bescheiden verspringingen in de rooilijn tussen gebouwdelen of panden worden gestimuleerd. Een pand zal wel altijd herkenbaar moeten zijn als deel van een groter geheel.

In dit beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt in richtlijnen voor zone 2, zone 3.

Voor zone 2 gelden de volgende uitgangspunten:

- De volumes sluiten in hoogteopbouw en gevelindeling aan op het bestaande werkgebouw
- De volumes krijgen een objectmatige, paviljoenachtige uitwerking. Dat betekent dat de gebouwen in plattegrond- en geveluitwerking af kunnen wijken van de rest van het winkelcentrum. De gebouwen vervullen, samen met het werkgebouw, een schakelfunctie tussen Abdij en winkelcentrum; de architectuur dient hierop in te spelen.

In zone 3 wordt onderscheid gemaakt tussen de buitenzijde van de blokken en de binnenzijde. Onder buitenzijde wordt verstaan die delen van de gevel die vanuit het openbaar domein zichtbaar zijn. Interne winkelstraten in zone 3 horen bij het openbaar domein.

Aan de buitenzijde dienen de volgende middelen ingezet te worden:

- Het individuele pand vormt de basis van het plan. Het winkelcentrum krijgt dus de uitstraling van een verzameling individuele panden, met een overwegend kleine korrelgrootte. Enkele grotere volumes zijn mogelijk.
- De panden verschillen onderling voor het oog in bouwhoogte en beukmaat.
- Geringe verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk.



gevelwand opgebouwd uit individuele panden (Hilvarenbeek)



volumedifferentie (Oirschot)



referentiebeeld gevelopbouw (Oirschot)



referentiebeeld differentiatie volumes binnen ensemble



referentiebeeld bouwen in een historische context (Woerden)



referentiebeeld percellering (Woerden)



referentiebeeld bouwhoogte (Nootdorp)

- Winkelpuien krijgen wisselende hoogten
- De verticale geleding van de afzonderlijke panden wordt benadrukt (geen langwerpige horizontale winkelpuien).
- Afwisseling in kleur en materiaal gebruik wordt (binnen marges) gestimuleerd.
- Een variëteit in dak- en kapvormen draagt bij aan de pandsgewijze expressie en wordt gestimuleerd.
- Uitstekende delen (> 0,8 m.) zoals balkons en dergelijke komen niet voor aan de buitenzijde van de gebouwen.
- Galerijen komen niet voor aan de buitenzijde van de gebouwen.
- Over meerdere panden doorlopende luifels komen niet voor.
- Het reliëf in de gevel krijgt bijzondere aandacht.

Aan de binnenzijde van de bouwblokken is het mogelijk om af te wijken van bovenstaande richtlijnen. Cruciaal is echter dat een eenheid in architectuur tussen binnen- en buitenzijde wordt ervaren.

1.4 Daken

Het dakenplan is een onderdeel van de ontwerpopgave, ondermeer vanwege de gedifferentieerde hoogte van gebouwen, waardoor lagergelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen.

Daar waar geen kappen dus platte daken zijn voorzien, moet er aandacht zijn voor het inzetten van deze dakvlakken ten behoeve van daktuinen en terrassen als vijfde gevel. Technische ruimten, liftopbouwen, schoorstenen of machines die los op het dak staan, moeten worden vermeden. Platte daken die geen gebruikswaarde kunnen hebben als dakterras dienen als groene daken ingericht te worden met een maximale capaciteit ten behoeve van de wateropvang, buffering en vertraagde afvoer.

Het toepassen van kappen wordt gestimuleerd. Dakkappen dienen een meervoudig doel: ze vormen de beëindiging van de individuele bouwvolumes en daarmee de ondersteuning van volumewerking binnen de globale planopzet. Daarnaast bieden kappen de mogelijkheid om bijzondere woningen op de vierde bouwlaag te realiseren. Het op een passende manier invulling geven aan de kapverdieping vraagt bijzondere aandacht. De verhouding tussen openingen/dakkapellen en dakvlak dient zodanig te zijn dat nog van een kap gesproken kan worden. Dat betekent dat het dakvlak in het beeld vanaf de openbare ruimte de overhand dient te hebben.

Aan de binnenzijde van de blokken kan ruimte worden gezocht voor extra daglichttoetreding.

Daar waar geen kappen voorzien zijn, worden verschillende gebouwen toch genuanceerd, duidelijk en herkenbaar beëindigd, door middel van een kroonlijst of een zorgvuldig ontworpen dakrand.



referentiebeeld gevelopbouw buitenzijde.



referentiebeeld gevelopbouw buitenzijde



referentiebeeld gevelopbouw buitenzijde



referentiebeeld binnenzijde (beeld AWG)



referentiebeeld wonen in de kapverdieping



referentiebeeld wonen in de kapverdieping

1.5 Ontsluiting

Winkels

De winkels bevinden zich uitsluitend op begane grond-niveau en worden allen direct vanaf maaiveld ontsloten. Het is mogelijk om nevenruimten op de tweede bouwlaag onder te brengen.

Bevoorradingsruimten

De drie bevoorradingsruimten worden afsluitbaar uitgevoerd. Zorgvuldige vormgeving is noodzakelijk, om de visuele impact vanaf openbaar gebied te minimaliseren. Eventuele opslag- en containerruimten bij winkels worden zo vormgegeven dat de visuele impact vanaf openbaar gebied minimaal is.

Woningen

De toegangen tot de gebouwen dienen integraal deel te zijn van de architectuur van het gebouw, waarbij de wijze van verlichting, de beschutting (luifels / insprongen), de situering van brievenbussen en bellentableau geen toegevoegde elementen zijn, maar integrale elementen van het gebouw en daarmee het ontwerp van ontwerp en detaillering.

Voor de woningen op de boven de winkels gelegen bouwlagen is per bouwblok ruimte voor 2 opgangen gereserveerd.

1.6 Materiaal, kleur, reclame

Materiaalgebruik en kleur

Het materiaalgebruik is ingetogen en dorps, met een voorkeur voor natuurlijke materialen die appelleren aan het dorpse karakter van het complex. Baksteen, hout, natuursteen en keramische dakpannen voeren de boventoon.

Het materiaalgebruik van de panden is afwisselend, waarbij te grote contrasten in kleurgebruik dienen te worden voorkomen.

Reclameuitingen

De reclameuitingen zijn ingetogen van aard. De wijze waarop de reclameuitingen worden vormgegeven dient te passen binnen de architectonische uitwerking. De architectuur van de panden mag niet “lijden” onder de reclameuitingen.

Kunst

Het toepassen van kunst, in de bebouwing en de openbare ruimte, wordt gestimuleerd, mits passend bij het beoogde dorpse karakter van het plan.





woning entree binnenhof



referentiebeeld expeditiehof



referentiebeeld winkelentrees / voorbeeld meeontworpen ruimte voor reclameuitingen



referentiebeeld woningentree

1.7 Woonzorgservicecentrum

Het woonzorgservicecentrum is gesitueerd direct naast het kloostergebouw. Deze bijzondere ligging vraagt om een ingetogen en tegelijk hoogwaardige architectuur. De nieuwbouw dient in compositie en bouwmassa passend aan te sluiten op het monument en de bebouwingstypologie daarvan. Een terughoudende en sobere architectuur zijn het uitgangspunt. Dit dient zijn weerslag te vinden in de kleurstelling en materialisatie.



referentiebeelden



Deel 2

Woongebieden



2.1 Algemene richtlijnen

In de architectuur van Koningsoord wordt nadrukkelijk gezocht naar bebouwing met dorpse uitstraling. De opgave ligt in het vormgeven van een dorpse woonomgeving, appelerend aan bestaande en bewezen kwaliteiten, met hedendaagse middelen, resulterend een wijk met een hedendaags wooncomfort.

Herkenbaarheid van het individuele pand is van belang, maar dit mag niet ten koste gaan van samenhang van het geheel. De architectuur is (op enkele uitzonderingen na) ingetogen van karakter.

Gezien de dorpse context is het vinden van de juiste schaal en maat van de bebouwing van groot belang. Parcellering is hierbij een belangrijk instrument. De schaal en korrel van het individuele pand is in dit geval toonaangevend.

Parcellering impliceert differentiatie en verschil. Differentiatie in de architectuur is een uitgangspunt voor dit plan. De differentiatie krijgt echter vorm op genuanceerde en zorgvuldige wijze. Eenheid en herkenbaarheid van Koningsoord als geheel is namelijk evengoed een ontwerpthema. In de architectuur dienen breuken te worden voorkomen. Differentiatie betekent in dit geval verschillen binnen de eenheid. Evenwicht is hierin een sleutelwoord. De architectonische uitwerking van de verschillende woningen dient de differentiatie te ondersteunen echter zonder anekdotisch te worden.

Differentiatie in een dorpse context vraagt om verticale geleiding. De verticale geleiding kan ingezet worden als accentuering van het individuele pand. Bescheiden verspringingen in de rooilijn tussen woningen of groepen woningen wordt gestimuleerd. Het pand zal wel altijd herkenbaar moeten zijn als deel van een groter geheel.

De maximale bouwhoogte voor de woongebieden bedraagt 4 bouwlagen, waarbij de 4^{de} laag als kap dient te worden uitgevoerd. Een eventuele halfverdiepte parkeerlaag wordt niet als bouwlaag meegeteld. Voor een groot deel van het plangebied ligt de maximum bouwhoogte op twee bouwlagen met kap. Zie hiervoor de beschrijving van de deelgebieden.

Het toepassen van kappen is verplicht. De verplichting geldt voor de hoofdvolumes van de panden. Een uitzondering wordt gemaakt voor de niet aan de openbare ruimte gelegen delen van de patiowoningen. De hellingshoek van het dak ligt tussen de 35° en 65°.

Langskappen hebben de overhand in het plan. Dwarskappen komen voor, maar zijn eerder uitzondering dan regel. De kappen neigen bij dwarskappen sterk naar symmetrie.



Bebouwingsvlakken V.O. Koningsoord

de richtlijnen in dit hoofdstuk betreffen de woongebieden; begrenzing is aangegeven met. ● ● ● ● ●

2.2 Differentiatie

Het stedenbouwkundig V.O. voorziet in 6 verschillende woningtypen:

- appartementen
- rijwoningen
- patiowoningen
- tweekappers
- vrijstaande woningen
- bijzondere woningen

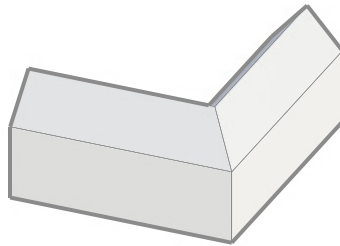
In de proefverkaveling zijn deze 6 woningtypen toegepast.

Binnen de woningtypen wordt extra differentiatie aangebracht door het spiegelen van woningen, en de verbijzondering van hoekwoningen etc.etc.

De in dit document geformuleerde richtlijnen hebben betrekking op alle woningtypes; dus ook op de appartementengebouwen.

In de verkaveling zijn maximaal zes identieke woningen naast elkaar toegestaan. Binnen een rij van meer dan 4 identieke woningen is differentiatie in geveluitwerking verplicht.

Woningen op de hoek van twee straten hebben een dubbele of gedraaide oriëntatie.



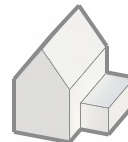
appartementengebouw



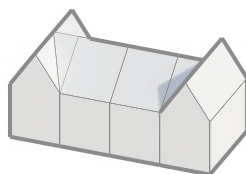
bijzonder gebouw



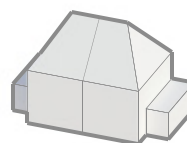
patiowoning



vrijstaande woning



rijwoning



tweekapper

Referentiebeelden differentiatie



referentiebeeld woningdifferentiatie



referentiebeeld dubbele oriëntatie hoekwoning



referentiebeeld dubbele oriëntatie



referentiebeeld differentiatie in serie van 6 rijwoningen

2.3 Gevelindeling

Één van de uitgangspunten van het ontwerp is het verticale karakter van de gevelindeling.

Maatregelen die de hoogte van de bebouwing optisch beperken worden gestimuleerd. Hierbij wordt gedacht aan een differentiatie in verdiepingshoogte, waarbij de begane grond in hoogte afwijkt van de verdiepingen.

Differentiatie in hoogte van gevelopeningen versterkt dit beeld.

De positie en vormgeving van de voordeur verdient bijzondere aandacht. Zonwering wordt bij voorkeur in de gevel geïntegreerd. Het toepassen van luiken is hierbij een serieuze optie.

Voor enkele bijzondere woningen in het plan is een indeling met een bel-etage en souterrain denkbaar.

Referentiebeelden gevelindeling



sousterrain en bel-étage



verticale geledheid



zonwering / luiken



verticale geledheid



zonwering / luiken



heldere gevelindeling



voordeur als ontworpen element

2.4 Materiaal en kleur

De bebouwing in Koningsoord kenmerkt zich door een ingetogen en duurzaam materiaalgebruik. Natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en keramische pannen voeren de boventoon.

Ten aanzien van materiaalgebruik geldt: 'hoe minder (verschillend) materiaal, hoe beter'. Baksteen is 'dragend' materiaal met betrekking tot de vormgeving. De keuze voor één gevelmateriaal versterkt de eenheid binnen de gehele planopzet, onderstreept de continuïteit van de openbare ruimte. Hierdoor kunnen weloverwogen kleur-, textuur- en formaatverschillen, verschillen in metselwerkverbanden en/of de specifieke detaillering van het metselwerk, de genuanceerde differentiatie tussen de gebouwen bewerkstelligen.

De daken worden uitgevoerd in keramische pannen of in leisteen. Riet als dakbedekking of betonnen dakpannen worden niet toegepast.

Het kleurgebruik is dorps. De gevels hebben een donkerrode of bruine kleur. In beperkte mate komen ook wit gekeimde gevels voor. De vaste delen van de kozijnen zijn (room)wit, behalve bij toepassing van een wit gekeimde gevel.

De keramische dakpannen zijn terracotta of donker van kleur.

Referentiebeelden materiaal en kleur



baksteen voert de boventoon



referentiebeeld materiaalgebruik



referentiebeeld wit gekeimde gevels



witte kozijnen als samenbindend element



ingetogen kleurgebruik en materiaalgebruik

2.5a Formele randen



De woningen in de formele randen vormen het meest zichtbare en expressieve deel van de woonbuurtjes. De panden krijgen een statige en representatieve uitstraling. De panden zijn in volume kleiner dan het hoofdgebouw van de Abdij. De gevelwand heeft een pandsgewijze opzet, de panden hebben een dorpse korrel. De gevelwanden zijn grotendeels gesloten. Op regelmatige afstanden blijven bescheiden openingen tussen woningen vrij.

De expressie in de architectuur van de formele randen mag niet concurreren met die van het klooster. Dit betekent dat de architectonische uitwerking niet te monumentaal van karakter kan zijn.

De voorgevel van de woningen staat tussen 0.50m en 2.50m van de kavelgrens, indienteel meer. De voorruimte wordt meeontworpen. Verspringingen in de rooilijn, ook tussen woningen van het zelfde type worden gestimuleerd. Maatregelen die voorsoorten op functiedifferentiatie, zoals een extra hoge begane grond verdieping, worden gestimuleerd.

De bouwhoogte van de bebouwing rond Abdij en winkelcentrum is overwegend 3 lagen met kap. In deze randen is ook een aantal appartementengebouwen gesitueerd. Voor deze gebouwen gelden wat betreft gevelopbouw en materialisering dezelfde eisen als voor de grondgebonden woningen. Vanwege de grotere volumes is extra aandacht voor parcellering nodig.

Daar waar de formele randen overgaan op andere zones, of bestaande bebouwing, is bijzondere aandacht voor de beëindiging c.q. overgang nodig.

In de aanloopstraten heeft het merendeel van de woningen een bouwhoogte van 2 lagen met kap.

Referentiebeelden formele randen



langs kappen hebben overhand



sousterrain en bel-étage



2.5b Nieuwe dorpsstraten



De nieuwe dorpsstraten combineren de dorpse afwisseling en charme met een kleinstedelijke beslotenheid. De panden zijn dorps van maat en schaal, en maken nadrukkelijk onderdeel uit van een ensemble. In de gevelwanden zit veel differentiatie. De rooilijn verspringt en tussen panden komen op meerdere plaatsen openingen voor.

De voorgevel van de woningen staat tussen 0.50m en 3.50m van de kavelgrens, incidenteel meer. De voorruimte wordt meeontworpen.

De bouwhoogte is overwegend 2 lagen met kap. Een deel van de woningen in de nieuwe dorpsstraten heeft een goothoogte op 3 meter. De overige woningen goothoogte op maximaal 6 meter. Nokhoogte maximaal 11 meter.

referentiebeelden nieuwe dorpsstraten



referentiebeelden nieuwe dorpsstraten



referentiebeeld patiowoningen



2.5c Ontspannen flanken



De ontspannen flanken zijn groen van karakter. De tussenruimte tussen woningen is aanzienlijk. De situering van de woning op de kavel is afhankelijk van de ligging.

De bouwhoogte is overwegend 2 lagen met kap. De goothoogte ligt op maximaal 6 meter. De nokhoogte is maximaal 11 meter. Indien een woning voorzien is van een garage wordt deze meeontworpen. Garage worden op de grotere kavels bij voorkeur “los” van het hoofdvolume gebouwd.

Voor woningen die gelegen zijn op percelen die grenzen aan één van de bestaande “dorpse linten”, te weten de Kraan of de Raadhuisstraat, is vraagt de aansluiting in volume en hoogteopbouw van de woningen extra aandacht. De inpassing en aansluiting op bestaande bebouwing vraagt hier per situatie om een oplossing op maat.

referentiebeelden ontspannen flanken



2.6 Daken

Het toepassen van kappen is verplicht. De verplichting geldt voor de hoofdvolumes van de panden. Een uitzondering wordt gemaakt voor de niet aan de openbare ruimte gelegen delen van de patiowoningen en voor patiowoningen die uit één bouwlaag bestaan. Patiowoningen met een plat dak zijn alleen mogelijk onder voorwaarde dat er een afwisselend, dorps straatbeeld met overwegend kapvormen ontstaat.

Langskappen hebben de overhand in het plan. Dwarskappen komen voor, maar zijn eerder uitzondering dan regel. De kappen neigen bij dwarskappen sterk naar symmetrie. Zie voor toegestane kapvormen onderstaand overzicht.

Gezien het dorps karakter is het wenselijk dat een deel van de woningen met een lage goot wordt uitgevoerd. De hellingshoek van het dak ligt tussen de 35° en 65°. Bij de patiowoningen is de materialisering van de platte dakdelen een aandachtspunt. Het toepassen van extensieve dakbegroeiing wordt gestimuleerd.



toegestaan



niet toegestaan

Dakkapellen

Dakkapellen kunnen in een dorps context flexibiliteit en identiteit aan een woning geven. Met name bij een repeterend woningtype (rijwoningen) kan het toepassen van dakkapellen bijdragen aan afwisseling in het straatbeeld.

Dakkapellen worden ontworpen als onderdeel van de woning, en hebben een duidelijke relatie met de gevelindeling. Dat betekent dat de dakkapellen een verticaal karakter hebben, dat de breedte van de gevelopeningen maatgevend is voor de breedte van de dakkapel. Bovendien dient de grootte van de dakkapel in verhouding te staan tot het dakvlak. Dakkapellen worden zorgvuldig gedetailleerd, er worden geen brede vlakke platen toegepast. Indien het dakvlak zich over meerdere verdieping uitstrekt komen dakkapellen alleen op de laagst gelegen verdieping voor.

De volgende dakkapellen zijn toegestaan:



toegestaan:



niet toegestaan:

referentiebeelden daken / dakkapellen



differentiatie in kleuren dakvlak



differentiatie in hoogte dakvlakken



referentiebeeld dakkapellen



dakkapellen in lage deel mansardekap



dakkapel in bijgebouw Abdi



referentiebeeld dakkapellen



referentiebeeld dakkapellen



niet toegestaan

2.7 Overige aspecten

Erfscheidingsen

Erfscheidingsen bestaan in de deelgebieden Formele Randen en Nieuwe Dorpsstraten uit tuilmuren en in de Ontspannen Flanken uit hagen (conform VO Verkaveling). De tuilmuren vormen onderdeel van het woningontwerp.

In de verkaveling (zie plankaart) is een aantal “parkeerkoffers” opgenomen. De gedachte achter deze parkeerkoffers is dat de geparkeerde auto’s vanuit de openbare ruimte minimaal zichtbaar zijn. De parkeerkoffers worden dan ook visueel afgeschermd door garages, uit- en aanbouwen en tuilmuren zoals in de verkavelingstekening aangegeven. Het ontwerp van deze objecten maakt onderdeel uit van het woningontwerp.

Aan- en bijgebouwen

Aan en bijgebouwen kunnen, mits zorgvuldig ontworpen, het dorpse karakter versterken, vanwege hun informele karakter. Aan- en bijgebouwen worden meerontworpen. Een helder visueel onderscheid tussen hoofd- en nevenvolumes is van belang.

Voor aan- en bijgebouwen gelden dezelfde materiaaleisen als voor hoofdvolumes.

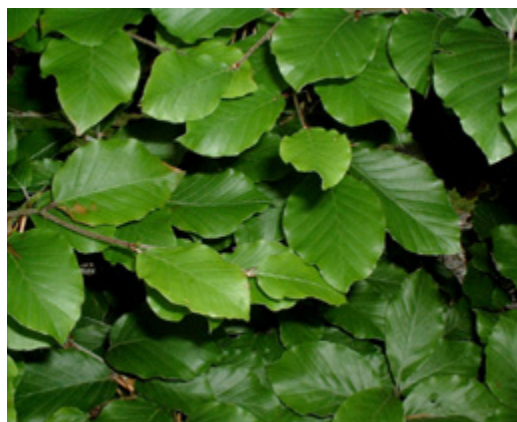
Technische voorzieningen

Trafohuisjes en nutsvoorzieningen worden niet vrij in de openbare ruimte geplaatst, maar geïntegreerd in de bebouwing of erfscheidingsen.

referentiebeelden erfscheidingen / aan- en bijgebouwen



muur langs het klooster



hagen als erfscheiding



muren worden meeontworpen met woningen



muren worden meeontworpen met woningen



muren worden meeontworpen met woningen



helder onderscheid hoofdvolume en aanbouw



nutsvoorziening geïntegreerd in bebouwing



Bijlage 13 Kwaliteitshandboek openbare ruimte



GEMEENTE TILBURG

Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte: Koningsoord - Berkel-Enschot

Deel 1: PROCES



GEMEENTE TILBURG

Versie:

3.4

Datum:

16 juni 2016

INHOUD

1.	INLEIDING	4
1.1	Doel.....	4
1.2	Opbouw van het kwaliteitshandboek.....	4
1.3	Rolverdeling.....	5
1.4	Status	5
2.	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	6
2.1	Contractuele verhouding.....	6
2.2	Kosten	6
2.3	Afwijken van het handboek	7
2.4	Herontwikkeling.....	7
2.5	Houdbaarheidsperiode.....	7
2.6	Garantstelling	7
2.7	Vergunningen	8
3.	HET ONTWIKKELINGSPROCES.....	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Contractvorm.....	10
3.3	Geschillen.....	10
3.4	Rolverdeling binnen het proces	10
3.5	Toetsing en acceptatie	11
4.	STAP 1: PLAN VAN AANPAK	12
4.1	Doel.....	12
4.2	Eisen aan het Plan van Aanpak	12
4.3	Toetsing.....	12
4.4	Acceptatie.....	12
5.	STAP 2: ONTWERP OPENBAAR GEBIED	14
5.1	Doel.....	14
5.2	Uitgangssituatie	14
5.3	Onderzoeken	15
5.4	Inrichtingsplan.....	15
5.5	UitvoeringsOntwerp (UO).....	16
5.6	Beheerplan	16
5.7	Toetsing.....	16
5.8	Acceptatie.....	17
6.	STAP 3: CONTRACTSTUK.....	18
6.1	Doel.....	18
6.2	Eisen.....	18

6.3	Toetsing.....	19
6.4	Acceptatie.....	19
7.	STAP 4: REALISATIE	20
7.1	Doel.....	20
7.2	Proces.....	20
7.3	Overdracht.....	21
7.4	Acceptatie.....	22
8.	STAP 5: ONDERHOUDSPERIODE	24
8.1	Doel.....	24
8.2	Eisen en afspraken	24
8.3	Toetsing.....	25
8.4	Acceptatie.....	25

1. INLEIDING

1.1 Doel

Het uitgangspunt voor het opstellen van het kwaliteitshandboek is dat de ontwikkelende partij de openbare ruimte gaat aanleggen en de gemeente Tilburg na overdracht van de openbare ruimte deze zal gaan beheren. De ontwikkelende partij, kan in deze Heijmans Vastgoed of een zelfrealisator binnen het gebied Koningsoord zijn.

Om te voorkomen dat er een openbare ruimte wordt aangelegd die door de gemeente Tilburg niet te beheren is wordt de ontwikkelende partij randvoorwaarden en uitgangspunten ter beschikking gesteld. Daarbij geldt dat wanneer aan deze randvoorwaarden wordt voldaan, de gemeente de openbare ruimte in beheer zal gaan nemen.

Om met vertrouwen naar dit moment toe te werken zijn in het kwaliteitshandboek verschillende doelen benoemd die ervoor zorgen dat het vertrouwen er komt en blijft bij beide partijen. De volgende doelen zijn te benoemen:

Doelen van het kwaliteitshandboek

- Het borgen van de kwaliteit van de openbare ruimte tijdens en na de ontwikkelperiode.
- Het uitwisselen van informatie om te komen tot een inrichting van de openbare ruimte die door de gemeente Tilburg na overdracht te beheren is binnen de gestelde randvoorwaarden (bijv. binnen een bepaald budget).
- Het inbouwen van tussentijdse meetmomenten zodat beide partijen vertrouwen krijgen en houden en dat naar het beoogde doel wordt toegewerkt.
- De overdracht van de openbare ruimte zo vlot en soepel mogelijk te laten verlopen.

1.2 Opbouw van het kwaliteitshandboek

Het Kwaliteitshandboek openbare ruimte bestaat uit twee delen.

Deel 1 is het deel wat nu voor u ligt en gaat in op "het proces". Dit deel is bedoeld om het proces met als einddoel 'een te beheren openbare ruimte' toe te lichten. Het proces gaat daarbij uit van een fasering waarbij er voldoende beslismomenten zijn om "bij te sturen".

De kiem van veel problemen ligt in het beginstadium van een project. Regievoering tijdens die periode is daarom cruciaal. Analyse van de meeste mislukte projecten leert dat de grootste rampen vanaf het begin al zorgvuldig waren ingepland.

UIT: JERRY MADDEN, 100 REGELS VOOR NASA PROJECT MANAGERS

Deel 2 van het kwaliteitshandboek is het deel wat de "kwaliteitsstandaard" genoemd wordt. In dit deel wordt de minimale, maar soms ook wel de maximale kwaliteit van de verschillende onderdelen van de openbare ruimte benoemd. Hierbij is het idee dat er een openbare ruimte wordt gerealiseerd die tegen acceptabele kosten door de afdeling Ruimtelijke Uitvoering is te beheren. Wanneer aan deze kwaliteit wordt voldaan dan zal de gemeente Tilburg de openbare ruimte in beheer nemen.

1.3 Rolverdeling

Rolverdeling

Binnen de gebiedsontwikkeling "Koningsoord" zijn de volgende spelers actief:

- HEIJMANS - ook wel de ontwikkelende partij genoemd - Contactpersoon: dhr. Joost Augustsson
- Zelfrealisatoren – Contactpersoon: nader te bepalen
- Gemeente Tilburg - Contactpersoon: dhr. Rob van Nuenen

Bij een locatieontwikkeling neemt de ontwikkelende partij alle initiatieven om te komen tot het inrichten en uiteindelijk overdragen van de openbare ruimte. De gemeente Tilburg neemt hierbij een toetsende rol. Om de ontwikkelende partij van richting te voorzien worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte vroegtijdig en eenduidig ter beschikking gesteld. Vroegtijdig wil zeggen dat de eisen bekend zijn zodat de ontwikkelaar hiervan gebruik kan maken bij het opstellen van zijn Plan van Aanpak. Eenduidig wil zeggen dat er overeenstemming is tussen de ontwikkelaar en de gemeente Tilburg over de inhoud van het kwaliteitshandboek. Hiermee vormt het handboek de basis van waaruit de ontwikkeling van de openbare ruimte kan starten.

1.4 Status

Het handboek wordt per project opgesteld en geldt dan ook alleen voor het project waarvoor deze is opgesteld. Dit handboek wordt separaat doorgelegd naar de zelfrealisatoren.

Het kwaliteitshandboek Koningsoord is een uitwerking van de Samenwerkingsovereenkomst dd. 28 januari 2009. Het is te zien als een uitvoeringsovereenkomst tussen ontwikkelende partij en de gemeente Tilburg. Het geeft de basis voor de na te streven kwaliteit binnen het project.

De begrenzing van het project Koningsoord is weergegeven op de kaart in bijlage 4.

Uitgangspunt voor de kwaliteit

De na te streven kwaliteit dient vergelijkbaar te zijn aan het door de gemeente gebruikelijk gehanteerde kwaliteitsniveau en in redelijkheid passend binnen de gebiedsontwikkeling.

Doordat het kwaliteitshandboek openbare ruimte een onderdeel is van de overeenkomst tussen de ontwikkelende partij en de gemeente Tilburg liggen veel kwaliteitseisen vast en is het niet nodig dat over ieder onderdeel van de openbare ruimte inhoudelijk gesproken wordt. Van de ontwikkelende partij mag worden verwacht dat hij gebruik maakt van het handboek openbare ruimte en van de gemeente Tilburg mag worden verwacht dat zij over zal gaan tot in beheer nemen van het openbaar gebied wanneer die is aangelegd volgens de kwaliteit zoals beschreven in het handboek.

2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Het kwaliteitshandboek openbare ruimte is een verdere uitwerking van de geldende overeenkomst.

Geldende overeenkomst

Binnen het project "Koningsoord" is reeds een overeenkomst gesloten. Binnen dit project liggen de afspraken vast in de Samenwerkingsovereenkomst dd. 28 januari 2009 (SOK). Indien er sprake is van tegenstrijdigheden tussen de SOK en dit handboek dan is de SOK leidend.

2.1 Contractuele verhouding

De gemeente Tilburg heeft een overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij waarin de wederzijdse rechten en verplichtingen zijn opgenomen. De ontwikkelende partij is daarbij de verantwoordelijke voor de aanleg van de openbare ruimte. De ontwikkelende partij zal daar waarschijnlijk een contract voor opstellen met een aannemer. De ontwikkelende partij is opdrachtgever van het contract naar de aannemer.

Er zijn dus contractuele verplichtingen tussen de ontwikkelende partij en de aannemer. De gemeente heeft geen rechten en verplichtingen naar de aannemer. In die zin kan daarom nooit sprake zijn van directievoering op het werk door de gemeente en kunnen door de gemeente alleen aan de ontwikkelende partij eisen worden gesteld en afspraken worden gemaakt.

De ontwikkelende partij is aansprakelijk voor het gebruik en het functioneren van het totaal te ontwikkelen gebied vanuit bouwactiviteiten en het gebruik door derden. Tot het moment dat de gehele locatie dan wel delen daarvan is/zijn overgedragen aan de gemeente zullen door de gemeente geen taken dan wel verantwoordelijkheden worden overgenomen, met uitzondering van die specifieke onderdelen zoals benoemd in dit *kwaliteitshandboek Openbare Ruimte*.

2.2 Kosten

Om het proces, zoals dat verderop in dit handboek wordt beschreven, te doorlopen dienen verschillende producten te worden opgeleverd. Deze producten staan benoemd in hoofdstuk 3. Op deze wijze wordt voorkomen dat fouten in diverse plannen ongezien doorlopen waardoor de kosten op zouden kunnen lopen. De gemeente Tilburg neemt ondanks de controles geen verantwoordelijkheid over met betrekking tot ingeslopen fouten.

Verdeling kosten

De verdeling van de kosten voor het opstellen van de verschillende producten is geregeld in de Samenwerkingsovereenkomst dd. 28 januari 2009.

Schade en vervolgschade

Indien de ontwikkelende partij met betrekking tot naleving van de wettelijke bepalingen, regelingen, vergunningen, meldingen ontheffingen c.a. in gebreke blijft zullen de (uit de in gebreke blijven voortvloeiende) schaden, boetes en vervolgschaden door de ontwikkelende partij worden gedragen en vergoed worden aan de gemeente.

Vergunningen

De uit de vergunningen en vergunningsvoorwaarden voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de ontwikkelende partij.

2.3 Afwijken van het handboek

Van de in deel 2 opgenomen "kwaliteitsstandaard" kan worden afgeweken. Wanneer er een wens is vanuit de ontwikkelende partij om af te wijken van de opgestelde "kwaliteitsstandaard" dan kan de ontwikkelende partij een onderbouwd wijzigingsvoorstel indienen.

De gemeente Tilburg zal het wijzigingsvoorstel beoordelen op:

1. de voor dit plan geldende overeenkomst.
2. de consequenties voor beheer en onderhoud.
3. het minimale dan wel maximale kwaliteitsniveau.

Pas wanneer de afwijking door de gemeente Tilburg schriftelijk is goedgekeurd maakt de afwijking onderdeel uit van de nieuwe overeenkomst.

Gemeente Tilburg kan, op basis van voortschrijdend inzicht eveneens wijzigingen op het Kwaliteitshandboek inbrengen. De gemeente dient dan een voorstel in bij de ontwikkelende partij.

De ontwikkelende partij beoordeelt het wijzigingsvoorstel op:

1. de inpasbaarheid in de ontwikkeling
2. de effecten op tijd en geld en eventuele verrekening
3. de haalbaarheid van het minimale dan wel maximale kwaliteitsniveau

Afwijken van het handboek

Afwijken van (een onderdeel van) de kwaliteitsstandaard is mogelijk. Hiervoor dient een wijzigingsvoorstel opgesteld te worden. Wanneer die is goed gekeurd maakt het onderdeel uit van de overeenkomst.

2.4 Herontwikkeling

Onder herontwikkeling wordt verstaan "het maken van een nieuw (deel)plan omdat bijvoorbeeld het bestaande plan niet haalbaar blijkt te zijn". Wanneer sprake is van herontwikkeling en deze vindt plaats gedurende de termijn die gekoppeld is aan het bepaalde in de overeenkomst dan blijft het kwaliteitshandboek openbare ruimte (deel 1 en 2) onverminderd van toepassing. Wanneer de planning wijzigt kan een vernieuwde versie van dit handboek van toepassing worden verklaard.

2.5 Houdbaarheidsperiode

Om de technische ontwikkelingen bij te kunnen houden en (gemeentelijke) normen daarop bij te kunnen stellen, wordt er een bepaalde houdbaarheidsperiode afgesproken voor het handboek. Na het vaststellen van het Plan van Aanpak is het voorliggende handboek gedurende 1 jaar geldig. Hierna zal het handboek geactualiseerd worden. Indien één van beide partijen wijzigingen ten opzichte van het geldende handboek wil indienen dan kan zij daarvoor een wijzigingsvoorstel indienen bij de andere partij (zie 2.3). Wanneer met behulp van het handboek contractstukken voor uitvoering zijn opgesteld dan zijn die 5 jaar geldig. Indien realisatie langer dan 5 jaar duurt dan zullen de partijen samen bekijken of de technische eisen uit het handboek deel 2 nog actueel zijn.

2.6 Garantstelling

De ontwikkelende partij dient een garantstelling voor het bouw- en woonrijp maken op te nemen in het bestek conform paragraaf 43a lid3 van de UAV2012. Conform de UAV2012 is de zekerheidstelling gelijk aan 5% van de aannemingsom en de zekerheid dient te worden gesteld in de vorm van een bankgarantie.

2.7 Vergunningen

Vergunningen

De ontwikkelende partij dient alle vergunningen, meldingen, ontheffingen of wat nog meer nodig is om de openbare ruimte te realiseren, te verzorgen. Bij het aanvragen van vergunningen waarvan de gemeente Tilburg de vergunninghouder wordt dienen de vergunningen voorbereid te worden door de ontwikkelende partij en ter toetsing en ondertekening aan de gemeente te worden voorgelegd. Kosten voorkomend uit de vergunningen zijn voor rekening van de ontwikkelende partij.

Verzorging en naleving van de vergunningen, meldingen en ontheffingen c.a. en de daaruit voorkomende voorwaarden dienen door de ontwikkelende partij te worden uitgevoerd alsof zij de verantwoordelijk gestelde en te stellen aanvragende partij is.

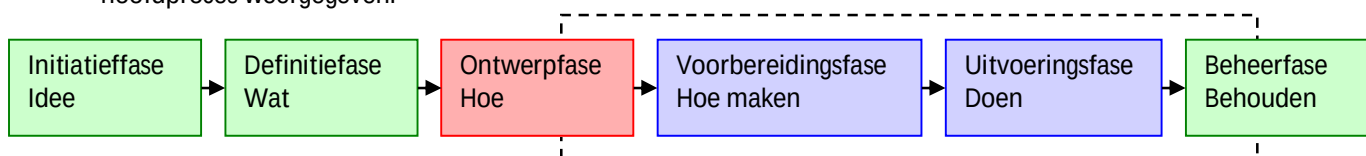
Kabels en leidingen

Kabel- en leidingmaatschappijen willen hun tracés in de openbare ruimte hebben liggen. Op het moment van aanleg is de grond (of een deel ervan) nog vaak van de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij dient het tracé voor kabels en leidingen in toekomstig openbaar gebied te projecteren. De gemeente zal (desgevraagd) de kabel- en leidingbedrijven een verklaring verstrekken dat de wegen toekomstig openbaar gebied betreffen. De ontwikkelende partij dient er rekening mee te houden dat de kabel- en leidingbedrijven in sommige gevallen een waarborgsom verlangen (wanneer het lang duurt voordat de overdracht aan de gemeente plaatsvindt) of op een andere manier een zekerheidsstelling zullen vragen.

3. HET ONTWIKKELINGSPROCES

3.1 Algemeen

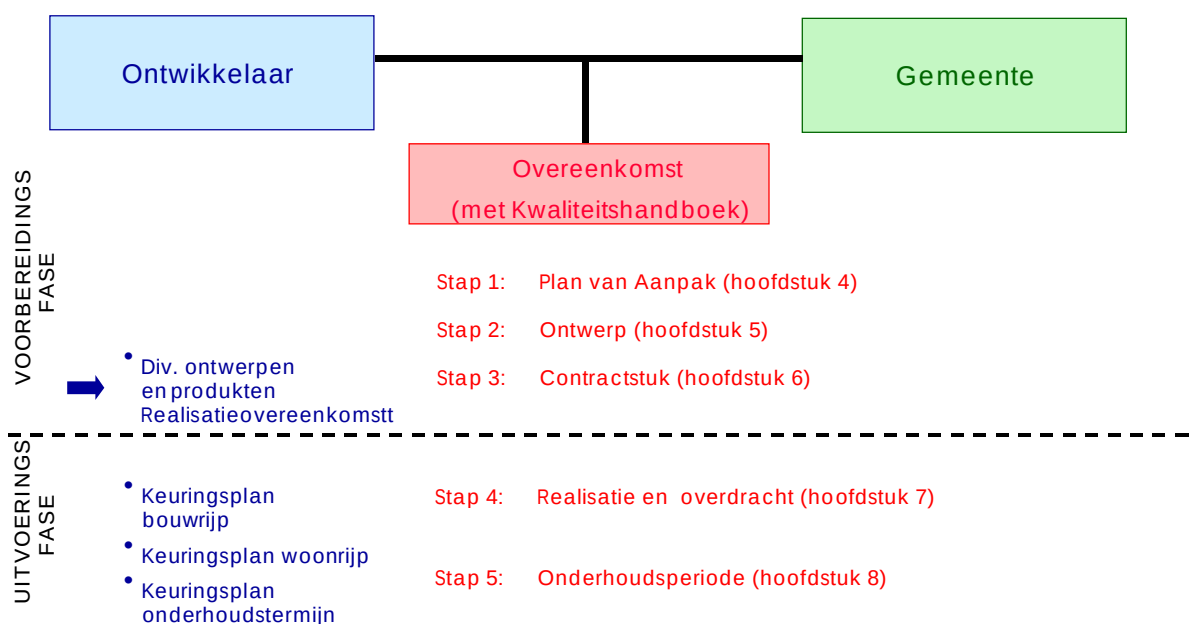
In dit Kwaliteitshandboek openbare ruimte wordt uitgegaan van een hoofdproces die de ontwikkelende partij moet doorlopen om te komen tot de gewenste inrichting van de openbare ruimte. In de figuur hieronder is het hoofdproces weergegeven.



Dit proces betreft een projectmatige aanpak waarbij in het gestippelde kader is weergegeven waar dit kwaliteitshandboek past binnen het hoofdproces. Uitgangspunt voor het ontwerp zijn de plannen die in het proces hiervoor al gemaakt zijn. In dit geval het VO/DO stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en natuurlijk de verbeelding van het bestemmingsplan. Het handboek heeft zijn werk gedaan als de openbare ruimte is overgedragen aan de beheerafdeling van de gemeente Tilburg.

Wanneer er wordt gekeken naar de fasen van het hoofdproces dan zijn er 5 stappen te nemen om vanaf de huidige plannen te komen tot een openbare ruimte die in beheer is bij de gemeente. Hieronder staan deze 5 stappen schematisch weergegeven.

Ontwikkelingsproces



Globaal worden er vijf stappen onderscheiden. Stap 1 is het Plan van Aanpak. Hierin beschrijft de ontwikkelende partij hoe hij wil omgaan met de projectbeheersing. In stap 2 wordt het ontwerp gemaakt. Het ontwerp zal steeds wat verder worden uitgediept met behulp van de technische eisen van deel 2 van dit kwaliteitshandboek. Bij stap 3 wordt het ontwerp vertaald naar een contractstuk. Dit kan een RAW-bestek zijn. Daarna kan de openbare ruimte, in stap 4, worden gerealiseerd. Stap 5 tenslotte gaat in op het overdragen van de openbare ruimte aan de gemeente Tilburg en de daarna geldende onderhoudsperiode. In de hoofdstukken hierna worden deze stappen verder toegelicht.

3.2 Contractvorm

Dit handboek openbare ruimte gaat er van uit dat de ontwikkelende partij zijn voorbereiding zal doen en toe gaat werken naar een RAW-contract op basis van de UAV2012. Indien de ontwikkelende partij een andere contractvorm voor ogen heeft dan kan hij dat uitwerken in zijn Plan van Aanpak zoals bedoeld in stap 1. Wanneer een geïntegreerd contract wordt gemaakt dan dient dat te gebeuren op basis van de UAV-GC 2005.

Juridisch kader

In alle gevallen dient de UAV 2012 of de UAV-GC 2005 van toepassing te worden verklaard

3.3 Geschillen

Bij verschil van inzicht over de kwaliteit van de geleverde producten zal (indien ook na overleg geen overeenstemming kan worden bereikt) de situatie worden voorgelegd aan een commissie van 3 onafhankelijke deskundigen. Beide partijen kunnen 1 deskundige aanwijzen en zullen gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Afhankelijk van het product waarover verschil van inzicht bestaat kan de samenstelling van de commissie verschillen. De uitspraak van deze commissie is bindend.

3.4 Rolverdeling binnen het proces

Binnen het proces zijn voor de beide partijen verschillende rollen te onderscheiden. Hieronder worden de rollen van de ontwikkelende partij en van de gemeente Tilburg verder toegelicht.

Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente

De gemeente heeft de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- De gemeente stelt kwaliteitseisen op voor de toekomstige openbare ruimte van het gebied. Dit doet zij door het opstellen van het *Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte 'Koningsoord'*.
- De gemeente stelt zich in overleg situaties zoveel mogelijk coöperatief en oplossingsgericht op.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het beschikbaar hebben van een contactpersoon waar de ontwikkelende partij terecht kan voor vragen en die verantwoordelijk is voor een tijdige beantwoording van deze vragen. In dit geval is de PL openbare Ruimte de contactpersoon.
- De gemeente is verplicht onvolkomenheden in de voorbereiding of uitvoering, die worden signaleerd door of namens de gemeente, onverwijld kenbaar te maken aan de ontwikkelende partij.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het tijdig toetsen van de aangeleverde producten. De reactietermijnen die de gemeente zichzelf oplegt zijn verschillend per deelproduct en worden in de volgende hoofdstukken per onderdeel benoemd.
- De gemeente zal, als de voortgang van het proces daarom vraagt, zich inspannen om de termijnen van goedkeuring dan wel toetsing zoveel mogelijk te verkorten.
- De gemeentelijke projectleider is contactpersoon en schakelt indien nodig gemeentelijke specialisten in.

Taken en verantwoordelijkheden van de ontwikkelende partij

De ontwikkelende partij heeft de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- De ontwikkelende partij voert de werkzaamheden uit en stelt de producten op zoals in het *Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte* zijn aangegeven.
- De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het gerealiseerde werk en de door haar opgestelde producten.
- De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het opstellen en actueel houden van een planning van de voorbereidings- en uitvoeringswerkzaamheden.
- De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het tijdig melden van de voortgang van de werkzaamheden en de gerealiseerde kwaliteit.
- De ontwikkelende partij is verplicht onvolkomenheden in de voorbereiding of uitvoering, die worden signaleerd door of namens de ontwikkelende partij, onverwijld kenbaar te maken aan de gemeente.

- De ontwikkelende partij is verplicht andere overheden en instanties tijdig te betrekken om zo het ontwerpproces en de realisatie van de werkzaamheden volgens de wettelijke verplichtingen en protocollen te realiseren.
- De ontwikkelende partij is verantwoordelijk over het openbare gebied voor zowel de bovengrondse als de ondergrondse infrastructuur zolang deze in beheer zijn bij de ontwikkelende partij.
- De ontwikkelende partij spant zich in om producten en rapportages ter goedkeuring dan wel toetsing zo tijdig mogelijk aan de gemeente aan te kondigen.

Veiligheid

Gedurende alle fasen van het overleg is de ontwikkelende partij verantwoordelijk voor de veiligheid binnen het plangebied. Deze verantwoordelijkheid wordt overgedragen op het moment van overdracht van (het betreffende deel van) de openbare ruimte.

Ook de gemeente blijft een verantwoordelijkheid houden naar de veiligheid van haar inwoners. De ontwikkelende partij dient op eerste aanzegging van de gemeente gepaste maatregelen te nemen wanneer de gemeente vindt dat de veiligheid in het plangebied in het geding komt.

3.5 Toetsing en acceptatie

De controle van de (deel)producten vindt plaats aan de hand van de punten zoals in het *Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte* zijn beschreven. Daarnaast gelden alle eisen die voortvloeien uit de verrichte onderzoeken en opgestelde plannen.

De gemeente hanteert een algemene termijn van 10 werkdagen, behoudens de in de Bouw-Cao vastgestelde vakantiedagen en feestdagen, om de plannen te hebben gecontroleerd en schriftelijk de bevindingen te melden aan de ontwikkelende partij. Indien dit niet haalbaar is zal hier zo tijdig mogelijk melding van gemaakt worden.

Onder een schriftelijke reactie wordt ook verstaan; het per e-mail beleggen van een vergaderverzoek. Dit kan noodzakelijk zijn om op specifieke punten duidelijkheid of een toelichting te krijgen op een onderwerp of plan. De gemeente zal steeds bekijken of het meerwaarde heeft hier een multidisciplinair team voor samen te stellen. Het kan nodig zijn dat daardoor een stuk nogmaals ter toetsing moet worden aangeboden. Toetsing gaat dan alleen over de aanpassing. Indien slechts kleine wijzigingen doorgevoerd hoeven te worden kan de gemeente vragen het aangepaste stuk ter acceptatie aan te bieden. Op dat moment worden alleen nog de aanpassingen beoordeeld. Een stuk dat geaccepteerd wordt door de gemeente blijft geldig gedurende de doorlooptijd van een project. Alleen indien beide partijen hiermee akkoord gaan kan besloten worden een geaccepteerd plan te wijzigen of te vervangen.

Ten aanzien van de toetsing en acceptatie van de door de ontwikkelende partij aangedragen onderdelen behoudt de gemeente het recht om zelfstandig keuringen te (laten) verrichten. De gemeente dient de ontwikkelende partij over het voornemen hiertoe in kennis te stellen.

De door of namens de gemeente te verrichten keuringen zullen ter verifiëring van de door de ontwikkelende partij te overhandigen keuringsuitslagen dienen. Bij verschil van uitslagen is de uitslag op basis van genormeerde en landelijk erkende methoden bindend. Kosten voor gemeentelijke keuringen en die van een onafhankelijk keuringsinstituut worden bij terechte afkeuring in rekening gebracht bij de ontwikkelende partij. Wanneer sprake is van onterechte afkeuring draagt de gemeente Tilburg de kosten.

‘Stoppunten’

Op basis van ervaring stelt de gemeente een aantal ‘Stoppunten’ vast, waarbij het uitgangspunt is dat:

- het essentiële onderdelen van het werk betreffen waar (na uitvoering van vervolgwerkzaamheden) een onomkeerbare situatie wordt verkregen.
- acceptatie van gemaakt werk plaatsvindt op basis van de uitslagen en te verstrekken dan wel te overleggen gegevens volgens het keuringsplan.

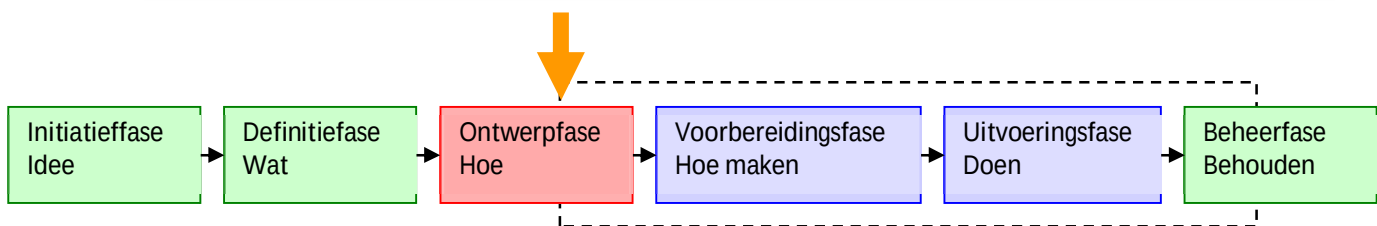
4. STAP 1: PLAN VAN AANPAK

4.1 Doel

Het doel van een Plan van Aanpak is dat de ontwikkelende partij en de gemeente Tilburg afspraken hebben gemaakt over de belangrijkste beheersaspecten van een project. De ontwikkelende partij stelt het Plan van Aanpak op. Dit kan eventueel ook voor deelprojecten gelden. Wanneer de gemeente Tilburg het Plan van Aanpak heeft geaccepteerd kan het Plan van Aanpak in uitvoering worden gebracht. Het betreft dan ook het creëren van een gezamenlijk vertrekpunt.

Doel

Gezamenlijk vertrekpunt voor het te doorlopen proces creëren.



4.2 Eisen aan het Plan van Aanpak

In het Plan van Aanpak moeten de volgende onderdelen beschreven worden (zie ook deel 2, H2.1):

- Projectdefinitie. Een beschrijving van het projectresultaat - wat is er klaar als het project klaar is?
- Activiteiten. Welke activiteiten worden uitgevoerd?
- Projectbeheersing (GROTICK).
- Communicatieparagraaf.
- Risicomanagement. Analyse van wat er mis kan gaan en wat de contractpartners zullen doen om die risico's te vermijden. De gemeente Tilburg gebruikt zelf de Risan-methode hiervoor.
- Situatiemeting Digitaal Terrein Model (DTM); daarnaast een update van de Kern Registratie Tilburg (KRT) (kan verzorgd worden door Team Landmeten).
- Welke en wanneer de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd (H.5.).
- Wanneer verschillende ontwerpen (SO, VO, DO, UO zie H.6.) opgesteld worden.
- Wanneer het beheerplan wordt opgesteld waaruit blijkt dat de nieuwe inrichting voor de gemeente te beheren is tegen acceptabele kosten.

4.3 Toetsing

De ontwikkelende partij moet de levering van het door de gemeente te toetsen Plan van Aanpak 15 werkdagen van te voren aankondigen. De gemeente verplicht zich om binnen maximaal 10 werkdagen na ontvangst van het Plan van Aanpak de ontwikkelende partij schriftelijk melding te doen van de bevindingen van de toetsing (in redelijkheid wel rekening houdend met vakantieperiodes).

4.4 Acceptatie

Acceptatie van het Plan van Aanpak vindt schriftelijk plaats door middel van een schriftelijke reactie van de gemeente. De geldigheid van het Plan van Aanpak begint op de dag van dagtekening van de acceptatiebrief en eindigt na de feitelijke oplevering van de openbare ruimte en voorzieningen aan de gemeente.

Uitzondering daarop is wanneer er relevante vertraging of herontwikkeling binnen het project ontstaat. Om deze reden kan een herziening (op onderdelen) van het Plan van Aanpak door de gemeente of de

ontwikkende partij gevraagd worden. De eerder afgegeven acceptatie van het Plan van Aanpak is op dat moment niet meer geldig.

Stoppunt

Geadviseerd wordt om pas nadat het Plan van Aanpak door de gemeente is geaccepteerd producten uit stap 2 ter toetsing aan de gemeente voor te leggen.

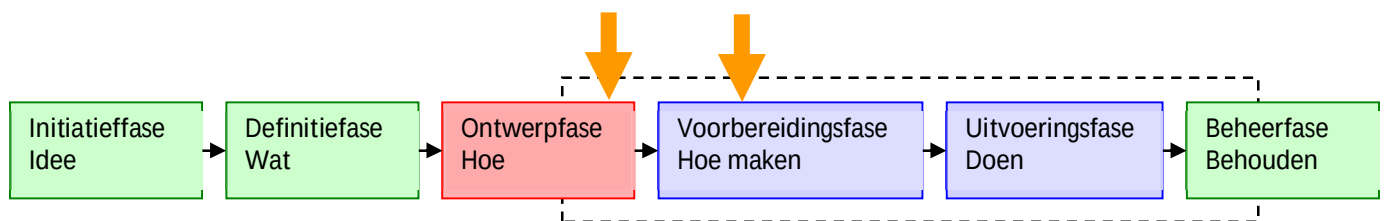
5. STAP 2: ONTWERP OPENBAAR GEBIED

5.1 Doel

Doel

Het eindproduct van deze fase is een visuele weergave van de plannen tot een zodanig niveau dat de gemeente Tilburg en overige belanghebbenden hun goedkeuring voor realisatie kunnen geven. Op basis van dit ontwerp moet duidelijk zijn:

- Wat de ruimtelijke consequenties zijn van het plan.
- De functionaliteit van alle voorzieningen.
- De invloed van het plan op de omgeving.
- De kwaliteit en de vormgeving van de te realiseren werken.
- De invloed van de fasering, per fase, indien noodzakelijk.



Ontwerpen is vaak een cyclisch proces en is gebaseerd op de plannen die eerder in de ontwikkeling zijn opgesteld. Het bestemmingsplan, VO/DO stedenbouwkundigplan en het Beeldkwaliteitsplan. In deze fase dienen de ontwikkelende partij en de gemeente samen op te trekken om een antwoord te vinden op de vraag 'hoe gaat het openbaar gebied vormgegeven worden?'

Het fase-einddocument is het ontwerp dat zodanig is uitgewerkt dat de gemeente op basis ervan vertrouwen heeft dat de realisatie van de openbare ruimte op het gevraagde kwaliteitsniveau zal worden uitgevoerd. Het is voor de ontwikkelende partij mogelijk om gebruik te maken van tussentijdse ontwerpen waarbij het plan steeds verder wordt uitgewerkt. Hieronder is een voorstel hoe dat zou kunnen plaatsvinden. De ontwikkelende partij mag ook een ander proces voorstellen zolang het eindproduct van deze fase maar wordt nagestreefd. In het Plan van Aanpak kan een andere aanpak worden besloten (zie H.4).

De eisen waaraan ontwerpen moeten voldoen staan beschreven in deel 2 van dit handboek.

5.2 Uitgangssituatie

Het ontwerpen begint niet met een blanco tekening. Zoals de figuur hieronder al aangeeft is de ontwikkeling van het plangebied al in volle gang. Deze uitgangspunten, verwoord in deel 2, vormen de basis voor het ontwerp.

Uitgangssituatie

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is:

- het vastgestelde bestemmingsplan, inclusief alle bijbehorende onderzoeken etc.
- het Stedenbouwkundig VO/DO
- de Samenwerkingsovereenkomst Koningsoord (SOK)

5.3 Onderzoeken

Voordat een ontwerp kan worden gemaakt dienen onderzoeken te worden uitgevoerd. Sommige van deze onderzoeken zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure reeds uitgevoerd. Wanneer deze relevant en geldig zijn voor de technische uitwerking mogen deze worden gebruikt. De resultaten/conclusies uit de onderzoeken dienen in de verdere planuitwerking terug te komen. Waar extra onderzoek noodzakelijk is zal deze door de ontwikkelende partij moeten worden uitgevoerd. Deze onderzoeken komen ook terug in het opgestelde Plan van Aanpak (H.4).

De hieronder genoemde onderzoeken worden slechts ter indicatie genoemd en dit is niet te zien als een uitputtende lijst.

- Milieukundig bodemonderzoek
- Bodemkundig / hydrologisch onderzoek
- Situatiemeting / Digitale Terrein Meting (DTM)
- Geotechnisch onderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Flora en Fauna inventarisatie
- Kwaliteitsopname / Vitaliteitsonderzoek bestaand groen
- Akoestisch onderzoek
- NGE onderzoek (Niet Gesprongen Explosieven)
- Verkeerskundig onderzoek
- Kabels en leidingen inventarisatie
- Rioleringsplan
- Etc.

5.4 Inrichtingsplan

Voorstel ontwerpproces

In de ruimtelijke ordening wordt veelal gesproken over een inrichtingsplan. Daarbij wordt vaak de driedeling SchetsOntwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO), (ook wel Voorontwerp genoemd) en het Definitieve Ontwerp (DO) onderscheiden.

SchetsOntwerp (SO)

Het staat de ontwikkelende partij vrij om ervoor te kiezen om één of meerdere schetsontwerpen te maken. Dit SO is een eerste voorstelling van de situatie op hoofdlijnen. Vaak is dit al onderdeel van het stedenbouwkundigplan en/of waarbij wordt voorgesorteerd op de uitgangspunten uit KHB deel 2.

Voorlopig Ontwerp (VO)

Een Voorlopig Ontwerp (VO) is een eerste visuele voorstelling van de situering, de hoofdeling en de verschijningsvorm van de te realiseren openbare ruimte. Het vastgestelde VO is de basis voor overleg met andere betrokkenen zoals omwonenden en nutsbedrijven.

Definitief Ontwerp (DO)

Het Definitieve Ontwerp is een verdere uitwerking van het VO nadat de inspraakreacties van derden zijn verwerkt en er akkoord is tussen de ontwikkelende partij en de gemeente over de definitieve voorstelling van de situering, de hoofdeling en de verschijningsvorm van de te realiseren openbare ruimte. Het DO is de basis voor de technische uitwerking in het UitvoeringsOntwerp UO. Het betreft een integraal ontwerp dat mogelijk bestaat uit meerdere deelontwerpen of plannen. Minstens dienen de volgende onderdelen in beeld te worden gebracht:

- Ontwerp van de bovengrondse openbare ruimte minimaal bestaande uit:
 - o Verkeerskundig ontwerp
 - o Groenontwerp
 - o Verlichtingsplan
 - o Waterhuishoudingsplan
- Ontwerp van de ondergrondse openbare ruimte minimaal bestaande uit:
 - o Globaal Rioleringsplan

- o Kabels en leidingenplan

Het ontwerp van de bovengrondse openbare ruimte dient afgestemd te zijn op de ondergrondse openbare ruimte.

5.5 UitvoeringsOntwerp (UO)

In het gemeentelijke proces openbare ruimte is het gebruikelijk om het DO verder technisch uit te werken. Het resultaat hiervan wordt het 'UitvoeringsOntwerp' (UO) genoemd. Voor het UO wordt onderscheid gemaakt in een voorlopig UO en een definitief UO, waarbij het definitief UO het door beide partijen overeengekomen UO is.

Het voorlopig UitvoeringsOntwerp (voorlopig UO) is een nadere technische uitwerking van de eerder opgestelde plannen en ontwerpen. Dit UO kan verstrekt worden voor het verkrijgen van inspraakreacties van derden of belanghebbenden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan nutsbedrijven. Dit is tevens het moment dat het matenplan (of verkavelingsplan) dient te worden aangeboden.

Een definitief UitvoeringsOntwerp (UO) is een definitieve voorstelling van de situering, de indeling, de structurele en constructieve opzet, de verschijningsvorm, de structuur en de plaats en afmetingen van constructies en installaties. Tevens zijn de plaats, opbouw, afmetingen en het materiaalgebruik van de verschillende onderdelen bepaald. Van een definitief UO kan gesproken worden als er overeenstemming is tussen opdrachtgever, beheerder, gebruikers en deelnemers in het planproces. Zo nodig is het bestuurlijk bekrachtigd. Dit inclusief een definitief matenplan (verkavelingsplan).

Grondtransacties en de daarbij behorende tekeningen verlopen in overleg met medewerkers van de Gemeente Tilburg, Vastgoedbedrijf Team Grond.

5.6 Beheerplan

Op basis van het ontwerp dient een beheerplan voor de openbare ruimte te worden opgesteld waaruit blijkt op welke manier de openbare ruimte moet worden onderhouden en waaruit blijkt dat het beheer tegen acceptabele beheerkosten is. Daarbij uitgaande van beheerniveau 'C' van de gemeente.

In het beheerplan kan volstaan worden met beheren als 'gazon of blokhaag' wanneer het reguliere onderdelen betreft. Bij bijzondere elementen of het nastreven van een bepaald eindbeeld dienen de onderhoudswerkzaamheden verder uitgewerkt te worden en dient van die onderdelen een kostenraming te worden overlegd.

5.7 Toetsing

Het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp en het Uitvoeringsontwerp dienen ter toetsing te worden aangeboden. Het VO, DO en UO worden daarbij als stoppunt gezien.

Het VO, DO en UO (inclusief alle (deel-)ontwerpplannen) dienen analoog (1-voud) en digitaal te worden geleverd aan de gemeente.

De gemeente meldt de ontwikkelende partij op welke punten de plannen en ontwerpen niet voldoen. Van een definitief ontwerp is pas sprake als alle onderdelen geaccepteerd zijn. Daarnaast gelden alle eisen die voortvloeien uit de verrichte onderzoeken en gedurende het ontwikkelingsproces opgestelde plannen.

Verantwoordelijkheid

De controle door de gemeente laat onverlet dat de ontwikkelende partij verantwoordelijk blijft voor het realiseren van een complete, functionele, veilige en bruikbare inrichting en systemen van de openbare inrichting. De verantwoordelijkheid strekt zich ook verder uit dan de plangrens, daar waar de ontwikkeling invloed heeft op de omgeving en systemen niet behorende tot het plangebied.

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk dat bij het indienen van plannen derde partijen akkoord zijn. Denk daarbij aan de goedkeuring van netbeheerders. Ook dient de ontwikkelende partij zorg te dragen voor registratie van de goedkeuring door de betrokken netbeheerders.

Pas na het goedkeuren van het definitieve verkavelingsplan en de uitgiftekaart/matenplan door de gemeente Tilburg en na beoordeling van de plannen door de Omgevingscommissie, mag de ontwikkelde partij starten met de procedure van het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning(en). De reden hiervoor is gelegen in het feit dat aangevraagde omgevingsvergunningen getoetst moeten worden aan het matenplan.

De ontwikkelende partij heeft in de planning van het Plan van Aanpak aangegeven wanneer welk plan ter controle bij de gemeente wordt aangeleverd. De ontwerpplannen dienen digitaal (in .dgn of .dwg EN in .pdf) te worden geleverd aan de gemeente Tilburg.

5.8 Acceptatie

Stoppunt

Pas na het goedkeuren van het definitieve verkavelingsplan en de uitgiftekaart/matenplan mag de ontwikkelende partij starten met de procedure voor het aanvragen van de omgevings-(bouw-)vergunning.

Geadviseerd wordt om pas na acceptatie van het definitief UO het geaccepteerde onderdeel uit te werken als onderdeel van stap 3: De bestekfase.

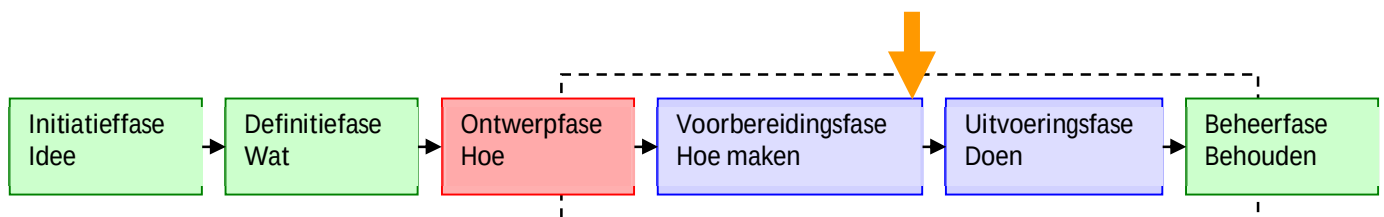
Acceptatie van het UO vindt schriftelijk plaats met een brief van de contactpersoon van de gemeente. De ontwerpfase kan gefaseerd worden geaccepteerd, dit is afhankelijk van de planning zoals deze is vastgelegd in het door de ontwikkelende partij opgestelde Plan van Aanpak.

6. STAP 3: CONTRACTSTUK

6.1 Doel

Doel

Het doel van stap 3 is te komen tot een contractstuk (vaak een RAW-bestek) voor de bouw- en woonrijfphase per deelgebied. In dit contractstuk staat eenduidig beschreven hoe de openbare ruimte dient te worden ingericht, welke materialen hiervoor worden gebruikt en wat de hoeveelheden zijn van de te verbruiken materialen.



In de contractstukken vindt het definitief UO zijn weerslag. De contractstukken vormen de overeenkomst tussen de ontwikkelende partij en zijn aannemer, maar wel gericht op een Tilburgs resultaat. Controle van de concept contractstukken door de gemeente biedt de ontwikkelende partij de mogelijkheid om te laten toetsen of de technische uitgangspunten en de afgesproken kwaliteitseisen goed zijn overgenomen.

6.2 Eisen

Aangezien de concept contractstukken door verschillende vakdisciplines binnen de gemeente worden gecontroleerd is het eindproduct van stap een contractstuk (bijvoorbeeld een geïntegreerd ontwerp en RAW-bestek) waarin alle maatregelen en ontwerpen uit stap 2 (definitief UO) zijn opgenomen. De bestekken kunnen per fase of deelgebied worden opgesteld. Indien (in het Plan van Aanpak) zo overeengekomen zal de gemeente elk deelplan apart toetsen. Bij het uitvoeren van deelplannen dient ook getoetst te worden of er tijdelijk aan de randvoorwaarden wordt voldaan en of dit in het eindbeeld past. Dit speelt bijvoorbeeld bij de waterhuishouding.



RAW bepalingen

Daarnaast dienen de navolgende voorwaarden te zijn opgenomen:

- Minimale eisen voor uitvoering van de beschreven onderdelen en uit te voeren handelingen als gesteld in de *Standaard RAW Bepalingen*.
- Te verrichten controles op uitgevoerd werk voor de beschreven onderdelen en uit te voeren handelingen als gesteld in de *Standaard RAW Bepalingen*.
- Te overleggen gegevens als uitslagen keuringen, tekeningen en bewijzen van oorsprong voor de beschreven onderdelen en uit te voeren handelingen als gesteld in de *Standaard RAW Bepalingen*.

Op te nemen plannen:

- Plan vrijgekomen materialen
- Grondstromenplan
- Keuringsplan

Ontbrekende onderdelen

Het geaccordeerde bestek ontheft de ontwikkelende partij niet van een functionele voltooiing van het uit te voeren werk. Bij een hiaat of bij het ontbreken van een onderdeel in het geaccordeerde bestek, zodanig dat het

werk niet voldoet aan de functionele eisen zoals vermeld in het *Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte* en/of de in stap 2 opgestelde plannen, dient het werk te worden aangevuld met de ontbrekende onderdelen.

6.3 Aanbesteding

Alle aanbestedingen die voortkomen uit het project Koningsoord en voor het openbare nut zijn, worden via de gemeente Tilburg en conform het Tilburgse aanbestedingsbeleid, aanbesteed. Uiterlijk vier maanden voor start werk dienen de aan te besteden stukken aangeleverd te worden. Bij grote aanbestedingen (zeker wanneer die de Europese aanbestedingsgrens zouden kunnen overschrijden) is het aan te bevelen hierover vroegtijdig in overleg te gaan.

6.4 Toetsing

De ontwikkelende partij dient in het Plan van Aanpak aan te geven wanneer welk plan ter controle bij de gemeente wordt aangeleverd. De plannen en bestekken dienen digitaal (PDF) te worden geleverd aan de gemeente Tilburg.

Controle van de contractstukken inclusief tekeningen bouw- en woonrijp maken en het keuringsplan vindt plaats op basis van het *Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte* en de in de voorgaande stappen opgestelde producten en onderzoeken.

Stoppunt

De 'stoppunten' die van toepassing zijn, worden vooraf als reactie op het Plan van Aanpak vermeld. De gemeente heeft het recht om bij toetsing van de concept bestekken aanvullende 'stoppunten' te formuleren.

Tijdens de controle van de contractdocumenten en het keuringsplan kunnen door de gemeente 'stoppunten' gedefinieerd worden ten aanzien van de uitvoering. Deze 'stoppunten' dienen in de definitieve versie van het bestek te worden opgenomen.

6.5 Acceptatie

Acceptatie van stap 3: bestek vindt schriftelijk plaats met een brief van de contactpersoon van de gemeente Tilburg. De uitwerking kan eventueel gefaseerd worden geaccepteerd, dit afhankelijk van de planning zoals deze is vastgelegd in het door de ontwikkelende partij opgestelde Plan van Aanpak.

Stoppunt

Pas na schriftelijke acceptatie mag voor het geaccepteerde onderdeel worden vervolgd met de volgende fase (uitvoering).

7. STAP 4: REALISATIE

7.1 Doel

Doel

Het realiseren van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte volgens de richtlijnen van de gemeente Tilburg of nader gemaakte afspraken zodat overdracht kan plaatsvinden van de openbare ruimte naar de gemeente Tilburg.

In de uitvoeringsperiode realiseert de ontwikkelende partij de openbare voorzieningen of laat zij deze realiseren.

7.2 Proces

Bouwrijp maken

Bouwrijp maken van een stuk grond betekent dat men het maaiveld gaat bewerken voordat er met bouwen begonnen kan worden.

Werzaamheden kunnen zijn:

- grondophoging
- grondverbetering
- Voorbelasten van de grond
- verwijdering van begroeiing zoals bomen en struiken
- het aanleggen van (bouw)wegen en watergangen
- het verleggen of opnemen van eventuele ondergrondse kabels en leidingen door de betrokken netbeheerders / eigenaren.
- Oude bouwwerken slopen en afvoeren.
- rioleringsysteem aanleggen.
- cunetten graven en aanvullen met wegfunderingsmateriaal.
- waterpartijen graven.
- En wat verder nodig is.



Woonrijp maken

Woonrijp maken is te vertalen als het afwerken van het openbaar gebied binnen een bouwontwikkeling. Zodanig dat deze in gebruik genomen kan worden. Het betreft bijvoorbeeld:

- het aanbrengen van verhardingen.
- het plaatsen van straatverlichting.
- het aanbrengen van groenvoorzieningen.
- het plaatsen van straat- en wegmeubilair.

Woonrijp maken vindt plaats binnen 8 weken na afronding van de bouwactiviteiten. Indien dat niet mogelijk is (bijv. omdat de overzijde van de straat nog gebouwd moet worden dan geldt dat het deel van het woonrijp maken dat de veiligheid waarborgt dient te zijn gerealiseerd. Denk daarbij aan de verlichting en de verharding in de straat. Algehele regel daarvoor is dat straten die openbaar toegankelijk zijn, Heel, Schoon en Veilig dienen te zijn.

Afwijken van de contractstukken

Tijdens de realisatie kan het nodig zijn af te wijken van het opgestelde contractstuk. Dit kan zijn omdat het contractstuk onvoldoende nauwkeurig is opgesteld, zich onvoorziene zaken voordoen of situaties anders zijn dan vooraf ingeschat of omdat er voortschrijdend inzicht heeft plaatsgevonden. Met de gemeente kan door middel van een afwijkingsvoorstel (zie bijlage 3) een nieuwe afspraak worden gemaakt.

Communicatie

Tijdens de uitvoerings- en onderhoudsperiode is de ontwikkelende partij verantwoordelijk voor adequate informatievoorziening aan en communicatie naar gemeente, bewoners, omwonenden en derden. Een en ander zoals omschreven in de communicatieparagraaf van het Plan van Aanpak.

De ontwikkelende partij tracht klachten/meldingen in het gebied zoveel mogelijk zelf af te handelen. Desondanks kunnen klachten/meldingen van burgers worden gemeld bij het Centraal Meldpunt van de gemeente. Het Centraal Meldpunt meldt de klacht vervolgens aan de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij is verplicht om aan de contactpersoon van de gemeente te melden welke maatregelen zijn genomen en een klachtendossier te beheren.

Ingebruikname

Het is mogelijk om elementen, systemen of (delen van) systemen in gebruik te nemen als deze nog niet zijn overgedragen aan de gemeente. Hetgeen in gebruik genomen wordt moet op dat moment echter voldoen aan de eisen alsof deze overgedragen zou zijn. Voor ingebruikname dient hierop akkoord te worden gegeven door de gemeente. De ontwikkelende partij blijft echter verantwoordelijk voor de veiligheid van de gebruikers van het in gebruik genomen en de kwaliteit ervan tot het moment van overdracht en einde onderhoudstermijn.

Additioneel toezicht

De gemeente Tilburg zal tijdens de realisatie van de openbare ruimte ook toezicht houden op het werk. Het betreft hier 'additioneel toezicht' en vervangt het toezicht van de ontwikkelende partij op de aannemer niet. Indien het additioneel toezicht leidt tot vragen en/of zorgen dan worden deze zo snel mogelijk kenbaar gemaakt bij de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij dient aan te geven wie vanuit de netbeheerders het aanspreekpunt in 'het veld' is.

Rechten bewoners op basis van vergunningen

Wanneer bewoners bijvoorbeeld een omgevingsvergunning hebben gehad voor de bouw van een garage en het verkrijgen van een uitrit, wie is dan verantwoordelijk voor het wijzigen van de straat? Wanneer deze is overgedragen is dat de gemeente, is de straat nog niet overgedragen dan dient de ontwikkelende partij zich te gedragen alsof zij de gemeente was. Eventuele kosten die niet bij de aanvrager van de vergunning liggen, ligt bij de ontwikkelende partij. Ook bij het aanvragen van rioolaansluitingen dient de ontwikkelende partij dit voor de aanvrager te verzorgen. Dit geldt ook voor woningen / panden gelegen binnen het plangebied met een noodzakelijke aansluiting buiten het plangebied.

7.3 Overdracht

Eisen aan overdracht

Zie hiervoor deel 2 van het kwaliteitshandboek.

Keuringen

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het laten verrichten van de keuringen en metingen zoals vermeld in het keuringsplan. Een kopie van de keurings- en meetresultaten wordt ter beschikking gesteld aan de gemeente. De ontwikkelende partij toetst de resultaten van de keuringen en metingen aan de eisen zoals vermeld in het bestek en het keuringsplan en neemt corrigerende maatregelen indien de eisen niet worden gehaald. De keurings- en meetresultaten dienen altijd op het werk aanwezig te zijn.

De door of namens de gemeente te verrichten keuringen zullen ter verifiëring van de door de ontwikkelende partij te overhandigen keuringsuitslagen dienen.

Bij verschil van uitslagen is de uitslag op basis van genormeerde en landelijk erkende methoden, van een onafhankelijk keuringsinstituut bindend. De kosten voor keuringen van een onafhankelijk keuringsinstituut worden bij terechte afkeuring in rekening gebracht bij de ontwikkelende partij en bij onterechte afkeuring bij de gemeente.

Rapportage en verificatie van de keuringseisen ten aanzien van in dit *Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte* en de benoemde onderdelen dienen te voldoen aan de eisen voor de onderhoudsperiode, zoals omschreven in het keuringsplan.

Als output gelden alle toetsings- en keuringsresultaten conform het keuringsplan uitvoering. Tevens geldende tussentijdse ingebruikname van alle 'stoppunten' en de schriftelijke verslaglegging van het inmeten van de nul situatie. Van deze schriftelijke verslaglegging moeten steeds vijf stuks worden geleverd aan de gemeente Tilburg.

Controle van de uitvoering vindt door de gemeente Tilburg op drie manieren plaats:

1. Door procedurele controle van de aangeleverde processtukken conform het gestelde in het keuringsplan.
2. Door intensieve controle op de 'stoppunten'.
3. Door steekproefsgewijze controle 'in het werk' van uit te voeren onderdelen c.q. door inhoudelijke controle van de aangeleverde processtukken.

Revisie

Na afloop van de uitvoeringsfase dienen de revisiegegevens te worden verzameld en aangeleverd aan de gemeente, waarbij binnen een maand na oplevering de revisie wordt aangeleverd (ivm wet WION). Indien een deelloverdracht plaatsvindt, zal voor dit betreffende gebied ook de revisie moeten worden aangeleverd. De eisen aan de revisiegegevens zijn opgenomen in hoofdstuk 17 van deel 2.

Beheerplan

In het Beheerplan staan alle materialen die buiten het Normboek van de gemeente Tilburg vallen. Van deze materialen dienen de volgende zaken beschreven te worden:

- Hoe het materiaal onderhouden dient te worden:
 - o Aangeven van onderhoudsintervallen.
 - o Methode van onderhouden
 - o Aangeven van inspectie-intervallen.
 - o Impact van het onderhoud op de omgeving (verkeers- of andere overlast).
 - o Etc.
- De kosten die gemoeid zijn met dit onderhoud voor de levensduur van het materiaal.
- Alle eigenschappen en kenmerken van het betreffende materiaal.

Geo-informatie

Tijdens de bouwrijpfase wordt door de afdeling Geo-informatie de ondergrondse en de bovengrondse topografie ingemeten en ter beschikking gesteld aan de ontwikkelende partij die vervolgens de objecten voorziet van administratieve data (revisie wordt zo compleet mogelijk gemaakt). Ta.v. de ondergrondse topografie: alleen de riolering wordt gemeten conform de voorwaarden in de bijlage (los document). K&L vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Tilburg.

7.4 Acceptatie

In gebruik name

Acceptatie vindt plaats op basis van een op te stellen proces verbaal van ingebruikname door de gemeente. Het proces verbaal van ingebruikname wordt opgesteld op basis van alle getoetste gegevens en een visuele inspectie van de openbare ruimte door de gemeente in aanwezigheid van de ontwikkelende partij. Hierna kan de formele ingebruikstelling (inclusief verwijderen borden "Bouwterrein") plaatsvinden. Er kan worden opgeleverd zonder dat alle cultuurtechnische werkzaamheden zijn verricht, dit i.v.m. met het (aankomend) plantseizoen.

Acceptatie / overdracht

Acceptatie van de openbare ruimte (moment van overdracht) vindt schriftelijk plaats door middel van een brief van de gemeente Tilburg. Bij de brief is een proces verbaal van oplevering aanwezig. Acceptatie van de openbare ruimte kan gefaseerd plaatsvinden.

Het is ook mogelijk om met opleverpunten over te dragen. In dat geval dient er duidelijkheid te zijn over wanneer de opleverpunten worden afgerond en wat de afspraken zijn wanneer dat onverhoopt toch niet het geval is. Dus binnen een termijn en met sanctie indien dit niet gehaald wordt.

Eindacceptatie omvat de gehele openbare ruimte inclusief groenvoorzieningen van één of meerdere fasen.

Stoppunt

Wanneer een (deel-)overdracht heeft plaatsgevonden dan is vanaf dat moment niet langer de ontwikkelende partij verantwoordelijk voor de openbare ruimte maar de gemeente Tilburg.

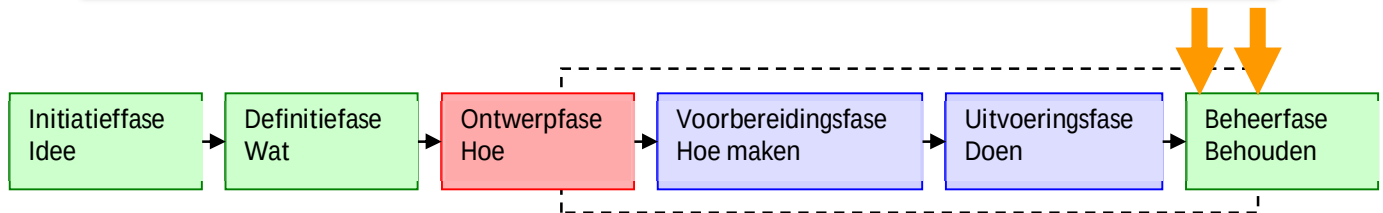
Overdracht van de openbare ruimte ontheft de ontwikkelende partij niet van zijn verplichtingen. Wanneer tijdens de onderhoudsperiode (verborgen) gebreken of op een andere manier een gebrek aan kwaliteit te wijten aan de aanleg van de openbare ruimte aan het licht komt dan kan de gemeente Tilburg de ontwikkelende partij vragen dit tijdig te herstellen.

8. STAP 5: ONDERHOUDSPERIODE

8.1 Doel

Doel

Doel van stap 5 (onderhoudsperiode en overdracht in beheer) is het in stand houden van de kwaliteit van de openbare inrichting na afronding van de uitvoering voor een zodanige periode dat verborgen gebreken zich zullen manifesteren. Indien zich verborgen gebreken voordoen kunnen deze worden aangepast of gerepareerd voordat het beheer definitief overgedragen wordt aan de gemeente.



Omschrijving van onderhoudsperiode en overdracht

De ontwikkelende partij is geheel verantwoordelijk voor het onderhoud in de periode tussen het tijdstip van de overdracht tot het einde van de onderhoudsperiode. Wanneer de woonrijpsituatie is geaccepteerd door de gemeente is er sprake van overdracht.

Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode gaat in op de dag waarop de gemeente Tilburg de woonrijpsituatie heeft geaccepteerd en duurt voort tot 12 maanden na dit moment.

Het beheer en onderhoud van de groenvoorzieningen komt 1 groeiseizoen na het moment van acceptatie door de gemeente in beheer van de gemeente Tilburg.

8.2 Eisen en afspraken

Herstel en vervangingswerkzaamheden binnen de onderhoudsperiode

In de onderhoudsperiode verricht de ontwikkelende partij op eerste aanzegging van de gemeente voorkomende herstel- en vervangingswerkzaamheden aan de over te dragen openbare voorzieningen. Het kan nodig zijn dat de consignatiedienst van de gemeente Tilburg kosten maakt om de situatie veilig te stellen. Deze kosten zullen worden doorberekend aan de ontwikkelende partij. Binnen een termijn van 2 weken na melding door de gemeente dient de ontwikkelende partij te starten met de definitieve herstelwerkzaamheden en dient hij deze aaneengesloten af te handelen, waarbij de veiligheid van het gebruik van de openbare ruimte ten alle tijde gewaarborgd is. Indien de ontwikkelende partij in gebreke blijft, zal de gemeente tot herstel overgaan en de kosten in mindering brengen op de bankgarantie. Deze bankgarantie dient op eerste verzoek van de gemeente aangesproken te kunnen worden.

Communicatie

Tijdens de onderhoudsperiode is de ontwikkelende partij verantwoordelijk voor adequate informatievoorziening aan en communicatie naar bewoners, omwonenden en derden. Een en ander zoals omschreven in de communicatieparagraaf van het Plan van Aanpak.

8.3 Toetsing

De controle tijdens de onderhoudsperiode vindt plaats door de gemeente. 12 maanden vanaf het begin van de onderhoudsperiode vindt een eindinspectie van de openbare ruimte plaats door de gemeente Tilburg. De gemeente beoordeelt hierbij of de openbare ruimte en de openbare voorzieningen voldoen aan de gestelde eisen, de goedgekeurde bestekken en de tussen de partijen gemaakte afspraken. Ook wordt gecontroleerd of de over te dragen openbare ruimte in die staat van onderhoud verkeert, waarbij geen schades voorkomen zoals deze gemeten wordt volgens de inspectiemethodiek *CROW-publicatie 146b*. Uitzondering zijn schades als gevolg van oneigenlijk gebruik door derden. Bij deze inspectie geeft de gemeente aan op welke punten zij verbetering of vervanging verlangt, alvorens zij tot acceptatie van de openbare ruimte en de openbare voorzieningen over wil gaan. De hieruit voortvloeiende herstel- en vervangingswerkzaamheden worden binnen twee maanden na de eindinspectie en in overleg met de gemeente uitgevoerd.

8.4 Acceptatie

Acceptatie van de onderhoudsperiode vindt plaats wanneer de herstel- en vervangingswerkzaamheden zijn uitgevoerd en door de gemeente schriftelijk zijn goedgekeurd. Hierbij is dan officieel sprake van het 'einde onderhoudsperiode'.

Einde onderhoudsperiode

Wanneer de staat van de openbare ruimte na de laatste inspectie tijdens de onderhoudsperiode geaccepteerd wordt is sprake van het 'einde van de onderhoudsperiode' en is het beheer en onderhoud van de openbare ruimte volledig overgegaan naar de gemeente Tilburg.

Wanneer de door de gemeente verlangde kwaliteit na de herstel- en vervangingswerkzaamheden niet wordt gehaald dan wordt de ontwikkelende partij voldoende gelegenheid geboden om de situatie te herstellen. Wanneer de ontwikkelende partij niet tijdig of adequaat handelt, kan een sanctie worden opgelegd. De hoogte van de sanctie hangt af van de gecalculeerde herstellkosten en/of de gekapitaliseerde verhoogde beheer- en onderhoudskosten vermeerderd met een extra korting van € 2.000,-. De kwaliteit zal door de aannemer moeten worden aangetoond via de keuringen die worden genomen volgens het keuringsplan.

De gemeente zal de eindacceptatie (mits de gevraagde gegevens zijn aangeboden aan de gemeente) binnen 10 werkdagen na datum van uitnodiging voor eindoplevering beoordelen en eventueel van commentaar voorzien.

De acceptatie van de onderhoudsperiode vindt schriftelijk plaats door een brief van de gemeente Tilburg aan de ontwikkelende partij. Pas wanneer deze brief door de ontwikkelende partij is ontvangen, zal de gemeente Tilburg overgaan tot het (dagelijks) beheren van de gehele openbare ruimte. De gemeente behoudt zich te alle tijden het recht voor bij constatering van verborgen gebreken de ontwikkelende partij aansprakelijk te stellen.

Bijlagen

Diverse Bijlagen

BIJLAGE 1: Begrippenlijst

Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig kader (DO stedenbouw) en is een middel om een kwalitatief en samenhangend beeld neer te zetten. In het Beeldkwaliteitsplan staan richtlijnen voor de architectuur en de inrichting van straten, pleinen en groenvoorzieningen. Het dient als een leidraad voor architecten en ontwikkelaars.

Communicatieparagraaf:

De communicatieparagraaf is onderdeel van het Plan van Aanpak en daarbij het deel "projectbeheersing". De paragraaf wordt opgesteld om belanghebbenden op een juiste wijze te informeren. In dit plan wordt minimaal beschreven: het doel, welke belanghebbenden er zijn en op welke wijze en op welk moment deze benaderd worden.

Definitief Ontwerp (DO):

Een DO is een definitieve voorstelling van de situering, de indeling, de structurele en constructieve opzet, de verschijningsvorm, de structuur en de plaats en afmetingen van constructies en installaties. Tevens zijn de plaats, opbouw, afmetingen en het materiaalgebruik van de verschillende onderdelen bepaald. Over het DO bestaat overeenstemming tussen opdrachtgever, gebruikers, gemeente en deelnemers in het planproces. Indien nodig is het bestuurlijk bekrachtigd.

Faseringsplan:

Het faseringsplan bouw- en woonrijp maken geeft voor het totale plangebied (en voor onderdelen daarvan) in de tijd aan in welke fasen (of fasedelen) het plan bouw- en vervolgens woonrijp wordt gemaakt. In het faseringsplan wordt ook aangegeven in welke fase de algemene voorzieningen (zoals infiltratievoorziening, ontsluiting, speelterreinen, kunstwerken etc.) worden aangelegd. De gekozen fasering wordt in het plan onderbouwd.

Gemeente:

Waar in het *Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte* gesproken wordt van "De Gemeente" wordt de gemeente Tilburg bedoeld, in eerste instantie vertegenwoordigd door de aangestelde contactpersoon vanuit de gemeente Tilburg.

Groeiseizoen:

De periode in een jaar van maart t/m oktober.

Plan van Aanpak:

Zie deel 2 handboek onder paragraaf 2.1.

(De) ontwikkelende partij:

Waar in het *Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte* gesproken wordt van de ontwikkelende partij wordt steeds bedoeld de ontwikkelaar van het betreffende plangebied waarvoor de realisatieovereenkomst van dit plangebied is afgesloten.

Projectafbakening:

Omschrijving van een project met daarin aangegeven wat wel en wat niet binnen de opdracht valt. Wat de gebiedsafbakening is en eventuele relaties met andere projecten.

Realisatie:

De uitvoering van het project omvat alle activiteiten, met inbegrip van levering van goederen, die de aannemer in aanvulling op de ontwerpwerkzaamheden moet verrichten om het project te realiseren.

Stoppunt:

Zie bijlage 2.

UitvoeringsOntwerp (UO):

Het UO is te beschrijven als de visuele weergave van een technisch uitgewerkt DO. Het gaat hierbij om een integraal ontwerp van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur. Het uitvoeringsontwerp is een werk voorbereidend document die samen met het bestek een beschrijving van het werk, de daarbij behorende tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing zijn aangegeven. Het regelt de afspraken en verhouding tussen de directie voerende en de uitvoerende organisatie.

Voorlopig Ontwerp (VO):

Een VO is een eerste voorstelling van de situering, de hoofdindeling, de structurele en constructieve opzet en de verschijningsvorm van het te realiseren project. Het vormt de basis voor overleg met alle betrokkenen (opdrachtgever, gebruikersgroepen (inspraak), bestuur, technische adviseurs in- en extern en gemeente.

BIJLAGE 2: Procedure 'stoppunt'

De ontwikkelende partij dient tijdens de uitvoering van het werk rekening te houden met door de gemeente Tilburg op te geven 'stoppunten'. Een Stoppunt wordt door de gemeente Tilburg gedefinieerd als een punt waarop zij betrokken wil zijn en de kwaliteit wil toetsen. De ontwikkelende partij is vrij om door te werken na een dergelijk stoppunt. Dit is echter voor risico van de ontwikkelende partij mochten er op het stoppunt opmerkingen komen die gevolg hebben voor het vervolg.

01

Een 'stoppunt' is het moment, tijdens de uitvoering van het werk, waarop het door de ontwikkelende partij goedgekeurde (deel)resultaat, inclusief de bijbehorende keuringsresultaten, resultaten van metingen en opnemingen en te overleggen stukken in overeenstemming met het gestelde in de *Standaard RAW Bepalingen*, de *STABU Standaard bepalingen* en de bepalingen van het bestek, ter verificatie en acceptatie voor de gemeente beschikbaar is.

02

De ontwikkelende partij meldt het bereiken van een 'stoppunt' minimaal 10 werkdagen voor de dag waarop de werkzaamheden voor het desbetreffende uitvoeringsdeel keuring gereed zijn.

Na ontvangst door de gemeente van de volgens de *Standaard RAW Bepalingen*, de *STABU Standaard bepalingen* en bepalingen van het bestek en dit *Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte* vereiste keuringsresultaten, resultaten van metingen en opnemingen en te overleggen stukken, deelt de gemeente binnen de aangegeven reactietermijn, haar beslissing schriftelijk aan de ontwikkelende partij mee.

03

Indien de in lid 02 bedoelde beslissing van de gemeente leidt tot afkeuring van het aangeboden uitvoeringsdeel, zal de beslissing vergezeld gaan van de redenen die hebben geleid tot afkeuring. De beslissing tot afkeuring zal worden genomen indien uit de te verrichten controles en de verstrekte keuringsresultaten, resultaten van metingen en opnemingen en te overleggen stukken blijkt dat niet aan de eisen en bepalingen als gesteld in de *Standaard RAW Bepalingen*, de *STABU Standaard bepalingen*, het bestek of in dit *Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte*, niet is voldaan.

De in de beslissing aangegeven onderdelen die hebben geleid tot afkeuring dienen eerst te worden hersteld alvorens het uitvoeringsonderdeel opnieuw in overeenstemming met het hierboven gestelde dient te worden gemeld.

04

Indien de beslissing van de gemeente leidt tot goedkeuring, is de ontwikkelende partij gerechtigd de werkzaamheden voort te zetten

Gemeente Tilburg					
Standaard Afwijking formulier					
Projectnaam			Afwijking		Bijlage
Projectnummer					
Projectleider			nr.		
Toezichthouder			Datum		
Aannemer					
Omschrijving					
Voorstel					
Raming financiële gevolgen				Gevolgen voor de planning	
☐	Geen	☐	€ 0,00	tot	€ 1.000,00
☐	Meerwerk	☐	€ 1.000,00	tot	€ 2.500,00
☐	Minderwerk	☐	€ 2.500,00	tot	€ 5.000,00
		☐	€ 5.000,00	tot	€ 10.000,00
		☐	€ 10.000,00	en hoger	
☐ Geen ☐ De gevolgen zijn :					
<i>Zo spoedig als mogelijk een gespecificeerde prijs opgave bij de opdrachtgever indienen</i>					
Opgesteld door:		Paraaf:		Datum:	
Beoordeling en advies Toezichthouder					
Toezichthouder:		Paraaf:		Datum:	
In te vullen door de opdrachtgever					
Gezien en akkoord door:					
Projectleider:		Paraaf:		Datum:	

30

BIJLAGE 4: Begrenzing plan Koningsoord





GEMEENTE TILBURG

Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte: Koningsoord – Berkel-Enschot

Deel 2: KWALITEITSSTANDAARD



GEMEENTE TILBURG

Versie:

3.4

Datum:

14 juli 2016

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Uitgangssituatie	6
2.	EINDPRODUCTEN	7
2.1	Plan van Aanpak	7
2.2	Integraal Ontwerp	9
2.3	Contractstuk	11
2.4	Realisatie	12
2.5	Onderhoudsperiode	16
2.6	Dagelijks beheer en onderhoud	16
3.	VERKEER	17
3.1	Uitgangspunten	17
3.2	Plan van Aanpak	19
3.3	Ontwerp	20
3.4	Contractstuk	20
3.5	Realisatie	20
4.	KABELS EN LEIDINGEN	23
4.1	Uitgangspunten	23
4.2	Plan van Aanpak	23
4.3	Ontwerp	23
4.4	Contractstuk	25
4.5	Realisatie	25
4.6	Overdracht	26
5.	RIOLERING EN WATERHUISHOUDING	27
5.1	Uitgangspunten	27
5.2	Plan van Aanpak	28
5.3	Ontwerp	28
5.4	Contractstuk	32
5.5	Realisatie	38
5.6	Overdracht	39
6.	GRONDWERKEN	40
6.1	Uitgangspunten	40
6.2	Plan van Aanpak	40
6.3	Ontwerp	40
6.4	Contractstuk	41

6.5	Realisatie	42
6.6	Overdracht	42
7.	VERHARDINGEN.....	43
7.1	Uitgangspunten.....	43
7.2	Plan van Aanpak.....	43
7.3	Ontwerp	43
7.4	Contractstuk.....	44
7.5	Realisatie	46
7.6	Overdracht	46
8.	CIVIELE KUNSTWERKEN	47
8.1	Uitgangspunten.....	47
8.2	Plan van Aanpak.....	47
8.3	Ontwerp	47
8.4	Contractstuk.....	48
8.5	Realisatie	49
8.6	Overdracht	49
9	VERLICHTING	50
9.1	Uitgangspunten.....	50
9.2	Plan van Aanpak.....	50
9.3	Ontwerp	50
9.4	Contractstuk.....	51
9.5	Realisatie	51
9.6	Overdracht	51
10.	WEGMEUBILAIR.....	52
10.1	Uitgangspunten.....	52
10.2	Plan van Aanpak.....	52
10.3	Ontwerp	52
10.4	Contractstuk.....	52
10.5	Realisatie	53
10.6	Overdracht	53
11.	CULTUURTECHNIEK	54
11.1	Uitgangspunten.....	54
11.2	Plan van Aanpak.....	54
11.3	Ontwerp	55
11.4	Contractstuk.....	55
11.5	Realisatie	56
11.6	Overdracht/beheer	57
11.7	Revisie.....	57
12.	SPEELGELEGENHEDEN, ONTMOETINGSPLEKKEN, HONDENVOORZIENINGEN	58

12.1	Uitgangspunten.....	58
12.2	Plan van Aanpak.....	58
12.3	Ontwerp	59
12.4	Contractstuk.....	60
12.5	Realisatie.....	61
12.6	Overdracht	61
13.	GELUIDWERENDE VOORZIENINGEN.....	62
BIJLAGEN		63

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het deel dat voor u ligt is deel 2 van het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte (KHB-OR). Hieraan staan de specifieke kwaliteitseisen die de gemeente stelt om over te kunnen gaan tot uitvoering beschreven. De ontwikkelende partij is in deel 1 van het *KHB-OR* in kennis gesteld over de globale procesgang bij de ontwikkeling van de over te dragen openbare ruimte.

Er is de gemeente veel aan gelegen om de onderhoud- en beheertaak zo efficiënt mogelijk uit te voeren. Om dit te kunnen bereiken is het nodig dat de gemeente al in de planontwikkelingen eisen stelt aan de kwaliteit van de openbare ruimte die zij na overdracht in beheer krijgt. Het voordeel voor de ontwikkelende partij is dat al in een vroeg stadium rekening gehouden kan worden met de kwaliteitseisen van de gemeente en daarover afspraken kan maken.

Voor deel 2 van het *KHB-OR* geldt dat altijd de laatst overeengekomen versie bindend is voor het te ontwikkelen plan.

Intentieverklaring

Bij het tekenen van de overeenkomst geeft de ontwikkelende partij aan de intentie te hebben gebruik te maken van het handboek openbare ruimte en over voorgenomen wijzigingen hierop eerst overeenstemming te krijgen met de gemeente Tilburg.

De gemeente Tilburg zal zich constructief opstellen en wanneer de ontwikkelende partij zich aan de gestelde kwaliteitseisen houdt de openbare ruimte zal gaan overnemen.

1.2 Plangebied

In het plangebied is ruimte voor circa 700 woningen. Het plangebied wordt globaal gedefinieerd in het bestemmingsplan. Het plangebied hoeft niet altijd begrenst te zijn door de eigendomsgrenzen. Het kan zijn dat de ontwikkelende partij ook een deel van het gemeente-eigendom mee ontwikkelt. Deze plangrens of demarcatiegrens dient terug te komen in het Plan van Aanpak, waarna beide partijen aangeven hiermee akkoord te gaan.



1.3 Uitgangssituatie

Uitgangssituatie

De uitgangspunten m.b.t. planvorming, bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, beeldkwaliteitsplan etc, zijn te vinden in Deel 1.

De volgende stukken vormen de uitgangssituatie voor verdere planvorming, zie ook deel 1:

- Bestemmingsplan inclusief verbeelding en ruimtelijke onderbouwing
- VO stedenbouwkundig plan, buro INBO d.d. 10-03-2015;
- Beeldkwaliteitsplan, buro INBO 19-10-2009.

Voor alle in dit *KHB-OR* genoemde beleidsstukken, plannen, randvoorwaarden, normen en richtlijnen is steeds de laatst overeengekomen versie van toepassing. Het KHB-OR is hierbij een hulpmiddel, maar is niet limitatief bedoeld. Het niet voorkomen van beleidsstukken, plannen, normen en richtlijnen ontslaat de ontwikkelende partij niet van eventuele verplichtingen om hieraan te voldoen.

Globale planbeschrijving (Bron: voorlopig ontwerp verkaveling, 10 maart 2015)

Het plan voor Koningsoord is als volgt te karakteriseren:

- In en rond de gebouwen van de Abdij Koningsoord wordt een nieuw dorpscentrum voor Berkel-Enschot gecreëerd. Het bestaande winkelcentrum Eikenbosch wordt verplaatst naar dit nieuwe dorpscentrum.
- Rondom en in het dorpscentrum is plaats voor circa 700 nieuwe woningen in een kleinschalige en dorpse setting.
- De voorgestelde bouwvelden sluiten in maat en schaal aan op de bestaande bebouwing van Berkel-Enschot. De bebouwingsdichtheid van de bouwvelden neemt toe naarmate het centrum dichter wordt genaderd.
- De hoofdontsluiting takt aan op bestaande historische linten en het fijnmazig netwerk van wegen in de Overhoeken. De gebiedsontsluitingsweg verbindt het gebied op de regionale schaal.
- Bestaande structurerende landschappelijke elementen (weg- en beplantingsstructuur rondom Abdij, bestaande voetpaden) worden mogelijk geïntegreerd in de verkavelingsopzet. De huidige begrenzing van het Abdijcomplex blijft afleesbaar in de groenstructuur.
- De groenstructuur zorgt voor een verankering van het plangebied in zijn omgeving.

De onderstaande documenten zijn voor elk specialisme van toepassing:

Tilburgs beleid en richtlijnen

Document:	Versie:	Afkorting:
NEN	Normenoverzicht gww versie januari 2015 (NEN-normen in de grond-, water- en wegenbouw) Deze laatst geldende lijst is bij de CROW op te vragen, bij mijn CROW: - RAW downloads.	NEN
Standaard RAW Bepalingen	2015	RAW
Basisbestek RUV	Basisbestek, bestaande uit 2 documenten: - Basisbestek Deel 0 - 2.1 en 3 RUV 2015-1. - Basisbestek RUV Deel 2.2 - 2015-1. Te verkrijgen in PDF - GWW - RSX bestand.	BB-RUV
Normboek gemeente Tilburg	Versie 2015-1.	Normboek

2. EINDPRODUCTEN

In dit hoofdstuk staan alleen de eindproducten beschreven. In de afzonderlijke hoofdstukken per vakgebied staan de vaktechnische eisen beschreven die ook terug moeten komen in de op te stellen eindproducten.

2.1 Plan van Aanpak

Bepalen van de uitgangssituatie

Om een ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Als onderdeel daarvan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing is te definiëren als een verzameling van uitkomsten van (deel)onderzoeken. Deze onderzoeken dienen eveneens als basis voor de op te stellen producten in dit handboek.

Om het Plan van Aanpak goed vorm te kunnen geven dient er duidelijk te zijn welke informatie al beschikbaar is en welke informatie nog verkregen moet worden. Denk daarbij aan de volgende informatie.

- Archeologie en cultuurhistorie
- Niet Gesprongen Explosieven (NGE) onderzoek
- Milieukundige bodemkwaliteit
- Bodemkundig / hydrologisch onderzoek
- Eigendommen / verwerving
- Hoogtes van de bestaande situaties, en de aan te leggen / T-hoogtes
- Flora en Fauna onderzoek
- Situatiemeting DTM
- Geotechnisch onderzoek
- Inpasbaarheidsonderzoek bomen / Boom Effect Analyse (BEA)
- Onderzoek luchtkwaliteit
- Geluidsonderzoek
- Inventarisatie kabels en leidingen.
-

Archeologie en cultuurhistorie

Door de ontwikkelende partij is veelal in het bestemmingsplan al archeologisch onderzoek (conform de Nederlandse en Europese regelgeving voor Archeologisch onderzoek) uitgevoerd. Indien er uit de onderzoeken aanbevelingen en conclusies zijn beschreven of veldonderzoek moeten worden uitgevoerd dan dient dit opgenomen te worden in het Plan van Aanpak.

Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Tilburg is een gebied met een laag risico op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (uit de 2^e wereld oorlog), met uitzondering van het westelijk deel van de gemeente. Toch verdient het de aanbeveling een check te doen bij de Explosieven Opruimingsdienst Defensie en historische gegevens op te vragen om het risico op persoonlijke ongelukken en schade zoveel mogelijk te beperken. Als er tijdens de uitvoeringsfase niet gesprongen explosieven worden aangetroffen dan zijn de gevolgen hiervan; aanzienlijke vertraging en hogere kosten)

Van alle bombardementen kunnen luchtfoto's en specificaties met aantal projectielen worden opgevraagd bij de EOD zodat zonder boor- of graafwerk te doen vrij nauwkeurig na te gaan is of en zo ja waar er is gevochten of bommen zijn gevallen (in WO II), en waar in het verleden ruïmingen zijn geweest.

In het Plan van Aanpak dient aangegeven te zijn hoe de ontwikkelende partij dit onderwerp geborgd heeft.

Milieukundige bodemkwaliteit

Voor zover dit nog niet gebeurd is dienen alle te ontwikkelen deelgebieden conform de algemeen van toepassing zijnde Normen en Richtlijnen te worden onderzocht.



In het Plan van Aanpak dient een conclusie te worden opgenomen op basis van het onderzoek dat er geen belemmering is voor de voorgenomen werkzaamheden of een oplossing hoe met een belemmering wordt omgegaan.

Eigendommen / verwerving / Matenplan

In het Plan van Aanpak dient een kaart te worden opgenomen met de (oude/bestaande en nieuwe - nog te onteigenen) grondeigendommen. Uit deze kaart dient men op te kunnen maken dat de fysieke afbakening van de plannen gelegen is in handen van gronden van de ontwikkelende partij, de gemeente Tilburg of derden. In het laatste geval dient er in het Plan van Aanpak tijd voor verwerving of dient duidelijk ook toestemming van de derde partij te zijn om de plannen op diens grond te ontwikkelen.

Hoogtes van de bestaande situaties, en de aan te leggen / T-hoogtes

In het Plan van Aanpak dient aangegeven te worden wanneer een hoogtekaart(en) beschikbaar komt. Dat is een kaart met daarin de bestaande hoogtes, en de nieuw aan te leggen hoogtes. Dit van de inrichting van het openbaar gebied, evenals van de T-hoogtes.

T-hoogte:

Hieronder wordt verstaan de hoogte waarop de definitieve verharding of grondwerk in het openbaar gebied wordt afgewerkt ter plaatse van de eigendomsgrens in de eindsituatie.

Flora en fauna

Voor het bestemmingsplan is vaak al onderzoek gedaan naar de Flora en Fauna in het gebied. Het kan voorkomen dat er voor de werkzaamheden een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet moet worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken. Indien dit laatste van toepassing is dan dient deze procedure terug te komen in de planning van het Plan van Aanpak.

Plan van Aanpak

De gemeente Tilburg hanteert bij projecten in de openbare ruimte die zij zelf uitvoert een zogeheten Projectcontract dat wordt aangegaan met de interne opdrachtgever. Het is niet nodig dat beide partijen een projectcontract aangaan, maar indien gewenst kan de gemeente Tilburg dit format ter beschikking stellen aan de ontwikkelende partij om op basis daarvan haar Plan van Aanpak op te stellen. Hieronder de Inhoudsopgave waarmee duidelijk wordt welke onderdelen beschreven moeten worden in het Plan van Aanpak.

- **Projectdefinitie.** Een beschrijving van het projectresultaat - wat is er klaar als het project klaar is?
 - Afbakening. Wat wordt er wel en wat wordt er niet uitgevoerd met behulp van het handboek.
 - Gebiedsafbakening. Duidelijk omschrijving van wat wel maar ook wat juist niet binnen de werkzaamheden voor het realiseren van de openbare ruimte valt. Denk ook aan de gebiedsafbakening (zie H4.3).
- **Activiteiten.** Welke activiteiten worden uitgevoerd?
 - Welke onderzoeken zijn noodzakelijk?
 - Welke vergunningen moeten worden aangevraagd?
 - Een overzicht en specificatie van deelresultaten, de activiteiten die noodzakelijk zijn om deze te realiseren, en de fasering.
- **Projectbeheersing (GROTICK).**
 - **Tijd:** minimaal een planning met minimaal daarin de mijlpalen, vergunning trajecten en opleverdata van (deel-)resultaten. Ook dient duidelijk te worden gemaakt wanneer een actie van de gemeente wordt verwacht. Denk verder ook aan moment van bewoning van de woningen in relatie tot de openbare ruimte, deelloverdrachten van het openbaar gebied etc.
 - **Kwaliteit.** Het streven is om consequent te voldoen aan de afspraken over het te leveren projectresultaat binnen gezamenlijk besproken en vastgestelde grenzen. In principe geldt daarvoor deel 2 van dit KHB-OR. Ook dient aangegeven te worden waar tijdens de uitvoering de keurings- en borgingsmomenten liggen.
 - **Veiligheid.** Denk aan bewoning van een deel van het plan terwijl een ander deel nog volop in aanbouw is. Hoe wordt de veiligheid van deze bewoners geborgd?
 - **Informatie.** Onder informatie verstaan we het:
 - Het managen van informatie; wie krijgt welke informatie, wanneer en hoe?
 - Het beheren van informatie; welke informatie moet worden vastgelegd en bewaard?

- Projectorganisatie. De projectorganisatie bestaat uit de volgende onderdelen:
 - Projectorganogram
 - Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden
 - Overlegstructuur en besluitvorming
- Communicatie. Met wie moet er worden gecommuniceerd en door wie wordt dat gedaan. Het gaat verder dan bepalen wie informatie moet of wil ontvangen. Het gaat vooral ook over van wie er informatie moet worden ontvangen. Dus niet alleen zenden, maar ook ontvangen.
- Risicomanagement. Analyse van wat er mis kan gaan en wat de contractpartners zullen doen om die risico's te vermijden. In het plan van Aanpak dient risicomanagement op (vooral) GO NOGO momenten terugkomend onderdeel te zijn. De gemeente Tilburg gebruikt zelf de Risman-methode hiervoor.

Projectdefinitie

Het plangebied is globaal gedefinieerd in het bestemmingsplan. Dit hoeft niet altijd de eigendomsgrens te betreffen. Het kan zijn dat de ontwikkelende partij ook een deel van het omliggende gemeente-eigendom mee ontwikkelt of een deel van het huidige openbaar gebied moet aanpassen om tot ontwikkeling van het plan te komen. Deze plangrens of demarcatiegrens dient terug te komen in het Plan van Aanpak.

Tijd: Mijlpalen

Iedere stap uit dit handboek is te zien als een mijlpaal. Dit zijn de zogenaamde go/no go momenten. Pas wanneer er een akkoord is tussen beide partijen over het eindproduct van die fase kan doorgedaan worden met de volgende stap in het proces.

Mijlpalen zijn zowel voor de ontwikkelende partij als de gemeente Tilburg van belang. Het zijn de momenten waarop het voor beide partijen duidelijk wordt wanneer de ideeën uiteenlopen. Het is voor beide partijen goed dit in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijk te hebben zodat er geen verschil van mening of inzicht ontstaat aan de voorkant die grote gevolgen heeft voor de uitvoering.

Er zijn ook stoppunten benoemd. Een stoppunt is een punt binnen een fase waarbij stil gestaan moet worden. Een mijlpaal is de afronding van een fase.

Projectbeheersing

In het onderdeel projectorganisatie dient beschreven te staan hoe de sturing verloopt. Wordt er gebruik gemaakt van een stuurgroep en een projectgroep. Wie doet de dagelijkse aansturing? Wordt er gebruik gemaakt van een Kwaliteitsteam? etc.

Duurzaamheid

De gemeente Tilburg heeft duurzaamheid en duurzaam gebruik van materialen hoog in het vaandel staan. In de (her-)ontwikkeling zal de ontwikkelende partij dit kenbaar maken door zoveel als mogelijk gebruik te maken van materialen die conform de "cradle to cradle" gedachte worden terug gewonnen of hergebruikt.

Duurzaamheid zal ook blijken uit het vertraagt laten afstromen van opgevangen hemelwater bijv. door zgn. groene daken en/of bovengrondse infiltratiemogelijkheden (laatstgenoemde in toekomstig openbaar gebied). Zo worden standaard de nieuw te leveren betontegels geleverd met een deklaag en onderbeton. De producent vervangt minimaal 25% van de fractie (0-12 mm) in het onderbeton door betongranulaat, en dient dit aan te tonen. Het streven moet zijn dat de leveranciers in verband met duurzaamheid ISO 14001 in bezit hebben. Afwijken alleen in overleg.



Duurzaam materiaalgebruik wordt niet als expliciet thema gezien, maar als vanzelfsprekendheid

2.2 Integraal Ontwerp

Een definitief UitvoeringsOntwerp (UO) is een definitieve voorstelling van de situering, de indeling, de structurele en constructieve opzet, de verschijningsvorm, de structuur en de plaats en afmetingen van

constructies en installaties. Het UO dient zodanig afgestemd te zijn zodat een integraal geheel ontstaat waarin aandacht voor de gewenste beelden/sferen van het stedenbouwkundig VO en beeldkwaliteitsplan. Tevens zijn de plaats, opbouw, afmetingen en het materiaalgebruik van de verschillende onderdelen bepaald. Van een definitief UO kan gesproken worden als er overeenstemming is tussen opdrachtgever, beheerder, gebruikers en deelnemers in het planproces. Zo nodig is het bestuurlijk bekrachtigd. Minstens dienen de volgende onderdelen op technisch niveau in beeld te zijn gebracht:

- Technische uitwerking van de bovengrondse openbare ruimte minimaal bestaande uit:
 - o Matenplan / verkavelingsplan
 - o Verhardingstekening / Hoogtes (T-hoogtes)
 - o Dwarsdoorsneden / constructieopbouw incl. juiste maaiveldhoogtes
 - o Lengteprofielen
 - o Groenontwerp/beplantingsplan
 - o Verlichtingsontwerp, Verlichtingsberekeningen, Verlichtingstekening
 - o Kapvergunningstekening
 - o Bebordingstekening / definitieve verkeersmaatregelen
 - o Ontwerp civiele kunstwerken
 - o Coördinatie ontwerp geluidwerende voorzieningen (Prorail)
 - o Ontwerp speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken.
- Technische uitwerking van de ondergrondse openbare ruimte minimaal bestaande uit:
 - o Waterhuishoudings- en rioleringstekening (incl. gemalen)
 - o Beïnvloedingsgebied bronnering
 - o Kabels- en leidingentekening inclusief bovengrondse objecten.

Het ontwerp van de bovengrondse openbare ruimte dient afgestemd te zijn op de ondergrondse openbare ruimte.

De ontwikkelende partij moet bij realisatie van een deelgebied zich van vergewissen dat de capaciteit aan nuts- en telecomvoorzieningen voldoende is voor het gehele te ontwikkelen gebied. Het streven is om te voorkomen dat bij tussentijdse oplevering de nuts- c.q. telecompartijen graafwerkzaamheden verrichten om hun voorzieningen alsnog te optimaliseren. Nutspartijen beslissen uiteindelijk vaak zelf wat ze wanneer aan willen leggen. Inspanning door ontwikkelende partij met hulp gemeente.

De aan te leveren tekeningen moeten op RD- stelsel liggen. Deze tekeningen dienen digitaal te worden aangeleverd in .dxf, .dwg of .dgn en pdf-formaat.

Eisen aan tekeningen en bestanden

Programma van eisen uit het BB-RUV. Bibliotheek in Microstation en voorbeeldtekeningen in DGN-formaat. De metingen ten behoeve van de uitgevoerde werkzaamheden moeten digitaal worden uitgevoerd en moeten worden gekoppeld aan het Rijksdriehoeknet. De hoogtemetingen ten opzichte van NAP. De tekeningen dienen in DGN-formaat of DWG-formaat te worden aangeleverd. Alle overige documenten moeten worden aangeleverd in office2003 en .pdf formaat.

Alle gegevens moeten digitaal worden vastgelegd op door de gemeente ter beschikking gestelde ondergronden, systeem en laagopbouw zoals aangegeven in bijlage 4 van deel 1 van dit KHB-OR

Tevens moeten de nieuwe huisnummerkaart(en) worden opgenomen. De tekeningen moeten worden ingericht op basis van de integrale gebiedsindeling voor beheersystemen. Deze is op te vragen bij de gemeente Tilburg afdeling Informatievoorziening. Zowel de volgens het bestek uitgevoerde werkzaamheden als de (indien voorkomend) tijdens de uitvoering opgedragen bestek wijzigingen moeten in de metingen en de verwerkingen ervan worden opgenomen.

De uitgewerkte meetgegevens moeten in de revisie zo worden verwerkt dat ze een getrouwe weergave en een compleet beeld van de nieuwe situatie vormen.

Verdere eisen aan de tekeningen:

- Schaal van de tekeningen en details. Getekend dient te worden op schaal 1:1 in het tekenprogramma.

- Aangeleverde gegevens die overeenkomen met oorspronkelijke in het geleverde bestand dienen verschillende elementen/objecten in verschillende lagen ingedeeld (levels) te worden aangeleverd.
- De volgende tekening schalen dienen gehanteerd te worden:

○ Situatietekening toekomstige situatie	1:200
○ Op te breken situatie	1:200
○ Details verhardingen	1:10/1:20
○ Dwarsprofielen bestaand/nieuw	1:100
○ Tekening Kabels en Leidingen	1:500
○ Rioleringsstekening	1:500
- Bestaande situatie van de aangeleverde GBKT moet te allen tijde zichtbaar zijn. (zwarte lijnen en grijstinten).
- Geleverde gegevens moeten zonder deze te verplaatsen, te roteren of te verscalen samenvallen met de oorspronkelijke gegevens.
- De gegevens moeten worden geleverd in het coördinatenstelsel van de Rijksdriehoeksmeting; het nulpunt van dit coördinatenstelsel ligt 155 km ten westen en 463 km ten zuiden van de O.L.V.- Kerk van Amersfoort, de Y-as is noord-gericht en de X-as staat hier haaks op;
- Ten aanzien van de bestandsinhoud gelden de volgende voorwaarden:
 - de units van het bestand zijn;
 - master-units in meters (schaal 1:1)
 - sub-units in millimeters
- Noordpijl nabij de stempel.
- Alles wat op de tekening moet ook in de verklaring staan.
- Tekening volgens papierformaat A-kader (A0,A1,A2,A3,A4) tevens dienen de aangeleverde PDF bestanden met de stempel rechtsonder (leesbaar) aangeleverd te worden en overeen te komen met de digitale tekeningen.
- Alle vlakken waar werkzaamheden gebeuren, volledig arcen, en verklaren.

2.3 Contractstuk

RAW-bestek

Het RAW-bestek is een contract tussen ontwikkelaar en aannemer. Het wordt aangeraden het BB-RUV te gebruiken bij het opstellen van het contractstuk. Wanneer dit niet als basis wordt gebruikt dan geldt alsnog het daarin gestelde. In dit BB-RUV staan alle bijlages, voorbeeldteksten, etc. Alles gericht op het uitvoeren op Tilburgse wijze / eisen door de aannemer.

Stoppunten

Bij het opstellen van het algemeen tijdschema - werkplan, dient rekening te worden gehouden dat o.a. de met de volgende stoppunten door de gemeente gevraagd kunnen worden:

1. *Na uitzetting van kavels, assen van wegen en inritten/toegangen.*
De aannemer dient na het bereiken van dit 'stoppunt' de coördinaten van de assen van alle wegen te laten nameten door een onafhankelijk bureau. De meetresultaten dienen te worden overhandigd aan de opdrachtgever. De reactietermijn voor dit 'stoppunt' is 5 werkdagen.
2. *Bij aanleg rioleringsstelsel.*
Voordat gestart wordt met het woonrijp maken (stoppunt) dient een video-inspectie van iedere streng te worden overlegd (inclusief hoogte, helling etc.). Waterdichtheid dient in het gehele stelsel gecontroleerd te worden door inwendige waterdruk. De meetresultaten dienen te worden overhandigd aan de gemeente. De reactietermijn voor dit 'stoppunt' is 5 werkdagen.
3. *CE-Plan.*
Voordat gestart kan worden met de werkzaamheden moet de gemeente de CE-bladen, DoP formulieren en de Verkort Verslagen ontvangen hebben, Zie Deel 3 § 81.23.02. Dit is een apart stoppunt. Maar dit moet staan in het CE-toetsingsplan. Zie ook BB-RUV Deel 3, § 01.14. met verdere subcodes. Tevens zal in dit stadium een controle van banden en goten plaatsvinden. De reactietermijn voor dit 'stoppunt' is 10 werkdagen.

4. *Na uitvoering van grondwerkzaamheden voor groenvoorzieningen.*
Er dient een controle door de gemeente plaats te vinden (steekproefsgewijs) op de uitvoering hiervan. De reactietermijn van de gemeente voor dit 'stoppunt' is 5 werkdagen.
5. *Na levering van de plantmaterialen*
Er dient door de gemeente een steekproefsgewijze controle op de kwaliteit van de geleverde plantmaterialen plaats te vinden voor de plantwerkzaamheden starten. De gemeente dient 24 uur van te voren op de hoogte te zijn gebracht waardoor zij de mogelijkheid heeft bij de werkzaamheden aanwezig te zijn. De reactietermijn van de gemeente voor dit 'stoppunt' is 1 werkdag.
6. *Na het aansluiten van de woningen op de riolering.*
Dit voorafgaand aan het vullen van de sleuven dient controle door de gemeente plaats te vinden. Met de gemeentelijke toezichthouder dient afgesproken te worden hoe hiermee om te gaan. Dit dient SMART gemaakt te worden. (bijv. De gemeente dient 24 uur van te voren op de hoogte te zijn gebracht waardoor zij de mogelijkheid heeft bij de werkzaamheden aanwezig te zijn. De reactietermijn van de gemeente voor dit 'stoppunt' is 1 werkdag).

Deel 3 Bepalingen

De RAW bepalingen zijn van toepassing, in het BB-RUV staan aanvullende/afwijkende bepalingen, deze worden van toepassing verklaard.

Aanvullend op Deel 3

§ 01.20.02 Inhoud kwaliteitsplan: Keuringsplan

Aan deze artikelen dienen de volgende leden te worden toegevoegd, rekening houdend met de consequenties van het keuringsplan en de in deel 2.1 genoemde 'stoppunten'.

01. De aannemer dient met het opstellen van het Algemeen tijdschema - werkplan rekening te houden met het (in het keuringsplan aangegeven) keuringsregiem. Het keuringsplan is gebaseerd op de RAW, Deel 3 BB-RUV aangegeven kwaliteitseisen. Tevens rekening houden met de in deel 2.1 genoemde stoppunten (Stoppunt, zie § 01.13.05 RAW).
02. De aannemer meldt het bereiken van een stoppunt uiterlijk op de 10^e werkdag voor de dag waarop de werkzaamheden voor het desbetreffende uitvoeringsdeel keuringsgereed zijn. Na ontvangst van de keuringsresultaten en andere bewijsstukken waarmee de aannemer aantoont aan de vereiste kwaliteit te hebben voldaan streeft de gemeente Tilburg naar afhandeling ter plaatse of uiterlijk binnen 2 werkdagen. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan de gemeente aangeven (binnen deze twee dagen) wanneer voor afhandeling 10 dagen noodzakelijk is. Afhandeling betreft een schriftelijke beslissing aan de ontwikkelende partij.
03. Indien de in lid 02 bedoelde beslissing van de gemeente leidt tot afkeuring van het aangeboden uitvoeringsdeel, zal de beslissing vergezeld gaan van de redenen die hebben geleid tot afkeuring. De beslissing tot afkeuring zal worden genomen indien uit de te verrichten controles en de verstrekte keuringsresultaten, resultaten van metingen en opnemingen en te overleggen stukken blijkt dat niet aan de eisen en bepalingen als gesteld in de Standaard RAW Bepalingen en in dit bestek, is voldaan. De in de beslissing aangegeven onderdelen die hebben geleid tot afkeuring dienen eerst te worden hersteld alvorens het uitvoeringsonderdeel opnieuw in overeenstemming met het gestelde in lid 03 dient te worden gemeld. Indien de ontwikkelende partij van mening is dat de kwaliteit wel is gehaald dan geldt de geschillenprocedure zoals opgesteld in deel 1 van dit kwaliteitshandboek.
04. Indien de in lid 02 bedoelde beslissing van de gemeente leidt tot goedkeuring, is de aannemer gerechtigd de werkzaamheden voort te zetten in overeenstemming met het algemeen tijdschema of gedetailleerd werkplan.

2.4 Realisatie

Algemeen

De eisen en uitgangspunten zoals beschreven in het *KHB-OR* of de door beide partijen geaccordeerde afwijkingen daarop gelden in deze fase als harde eisen. Afwijkingen hierop komen zo min mogelijk voor.

Afwijken van het contract

Als tijdens de uitvoering wijzigingen op het contract optreden dan moeten deze vooraf worden overlegd met de gemeente door middel van een afwijkingsformulier (zie bijlage 5 van deel 1). De gemeente verplicht zich om binnen 5 werkdagen schriftelijk te reageren. De wijziging op het bestek mag pas worden doorgevoerd nadat de gemeente schriftelijk toestemming heeft gegeven.

Geo-informatie

Uitzettingen en inmetingen binnen het plangebied moeten geschieden vanuit een door de ontwikkelende partij aan te leggen meetkundige grondslag. De kwaliteit en de aansluiting van deze grondslag aan de aanwezige gemeentelijke grondslag moet goedgekeurd worden door het team Landmeten van de gemeente. De coördinaten van alle bouwwerken binnen het plan worden aan de gemeente Tilburg ter beschikking gesteld om de controle op het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren.

Het team Landmeten van de gemeente draagt zorg voor alle uit te zetten K&L tracés met aanwijs aan betrokken netbeheerders. Het matenplan (verkavelingsplan) is het toetsingsinstrument t.b.v. de omgevingsvergunning en is het uitgangspunt van de uit te geven gronden. Wanneer alle specialisten binnen de gemeente het matenplan akkoord hebben bevonden (er zijn dan geen conflicten met k&L, riolering etc.) is duidelijk welke gronden uitgeefbaar zijn en op basis daarvan kan dan een omgevingsvergunning worden getoetst.

Uitzetten van bouwblokken

De plaats van de bouwblokken zal worden uitgezet door het team Landmeten van de gemeente, onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij en op basis van de coördinaten zoals die zijn vastgelegd in het digitale matenplan. Tijdens de eerste controle van de bouwwerken zal het team deze bouwblokken toetsen aan het vastgestelde matenplan. Bevindingen worden gerapporteerd aan de afdeling bouwvergunningen van de gemeente Tilburg.

Grondwerk

Wanneer er in het werk ontgravingen of aanvullingen/ophogingen zijn voorgekomen, die hebben geleid tot een blijvende situatiewijziging, dan moeten deze worden ingemeten en verwerkt.

Dit betreft wijzigingen in:

- Situatie (horizontale vlak);
- Dwarsprofiel;
- Lengteprofiel.

Van deze wijzigingen worden de volgende zaken weer gegeven:

- Kenmerkende scheidingen van oppervlakken;
- Insteken en tenen van taluds;
- Hoogtecijfers;
- Per vlak: 1 punt per m² (alleen voor gewijzigde gedeelten);
- Knikpunten van hoogteovergangen.

Drainage

Met betrekking tot de drainage dienen de verwerkte onderdelen te worden ingemeten en te worden uitgewerkt. Van de drainage dienen de volgende onderdelen te worden weergegeven:

- Ligging leiding in horizontale en verticale zin met kenmerkende hoogten;
- Plaatsen van doorspuitpunten/-putten;
- Plaatsen en hoogten van pompputten;
- Materiaal en constructie van verwerkte onderdelen.

Eisen aan de terreininrichting tijdens de realisatie

Situatie openbare weg tijdens werkzaamheden bouwrijp maken

Tijdens de fase van het bouwrijp maken dient het te ontwikkelen gebied afgesloten te zijn van het openbare gebied. Bij de toegangen tot de bouwplaats moeten borden met het opschrift "verboden toegang" worden geplaatst. Toekomstige eigenaren en andere geïnteresseerden van bouwdelen of bouwpercelen moet de toegang geweigerd worden. De ontwikkelende partij moet de toekomstige eigenaren hier schriftelijk op wijzen en moet hierop toezien. De ontwikkelende partij is dan ook volledig verantwoordelijk voor zijn bouwterrein.

Bereikbaarheid en route bouwverkeer

De aannemer dient een plan met routes bouwverkeer vooraf te overleggen aan en goed te laten keuren door de gemeente. Uitgangspunt is geen bouwverkeer door het dorp. De aannemer waarborgt de bereikbaarheid van de aangrenzende percelen, woningen, bedrijven en openbare gebouwen, zodat hulpdiensten (onder andere politie, brandweer en ziekenwagen) toegang kunnen houden. Nieuw aangelegde straten dienen te worden afgesloten voor bouwverkeer. Bewoners van opgeleverde fasen moeten worden geïnformeerd over de routes van het bouwverkeer.

De ontwikkelende partij is ook verantwoordelijk voor de status/kwaliteit van de aangelegde bouwweg, met al de daaruit komende wegdekschade en gevolgschade.

Eventuele tijdelijke bouwinritten dienen tijdig vooraf aangevraagd te worden bij de gemeente. Bouwborden mogen alleen onverlicht op het betreffende bouwterrein zelf worden geplaatst.

Geluidsoverlast t.g.v. bouwwerkzaamheden

Bij het realiseren van bebouwing, sloopwerkzaamheden, de aanleg of reconstructie van wegen of de realisatie van geluidsschermen wordt geluid geproduceerd. Deze werkzaamheden kunnen mogelijk ook in de nachtperiode plaatsvinden.

Voor bouwwerkzaamheden met mogelijk onontkoombare geluidhinder dient in het kader van de APV een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De beoordeling dient overeenkomstig de Circulaire Bouwlawaai te geschieden. Er dient te worden nagegaan of een dergelijk onderzoek nodig is. De uitkomsten van het verkennende onderzoek en (eventueel) het akoestisch onderzoek moet aan de opdrachtgever tijdig, zes weken, voor de aanvang van de werkzaamheden worden verstrekt.

Technische - verzorgingsstaat van verharding, RIOLERING en groen tijdens de uitvoering

De technische staat van de verhardingen die openbaar toegankelijk zijn (voor het bereiken van reeds opgeleverde woningen) moet voldoen aan de CROW publicatie 323:

- I.1 Ambitiethema's Schoon
Voor alle genoemde onderdelen in CROW publicatie 323 geldt de kwaliteit A.
- Bijlage II - Schaalbalken
Voor alle genoemde onderdelen in CROW publicatie 323 geldt de kwaliteit A.

Het vastgestelde projectgebied dient gedurende de werkzaamheden onderhouden te worden volgens de kwaliteitskaart openbaar groen (KOG) van de gemeente Tilburg. Tijdens de werkzaamheden mag het gestelde ingrijpmoment niet overschreden worden op groenvakken die ongewijzigd blijven. Voor nieuw aangelegde beplantingsvakken geldt dat het onderhoudsniveau één kwaliteitsniveau hoger ligt en dus op dat niveau onderhouden dient te worden. Het uiteindelijke onderhoudsniveau is niveau C. De keuze voor beplanting dient hierop afgestemd te zijn. Voor zwerfafval geldt het kwaliteitsniveau ten alle tijde, ook op vakken die aan verandering onderhavig zijn.

Beelden en ingrijpmomenten die van toepassing zijn op de KOG zijn beschreven in de kwaliteitscatalogus Ruimtelijke Uitvoering van de gemeente Tilburg.

Technische staat en verzorgingsstaat van verlichting

De technische staat van de verlichting in het openbaar toegankelijke deel (voor het bereiken van reeds opgeleverde woningen) in de uitvoeringsfase moet voldoen aan het kwaliteitsprofiel 'minimaal'. Dit houdt het volgende in per functieonderdeel:

Periode storingsonderhoud tussen bouwrijpfase en woonrijpfase

In de periode na de acceptatie door de gemeente van de bouwrijpfase en vóór de woonrijpfase, is de ontwikkelende partij volledig verantwoordelijk voor het onderhouden van het nader overeen te komen gebied.

Het onderhoud heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- Wegbeheer: de wegen dienen na een schademelding binnen een periode van 1 weken hersteld te zijn;
- Waterbeheer: het gebied dient zodanig te zijn ingericht dat wateroverlast ten alle tijde wordt voorkomen. In geval van optredende wateroverlast neemt de ontwikkelende partij direct actie om de

wateroverlast en verdere schade te voorkomen. Vervolgschade veroorzaakt door de opgetreden wateroverlast is voor rekening van de ontwikkelende partij.

- Verlichting: de ontwikkelende partij draagt zorg voor het in stand houden van de openbare verlichting. En zorgt voor daar waar woningen opgeleverd zijn, voor voldoende verlichting, zo ook op de verbindingswegen. Defecten in de openbare verlichting worden binnen 24 uur na melding door de ontwikkelende partij verholpen.
- Riolering: Het door de ontwikkelende partij aangelegde rioolsysteem dient in de periode tussen bouwrijp- en woonrijpfase onderhouden te worden. Kolken dienen om de 6 maanden gereinigd te worden. Eventueel optredende verstoppingen van het rioolstelsel worden door de ontwikkelende partij binnen 24 uur verholpen.
- Reiniging: De ontwikkelende partij draagt zorg voor het schoonhouden van het gebied. De wegen moeten goed toegankelijk zijn, dit volgens CROW publicaties.

Afsluiting

De ontwikkelende partij dient te zorgen voor een adequate afsluiting van het gebied gedurende de bouwfasen.

Veiligheid

Voldaan moet worden aan verkeerveiligheid. O.a.:

- Publicatie 261: Handboek verkeerveiligheid;
- Publicatie 177: Richtlijn integrale toegankelijkheid;
- CROW-richtlijnen Werk in Uitvoering 96b.

Ingebruikname openbare ruimte

Een weg hoeft niet overgedragen te zijn wanneer het in gebruik genomen wordt. Wanneer een weg in gebruik genomen wordt dient echter aan dezelfde verplichtingen te worden voldaan. Het enige verschil is dat de ontwikkelende partij verantwoordelijk blijft voor de openbare ruimte.

Situatie openbare weg tijdens overdracht

De wegen moeten voordat de woningen worden opgeleverd voldoen aan alle in het *KHB-OR* vermelde eisen. Bij oplevering moeten straten voorzien zijn van straatnaamborden en overige bebording. Bebording dient aanwezig te zijn volgens het goedgekeurde bebordingsplan. Daarbij dient opgelet te worden dat zones (30 km/h- en parkeerzones) gesloten moeten zijn. Op het niet nakomen van deze eis is een kortingsclausule van toepassing van € 1.000,- per dag.

Gladheidbestrijding / ophalen van afval

Op opengestelde rijbanen/fietspaden/trottoirs dient gladheidbestrijding plaats te vinden (conform Tilburgs beleid). Het ophalen van afval van bewoners wordt georganiseerd door de gemeente/BAT. Het initiatief voor de gladheidsbestrijding en het laten ophalen van afval uit de opgeleverde straten ligt bij de ontwikkelende partij.

Keuringsplan

Op basis van het bestek dient door de ontwikkelende partij een keuringsplan te worden opgesteld. In het keuringsplan dienen de uit te voeren keuringen door de ontwikkelende partij te worden aangegeven; minimaal worden verlangd:

- Controle op te overleggen gegevens van onderdelen waarvoor de gemeente de eindverantwoordelijkheid draagt.
- Controle op te verstrekken gegevens van in het bestek opgenomen onderdelen/werkzaamheden als verwoord en gesteld in Deel 2.2 en Deel 3 + de RAW.
- Keuringsresultaten van verwerkte bouwstoffen als verwoord en gesteld in Deel 2.2 en Deel 3 + RAW.
- Uitslagen van te verrichten metingen als verwoord en gesteld in Deel 2.2 en Deel 3 + RAW.

In deel 2 van dit *KHB-OR* is een voorbeeld van een keuringsplan gegeven (van toepassing zijnde keuringen nader te selecteren).

Revisie

Revisiegegevens dienen te voldoen aan: § 01.28 van het BB-RUV:

De Wet WION is van toepassing voor de rioolgegevens. 30 dagen na aanleg dienen de rioolrevisie (ingemeten) gegevens bij de gemeente aangeleverd te zijn. Voor de andere revisiegegevens dient de ontwikkelende partij 20 dagen voor de overdracht aan de gemeente de digitale revisiegegevens te overleggen.

2.5 Onderhoudsperiode

Wanneer de oplevering (van de aannemer naar ontwikkelaar) en overdracht (van ontwikkelaar naar gemeente) op hetzelfde moment vallen dan zijn de eisen van paragraaf 2.6 ten aanzien van onderhoud niet van toepassing. Na overdracht geldt dan nog wel de onderhoudsperiode in de zin van art.11 van UAV 2015 van 6 maanden voor de verhardingen en 12 maanden voor het groen.

Wanneer wegen wel zijn opengesteld voor dagelijks gebruik, maar het beheer van die wegen nog niet is overgedragen aan de gemeente dan moet de ontwikkelaar dagelijks beheer en onderhoud uitvoeren tot de openbare ruimte is overgedragen aan de gemeente Tilburg.

2.6 Dagelijks beheer en onderhoud

Eisen aan de openbare ruimte tijdens de onderhoudsperiode

Technische- verzorgingsstaat van verhardingen, riolering en groen

De technische staat van de verhardingen en groen in de onderhoudsperiode moet voldoen aan het kwaliteitsprofiel 'B'. Dit houdt het volgende in per functieonderdeel:

- CROW publicatie 323: Kwaliteitscatalogus openbare ruimte.
- I.1 Ambitiethema's Schoon
Voor alle genoemde onderdelen in CROW publicatie 323 geldt de kwaliteit A+.
- Bijlage II - Schaalbalken
Voor alle genoemde onderdelen in CROW publicatie 323 geldt de kwaliteit A+.

Geluidswerende voorzieningen

Begroeiing dient door middel van snoeien onder de bovenrand van geluidsschermen te blijven.

Beheer van de verlichting

De ontwikkelende partij moet zorg dragen voor een goede werking, in stand houding, storingen etc. tot het moment waarop vastgesteld is dat de gemeente deze taken gaat overnemen. Dit geldt dus vooral bij openstelling van de openbare ruimte voor het publiek voordat de overdracht en eventueel onderhoudstermijn zijn verlopen.

Beheer van de riolering

De ontwikkelende partij moet zorg dragen voor een goed functionerend watersysteem en minimaal een jaarlijkse reinigingsronde van kolken en goten in de periode dat de openbare ruimte nog niet is overgedragen aan de gemeente. Voor oplevering dient het op te leveren riool schoon te zijn gespoten, en er dient een inspectie uitgevoerd te worden. Dit om de staat van het over te dragen riool vast te leggen.

3. VERKEER

3.1 Uitgangspunten

Koningsoord bevat, gegroepeerd rond Abdijs en winkelcentrum, een vijftal woonbuurten die op min of meer gelijkwaardige wijze zijn opgebouwd. Binnen de systematiek van de VO Koningsoord ligt de nadruk op de buitenrand van de buurtjes. Uitgangspunten van de buurtjes zijn:

- vermijden van lange rechte straten in de buurtjes
- centraal in elk buurtje een kleine groene ruimte (brinkje)
- onderscheid tussen de rand van een buurtje en de 'binnenwereld'.

(Bron: VO Koningsoord, Inbo, 10 maart 2015)



Plankaart Groenstructuren als drager

Koningsoord wordt gekenmerkt door een krachtige volgroeide groenstructuur. De groenstructuur wordt ingezet als drager van het plan. De loofgang zal iets worden ingekort, de Eikenlaan krijgt een centrale plek in het plan en de bijzondere bomen op de green worden gehandhaafd. De straten zijn terughoudend beplant. De groene uitstraling komt van de kavels.

Wet en regelgeving

Wet:	Omschrijving:
WVW	Wegenverkeerswet.
RVV 1990	Reglement Verkeersregels en verkeerstekens.
BABW	Besluit Administratieve bepalingen inzake het wegverkeer.

Normen en richtlijnen

CROW-Publicatie oa:	Omschrijving:	www.crow.nl
	Alle CROW-richtlijnen conform principes van Duurzaam Veilig, met name:	
	ASVV - Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.	
517	Werk in Uitvoering Pakket 96b.	

BRL:	Omschrijving:
9101	Het toepassen van verkeersmaatregelen bij werk in Uitvoering

NEN oa:	Omschrijving:	www.nen.nl
2443 1772 en 3381	Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages. Straatnaamborden en verkeersborden	

Tilburgs beleid en richtlijnen

Afkorting	Omschrijving
TVVP	Tilburgs Verkeer- en Vervoerplan (TVVP).
	Categorisering van wegen Tilburg.
	Parkeernota Tilburg.
	Tilburg Fietst 2005-2015.
	Fietsroutenetwerk.
	Verkeerstechnische bereikbaarheid voor hulpdiensten (beleidsrichtlijn Tilburg), inclusief bereikbaarheid taxi's, verhuishagens en laden/lossen indien van toepassing
	Bereikbaarheid/uitgangspunten tbv afvalinzameling (beleidsrichtlijn Tilburg)
	Richtlijn bebording Tilburg

Verkeerscirculatie en parkeren

In het DO stedenbouwkundigplan is onderstaande opzet van de verkeersstructuur opgenomen:



(Bron: VO Koningsoord, Inbo, 10 maart 2015)

De woonvelden bestaan veelal uit uitgeefbaar gebied met parkeren op eigen terrein. Hiertussen liggen eenvoudige ontsluitingsstraten met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Woonvelden zijn op een aantal plekken direct tegen de groene ruimten gepositioneerd zonder tussenliggende weg. Parkeren gebeurt dan aan de achterzijde van de woning. Het bezoekersparkeren wordt in de straten ingepast. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeerbalans zoals die is opgenomen in het DO stedenbouwkundigplan en/of ruimtelijke onderbouwing. De parkeerbehoefte wordt bepaald vanuit de parkeernota.

3.2 Plan van Aanpak

Indien het noodzakelijk is aanvullend onderzoek uit te voeren om een inrichtingsplan te kunnen maken dan dient het onderzoek terug te komen in de planning.

De ontwikkelende partij dient (voor het betreffende plandeel) een onderbouwd ontwerp op te stellen. Het ontwerp dient dan ook voorzien te zijn van een notitie waarin de ontwerpkeuzes staan toegelicht. Afmetingen en configuratie van kruispunten, rotondes en profielen van wegen dienen bijvoorbeeld op basis van verkeersberekeningen te zijn onderbouwd. Om overgangen tussen de verschillende plandelen op elkaar te

laten aansluiten zal de gemeente de coördinatie verzorgen tussen de verschillende ontwerpen van de plandelen.

Beschikbare informatie betreffende verkeersintensiteiten kan worden opgevraagd bij de gemeente Tilburg. Mochten er meer gegevens noodzakelijk blijken te zijn dan de gemeente ter beschikking staat, bv verkeersmodelgegevens, dan zijn de kosten voor het onderzoek voor rekening van de ontwikkelende partij (dit is al algemeen verwoord in deel 1).

Naast de primaire ontsluiting dient aandacht te worden besteed aan een geschikte calamiteitenroute. Een calamiteitenroute is een route die gebruikt kan worden als de primaire route geheel of gedeeltelijk versperd is. De calamiteitenroute is een alternatieve route voor hulpdiensten en dient als alternatieve route voor bewoners en gebruikers van het gebied in geval van nood.

3.3 Ontwerp

Geen opmerkingen.

3.4 Contractstuk

Geen opmerkingen

3.5 Realisatie

Verkeersbesluit

In het Plan van Aanpak dient de ontwikkelende partij aan te geven of er voor het realiseren van de openbare ruimte naar verwachting een verkeersbesluit noodzakelijk is. Indien dit noodzakelijk is dan dient de procedure voor het nemen van het verkeersbesluit terug te komen in de op te stellen planning.

Een verkeersbesluit is een besluit van een wegbeheerder (veelal gemeente Tilburg) om een bepaald verkeer te plaatsen, te wijzigen of in te trekken of een bepaalde fysieke maatregel te treffen. Een wegbeheerder mag in Nederland niet te pas en te onpas verkeersborden plaatsen of verwijderen. Hiervoor gelden regels die zijn vastgelegd in de wegenverkeerswet, namelijk in het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer (BABW).

Plannen voor de definitieve verkeersmaatregelen/ het bebordingsplan (incl. onderbouwing en overwegingen t.b.v. het verkeersbesluit) dienen 3 maanden vóór plaatsing ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente (i.v.m. doorlooptijd van de wettelijk vastgelegde procedure voor het nemen van verkeersbesluiten).

Tijdelijke verkeersmaatregelen

Algemene uitgangspunten / randvoorwaarden

Verkeersmaatregelen dienen conform CROW publicatie 517 (Maatregelen op niet-autosnelwegen, Werk in Uitvoering 96b) ingesteld te worden, en alle aanvullende eisen zoals in dit document wordt beschreven;

De aannemer of onderaannemer dient in het bezit te zijn van een KOMO procescertificaat op basis van de BRL-9101 conform de het KIWA Reglement voor Procescertificatie t.b.v. plaatsen, in stand houden, controleren en verwijderen.

- De aannemer verstrekt de directie voor aanvang, een kopie van het procescertificaat;
- (tijdelijke) verkeersmaatregelen mogen pas worden getroffen, nadat de directie hiervoor toestemming heeft gegeven;
- verkeersmaatregelen en voorzieningen mogen maximaal 72 uur voor aanvang van de werkzaamheden, afgedraaid, worden aangebracht;
- Het opdraaien van de verkeersmaatregelen mag pas op de dag van aanvang van de werkzaamheden geschieden;

Aan-, Af- en Uitloopp meldingen wegafsluitingen. In verband met de meldingen van aan-, af- en uitloopp meldingen wegafsluitingen, dient de aannemer voor het afsluiten/openstellen en uitloop van een rijbaan dit te melden op de website: brabant.wegwerkmeldingen.nl. Deze meldingen verlopen via SMS-berichten. (Short-Message-Service).Meldingen:

- a) Aanmelding wegafsluiting: Binnen 5 minuten voor het afsluiten van een rijbaan deze afsluiting te melden.
- b) Afmelding wegafsluiting: Binnen 5 minuten na het openstellen van een eerder afgesloten rijbaan deze afsluiting te melden.
- c) Uitloop wegafsluiting: Indien een geplande eindtijd van een afsluiting niet gehaald wordt meldt de aannemer uiterlijk 5 minuten voor het bereiken van de geplande eindtijd (waarop een eerder afgesloten rijbaan opengesteld zou worden) deze uitloop.

De aannemer heeft de verplichting om de in lid 02 genoemde aan-, af- en uitloop meldingen per SMS naar nummer 4888 te sturen, met de volgende tekst:

- 'RD<spatie><afzetcode><spatie>aan' bij meldingen als bedoeld in lid 02a.
- 'RD<spatie><afzetcode><spatie>stop' bij meldingen als bedoeld in lid 02b.
- 'RD<spatie><afzetcode><spatie>uitloop' bij meldingen als bedoeld in lid 02c.
 - o De afzetcode is een unieke combinatie van 5 cijfers en/of letters van het werk of van een fase in brabant.wegwerkmeldingen.nl

Voorbeeld van een sms-tekst: RD Glo1m aan.

Indien de aannemer de in lid 01, 02 en 03 genoemde aan-, af- en uitloopp meldingen niet of te laat doet, kan per geval een korting van 500 Euro (€ 500,00) worden toegepast. Deze korting wordt verbeurd zonder dat een ingebrekestelling nodig is.

- De aannemer dient minimaal 14 dagen voorafgaande het werk, de code aan te vragen bij cpw@tilburg.nl
- verkeersvoorzieningen die tijdelijk geen dienst doen of conflicteren onmiddellijk verwijderen c.q. afdekken en op het tijdstip dat deze weer nodig zijn, herplaatsen c.q. afdekking verwijderen;
- de aannemer dient minimaal een week voor aanvang werk vooraankondigingsborden te plaatsen waarop de aard en tijdsperiode van het werk worden vermeld;
- alle te plaatsen borden, volgens bijlage 1 van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 (RVV 1990), dienen te worden geplaatst volgens de 'plaatsingsbeschikking' (af te geven door de betreffende wegbeheerder).
- De borden moeten retro reflecterend (klasse III) zijn en in metaal zijn uitgevoerd;
- de afzetting en omleidingsroutes dienen conform artikel 62.03.01 lid 04 en 05 van de standaard 2010 gecontroleerd te worden.
 - o Bij normale werkdagen: verkeersmaatregelen dagelijks voor en na aanvang van de werkzaamheden en/of werktijden controleren.
 - o Buiten de normale werkdagen: minimaal om de 24 uur controleren.
 - o Omleidingsroutes: minimaal om de 24 uur controleren.
- De opdrachtnemer waarborgt de (verkeers-) veiligheid van alle weggebruikers, omwonenden en andere betrokkenen en treft hiervoor zo nodig alle benodigde maatregelen;
- voor informatie over de beschikbaarheid van de te gebruiken omleidingsroutes dient afstemming plaats te vinden met de team CPW (coördinatiepunt weggebruik) van de gemeente Tilburg (cpw@tilburg.nl);
- de uitvoeringsplannen die opgesteld worden in het kader van de wegafsluitingen en omleidingen dienen 8 weken voor start uitvoering van de werkzaamheden ter accordering en het te nemen verkeersbesluit aangeboden te worden aan de PL van de gemeente, die de uitvoeringsplannen ter controle uitzet bij de specialisten verkeersmaatregelen van de gemeente Tilburg;
- tijdelijke bebording mag niet zijn aangebracht aan bestaande verticale elementen, met uitzondering van lichtmasten;
- Bij het bevestigen van een tijdelijke maatregel op een lichtmast mag er geen tape gebruikt worden. Tevens dient het mastluis te allen tijde bereikbaar te zijn;

- de toegankelijkheid van alle percelen dient tijdens en na de uitvoering gewaarborgd te zijn;
- Bij openstelling van het wegvak, moeten er waarschuwborden geplaatst worden bij:
 - Asfalt: - J37 met geel onderbord, met tekst: Nieuw wegdek langere remweg.
Dit op elke aansluitende rijbaan op het gemaakte werk. 6 weken na openstelling, moet het bord verwijderd worden.
 - Wijziging van verkeerssituatie: J37 met geel onderbord, met tekst:
Let op, Situatie gewijzigd. 6 weken na openstelling, moet het bord verwijderd worden.
 - Wijziging van voorrangssituatie: J37 met geel onderbord, met tekst:
Let op, Situatie gewijzigd. 6 weken na openstelling, moet het bord verwijderd worden.
 - Werkzaamheden in berm: J37 met geel onderbord, met tekst:
Zachte berm. 6 weken na openstelling, moet het bord verwijderd worden.
- de aannemer dient te zorgen voor een calamiteitennummer van de onderaannemer verkeersmaatregelen.

Eisen aan het verkeersmaatregelenplan

Afzettingen:

Tijdelijke verkeersmaatregelen dienen in kleur met alle relevante bebording, markering en bebakening op een GBKT ingetekend te zijn in schaal 1:500;
 Het horizontale alignement, het lengteprofiel, relevante dwarsprofielen;
 Betreffend wegvak per fase aangeven met groene arcering;
 Tijdelijke markering indien van toepassing aangeven;
 Werk in- en uitritten;

Omleidingsroutes:

Omleidingen mogen op bijvoorbeeld een Falkplan plattegrond worden aangegeven, schaal is hierbij niet van toepassing;
 Locaties van de te plaatsen tijdelijke bewegwijzeringborden;
 Tekst op de tijdelijke bewegwijzeringborden;
 Locaties van de te plaatsen routenummer- en pijlborden;
 Bestaande (ANWB)-bewegwijzeringborden met de af te kruisen teksten;
 Constructieve tijdelijke voorzieningen;
 Afstemming met andere werken, wegbeheerder, gemeenten en hulpdiensten;
 Calamiteitenplan.
 In stempel ruimte aangeven voor accordering wegbeheerder.
 Met behulp van een blokkenplanning (balkenplanning) inzichtelijk maken welke tekeningen geldend zijn voor welke periode.

4. KABELS EN LEIDINGEN

4.1 Uitgangspunten

Wet en regelgeving

Wet:	Omschrijving:
WION	Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten.

Normen en richtlijnen

CROW-Publicatie oa:	Omschrijving:	www.crow.nl
250	Graafschade voorkomen aan kabels en leidingen.	
307	Kabels en leidingen in verontreinigde bodem Richtlijn voor veilig en zorgvuldig werken aan ondergrondse lijninfrastructuur.	
308	Kabels en leidingen rond wateren en waterkeringen Richtlijn zorgvuldig graafproces.	

BRL:	Omschrijving:
	Geen BRL's van toepassing

NEN:	Omschrijving:	www.nen.nl

Tilburgs beleid en richtlijnen

Afkorting	Omschrijving
	Handboek Kabels en Leidingen 2010.
	Normboek gemeente Tilburg, hier staan ook de standaard doorsneden/profielen.

4.2 Plan van Aanpak

Inventarisatie kabels en leidingen

Om graafschade aan kabels en leidingen in Nederlandse bodem te voorkomen is er de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION).

Het Kadaster is door het Ministerie van Economische Zaken aangewezen als uitvoerende dienst. De Kadaster Dienst KLIC is de schakel tussen grondroerders en netbeheerders voor de uitwisseling van informatie over kabels en leidingen.

De ligging van de bestaande kabels en leidingen dienen via een KLIC-melding opgevraagd te worden bij het Kadaster, dienst KLIC.

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor een tijdig overleg aangaande eventuele verlegging van kabels en leidingen en is verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende kosten. Eventuele stagnatiekosten als gevolg van onvoldoende coördinatie door de ontwikkelende partij is voor haar rekening. Schade als gevolg van bouw- / ontwikkelactiviteiten aan bestaande en / of te handhaven kabels en leidingen is voor haar rekening.

4.3 Ontwerp

In de te maken en af te stemmen kabels- en leidingentekening door de ontwikkelaar dient een reservering te worden aangegeven voor het nutstracé conform het Tilburgs model (Normboek en handboek kabels en leidingen 2010). Tekening dienen afgestemd te zijn met de diverse nutsbedrijven, waarbij de in de gemeente Tilburg toegepaste normprofielen en afstemming in de ondergrond met o.a. riolering en inrichting boomvak verbeteringen en het vastgestelde voorzieningenniveau uitgangspunt zijn.

De ontwikkelende partij maakt een globale opzet met een nutstracé voor het gehele werkgebied. Na goedkeuring van de gemeente wordt deze strook vastgelegd in het matenplan. Indien bij het door ontwikkelen van een deelgebied blijkt dat er aanpassingen dienen te worden gemaakt of dat er een uitbreiding van het

nutstracé nodig is zullen de ontwikkelende partij en de gemeente dit gezamenlijk bekijken en tot een oplossing komen.

Het kabels en leidingenontwerp dient de volgende zaken te bevatten:

- Huidige kabels en leidingen in plangebied.
- Te verleggen (bestaande) kabels en leidingen.
- Vastleggen leidingstroken (o.b.v. matenplan) volgens standaardprofielen gemeente Tilburg.
- Vastleggen T-hoogte, zoals beschreven in de waterparagraaf.
- Vastleggen bovengrondse objecten van nuts- en telecombedrijven (trafostations, cai-kasten, e.d.).
- Reservering mantelbuizen t.b.v. VRI, OV en reserve.
- Afstemming met riolering en inrichting boomvakverbeteringen

Het ondergrondse deel van de openbare verlichting dient te worden ontworpen (en aangelegd) door ENEXIS Netwerk. De gemeente Tilburg neemt alleen de masten in beheer. Met betrekking tot de OV aansluitingen en OV hoofdkabel dient met Enexis vroegtijdig in het proces afspraken gemaakt te worden.

De ontwikkelende partij verzorgt het kabels- en leidingenontwerp, volgens de richtlijnen van de kabel- en leidingbeheerders en de standaardprofielen volgens het handboek kabels en leidingen 2010 en de eisen voor de ondergrondse leidingen inclusief de afstemming daarvan op de bovengrondse situatie (bebouwing, eigendomsgrenzen, bomen enz.) en biedt deze ter acceptatie aan bij de gemeente.

Indien er een conflict is met bestaande bomen dan moet in overleg met de gemeente bepaald worden of speciale voorzieningen nodig zijn bij de aanleg of reconstructie van kabels en leidingen. Kabels en leidingen mogen niet in taluds worden aangelegd. Kabels en leidingen ten behoeve van het openbare net mogen niet in uit te geven en/of private gronden worden gelegd.

Bij asfaltverharding moeten kabel- en leidingkruisingen met mantelbuizen worden gerealiseerd. Bij de aanleg van kruisingen dienen extra mantelbuizen te worden gelegd om in toekomstige behoefte te kunnen voorzien. Kruisingen met gemeentelijke wateren moeten worden gerealiseerd met zinkers die 1,00 m onder het theoretische profiel liggen. De op te nemen voorzieningen dienen tijdig te worden besproken tijdens een coördinatiebijeenkomst met de kabels- en leidingenbeheerders.

Het DO stedenbouwkundigplan/ kabels- en leidingenplan is de basis voor de aanleg van de kabels en leidingen en bovengrondse objecten. Alle getekende bomen moeten in de planvorming van het leggen van de kabels en leidingen als bestaand worden gezien.

De kleur, plaatsing en uitvoering van de verschillende verdeelkasten en schakelstations is steeds gekoppeld aan het inrichtingsplan en moet worden goedgekeurd door de gemeente. De mogelijkheid tot inpandige compactstations dient te worden kortgesloten met Enexis.

Uitvoeringsontwerp eisen, het in vroegtijdig stadium:

- Het voeren van overleg met de kabels en leidingen bedrijven, telecombedrijven, overheidsdiensten en derden.
- Inzichtelijk maken van de huidige ondergrondse inrichting en toekomstige bovengrondse situatie o.b.v. randvoorwaarden gemeente en in overleg met de kabels en leidingen bedrijven/ en telecombedrijven inzichtelijk maken.

Instemmingsbesluit

Een instemmingsbesluit geeft toestemming tot het aanleggen, beheren en onderhouden van kabels, leidingen en mantelbuizen in gemeentegrond. Bij het door de gemeente te verlenen instemmingsbesluit zal vooraf toestemming aan de ontwikkelaar worden gevraagd.

Het zonder instemming aanleggen van kabels en leidingen in de openbare grond is verboden. Voor instemming gelden specifieke randvoorwaarden die mede afhankelijk zijn van plaatselijke omstandigheden. Voor het leggen van leidingen - bijvoorbeeld voor drinkwater en beregeningsinstallaties - van kabels - bijvoorbeeld elektriciteit - en mantelbuizen in gemeentegrond is toestemming van de gemeente nodig.

Een mantelbuis is nodig voor de aanleg van kabels c.q. leidingen en waar de leidingen onder de openbare weg doorgetrokken moeten worden. Het aanleggen van deze mantelbuizen dient in overleg met de netbeheerders te gebeuren en door middel van een mantelbuizen plan te worden vastgesteld.

Een belangrijk aspect is het beperken van de overlast/schade aan gemeentelijke eigendommen zoals de openbare weg of groenvoorzieningen. Als de kabels c.q. leidingen ook in de grond van derden gelegd moeten worden, is toestemming van de betreffende derde nodig.

De gemeente heeft bij het aanleggen van kabels en leidingen een coördinatieplicht. Zij levert door een goede ordening en afstemming van de werkzaamheden tussen nutsbedrijven en van particulieren een bijdrage aan een optimale indeling van de ondergrondse openbare infrastructuur.

Tot aan de overdracht aan de gemeente is de ontwikkelende partij gehouden aan naleving van de in de WION gestelde voorwaarden met betrekking tot de ondergrondse kabels en leidingen

4.4 Contractstuk

De ontwikkelende partij en de gemeente zullen beiden meewerken aan het tijdig afgeven van de eventueel vereiste vergunningen en toestemmingen voor de kabel- en leidingbeheerders, door vaststelling van het matenplan in een vroeg stadium van het project wordt de vergunningverlening vereenvoudigd en kunnen de kabel- en leidingbeheerders tot een gepast ontwerp komen.

De vereiste toestemmingen en instemmingsbesluiten zullen o.b.v. het met de gemeente overeengekomen kabels- en leidingenplan door de nuts- en telecombedrijven bij de gemeente worden aangevraagd. Deze vereiste toestemmingen en instemmingsbesluiten zullen in overleg met de ontwikkelende partij worden verstrekt. De gemeente zal de bestaande legesverordeningen hanteren voor het behandelen van deze vergunningen.

Eisen aan het materiaal

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

Eisen aan sleuven

Sleuven van kabels en leidingen dienen te worden aangevuld met zand. Er dient op voorhand van de werkzaamheden een "geschiktheidsverklaring" te worden overlegd naar de kabel- en leidingbeheerders en bij het verlenen van het instemmingsbesluit worden bijgevoegd.

Zand voor sleufaanvullingen moet voldoen aan het gestelde in de RAW voor zand in aanvulling of ophoging.

Eisen aan mantelbuizen

De toe te passen mantelbuizen dienen in overleg met de kabel- en leidingbedrijven te worden vastgesteld. De mantelbuizen moeten worden aangebracht op strategische plekken waarbij voordeel is voor de hoofdleidingen en huisaansluitingen van de netbeheerders. De kabels- en leidingbeheerders kunnen ervoor kiezen zelf op voorhand mantelbuizen aan te brengen i.p.v. dit door de civieltechnische aannemer te laten doen, zeker omdat de kabels en leidingen vaak worden gelegd voordat de civieltechnische aannemer aanvang maakt met zijn werkzaamheden.

4.5 Realisatie

Coördinatie

De ontwikkelende partij verzorgt de coördinatie van de aanleg en instandhouding van kabels en leidingen. Hieronder vallen tevens de openbare telecommunicatie-infrastructuren en de bovengrondse infrastructuur zoals gasregelstations, trafo's, schakelkasten enz. De ontwikkelende partij overlegt tijdig met de kabel- en leidingbeheerders en de gemeente over de planning en werkwijze van de aanleg en realisatie van deze infrastructuren.

Kabels en leidingen

De ontwikkelende partij regelt de coördinatie en afstemming met de kabel- en leidingbedrijven. In het kabel- en leidingoverleg zal indien noodzakelijk ook de projectleider en/of kabel- en leidingcoördinator van de

gemeente Tilburg worden betrokken. De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de aanleg/licging van alle kabels en leidingen en bijbehorende bovengrondse voorzieningen volgens het door de gemeente (cluster leidingcoördinatie) goedgekeurde kabels en leidingenplan.

Eisen aan de realisatie

De eisen die worden gesteld aan de uitvoering zijn volgens de RAW , de Richtlijnen van de kabel- en leidingbeheerders en het KHB kabels en leidingen gemeente Tilburg.

4.6 Overdracht

Revisie

Met betrekking tot de ligging van kabels en leidingen dienen de volgende gegevens te worden aangeleverd:

- Kabels en leidingmaatschappijen zijn via de Wet Wion verplicht om binnen 30 dagen hun kabels en leidingen vast te leggen.
- Met KLIC-melding aantonen dat de kabels en leidingen onder openbare ruimte liggen.

Daarbij is de ontwikkelaar geen opdrachtgever aan de nutsbedrijven en kan hen niet dwingen om een revisie te maken. Desondanks heeft de ontwikkelaar een actieve rol in het bepalen van de tracés en een inspanningsverplichting ten aanzien van de revisie.

5. RIOLERING EN WATERHUISHOUDING

5.1 Uitgangspunten

Wet en regelgeving

Wet:	Omschrijving:
Wro	Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Wm	Wet Milieubeheer (Wm)
Waterwet	
WABO	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO)
Bouwbesluit	2012
Activiteitenbesluit	Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah)
	Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi)

Normen en richtlijnen

	Omschrijving:
	Bestuurlijke notitie watertoets.
	Handreiking watertoets, Rijkswaterstaat (oktober 2001).

BRL:	Omschrijving:
BRL K10014	Reinigen van rioleringsobjecten
BRL K10015	Inspecteren van rioleringsobjecten

NEN: oa	Omschrijving:	www.nen.nl
NEN 3398	Reinigen van rioleringsobjecten	
NEN 3399	Inspecteren van rioleringsobjecten	

Tilburgs beleid en richtlijnen

Afkorting	Omschrijving
	Structuurvisie Water en Riolering 2010-2015, okt 2009.
	De lekkende stad, februari 1997, febr 1997.
BRP	Het Basisrioleringsplan Kern Udenhout, 20 december 2012.
	Programma van eisen gemalen, versie 1.04.
	Waterparagraaf, 29 juli 2014, vastgesteld 2014.

Watertoets

Wanneer voor de ontwikkeling van het plangebied ruimtelijke procedures gevolgd moeten worden dan moet het traject van de Watertoets doorlopen worden. Het proces van de Watertoets is beschreven in 'Bestuurlijke notitie watertoets' en 'handreiking Watertoets'.

Standaard Stedelijk Water is van toepassing bestaande uit:

- PvE Bodemkundig/hydrologisch onderzoek t.b.v. bouwrijp maken zie bijlage 2.
- PvE Waterhuishouding- en rioolplan, zie bijlage 3.
- PvE Tijdelijke lozingen op de riolering, zie bijlage 4.
- PvE Studie naar het functioneren van de riolering bij rioolwerkzaamheden, zie bijlage 5
- Berekening rioolafstanden bij parallel liggende riolen, zie bijlage 6.
- Terreinhoogten, zie bijlage 7.

Stelselkeuze

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de stelselkeuze afgewogen en vastgesteld in de Watertoets. Dat is gedaan in onderlinge afspraak tussen de ontwikkelende partij, de waterbeheerders en de rioolbeheerder. De te hanteren eisen en uitgangspunten per type stelsel en per type voorziening worden in het voorliggende document behandeld.

Algemene uitgangspunten:

- Het principe 'hydrologisch neutraal' staat centraal in de ontwikkeling. Dit vertaalt zich in de volgende specifieke randvoorwaarden:
 - De trapsgewijze aanpak vasthouden – bergen – afvoeren voor gebiedseigen water.
 - Het waterbeheer is gericht op het voorkomen van problemen voor andere tijden, plaatsen en/of milieucompartmenten.
 - De waterstroom is zodanig dat benedenstrooms zowel kwantitatief als kwalitatief geen problemen ontstaan.
 - Er vindt zo weinig mogelijk beïnvloeding van omliggend grondwater plaats. Met andere woorden: geen grondwater verlagende maatregelen (drainage), maar minimale ontwatering bereiken d.m.v. partieel ophoging.
- Het grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater en afvalwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd.
- De bestaande waterhuishoudkundige structuren worden zoveel mogelijk behouden.
- Alleen schoon regenwater komt in aanmerking voor infiltratie, kortom water van daken en wegen met weinig verkeer, of wegen met een laag risico voor verontreiniging.

Specifiek voor plannen in bestaand stedelijk gebied:

- Wanneer in het plan bestaande rioolleidingen uitgenomen moeten worden, dan moeten de afvoer- en bergingscapaciteit van het bestaande rioolstelsel gehandhaafd worden zodanig dat er bij bui 08 geen 'water op straat' ontstaat.
- Alleen schoon regenwater, dakwater en water afkomstig van extensief gebruikte wegen is van voldoende kwaliteit voor infiltratie, conform de richtlijnen van waterbeheerders en het vastgestelde gemeentelijke beleid.

De Structuurvisie Water en Riolerings hanteert als uitgangspunt de ontkoppeling (scheiding) van Regenwater Afvoer (RWA) en afvalwater (DWA). Dit geldt voor de nieuw te bouwen gebouwen en (indien mogelijk) ook voor de reeds bestaande gebouwen die gehandhaafd blijven. Minimaal moet worden bereikt dat in de nieuwe situatie op openbaar gebied niet meer regenwater uit het gebied wordt afgevoerd dan in de huidige situatie. Dit wordt bereikt door:

- Regenwater van de nieuwbouw te infiltreren in het gebied (evt. in park, via groen in openbaar gebied), mits vastgesteld in bestemmingsplan.
- Indien ontkoppeling van de bestaande bouw dan de mogelijkheid bezien of ook dit regenwater te infiltreren is.
- Zo mogelijk (afhankelijk van verontreiniging) toepassen van open verharding op parkeerterreinen.

5.2 Plan van Aanpak

Uit het plan van Aanpak moet duidelijk zijn dat men de noodzakelijke processtappen doorloopt, een onderbouwing levert die past bij de processtap en noodzakelijk diepgang en rekening houdt met de daarvoor benodigde tijd. Ook dient rekening te zijn gehouden met toets momenten en vergunningprocedures e.d

5.3 Ontwerp

Waterhuishoudingsplan

Op basis van de in het bestemmingsplan (waterparagraaf) vastgestelde uitgangspunten, overwegingen en bouwstenen, wordt het waterhuishouding- en rioolplan opgesteld. Dit geschiedt in twee stappen (Dit dient onderdeel te zijn van het integraal ontwerp):

1. Waterhuishouding- en rioolplan voor het gehele plangebied wordt opgesteld in overleg met de gemeente.
2. Waterhuishouding- en rioolplan voor de verschillende deelplannen wordt ter goedkeuring aan de gemeente aangeboden.
3. Het waterhuishouding- en rioolplan maakt steeds onderdeel uit van de onderbouwing bij het UO noodzakelijk voor de aanvraag van een watervergunning bij het waterschap.

Deze gedetailleerde plannen vormen samen het ontwerp van het watersysteem en dienen een uitspraak te doen over de waterhuishoudkundige structuur in de nieuwe situatie, zoals: (ontwatering, regenwaterafvoer en afvalwaterafvoer), terreinhoogten, principekeuzen ten aanzien van het type voorzieningen die worden aangelegd t.a.v. afwatering van bebouwing en openbaar gebied, de dimensionering van de rioolstelsels en betrokken regionale afwateringsstelsels, de benodigde hoeveelheid retentie en het benodigd oppervlak voor retentievoorzieningen. Het plan dient in overleg het waterschap tot stand te komen.

De T-hoogte

De advies- en minimale T-hoogten worden bepaald in het kader van het waterhuishoudingsplan. De T-hoogte is de zogenaamde minimale aanleg/bestratingshoogte ten opzichte van NAP ter plaatse van de erfafscheiding. De erfafscheiding is meestal de buitenzijde van het trottoir die na het bouwrijpmaken moet worden opgeleverd. Op basis van de hoogtes die uit het waterhuishoudingsplan komen, worden de civieltechnische T-hoogtes bepaald.

Zie standaard Terreinhoogten.

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het bepalen van de bouwpeilen. Ten aanzien van veiligheid voor eventuele hoge waterpeilen adviseert de gemeente deze peilen zo hoog mogelijk te houden. Op deze manier en samen met een dwarsprofiel waar 'berging op straat' mogelijk is, is het risico op overstroming in de bebouwing bij extreme neerslag minimaal.

De afwatering van de openbare ruimte wordt gewaarborgd door de afwaterende oppervlakten (verharding en hellende groenvlakken) onder afschot te ontwerpen in het dwarsprofiel, richting de afwateringselementen (kolken, goten, greppels, watergangen, waterwissels, sloten, e.d.).

Het dwarsprofiel biedt ruimte om de zogenaamde 'berging op straat' mogelijk te maken. Dit houdt in dat het regenwater dat de riolering / berekende watersystemen niet kan verwerken, tijdelijk boven het maaiveld gebufferd kan worden zonder dat het direct afstroomt richting de bebouwing. Het ontstane 'water op straat' leidt niet tot wateroverlast, doordat het profiel van de openbare ruimte het mogelijk maakt water in een zekere mate tijdelijk te bergen. Hiervoor geldt bij elke dwarsprofiel dat:

- De ontwikkelaar stelt T-hoogten voor en worden vastgesteld door de gemeente.
- Alle straatpeilen lager zijn dan de vastgestelde T-hoogten.
- Het hoogste punt van de rijbaan minstens 0,05 m lager ligt dan de T-hoogte.
- Er mag geen hol profiel in de rijbaan aangelegd worden. Dit i.v.m. de sterkte van deze rijbaan.
- Bij een 'op-één-oor' profiel het laagste punt van het profiel zo ver mogelijk van de bebouwing vandaan ligt.

Handhaving bestaande riolering

De ontwikkelende partij moet in de planvorming en in de uitvoering zorgen voor een optimale integratie en bescherming van de bestaande, te handhaven, riolering in het plangebied. Ook riolering gelegen in de nabijheid van het plangebied kan door de gemeente aangemerkt worden als aandachtspunt (bij plaatsen van damwanden, heien van palen, enz). In dat geval vallen de door de gemeente aangewezen rioolobjecten onder de volgende bepalingen.

Algemene ontwerpkeuzes

Ontwerpeisen:

Het ontwerp dient te voldoen aan de eisen vermeld onder de kop "uitgangspunten" van dit hoofdstuk. In het bijzonder de volgende specifieke eisen:

- De putdeksels van de verschillende inspectieputten moeten worden afgestemd op de hoogte van het omringende maaiveld of op de weghoogte.
- De putnummering wordt afgegeven door het team GEO-informatie (geoinfo@tilburg.nl) van de gemeente Tilburg en dient in het ontwerp te worden meegenomen.
- De putten voor zowel DWA als RWA / VRWA / SRWA worden voorzien van een stroomprofiel. Dat geldt ook bij overstorten, lozingsconstructies, etc. behalve bij zakputten waarin het drijvende vuil en het meegesleurde slib opgevangen wordt.
- Het kruisen van rioolleidingen moet altijd plaatsvinden met een kruisput waarbij het meest vervuilde water in één buis doorstroomt.

- De parallel liggende rioolleidingen moeten voldoen aan de standaard Berekening rioolafstanden bij parallel liggende riolen.
- De hoofdriolering mag alleen geprojecteerd en aangelegd worden in de openbare ruimte.
- Binnen het ontgravingprofiel, zoals vastgesteld in de standaard Berekening ontgravingprofiel t.b.v. rioolleidingen, mogen zich geen kabels, leidingen, bomen (met kroonprojectie) of bouwdelen bevinden, tenzij er maatregelen getroffen worden voor de stabiliteit van deze objecten.
- De afstand tussen bomen en (aansluit)rioolleidingen is conform het Normboek.
- De afstand tussen een put en straatmeubilair dient minimaal 2,0 meter te bedragen in verband met de bereikbaarheid van de put (gemeten vanaf hart put).
- Uit onderbouwing moet blijken dat de toegepaste materialen geëigend zijn voor de locatie en functie w.o. de sterkte
Bij grensgevallen dient een sterkteberekening te worden gemaakt, waarbij uitgegaan wordt dat:
 - De minimale dekking op de leiding 1,20 m is.
 - De minimale dekking tussen kruisende leidingen 0,10 m is.
 - De maximale putafstand 70 m is.
 - Er Putten geplaatst worden bij richting- en diameterverandering, aan het begin van het hoofdriool en bij wegcruisingen.
 - Rioolstreng: Elke rioolstreng moet begonnen worden met een pendelstuk van 1.00 of 1.20 meter. Dit om scheurvorming te voorkomen. Passtukken vallen niet onder pendelstukken.

Aansluitingen

Specifieke eisen:

- De ontwerpbelasting is gelijk aan die van de hoofdriolering.
- De aansluitleidingen met een diameter tot en met 160 mm kunnen op de hoofdleiding gerealiseerd worden; dit d.m.v. een ingestorte inlaat.
- Vanaf een diameter van 200 mm moet de aansluiting op het hoofdriool gerealiseerd worden, voorzien van een inspectieput.
- Aansluiting van bedrijven worden altijd voorzien van een vervalput. Deze vervalput moet binnen het particuliere terrein en nabij de perceelgrens liggen.
- Aansluitleidingen op particuliere terreinen worden in de openbare ruimte en nabij de perceelgrens voorzien van een ontstopningsstuk.
- Aansluitleidingen op particuliere terreinen met een diameter tot en met 160 mm worden aangeboden volgens het Normboek. Hiervan kan worden afgeweken als de ligging / diepte van kabels en leidingen afwijkt van het standaard profiel, waardoor de gereserveerde ruimte technisch onhaalbaar blijkt, dit in overleg met de gemeente.
- De aansluitingen op het rioolstelsel moeten aan de bovenzijde van de hoofdriolering worden aangebracht (op 12 uur). Bij kunststof en gres-hoofdriolen met een diameter van 250 mm moet dit te geschieden d.m.v. een (in de stroomrichting) verticaal geplaatst 45° T-stuk.
- Huis- en kolkaansluitingen moeten afzonderlijk worden aangesloten op het hoofdriool, d.w.z. geen verzamelleidingen. Uitzondering op deze voorwaarde is wanneer er twee kolken zijn die recht tegenover elkaar liggen.

Drainage

Om overlast van stagnerend bodemwater (schijngrondwaterspiegel) te voorkomen wordt het water in de onverzadigde zone boven de 'gemiddeld hoogste grondwaterstand' (GHG) afgevoerd.

- Drainage wordt uitsluitend toegepast als er gegronde verwachting is dat het percolerend bodemwater stagneert, waardoor het vocht in de bebouwing of instabiliteit in de bovengrondse infrastructuur kan veroorzaken.
- De drainageleidingen lozen altijd op een regenwaterleiding.
- In verband met beheerbaarheid dient de diameter minimaal 100 mm te zijn.

Afvalwaterafvoer (DWA)

Indien geen recente / actuele gebiedsgegevens beschikbaar zijn worden de volgende uitgangspunten gehanteerd t.b.v. ontwerpbelasting:

- De afvalwaterafvoer (DWA) moet zich conformeren aan de Leidraad Riolering en / of de meest realistische geschatte piekdebieten, die geloosd gaan worden. Anders:
 - o Woningbouwlocaties:
Woningbezetting van 3,0 inwoners per woning;
DWA-stroom van: 12 l/inw/uur, gedurende 10 uur;
 - o Bedrijventerreinen (zonder proceswater): 0,5 l/s/ha (oftewel 1,8 m³/u/ha)
- Bij andere functies dan wonen of bedrijven zonder proceswater, dient de hoeveelheid DWA per functie berekend te worden.

Ontwerpeisen:

Het ontwerp dient te voldoen aan de volgende specifieke eisen:

- Het hoofdriool t.b.v. DWA van gescheiden stelsels wordt altijd als rondprofiel uitgevoerd.
- De eventuele gemalen worden ontworpen conform het Programma van Eisen Gemalen.
- De locatie waar de lozing van het opgevoerde afvalwater wordt gedaan, evenals de benodigde aanpassingen van de ontvangende rioolstelsels, wordt in overleg met de gemeente bepaald.
- De lozing van DWA afvalwater vanuit een persleiding of drukriolering op bestaande DWA- / gemengde hoofdriolen vindt plaats onder water, conform standaard Lozingsconstructie t.b.v. persleiding DWA / gemengd op de riolering.
- De lozing van DWA onder vrij verval moet altijd op gelijke of hogere gelegen bestaande DWA- / gemengd hoofdriolen en kan gebeuren zonder een bijzondere lozingsconstructie.
- De minimale diameter van het hoofdriool is 250 mm.
- Het bodemverhang van een DWA-riool helt in de richting van het rioolgemaal en bedraagt de eerste minimaal 100 m vanaf het eindstreng 1:300. Hierna (gerekend vanaf het bovenstroomse knooppunt) tenminste:

Diameter	Afshot
Ø250	1:300
Ø300 / 315	1:300
Ø400	1:500
Ø500	1:600
Ø600	1:700
Ø700	1:800
Ø800	1:900
Ø900	1:1000
Ø1000	1:1100
Ø1250	1:1300
Ø1500	1:1400
Ø1800	1:1800
Ø2000	1:2000
Ø2250	1:2500

- De maximale vullingsgraad van de leidingen bedraagt 50%;
- Aanvoer op gemaal uitvoeren in één aanvoerleiding, waarvan de laatste rioolstreng moet worden uitgevoerd in PVC.
- Er dient een beheerplan voor het watersysteem te worden opgesteld en alle, vooral bijzondere, elementen dienen daarin te zijn opgenomen. Dit maakt onderdeel uit van het UO (of deelplan UO).

Beplanting

- Een combinatie van regenwaterberging met beplanting versterkt de beleving van water in de stad.
- Een aanleg van een retentievoorziening langs (niet binnen) de ecologische zones versterkt de ecologie, ook wanneer de inrichting tussen en aan de rand van de bergingszone daarop gericht is.
- Bij het opstellen van de beplantingsplannen zijn stabiliteit, doorstroming en bergingscapaciteit van de retentievoorziening de randvoorwaarden.
- Het profiel van de infiltratievoorziening moet eenvoudig kunnen worden beheerd en moet goed bereikbaar zijn vanaf de weg.

- Lage en dichte beplanting is in deze zone niet gewenst, en zal dan ook niet geaccepteerd worden, aangezien de bergingscapaciteit hierdoor aanzienlijk afneemt. De aanwezigheid van bomen en/of struiken (mits ze niet in al te grote dichtheden voorkomen) vormen geen belemmering.
- Bij de inrichting van compartimenten voor vuil regenwater / gemengd water blijft de functionaliteit als rioolvoorziening leidend.

5.4 Contractstuk

Algemene eisen

Het type stelsel wordt ontworpen zoals in de Watertoets vastgesteld. Het afvalwater bestaat afhankelijk van het type stelsel uit:

- Afvalwater afvoer: DWA.
- Vuil regenwater afvoer: VRWA.
- Schoon regenwater afvoer: SRWA.
- Gemengde afvoer van DWA en RWA.

De navolgende eisen zijn algemeen van toepassing op alle stelseltypen:

- Het ingezamelde afvalwater en het regenwater wordt gescheiden aangeboden bij de perceelgrens.
- Het afvalwater wordt vanaf de perceelgrens in eerste instantie ondergronds getransporteerd via de rioolaansluiting. Hierna door middel van riolering richting de Rioolwater zuiveringsinstallatie (RWZI).
- Het afvalwater dient in beginsel onder vijverval vanuit het plangebied te worden afgevoerd en zo nodig opgevoerd door middel van gemalen en persleidingen.
- Indien in de waterparagraaf vastgesteld is dat het regenwater (RWA / SRWA / VRWA) via de oppervlakte bij de perceelgrens aangeboden wordt voor verder transport, dan moet bij het ontwerp van het dwarsprofiel rekening gehouden worden met:
 - o Uitdetaillering van het overnamepunt langs de perceelgrens.
 - o Voldoende ruimte voor een bovengronds leidingenstelsel.

Terreinhoogte

De terreinhoogte in de openbare ruimte wordt in overleg met de gemeente bepaald op basis van de volgende factoren:

- Ontwateringdiepte.
- Bodemgesteldheid.
- Benodigd hydraulisch verhang t.b.v. afvoer van afvalwater.
- Veiligheid bij extreme neerslag.
- Verkaveling.
- Aansluiting op bestaande terreinhoogten.
- Civieltechnische uitwerking.

De terreinhoogte ter plaatse van de perceelgrens (de zogenaamde T-hoogte) en de straathoogten worden door de gemeente vastgesteld/ geaccordeerd.

De minimaal te hanteren ontwateringdiepte (afstand tussen de maatgevend hoogste grondwaterstand (MHG= GHG + 0,20 m) en het referentiepunt) bij zandige gebieden, is in de volgende situaties:

- Woningbouw met kruipruimte: 0,70 m tot onderkant vloer.
- Woningbouw met water- en vochtdichte vloer: 0,30 m tot onderkant vloer.
- Bedrijventerreinen: 0,70 m onder onderkant vloer.
- Primaire wegen: 1,0 m tot de hoogste punt in het dwarsprofiel.
- Secundaire wegen: 0,70 m tot de hoogste punt in het dwarsprofiel.
- Groenstroken en parken: 0,50 m tot maaiveld.
- Droge retentievoorzieningen: 0,20 m onder MHG = GHG

Bij niet zandige gebieden ontwateringdiepte bepalen in overleg met de gemeente;

Het hydraulische verhang dient in alle afvoerscenario's en te allen tijde het af te wateren regenwater te verwijderen van de bebouwing richting het regionale watersysteem;

De terreinhoogten zijn zodanig hoog dat bij een maatgevend neerslag, met een herhalingsjijd van 100 jaar, het afstromende regenwater binnen openbaar gebied blijft (tot T-hoogte dus);
Vloer- / bouwpeilen zijn voor rekening van de ontwikkelende partij.

Te herstellen gemengde riolering (klopt de titel met onderstaand verhaal?)

Indien geen recente / actuele gebiedsgegevens beschikbaar zijn worden de volgende uitgangspunten gehanteerd t.b.v. ontwerpbelasting:

- De afvalwater afvoer (DWA) conform de Leidraad Riolering en / of de meest realistische geschatte piekdebieten, die geloosd gaan worden. Anders:
 - o Woningbouwlocaties:
Woningbezetting van 3,0 inwoners per woning.
DWA-stroom van : 12 l/inw/uur, gedurende 10 uur.
 - o Bedrijventerreinen (zonder proceswater): 0,5 l/s/ha (oftewel 1,8 m³/u/ha)
- Bij andere functies dan wonen of bedrijven zonder proceswater, dient de hoeveelheid DWA per functie berekend te worden.
- Voor de regenweer-situatie geldt dezelfde ontwerpbelasting als voor RWA-riolering van gescheiden stelsels.

Ontwerpeisen:

Het ontwerp dient te voldoen aan de volgende specifieke eisen:

- Het hoofdriool t.b.v. gemengde stelsels wordt altijd als ei-profiel uitgevoerd.
- De eventuele gemalen worden ontworpen conform het Programma van Eisen Gemalen.
- De locatie waar de lozing van het opgevoerde afvalwater wordt gedaan, evenals de benodigde aanpassingen aan de ontvangende rioolstelsels, worden in overleg met de gemeente bepaald.
- De lozing van gemengd afvalwater vanuit een persleiding of drukriolering op bestaande gemengde hoofdriolen vindt onder water plaats conform de standaard 'Lozingsconstructie t.b.v. persleiding DWA / gemengd op de riolering'.
- De lozing van gemengd afvalwater onder vrij verval moet altijd op bestaande gemengde hoofdriolen die gelijk of hoger liggen en kan gebeuren zonder een bijzondere lozingsconstructie.
- De minimale afmetingen van het hoofdriool is 300/450 mm.
- Het bodemverhang van een gemengd riool helt in de richting van het rioolgemaal en bedraagt (gerekend vanaf het bovenstrooms knooppunt) ten minste:

Breedte / hoogte	Afschot
300 / 450	1:500
400 / 600	1:600
500 / 750	1:700
600 / 900	1:800
700 / 1050	1:900
800 / 1200	1:1000
900 / 1350	1:1000
1000 / 1500	1:1100
1200 / 1800	1:1200

- Profielen boven 1200/1800 worden als rondprofiel uitgevoerd. Zie voor het verhang de tabel voor DWA-leidingen.
- Aanvoer op het gemaal uitvoeren in één aanvoerleiding, waarvan de laatste rioolstreng moet worden uitgevoerd in PVC.
- Bij werkzaamheden aan de gemengde riolering, moeten de consequenties voor het functioneren van het stelsel in beeld gebracht worden. Deze consequenties moeten zowel in droog als in regen omstandigheden, conform de Standaard Programma van eisen t.b.v. Studie naar het functioneren van de riolering bij rioolwerkzaamheden, in beeld worden gebracht.

Drukriolering

Drukriolering verwerkt uitsluitend afvalwater (DWA), en wordt in de openbare ruimte voornamelijk toegepast in het buitengebied, maar ook bij zeer uitzonderlijke situaties binnen de bebouwde kom.

Het ontwerp is gebaseerd op het verzamelen van DWA uit verschillende percelen onder vrij verval tot een pompunit. Het afvalwater wordt vanuit de natte kelder van de pompunit opgevoerd en getransporteerd door middel van persleidingen van kleine diameter (zogenaamde drukriolen). Het afvalwater gaat via de bestaande DWA- / gemengd rioolstelsels richting de RWZI.

Indien de bestaande (druk)riolering binnen het plangebied moet worden aangepast, dan moet dit te gebeuren in overleg met en conform de eisen en richtlijnen van de gemeente Tilburg.

Ontwerpeisen:

Het ontwerp dient te voldoen aan de volgende specifieke eisen:

- voor de vrij verval verzamelriolen gelden de randvoorwaarden voor DWA- hoofdriolen;
 - voor het tracé van de drukriolen geldt:
 - in de openbare ruimte te positioneren;
 - buiten de rijbanen te positioneren;
 - de dekking op drukriolen bedraagt ongeveer 1,00 m onder het maaiveld.
 - de lozing van afvalwater (DWA) op bestaande DWA- / gemengde hoofdriolen wordt ontworpen conform de standaard *Lozingsconstructie t.b.v. persleiding DWA / gemengd op de riolering*;
- afwijking van deze randvoorwaarden kan in overleg met de gemeente, alleen in concrete gevallen, en uitsluitend bij uitzonderlijke omstandigheden

RWA Riolering

Het regenwater is afkomstig van:

- Percelen: het regenwater wordt verzameld bij de perceelgrens door middel van een aansluiting. Hierbij kan men onderscheiden:
 - o Regenwater van daken.
 - o Regenwater van terreinverharding.
- Openbare ruimte: het regenwater wordt ingezameld via de afwatering van de weg richting de hoofdleidingen van de regenwaterriolering, onder of op maaiveldniveau.

Het scheiden van het regenwater van het afvalwater kan gebeuren binnen twee scenario's:

- Uitleg- / uitbreidingsplannen, met een bestaande niet verstedelijkte situatie.
- Afkoppelplannen, met een bestaande verstedelijkte situatie, waarbij het regenwater van de gemengde riolering ontkoppeld wordt.

Voor uitleg-/ uitbreidingsplannen ten aanzien van de trapsgewijze aanpak: vasthouden - bergen - afvoeren. Het is mogelijk een creatieve toepassing van dit principe binnen de percelen in overleg met de gemeente toe te passen. Daarbij worden alle mogelijke oplossingen getoetst op:

- Risico's op de volksgezondheid en ecologie.
- Impact op de waterhuishouding buiten het plangebied.
- Beheeraspecten.
- Risico's bij disfunctioneren.

Los van de Watertoets kan de fysieke verzameling en transport van regenwater op twee manieren gebeuren:

- Bovengronds: goten, greppels, sloten, watergangen, waterwissels, wadi's, enz.
- Ondergronds: regenwater rioolleidingen (RWA / SRWA / VRWA).

Los van benutting van regenwater wordt in het plan een stelsel van regenwaterleidingen en een retentie- / infiltratievoorziening (waterberging) aangelegd. In de Watertoets kan er gekozen zijn voor een scheiding van het vuil en het schoon regenwater of een voorzuiverende voorziening. Te denken valt aan: zakput, bezinkvoorziening, bodempassage, e.d. of voor afvoer van vuil regenwater naar de RWZI.

Ontwerpeisen algemeen:

Het ontwerp dient te voldoen aan de eisen gesteld in de Leidraad Riolering, met daarbij het Normboek en de volgende specifieke eisen:

- De stelsels dienen hydraulisch te voldoen aan 'bui 08' uit de leidraad riolering (C2100).

- Hoofdriolering mag alleen geprojecteerd en aangelegd worden in het openbare gebied.

Ontwerpeisen afkoppelplannen:

Het ontwerp dient te voldoen aan de volgende specifieke eisen:

- De bergingscapaciteit van afgekoppelde bestaande verharde oppervlakten bedraagt minimaal 10 mm.
- De bergingscapaciteit van oppervlakten die in de bestaande situatie onverhard zijn, bedraagt 40 mm.
- Als de bergingscapaciteit van het afkoppelsysteem benut is, kan het overtollige water direct afstromen richting het oppervlaktewater, of indirect via de gemende rioolstelsels conform de standaard 3-Compartimenten overstort.
- De retentie- / infiltratievoorziening van regenwater gericht op infiltratie wordt altijd aangelegd boven het gemiddelde hoogste grondwater. Afwijken hiervan mag in overleg met de waterbeheerder en de rioolbeheerder.
- Voor de verticale bodemdoorlatendheid (k-waarde) moet gerekend worden met de helft van de gemeten verzadigde k-waarde. De minimaal gemeten k-waarde is 1,0 m/dag in de onverzadigde zone, indien deze niet wordt gehaald door de aanwezige ondergrond, dan moet passende bodemverbetering tot onder de bodem van de voorziening worden toegepast.

Ontwerpeisen uitleg- / uitbreidingsplannen:

Het ontwerp dient te voldoen aan de volgende specifieke eisen:

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen, conform richtlijnen van het waterschap.
- De bergingscapaciteit ten behoeve van VRWA bedraagt minimaal 4 mm en de afvoercapaciteit maximaal 0,4 mm/uur.
- Als de totale VRWA-bergingscapaciteit benut is kan het regenwater afstromen naar de retentievoorziening voor SRWA.
- De totale bergingscapaciteit voor het te ontwikkelen gebied voldoet aan de richtlijn van het waterschap voor hydrologisch neutraal ontwikkelen.
- Als de totale bergingscapaciteit van het te ontwikkelen gebied benut is kan het overtollige water afstromen richting het oppervlaktewater, conform de eisen van het waterschap.
- De retentie- / infiltratievoorziening ledigt zich door infiltratie in de bodem en / of door het leegstromen richting het oppervlaktewater (onder het toegestane landelijk debiet).
- De afvoer vanuit de retentievoorziening richting het oppervlaktewater moet plaatsvinden door middel van een debiet begrenzer.
- Een 'escape' naar het oppervlaktewater moet plaatsvinden via een overstort die gedimensioneerd is voor een maximale waterstraal van 0,15 m.
- Drooglegging is afhankelijk van de opbolling en bedraagt minimaal 0,30 m: als de overstort in werking treedt op basis van de maximaal optredende waterstraal.
- De retentievoorziening kan ontworpen worden in combinatie met een groenvoorziening. Daarbij moeten echter wel de stabiliteit, de beoogde berging, doorstroming en goede beheerbaarheid gewaarborgd worden.
- Voor de verticale bodemdoorlatendheid (k-waarde) moet gerekend worden met de helft van de gemeten verzadigde k-waarde. De minimaal gemeten k-waarde is 1,0 m/dag in de onverzadigde zone, indien deze niet wordt gehaald door de aanwezige ondergrond, dan moet passende bodemverbetering onder de bodem van de voorziening worden toegepast.
- De taludhelling bedraagt minimaal 1:3 of flauwer. Taluds zijn voorzien van een afgerond profiel.

Ontwerpeisen specifiek ondergronds regenwaterriolering

- De regenwaterleidingen worden altijd als rondprofiel uitgevoerd.
- Bij een 'bui 08' moet een minimale waking van 0.30 m worden aangehouden.
- De minimale diameter van het hoofdriool is 300 mm.
- Een minimaal afschot van 1:1000, altijd in de richting van de berging.
- De meest hooggelegen strengen dienen aangelegd te worden met een afschot van 1:500, over een lengte van minimaal 100 m.
- Duikers, regenwaterleidingen en uitstroombakken van uitstroomconstructies op droogvallende waterpartijen met een diameter vanaf 400 mm, worden voorzien van een rooster (uitgevoerd met verticale staven). Uitdetailering hiervan dient in overleg met de gemeente plaats te vinden.

Ontwerpeisen specifiek bovengronds

Zowel voor het verzamelen van regenwater richting ondergrondse regenwaterleidingen, als voor het verzamelen en transporteren op het maaiveld gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het dwarsprofiel is zodanig dat het water altijd stroomt naar een afwateringobject: goot, kolk, greppel, sloot, waterwissel, wadi, enz.
- De greppels, sloten en andere in de bodem gegraven afwateringsmiddelen worden ontworpen in combinatie met de groenvoorziening. Daarbij moet de stabiliteit en de doorstroming van de afwatering gewaarborgd worden.
- De uitdetaillering van de verharding is gericht op het voorkomen van plasvorming aan beide kanten aan de perceelgrens, terugstroming van regenwater en onbedoelde overstroming van groenvoorzieningen.
- Indien regenwater, zonder tijdelijke bergende voorzieningen, direct op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan moet het lozingspunt zo worden gekozen dat er ruimte aanwezig is om bij eventuele watervervuiling een voorziening te kunnen treffen.
- De locatie van lozingsbuizen op oppervlaktewater dient in overleg met de waterbeheerder te worden bepaald; In de ontvangende watergang dient oever-, bodem- en taludbescherming te worden toegepast.
- Uitgangspunten voor het dimensioneren van goten:
 - o Ontwerpintensiteit: 90 liter/sec/ha.
 - o Afvloeiingscoëfficiënt: 1
 - o Minimaal bodemverhang goten: 4 promille
 - o Wandruwheid: 8 mm
 - o Minimale sleepkracht: 1
- Afwatering openbare ruimte door middel van goten:
 - o Tonrond profiel: aan twee zijde van de weg.
 - o Hol-profiel: midden in de weg is niet toegestaan. Dit i.v.m. de sterkte van de verharding/rijbaan.
- Gestreefd dient te worden naar een stromende toestand (subkritisch) van het regenwater in de goten. Wanneer de stromingstoestand schietend is, worden niet alle verontreinigingen (zand e.d.) met het water meegevoerd en blijven zodoende in de goot achter.
- Uitgangspunten voor het dimensioneren van greppels:
 - o Ontwerpintensiteit: 90 liter/sec/ha
 - o Afvloeiingscoëfficiënt: 1
 - o Minimaal bodemverhang goten: 4 promille
 - o Minimaal wandruwheid: 100 mm
 - o Panden door middel van duikers met elkaar verbinden.
 - o Rekening houden met bodemverloop in de lengte. Daarbij zo nodig compartimenteren.

Eisen aan het materiaal

VRIJVERVAL LEIDINGEN

- DWA / gemengd:
 - o De DWA-leidingen dienen in gres te worden uitgevoerd. Per locatie moet een statische berekening worden gemaakt van de verkeersbelasting. Bij hoge belastingen moet een verhoogde sterkteklasse (wandversterkt –V-) worden toegepast. Leidingen met een ei- en rondprofiel (vanaf een diameter van 400 mm) zijn van beton.
 - o Leidingen gelijk aan/ groter dan 1000 mm zijn in ieder geval gewapend.
 - o Leidingen van de laatste streng van het gemaal met een diameter van 250 mm of 315 mm worden uitgevoerd in 3-laags PVC SN8, (ook de hulpstukken).
- RWA:
 - o De leidingen dienen in betonbuizen te worden uitgevoerd. Per locatie dient een statische berekening te worden gemaakt van de verkeersbelasting. Bij hoge belastingen een verhoogde sterkteklasse (wandversterkt –V-) toepassen.
 - o Leidingen gelijk aan/ groter dan 1000 mm zijn in ieder geval gewapend.
 - o Leidingen van de kleinste diameter (250 mm) worden uitgevoerd in 3-laags PVC SN8, (ook de hulpstukken).

AANSLUITLEIDINGEN

- Algemeen Kolk en Huisaansluitingen:
 - o Materiaal 3-laags PVC.
 - o Minimale diameter van 125 mm, maximale 160 mm.
- Huisaansluitingen particulariseren:
 - o Huisaansluitingen tot een diameter van 200 mm moeten op perceelgrens 60 tot 80 cm onder de T-hoogte worden aangeboden.
 - o Ontstoppingsstuk huisaansluitingen met schroefdeksel.
- Aansluitingen bedrijven: zoals hoofdriolering.

INSPECTIEPUTTEN / LEIDINGEN / KOLKEN / PUTDEKSELS

- PVC-riool:
 - o Bij PVC-leidingen worden betonputten toegepast van inwendig 800 x 800 mm.
 - o Inspectieputten en rioolbuizen moeten voldoen aan de geldende verkeersbelasting.
 - o Putten toepassen met prefab rubberring aansluiting voor PVC-leiding op betonput.
- Gres- en betonriool:
 - o Bij buizen tot en met een diameter van 600 mm worden betonputten toegepast van inwendig 800 x 800 mm.
 - o Bij buizen tot en met een diameter van 800 mm worden betonputten toegepast van inwendig 1000 x 1000 mm.
 - o Bij buizen tot en met een diameter van 1000 mm worden betonputten toegepast van inwendig 1250 x 1250 mm.
 - o Putten toepassen met prefab rubberring aansluiting voor gresleidingen op betonput.
 - o Putten toepassen met prefab rubberring aansluiting voor betonleiding op betonput.
 - o Indien er stroomprofielen in het werk gestort worden, dan met betonkwaliteit C20/25-XF4 S3.
- Putdekseksels: Conform het BB-RUV moeten voldoen aan de verkeersbelasting D 400, en in het bijzonder.
 - o De standaard putranden moeten worden voorzien van het volgende opschrift:
 - Bij gemengd stelsel: putrand niet voorzien van tekst.
 - Bij Afvalwater: Putrand voorzien van tekst "DWA".
 - Bij vuilregenwater (kolken e.d.): Putrand voorzien van tekst "RW"
 - Bij schoon regenwater: Putrand voorzien van tekst "SW"
- Kolken:
 - o De volgende kolken worden toegepast conform het BB-RUV:
 - Kolken, moeten voldoen aan de verkeersbelasting D 400.

Kolken moeten 1-delig zijn. De onderlinge afstand van trottoir- en straatkolken bedraagt minimaal 15 en maximaal 18 meter. Bij gootconstructies (Molgoten) in betonsteen bedraagt de afstand minimaal 10 en maximaal 12 m (in verband met de diepte van de goot). Trottoir- en straatkolken zijn geplaatst voor een vertegenwoordigend afwaterend oppervlakte van maximaal 120 m². Goten dienen een breekpunt te hebben.

GEMALEN

Afhankelijk van de afvoercapaciteit en stelseltype wordt de keuze gemaakt voor een bovengrondsgemaal of bovengrondse situaties met alleen twee luiken en een kast. De maximale plaatsingsdiepte van een gemaal (gebouw)bedraagt 3,5 meter, gemeten als diepte vanaf de onderkant buis van de aanvoerleiding (natte opstelling). Bij grensgevallen kan in overleg met de gemeente worden afgeweken. Gemalen plaatsen bij niet doorgaande wegen en met inrit voor toegang van onderhoudswagens.

Pompleverancier:

In het kader van uniformiteit, beheer en calamiteitenbeheersbaarheid leverancier: Xylem B.V.

Eisen:

De eisen met betrekking tot besturen, materialen, detaillering en ontwerp zijn gespecificeerd in het Programma van Eisen Gemalen.

PERSLEIDINGEN

In aanvulling op het Programma van Eisen Gemalen:

- Persleidingen uitvoeren in PE. De toe te passen drukklasse is afhankelijk van de te overleggen berekening.
- Verbindingen d.m.v. elektrolasmoffen.
- Bij het ontwerp moet een onderhoudsplan gemaakt worden met daarin aangegeven de plaats van afsluiters en doorspuitvoorzieningen.
- Persleidingen mogen niet in de omgeving van een overstort in het ontvangende stelsel uitkomen.
- De locatie in het bestaande stelsel waar de persleiding op aan moet sluiten wordt door de gemeente aangegeven. Hierna dient een gevolgberekening te worden gemaakt waarin het effect op het huidige stelsel duidelijk wordt.

5.5 Realisatie

Bestaande riolering

De aspecten waterdichtheid, stabiliteit en doorstroming dienen gewaarborgd te worden door het naleven van de volgende voorwaarden:

- Alvorens er gestart wordt met de werkzaamheden dient het riool eerst gereinigd te worden. Vervolgens dient de toestand van de riolering vastgesteld te worden door middel van een camera-inspectie (conform NEN 3399) van het te handhaven riool binnen het plangebied. Deze resultaten van de camera-inspectie moeten als nulmeting voorgelegd worden aan de gemeente.
- Aan het einde van de bouwrijpfase dient de toestand van de riolering wederom door middel van een camera-inspectie vastgelegd te worden. Dit dient ter controle van de gehandhaafde riolering. Indien noodzakelijk dient het riool vooraf gereinigd te worden. Deze resultaten moeten aan de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.
- Eventueel geconstateerde schade bij de camera-inspectie aan het einde van de bouwrijp-fase ten opzichte van de nulmeting worden hersteld voor rekening van de ontwikkelende partij.
- Bij sloopwerkzaamheden moeten de rioolaansluitingen die niet meer in gebruik zijn, buiten gebruik worden gesteld door de leiding op te nemen tot voorbij de perceelgrens en deze fysiek af te sluiten door middel van bijvoorbeeld een blindkap (PVC), een schildmuur (beton), of een vergelijkbare oplossing. Tevens moeten alle punten waar het riool wordt afgesloten ingemeten worden en bij revisie worden aangeleverd.
- De afvoercapaciteit van de rioolleidingen die naar aanleiding van het plan moeten worden aangepast, moet gewaarborgd zijn. Dit aspect dient ter toetsing te worden aangeboden aan de gemeente door het uitvoeren en overleggen van hydraulische berekeningen conform het 'Standaard Programma van eisen t.b.v. studie naar het functioneren van de riolering bij rioolwerkzaamheden'.

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de juiste aansluiting op de T-hoogte en ter plaatse van de dorpel van de woningen.

EISEN AAN DE UITVOERING

Deze paragraaf behandelt de eisen aan uitvoering van watersystemen. De algemene eisen, beproevingen en keuringen die tijdens de uitvoering moeten worden nageleefd staan vermeld in het keuringplan. Hierna zijn enkele separate onderdelen beschreven waarvoor de in deze paragrafen omschreven eisen van toepassing zijn.

INFILTRATIESYSTEMEN

De gemeente Tilburg verzamelt schoonwater via de zogenaamde blauwe aders naar waterinfiltratieparken aan de randen van de stad. Indien dit niet mogelijk is of de ontwikkeling strategisch niet aangesloten kan worden op genoemd systeem, dan is infiltratie een oplossing. Bij de uitvoering van de infiltratievoorzieningen moeten de onderstaande uitgangspunten worden aangehouden.

- De locatie van retentie-/infiltratievoorzieningen moet tijdens de bouwrijpfase zichtbaar gemaakt worden en met een hekwerk worden afgeschermd. Om verstoring van de bodemstructuur te voorkomen mag op deze locaties geen enkele activiteit worden ondernomen.
- Bij uitlegplannen geldt dat de toekomstige retentievoorziening mag worden gebruikt voor waterberging en afvoer om tijdens de bouwrijpfase voldoende bergings- en afvoercapaciteit te hebben voor regenwater. De topklaag/grondverbetering wordt pas in de woonrijp fase aangebracht. In het deel van de retentie dat gereserveerd is voor infiltratie in de eindsituatie, moet het terrein fysiek

worden afgesloten door middel van een hek om te voorkomen dat de bodemstructuur beschadigd wordt.

- Tijdens de woonrijpfase dient het tijdelijk gebruikte deel van de retentievoorziening te worden opgeschoond en eventueel doorgespit om zo verdichtingen op te heffen. Vervolgens kan de definitieve top laag worden aangebracht en worden geprofileerd waarna het gras / de begroeiing kan worden aangebracht.

AFWATERING TIJDENS DE BOUW

Tijdens de bouwrijpfase en de uitvoering van de bebouwing dient de afwatering van de bouwwegen gewaarborgd te zijn. Hiervoor wordt in een apart ontwerp binnen het waterhuishouding- en rioolplan, het ontwerp van de tijdelijke situatie aangegeven. Dit ontwerp is gericht op het voorkomen van wateroverlast door stagnerend regenwaterafvoer en plasvorming, en het (tijdelijk) voldoen aan de gestelde eisen. Ook bij deelopleveringen van woonrijp gemaakte plandelen dient een deel-waterhuishoudingsplan het functioneren volgens gestelde randvoorwaarden duidelijk te maken.

Ingrepen in de waterhuishouding

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de aanleg van tijdelijke voorzieningen om wateroverlast te voorkomen, e.e.a. op te nemen in het waterhuishoudingsplan. Voor de aanleg of bouw kan het noodzakelijk zijn tijdelijke en/of definitieve ingrepen in de bestaande waterhuishouding te plegen. Dit kan alleen in overleg met en met voorafgaande toestemming van het waterschap.

5.6 Overdracht

Milieuhygiënische bodem-/grondwaterkwaliteit

Na het gereedkomen van de laatste woning moet de ontwikkelende partij door middel van een bodem- en grondwateronderzoek aantonen dat (binnen het over te dragen gebied) het bodem- en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria, zoals vastgelegd in het verkennend bodemonderzoek.

Het opleveringsonderzoek moet voldoen aan de *NEN 5740* en de bodemkwaliteit moet minimaal voldoen aan de waarden zoals vastgesteld en gerapporteerd in bovengenoemd verkennend bodemonderzoek. Het opleveringsonderzoek mag pas worden uitgevoerd als het onderzoeksvoorstel is besproken met een geaccordeerd contactpersoon van de gemeente.

Gemalen dienen in gebruik te worden genomen, opgeleverd en overgedragen. Dit hoeft niet samen te vallen. Elke fase dient in het bijzijn van een medewerker van gemeente Tilburg-Realisatie-Water en riolering te worden uitgevoerd.

Waterdichtheid:

De waterdichtheid moet in het gehele stelsel gecontroleerd worden door inwendige waterdruk.

Camera-inspectie:

De riolering wordt geaccepteerd aan de hand van inspecties die gerealiseerd zijn na het aanvullen van de sleuven. Bij de oplevering dient de riolering beproefd te worden op waterdichtheid en door middel van camera te worden geïnspecteerd. Camera-inspectie wordt gedaan conform Het BB-RUV. De inspectie wordt voorafgegaan door een rioolreiniging.

Rioolreiniging bij oplevering:

Het nieuw aangelegde rioleringsstelsel dient gereinigd te worden, en geïnspecteerd, dit voor de oplevering naar de gemeente.

Revisie:

Er dient rioleringsrevisie volgens standardeisen te worden aangeleverd.

Afhankelijk van de fasering van het gehele plangebied, uitvoering bouw- en woonrijp maken en oplevering / bewoning van woningen dient in overleg met de gemeente een (gefaseerd) oplever-, beheer- en onderhoudsplan te worden vastgesteld.

6. GRONDWERKEN

6.1 Uitgangspunten

Wet en regelgeving

Wet:	Omschrijving:
BKK	Het besluit Bodemkwaliteit (BKK).
	§ 2.4, "Gebruik van bouwstoffen, dat niet onder het besluit valt.

Normen en richtlijnen

CROW:	Omschrijving:
132	Werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water.

BRL:	Omschrijving:
	Geen BRL's van toepassing.

NEN oa:	Omschrijving:	www.nen.nl
5740	Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond.	

Tilburgs beleid en richtlijnen

Afkorting	Omschrijving
	Bodem kwaliteitskaarten. http://kaart.tilburg.nl/bodemkwaliteitskaart/

6.2 Plan van Aanpak

Milieukundige bodemkwaliteit

Voor zover dit nog niet gebeurd is dienen alle te ontwikkelen deelgebieden te worden onderzocht (milieukundig bodemonderzoek *NEN 5740* en eventueel daaruit volgende nadere onderzoeken en saneringsplannen). Dit dient terug te komen in het Plan van Aanpak.

In verband met hergebruik van vrijkomende grond (binnen of buiten het plangebied) en het bepalen van de te hanteren toxische en veiligheidsklassen tijdens het werk, moet er milieukundig bodemonderzoek verricht worden.

Het uit te voeren onderzoek dient terug te komen in het Plan van Aanpak.

6.3 Ontwerp

Ten aanzien van het grondwerk gelden de volgende uitgangspunten:

- De terreinhoogten (zoals die moet zijn na het woonrijp maken) van de perceelgrens (de zogenaamde T-hoogte) worden door de gemeente vastgesteld en gelden voor het ontwerp.
- De terreinhoogten binnen de (toekomstige) percelen van derden is voor rekening van de ontwikkelende partij, evenals de afwatering richting het (toekomstige) openbaar gebied. Daarbij gelden de randvoorwaarden:
 - terreinhoogten van het (voor)terrein / de bebouwing sluiten aan op de terreinhoogte langs de perceelgrens (T-hoogte).
 - terreinhoogten aan de perceelgrenzen mogen niet de waterhuishouding van de bestaande percelen verstoren.
 - de bouwdelen, gelegen onder de T-hoogte, dienen waterdicht gebouwd te worden.
- De straatpeilen zijn zodanig dat er ruimte is voor 'berging op straat'. Dat wil zeggen dat het water dat het rioolstelsel bij extreme regenval niet kan verwerken, tijdelijk boven maaiveld kan worden geborgen. Het ontwerp van het dwarsprofiel moet hier dan ook rekening mee houden.
- Aanpassingen van maaiveldhoogtes communiceren met kabels en leidingen bedrijven i.v.m. diepteligging.

6.4 Contractstuk

Voorafgaand aan het contractstuk dient er een conclusie te worden overlegd op basis van het onderzoek dat er geen belemmering is voor de voorgenomen werkzaamheden of een oplossing hoe met een belemmering wordt omgegaan.

Ophogingen te verhardten gebieden

- Ophogingen dienen gerealiseerd te worden met 'Zand in aanvulling of ophoging'.

Ontgravingen uit maaiveld

- Bestaande grondsoorten en gronden van verschillende milieu hygiënische kwaliteit (AW2000, Wonen en Industrie) moeten altijd gescheiden ontgraven worden.
- Verschillende grondsoorten niet mengen.
- Begroeiing vooraf verwijderen en afvoeren en zoden verkleinen door middel van frezen.

Aanvullingen

- Watergangen voor demping opschonen (ontdoen van specie en begroeiing).
- Het dempen van sloten en waterlopen dient te gebeuren met 'Zand in ophoging'. Dit geldt niet voor watergangen in delen met een ecologische/natuurfunctie. Deze dienen te worden gedempt met 'AW2000 Landbouw / Natuur' (grondsoort gelijk aan omringende bodem).

Grondstromenplan bestaande grond

Door middel van een 'grondstromenplan' moet inzichtelijk worden gemaakt waar en hoeveel grond vrijkomt en waar de grond zal worden hergebruikt binnen het plangebied. De kwaliteiten van de toe te passen grondstromen dienen hierbij te worden vermeld. Vrijkomende grond moet, indien geschikt (dit blijkt uit een civiel/cultuurtechnische keuring), zoveel mogelijk binnen het plangebied worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is dient hergebruiksgrond in eerste instantie te worden gemeld bij de **coördinator Bouw- en Reststoffen**. Gemeente Tilburg vindt het wenselijk als vrijkomende grond in eerste instantie wordt aangeboden aan de gemeente Tilburg. Aanmelding bij de coördinator kan via de contactpersoon. Toepassing dient dan in overleg met de gemeente plaats te vinden.

Van een gesloten grondbalans kan sprake zijn wanneer er een tijdelijke uitname is zoals bedoeld in de 'Nota van toelichting, § 2.4, "Gebruik van bouwstoffen, dat niet onder het besluit valt", van het **BBK**. Onderzoek conform het AP04 protocol van het **BBK** is in dat geval niet noodzakelijk.

Eisen aan nieuw toe te passen grond:

- Alle nieuw toe te passen grond moet van de kwaliteit AW2000 Landbouw/natuur zijn.
- Secundaire bouwstoffen kunnen worden toegepast als deze voldoen aan de wettelijk gestelde minimale normen.
- Materialen waarvoor IBC maatregelen nodig zijn worden in ontwikkelingsgebieden met een woonfunctie niet toegestaan.
- Het chloride-gehalte van het aangevoerde zand dient ontzilt te zijn, en mag maximaal 200 mg/kg droge stof bedragen.

In het bestek dient een plan voor omgaan met vrijgekomen (vrij te komen) materialen te worden opgenomen (conform § 01.17 van de RAW). Ook dient de ontwikkelende partij in regelingen te voorzien dat de certificaten van bouwstoffen waaruit blijkt dat aan het **BBK** wordt voldaan. Zie Deel 3 van het BB-RUV.

Vrijkomende secundaire bouwstoffen ter plaatse van onder andere de bestaande wegen mogen alleen na overleg met de gemeente Tilburg in het plangebied worden hergebruikt. Het uitgangspunt van de gemeente Tilburg is om ter plaatse van de wegen, fiets- en voetpaden categorie 1 bouwstoffen, niet zijnde grond, toe te staan. Dit geldt ook voor de in het plangebied in te brengen bouwstoffen anders dan grond.

Opbouw cunet: Zie Normboek.

Onderdeel	Soort/kwaliteit
Cunetten	- Zand in zandbed. - Straatzand. - Menggranulaat Opbouw zie Normboek
Ophogingen	- Zand in aanvulling of ophoging.
Ophogingen onder wegcunetten	- Zand in aanvulling of ophoging.
Rioleringssleuven	- Zand in aanvulling of ophoging.
Drainagesleuven	- Draineezand.
Kabel- en leidingsleuven	- Zand in zandbed. - Straatzand. - Zand in aanvulling of ophoging.
Dempen sloten	- Zand in zandbed. - Straatzand.
Bekleding kavels en groenstroken	- Teelgrond.
Straatlaag	- Straatzand. - Brekerzand.

6.5 Realisatie

Certificaten bouwstoffen

De ontwikkelende partij moet de certificaten van alle vormgegeven en niet vormgegeven bouwstoffen voor de levering ervan aan de gemeente ter beschikking stellen om zo inzichtelijk te maken dat aan het **BKK** wordt voldaan. De bouwstoffen mogen pas worden toegepast na goedkeuring van de bouwstoffen. Dit is het CE-markeringsplan.

Aanvullingen

- Voorafgaand aan het benodigde ophogen van het bestaande maaiveld dient de laag teelgrond afgeschoven te worden en dient de ondergrond gefreesd te worden tot een diepte van 0,15 m.

6.6 Overdracht

Hoogteligging

De ontwikkelende partij dient controlemetingen aan te leveren van de T-hoogten. Tevens de hoogtes van de af te wateren verhardingen.

7. VERHARDINGEN

7.1 Uitgangspunten

Wet en regelgeving

Wet:	Omschrijving:
	Geen Wet van toepassing

Normen en richtlijnen

CROW-publicatie:	Omschrijving:
231	Handboek natuursteenbestrating.
244	Richtlijn verkeersplateaus.
323	Kwaliteitscatalogus openbare ruimte.
324	Verantwoord aanbrengen elementenverharding.
146A	Handboek visuele inspectie 2011.
195	Handleiding uitvoering betonwegenbouw.

BRL:	Omschrijving:
2360	Straatbaksteen.

NEN oa:	Omschrijving:	www.nen.nl

Tilburgs beleid en richtlijnen

Afkorting	Omschrijving

Afstemming materiaal gebruik

Het eventueel vermelde aangegeven verhardingsmateriaal in het beeldkwaliteitsplan / DO, dient afgestemd te worden op de normen, eisen, beheerbaarheid, en levensduur.

Woonstraten

In de woongebieden liggen eenvoudige ontsluitingsstraten met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

7.2 Plan van Aanpak

De volgende onderdelen moeten terugkomen in het Plan van Aanpak:

- Inspectie van de omliggende bestaande wegen.

Eisen aan het materiaal

Op alle toe te passen materialen is van toepassing:

Alle toe te passen materialen / bouwstoffen dienen aan de gemeente Tilburg aangeleverd te worden, in een CE-certificatenplan, minimaal 5 weken voordat deze toegepast worden.

7.3 Ontwerp

Peilen

Op basis van het bodemkundig / hydrologisch, uitgangspunten vastgelegd in het waterhuishoudingplan, en na vaststelling van de T-hoogtes, dient de hoogteligging van de toekomstige openbare ruimte bepaald te worden.

Voorzieningen minder validen

Voor het gehele openbaar gebied dient de toegankelijkheid / looproutes voor de minder validen te allen tijde worden gewaarborgd conform de richtlijnen, en volgens het Normboek.

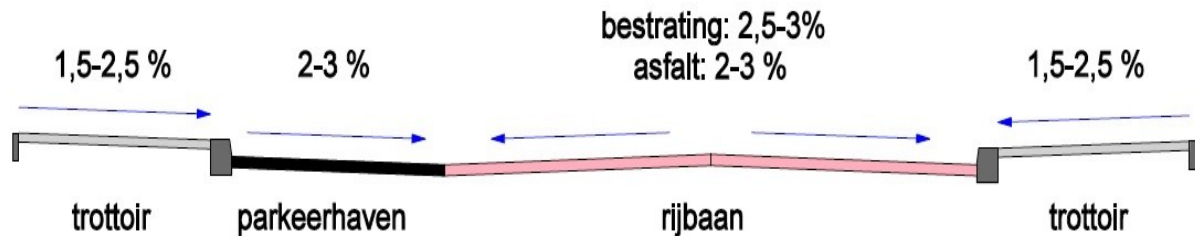
Bushaltes

N.v.t.

7.4 Contractstuk

Dwarshelling / Afschot

De bestratingen aanleggen onder een dwarshelling volgens onderstaand principedetail.



Gootconstructies

Gootconstructies staan beschreven in Het BB-RUV evenals het Normboek. Zie ook hydraulische ontwerpeisen in hoofdstuk 4: Riolering en waterhuishouding.

Kolken

In afwijking van het Normboek, kan ook het volgende type kolk toegepast worden:

- Trottoirkolk: T 4530/90 GB1 Breed 300 i.v.m. het aansluiten van de betonband van 300 mm breed.
- Andere kolken, lijnafwatering, zijn mogelijk. Dit moet echter wel in afstemming met de gemeente gebeuren. Dit i.v.m. beheer en onderhoud.

Opsluitingen

T.b.v. de verharding dienen de opsluitingen te worden toegepast conform het Normboek.

Uitwegen (Inritten)

De plaats van toekomstige uitwegen moet integraal afgestemd worden met de openbare ruimte en vastgelegd worden in een digitaal matenplan en gronduitgiftekaart (PROCES).

De aanleg van een inrit/uitweg staat in het Normboek. Een inrit is in principe melding plichtig. In nieuwe ontwikkelingsplannen moeten deze getoetst op het DO stedenbouw.

Bestratingsmateriaal

Voor al het materiaal wat gebruikt wordt voor de inrichting van de openbare ruimte; daarvoor moet een beheertoets voor opgesteld worden en ingediend door de ontwikkelde partij. Dit bij indiening van het DO. Uitgangspunt is dat hiervoor genoeg beheerbudget is. Mocht er meer beheerbudget benodigd zijn, voor deze inrichting, dan dient er een afwijking per element geschreven te worden. Daarin moet aangegeven worden; Hoe, wat, waar, en met welke beheerskosten we te maken krijgen.

Ten behoeve van de "nieuwe" bestratingen dienen de volgende materialen te worden toegepast:

Onderdeel:	Materiaal:	Omschrijving:
Gebiedsontsluitingsweg		
Rijbaan	Materiaal	Asfalt.
	Geluid	Afhankelijk van bestemmingsplan.
	Opbouw	Afhankelijk van Verkeersmodel - berekening.
	Kleur	1 tonig zwart/grijs.
Woonstraten		
Rijbaan	Materiaal	- Gebakken klinkers. Kwaliteit klasse A, 4-12 EC+ / 4-12 EQ++ - Betonstraatstenen met hoogwaardige uitstraling. Kleurechte deklaag. Deklaag min bestaande uit 80% natuursteen

Onderdeel:	Materiaal:	Omschrijving:
	Formaat	Keiformaat.
	Kleur	Nader te bepalen.
	Verband	Keperverband. Met keperstenen of Bisschopsmutsen.
Parkeerstrook	Materiaal	- Gebakken klinkers. Kwaliteit klasse A, 4-12 EC+ / 4-12 EQ++ - Betonstraatstenen met hoogwaardige uitstraling. Kleurechte deklaag. Deklaag min bestaande uit 80% natuursteen - Natuursteen, zweedsgraniet, volgens Normboek.
	Formaat	Keiformaat / nader te bepalen voor natuursteen.
	Kleur	Zwart / donker materiaal, i.v.m. olie.
	Verband	Elleboogverband; Halfsteensverband bij natuursteen.
Trottoir	Materiaal	- Tegels 300x300x60 mm met hoogwaardige uitstraling. Kleurechte deklaag. Deklaag min bestaande uit 80% natuursteen - Gebakken klinkers k.f. - Betonstraatstenen met hoogwaardige uitstraling. Kleurechte deklaag. Deklaag min bestaande uit 80% natuursteen k.f.
	Kleur	Nader te bepalen.
	Verband	Halfsteensverband Ellenboogverband
Uitritten	Materiaal	- Tegels 300x300x80 mm met hoogwaardige uitstraling. Kleurechte deklaag. Deklaag min bestaande uit 80% natuursteen - Gebakken klinkers k.f. - Betonstraatstenen met hoogwaardige uitstraling. Kleurechte deklaag. Deklaag min bestaande uit 80% natuursteen k.f.
	Kleur	Nader te bepalen.
	Verband	Halfsteensverband Ellenboogverband
Fietspaden		
Fietspaden	Materiaal / Opbouw / Kleur	Asfalt, zie Normboek, zie BB-RUV.
Aanliggend fietspad	Opbouw	Dezelfde opbouw - als de rijbaan, alleen met rode SMA- NL deklaag.
Voetpaden parkzone		
Voetpaden parkzone	Opbouw	Zie Norm-330001.

Bij betonverhardingen en verhardingsmaterialen dienen gerecyclede grondstoffen toe te worden gepast. Voor betontegels en betonstraatstenen geldt het volgende:

- Betontegels:
De producent vervangt minimaal 25% van de fractie (0-12 mm) in de onderbeton door betongranulaat, en dient dit aan te tonen.
- Betonstraatstenen:
De producent vervangt minimaal 10% van de fractie (0-12 mm) in de onderbeton, of door de gehele steen heen.
- De leveranciers moeten voor duurzaamheid NEN-EN-ISO 14001:2004nl, Milieumanagementsystemen - eisen met richtlijnen voor gebruik in bezit hebben.

Gebakken materialen die toegepast worden dienen te voldoen aan het gestelde in NEN-EN 1344 en de Nationale beoordelingsrichtlijn BRL 2360.
NEN-EN 1344:2013

Verkeersdrempels

Zoals omschreven in het Normboek en BB-RUV. De keuze van een drempel uit het Normboek wordt bepaald door het geldende snelheidsregime, de aanwezigheid van een busroute en de materialisatie.

Markeringen en belijningen

Belijningen en markeringen dienen te worden aangebracht volgens de geldende normeringen en richtlijnen, Normboek en BB-RUV.

7.5 Realisatie

Handhaving bestaande (omliggende en aansluitende) verharding

De ontwikkelende partij moet in de planvorming en uitvoering zorgen voor een integratie en bescherming van de bestaande verharding in het plangebied, onder de volgende voorwaarden:

- Voordat gestart wordt met de werkzaamheden dient er een wegininspectie (CROW methodiek) van de te handhaven verharding binnen de aan- en afvoerroutes op het plangebied plaats te vinden. Deze dient als nulmeting (ter goedkeuring) te worden voorgelegd aan de gemeente.
- Gedurende de werkzaamheden binnen het plangebied draagt de ontwikkelende partij de verantwoordelijkheid voor de eerder genoemde verharding. Eventuele schade aan de verharding dient dan ook te worden hersteld voor rekening van de ontwikkelende partij.
- Voor overdracht dient er wederom een wegininspectie plaats te vinden ter controle van de gehandhaafde verharding. Deze gegevens moeten aan de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.
- De afwatering van trottoirs en rijbanen moet gewaarborgd worden. Hiervoor moet er voorkomen worden dat de kolken verstoppert en plasvorming optreedt en moet worden gezorgd dat het regenwater goed af kan stromen richting de kolken.

De uitvoeringseisen gelden zoals beschreven in de RAW en opgegeven in het Normboek / BB-RUV. Alle asfalt deklagen mogen pas worden aangebracht aan het einde van de uitvoeringsperiode.

Nieuwe inrit

Mocht er later door een bewoner, in het plan een inrit aangevraagd worden, en als de locatie nog niet is overgedragen, dient de bewoner dit via de site van de gemeente is een aanvraag in te dienen, een meldingsformulier verkrijgbaar via de site.

7.6 Overdracht

Verharding

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de bouwstraat en voor de aanleg en het onderhoud van de definitieve bestrating tot en met de oplevering/acceptatie van de openbare ruimte aan/door de gemeente. Bij het onderhouden van de bouwstraat houdt de ontwikkelende partij in de eindfase van het bouwplan rekening met de eisen die omwille van voetgangers en fietsers aan de bouwstraat worden gesteld.

Voor de bouwwegen, weggedeelten / inrichting openbare ruimtes, toegangswegen als de ingerichte straten die voor de bewoners zijn opengesteld in/na het bouw-woonrijp maken van deze wijk (en nog niet overgedragen zijn naar de gemeente) heeft de ontwikkelaar er zorg voor te dragen dat deze bereikbaar, veilig, schoon en toegankelijk zijn en blijven. Eventuele schade, obstakels in deze periode dienen binnen een redelijke termijn (max. 2 weken) worden opgelost.

De kwaliteit van het gemaakte werk tijdens deze fasen van de nieuwe inrichting mag niet achteruit gaan / verminderden t.g.v. routes van bouwverkeer, faseringen van werkzaamheden, aanleg verhardingen, K&L, riolering, OV etc.

8. CIVIELE KUNSTWERKEN

8.1 Uitgangspunten

Wet en regelgeving

Wet:	Omschrijving:

Normen en richtlijnen

CROW:	Omschrijving:
	Richtlijnen Ontwerp Kunstwerken (ROK). www.rijkswaterstaat.nl/zakelijk/bouwrichtlijnen_infrastructuur/#v2
	Richtlijnen Beoordeling Kunstwerken (RBK). www.rijkswaterstaat.nl/zakelijk/bouwrichtlijnen_infrastructuur
	FSC / PEFC kwaliteitskeurmerk.

BRL:	Omschrijving:

NEN oa:	Omschrijving:	www.nen.nl

Tilburgs beleid en richtlijnen

Afkorting	Omschrijving
	-

Bij toepassing van houtsoorten is het FSC / PEFC kwaliteitskeur een minimum norm. Toepassing van Europese duurzame houtsoorten geniet voorkeur boven tropische houtsoorten.

8.2 Plan van Aanpak

Geen opmerkingen.

8.3 Ontwerp

Voor zover in het plangebied civiele kunstwerken voorkomen zijn de onderstaande eisen van toepassing.

Het ontwerp van de kunstwerken moet worden afgestemd en ingepast in de landschappelijke- en stedenbouwkundige structuur, zo ook de kleur en coating. De kunstwerken dienen ontworpen te worden volgens de daarvoor geldende normen en op basis van grondslag, sonderingen en toepassingsgebied berekend te zijn en indien noodzakelijk gefundeerd.

Onder civiel technische kunstwerken behoren:

- Bruggen.
- Viaducten.
- Tunnels.
- Damwanden.
- Keermuren.
- Dekken op ondergrondse parkeergelegenheden.
- Keerwanden.
- Steigers.
- Geluidsschermen.
- Duikers.
- Etc.

Bruggen, viaducten en tunnels

Er dient voor verschillende ontwerp situaties een minimale verkeersbelasting in acht genomen te worden, conform de *NEN 8700(-serie)* en de *Eurocodes*. Veelal is er bij kunstwerken sprake van aparte omgevingsvergunningen en/of keurvergunningen. Hieraan dient de ontwikkelende partij te voldoen.

De doorgangshoogte is afhankelijk van de verkeersklasse en CROW.

Civiele kunstwerken dienen voldoende sterk, stijf, stabiel, plaatsvast en duurzaam te zijn, conform *Bouwbesluit 2012*.

Voordat er getrild of geheid wordt moet in de nabije omgeving door de ontwikkelende partij een bouwkundige vooropname van bouwwerken in de omgeving worden gemaakt. Niet alleen hier, maar ook bij aanleg van diepe rioleringen, daar waar veel gebronneerd wordt.

Bruggen dienen ten aanzien van vermoeiing te voldoen aan het gestelde NEN normen. Ten aanzien van trillingen dienen civiele kunstwerken te voldoen aan het gestelde hieromtrent in *Eurocodes*. (afhankelijk van het toe te passen materiaal). Uitbuigingsruimte van trillende constructie-elementen dient buiten gespecificeerde profielen van vrije ruimte te blijven.

Bruggen dienen geen loslatende materialen of onderdelen te hebben.

Toelichting: i.v.m. vandalisme gevoeligheid en gooien van objecten op onderdoor rijdend verkeer.

Damwanden, keerwanden, keermuren en steigers

Er dient voor verschillende ontwerp situaties een minimale belastingsklasse in acht genomen te worden conform de *Eurocodes*.

Duikers

Er dient voor verschillende ontwerp situaties een minimale verkeersbelasting in acht genomen te worden, conform de *Eurocodes*. Buizen met een diameter > dan 300 mm dienen te zijn voorzien van een korfwapening. De toelaatbare dekking rondom de betonbuizen gewapend/ongewapend volgens *NEN 1916*.

Faunatunnels en ecopassages

Eisen aan faunatunnels worden afhankelijk van de situatie en doelsoort door de gemeente geformuleerd.

8.4 Contractstuk

Bruggen, viaducten en tunnels

Alle beweegbare bruggen dienen zodanig te zijn ontworpen dat deze, afhankelijk van de dekking en van het ontwerp, voorzien zijn van betonnen overgangsplaten over de gehele verhardingsbreedte, lang 2,5m. Tevens moet er bij beweegbare bruggen worden voorzien in een doorvaarhoogte van minimaal 1,20m en een breedte van 2,50m. De leuning dienen minimaal 1,00 m hoog te zijn.

Kunstwerken worden in overleg met de gemeente uitgevoerd in duurzame en onderhoudsarme materialen. De leuning dienen minimaal 1,00 m hoog te zijn. De bruggen/viaducten/tunnels dienen voor een levensduur van 80 jaar te worden ontworpen.

Tijdens de uitvoering dient hinder voor de omgeving (ten gevolge van trillingen en/of geluid) tot een minimum beperkt te worden. De inrichting, materiaalkeuze en detaillering van civiele kunstwerken moeten een anti-graffiti-coating hebben en bestand zijn tegen vandalisme.

De constructie en onderdelen dienen bereikbaar te zijn en toegankelijk te zijn voor inspectie en onderhoud (inclusief schoonmaakactiviteiten), met gebruikelijke middelen en technieken. De materialen die bij sloop van de brug vrijkomen, dienen geschikt te zijn voor hergebruik.

Damwanden, keerwanden, keermuren en steigers

Damwanden, keermuren, keerwanden en steigers worden in overleg met de gemeente uitgevoerd in duurzame en onderhoudsarme materialen. De damwanden, keermuren, keerwanden en steigers dienen voor een levensduur van 50 jaar te worden ontworpen.

Duikers

Worden uitgevoerd in beton of gewapend beton.

Alle duikers dienen te worden voorzien van pendelstukken van een spie-spie / mof-spie stuk en rondom de in- en uitstroomzijde worden voorzien van een deugdelijke oeverbescherming.

Rechthoekige duikers.

Dienen eveneens zodanig te zijn ontworpen dat deze, afhankelijk van de dekking en van het ontwerp, voorzien zijn van betonnen overgangsplaten over de gehele verhardingsbreedte, lang 2,5m.

Ongewapende duikers.

Dienen te worden aangebracht op een 200 mm dikke grondverbetering.

Constructiegegevens

Van al de aan te brengen kunstwerken, dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Tevens dienen er constructies / berekening / tekeningen gemaakt te worden, en ter goedkeuring aangeboden te worden.

8.5 Realisatie**Waterdoorlaat**

Tijdens de uitvoering van het werk zal de waterdoorlaat gegarandeerd moeten worden.

8.6 Overdracht

Geen opmerkingen.

9 VERLICHTING

9.1 Uitgangspunten

Wet en regelgeving

Wet:	Omschrijving:
	Politie keurmerk "Veilig Wonen".
	NSVV (Nederlandse stichting voor Verlichtingskunde) www.nsvv.nl

Normen en richtlijnen

CROW:	Omschrijving:
130	Richtlijnen markeren onverlichte obstakels.

BRL:	Omschrijving:
	Geen BRL bekend.

NEN oa:	Omschrijving:	www.nen.nl
	NEN 1010, NEN 3140.	

Tilburgs beleid en richtlijnen

Afkorting	Omschrijving
	Ontwerprichtlijnen en technische voorwaarden Aanleg en Onderhoud Openbare Verlichting. Let op deze voorwaarden hebben een houdbaarheidsdatum van 6 maanden.

9.2 Plan van Aanpak

Geen opmerkingen.

9.3 Ontwerp

Ondergronds

Ten aanzien van de openbare verlichting is de ontwikkelende partij verplicht het ondergrondse deel van de openbare verlichting te laten aanleggen door ENEXIS netwerk bv. In overleg met Enexis bepalen welke aders benut worden ten behoeve van stabiele omgeving.

Werken dienen te worden aangemeld in het OVL-portal van Enexis. Autorisatie voor dit "Portal" wordt geregeld door RUV Gemeente Tilburg. De ontwikkelende partij dient te handelen naar hoofdstuk 5.

Bovengronds

Het lichttechnisch ontwerp en het telemanagementsysteem moet voldoen aan de criteria zoals beschreven in het document "Ontwerprichtlijnen en Technische Voorwaarden Aanleg en onderhoud OVL" en aan de ontwerprichtlijnen van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV), ROVL2011. De verlichtingsnormen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen zijn gebaseerd op ROVL2011. Van deze documenten is steeds de laatste versie van kracht.

Het ontwerp met onderbouwing van berekeningen en ontwerptekeningen dient periodiek te worden getoetst door RUV gemeente Tilburg (en zo nodig te worden bijgesteld) op innovaties in de markt met een frequentie van een half jaar. De toetsmomenten zijn:

- Bij keuze masten en armaturen (indien wordt afgeweken van de standaard die de gemeente hanteert)
- Schetsontwerp (onderbouwd met berekeningen)
- Voorlopig ontwerp (onderbouwd met berekeningen)
- Definitief ontwerp (onderbouwd met berekeningen)
- Bestektekeningen

De ontwikkelende partij dient in de budgettering van het plan rekening te houden met de innovaties voor openbare verlichting zodat de laatste stand van technieken bij het plaatsen van materialen kan worden toegepast en in de beheerfase kan worden overgenomen door de beheerder. Meerwerkkosten die voortkomen uit aanpassingen van de "Ontwerprichtlijnen en Technische Voorwaarden Aanleg en onderhoud OVL" zijn voor risico van de ontwikkelende partij. Op het moment van dit schrijven worden de Ontwerprichtlijnen en technische voorwaarden Aanleg en Onderhoud Openbare Verlichting aangepast.

Tevens dient het ontwerp te voldoen aan een gebruiksvriendelijke woonomgeving/ inrichting. Rekening houdend met:

- Inritten van derden.
- Locatie van de bomen (kruinen).
- Locatie van de lichtmast in looproutes/trottoirs.
- etc.

Vanuit duurzame en ecologische aspecten dient aandacht te worden geschonken aan lichtvervuiling. In de gemeentelijke richtlijnen worden armaturen/lichtbronnen voorgeschreven die ongewenst strooilight voorkomen.

De energievoorziening bij toepassing van grond-, dak- en gevelspots ten behoeve van het aanlichten van (bijzondere) gebouwen dient te worden aangesloten op de aansluiting van de gebouwen zelf en valt niet onder het beheer van de openbare verlichting.

9.4 Contractstuk

Eisen aan het materiaal

De materiaalkeuzen voor (o.a.) masten en armaturen dienen gebaseerd te zijn op wat gangbaar is in de gemeente en dient in overleg met de gemeente te worden bepaald. Er dient uitgegaan te worden van de functionele verlichting zoals aangegeven in het document "Ontwerprichtlijnen en Technische Voorwaarden Aanleg en onderhoud OVL". Varianten op deze productfamilie (andere kleur, andere type armatuur e.d.) zijn uitsluitend mogelijk als die varianten voldoen aan het gestelde in het OVL –document en na schriftelijke toestemming.

9.5 Realisatie

Bouw- Woonrijfase

Bij het opleveren van de eerste woningen in het plan dient er tijdelijke- ofwel definitieve OVL geplaatst te zijn in het gehele plan of in de belangrijkste routes naar de opgeleverde woningen. Dit is ter afweging van de ontwikkelende partij. Indien er voor tijdelijke verlichting wordt gekozen wordt deze zo geplaatst dat er voor de definitieve situatie geen aansluitkosten in rekening worden gebracht. Voor de tijdelijke OVL situatie gelden dezelfde kwaliteitsnormen als de definitieve situatie. Tot de overdracht aan de beheerder is de ontwikkelende partij verantwoordelijk voor de installaties en de deugdelijke werking ervan.

Ontwerpen voor tijdelijke of definitieve OVL-plannen dienen, met onderbouwing van berekeningen en ontwerptekeningen, steeds ter toetsing aan de gemeente te worden voorgelegd.

De uitvoeringseisen met betrekking tot de aanleg van de openbare verlichting worden gesteld in het document "Ontwerprichtlijnen en Technische Voorwaarden Aanleg en onderhoud OVL", en de door de netwerkbeheerder gestelde eisen en de RAW, tevens aan het Normboek.

9.6 Overdracht

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de aanleg en onderhoud van eventuele tijdelijke verlichting en de aanleg en onderhoud van de definitieve verlichting tot en met het moment van de oplevering.

Bij de overdracht wordt revisie aangeboden conform het gestelde in de vigerende versie van de Ontwerprichtlijnen en technische voorwaarden Aanleg en Onderhoud Openbare Verlichting. Bij overdracht zorgt de ontwikkelaar dat de openbare verlichting onbeschadigd, schoon en veilig is. Lichtmasten die hier niet aan voldoen worden niet in beheer overgenomen.

10. WEGMEUBILAIR

10.1 Uitgangspunten

Wet en regelgeving

Wet:	Omschrijving:
	Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen.
RVV1990	Richtlijnen Verkeer- en Vervoer 1990.
WVW	Wegen VerkeersWet.

Normen en richtlijnen

CROW oa:	Omschrijving:
	ASVV - Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.
323	Kwaliteitscatalogus openbare ruimte.
130	Richtlijnen markeren onverlichte obstakels.

BRL:	Omschrijving:
	Geen BRL bekend.

NEN:	Omschrijving:	www.nen.nl

Tilburgs beleid en richtlijnen

Afkorting	Omschrijving
	Nota Buiten Spelen (gemeente Tilburg).

10.2 Plan van Aanpak

Geen opmerkingen.

10.3 Ontwerp

Inrichting

Verkeersborden

Het ontwerp van verkeersborden dient te voldoen aan de *RVV 1990*, *BABW*, Richtlijn bebording Tilburg en *BB - RUV* geplaatst te worden.

Bebordingsplan

Voor alle bebording in het plan dient een integraal bebordingsplan te worden opgesteld. Dit bebordingsplan dient te worden getoetst door de gemeente.

Alle overige wegmeubilair dient eveneens op het integraal omgevingsontwerp van het plan te worden weergegeven. Dit plan wordt getoetst voor de gemeente.

Uitgangspunt is dat zoveel als mogelijk bebording wordt bevestigd aan bestaande verticale elementen.

Aluminium Flespalen alleen gebruiken wanneer het nodig is.

In verband met het, door de gemeente te nemen, verkeersbesluit, dient er een tekening te worden opgesteld van de huidige / te verwijderen bebording en een tekening met de nieuwe bebording (incl. bevestigingsplan).

10.4 Contractstuk

Bebording - Straatnaamborden - Kombord-, Rotonde en Zoneportalen - Verkeerszuilen - fietsbeugels etc.

Materialen - uiterlijk moet voldoen aan het *BB-RUV* en Normboek, met de aanvullingen hieronder.

Plantsoenhekwerken

Dienen te voldoen aan *BB-RUV*.

Banken

Leverancier: in overleg met de gemeente (tenzij anders aangegeven).

Materiaal: duurzame materialen; onderdelen moeten vervangen kunnen worden. Hout moet voldoen aan Deel 3 BB-RUV.

Afvalbakken: Volgens BB-RUV

- Leverancier: in overleg met gemeente (tenzij anders aangegeven)
- Materiaal; Kleur paal verzinkt staal, kleur bak: groen .
- Afmeting: minimale inhoud 55 liter.

Straatpalen/afzetpalen

Dienen te voldoen aan BB-RUV.

10.5 Realisatie

Wanneer behoort er een afvalbak geplaatst te worden, en wie zorgt er voor de lediging.

Bij ingebruikname van de weg dient de definitieve bebording aangebracht te zijn of dient tijdelijke bebording aangebracht te zijn conform een eerder gemaakt tijdelijk bebordingsplan.

10.6 Overdracht

Geen opmerkingen.

11. CULTUURTECHNIEK

11.1 Uitgangspunten

Wet en regelgeving

Wet:	Omschrijving:
	Flora en Faunawet .

Normen en richtlijnen

	Omschrijving:
	Kwaliteitscatalogus van de Raad voor boomkwekerijgewassen.

BRL:	Omschrijving:
	Geen BRL bekend.

NEN oa:	Omschrijving:	www.nen.nl

Tilburgs beleid en richtlijnen

Afkorting	Omschrijving
	Nota Tilburg BoomT, januari 2008.
	Bomenwijzer Tilburg BoomT, januari 2008.
	Nota "Dichter bij Groen", April 2010.
	Nota "Biodiversiteit voor iedereen", juli 2010.
	Uitvoeringsprogramma "Groen en biodiversiteit 2012-2015".
	Integrale kwaliteitscatalogus openbare ruimte Tilburg - Beheernormen groen en reiniging, 2012.
	Integrale leidraad gedragscodes Flora en Faunawet, Voor toepassing bij bestendig beheer en ruimtelijke ontwikkelingen.

11.2 Plan van Aanpak

Bescherming bestaande te handhaven bomen door opvolgende eigenaren.

De ontwikkelende partij is verplicht om de plannen zodanig uit te voeren dat schade aan bestaande, te handhaven bomen wordt voorkomen. Ook moet worden voorkomen dat de opvolgende kopers c.q. gebruikers schade toebrengen aan bomen in het openbaar gebied. Dat geldt ook indien de takken van de bomen zich bevinden boven particuliere grond. De verkoper van (woningen en) gronden dient in de grondverkoopovereenkomst (notariële akte) een zogenaamde kwalitatieve verplichting op te nemen. In de verkoopaktes van de woningen dient opgenomen te worden dat opvolgende eigenaars wanneer takken zich uitstrekken boven particuliere grond en deze gesnoeid dienen te worden dat zij hiervoor in eerste instantie dit melden bij de gemeente als eigenaar van de grond. Indien zij de takken zelf laten verwijderen dan dient deskundig en zorgvuldig te gebeuren. Het beheer en onderhoud van deze bomen zijn voorbehouden aan de gemeente. Indien een eigenaar of gebruiker van particuliere grond meent schade of hinder te ondervinden van een boom in openbare grond kan deze de gemeente verzoeken om maatregelen te nemen om de schade of hinder op te heffen.

Handhaving bomen en begroeiingen

De ontwikkelende partij dient in de planvorming te zorgen voor een optimale integratie van de bestaande bomen en begroeiingen in het plangebied, een en ander onder de volgende voorwaarden:

- Er dient een boom-/groeninventarisatie te worden uitgevoerd conform de eisen zoals gesteld in de Bomenwijzer Gemeente Tilburg: Bomentoets.
- Er dient een bomen/groen inventarisatie te worden uitgevoerd conform de eisen.
- Bomen aangemerkt als blijvend dienen volledig geïntegreerd te worden in de nieuwe situatie, e.e.a. conform het gestelde in het stedenbouwkundig plan.

- Bestaande bomen en beplantingen mogen, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente vooraf, niet worden gesnoeid of gerooid.
- Binnen de kroonprojectie mogen in principe geen ophogingen of afgravingen plaatsvinden. Maatwerk dient geleverd te worden in het DO Stedenbouwkundig plan. Afspraken in het Stedenbouwkundig plan dienen als basis voor vervolgitwerking.
- Binnen de kroonprojectie mogen geen (bouw) materialen opgeslagen worden.
- Leidingtracés bij te handhaven bomen worden buiten de kroonprojectie geprojecteerd. Afwijkingen hierop geschieden in overleg met gemeente.
- Bij ontgravingen of andere maatregelen die de waterhuishouding bij te handhaven bomen (kunnen) beïnvloeden, dienen compenserende maatregelen te worden getroffen, zodat de groeiplaatsomstandigheden niet wijzigen.

Zie voor alle voorwaarden en specificaties in de Bomenwijzer Gemeente Tilburg.

Flora en Fauna

De flora en faunawetgeving is van toepassing waarin men zich dient te houden aan de gedragscodes bestendig beheer en ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij dient men vooraf te inventariseren welke mogelijk beschermde soorten zich binnen het gebied bevinden. In een Plan van Aanpak dient met te beschrijven op welke wijze verstoring van de soorten voorkomen worden en welke maatregelen hierin getroffen worden. Alle waarnemingen dienen geregistreerd te worden.

11.3 Ontwerp

Groene terreininrichting toekomstig openbaar gebied

- Afstand kabel- en leidingtracé tot bomen conform de Tilburg BoomT en het Normboek.
- De helling van in te zaaïen taluds niet steiler uitvoeren dan 1:4 met uitzondering van wateroevers en wadi's.
- De helling van in te planten taluds niet steiler uitvoeren dan 1:2.
- Als er wadi's komen, dan moet er per wadi een voorziening zijn, om met een maaier deze wadi in te kunnen komen. De bodem van de wadi dient ingericht te worden zodat infiltratie in bodem mogelijk is
- Uitgangspunt is bomen zoveel mogelijk te voorzien van natuurlijke groeiplaatsinrichtingen (in gras of beplantingsvakken). Groeiplaatsen van bomen dienen ook afgestemd te worden op benodigde bovengrondse groeiruimte. Hierin dient de boom binnen openbaar gebied zich tot volledige volwassenheid te kunnen volbrengen in een vrij-uitgroeïende vorm waarin deze geen belemmering veroorzaakt t.o.v. bebouwing en verkeer.
- Snippergroen dient voorkomen te worden. Hierin dienen plantvakken een minimale opp. te hebben van 10 m².

Ontwerp bosspark en populierenbos

- Als uitgangspunt voor de vegetatie in het bos geldt als eis het gebruik van gebiedseigen en autochtoon materiaal.
- Soortkeuze in relatie tot bodem uitgaande van de Potentiële Natuurlijke Vegetatie (N14.02 Haagbeuken- en essenbos, uit het Provinciale Natuurbeheerplan).
- Behoud van bestaande bomen is uitgangspunt, zolang dit op een duurzame en veilige manier kan gebeuren. Anders is een nieuwe inrichting/omvorming gewenst.

11.4 Contractstuk

Leveranties levende materialen

- Zie deel 6 van de Bomenwijzer Gemeente Tilburg.
- Beplantingsmaterialen dienen te voldoen aan kwaliteitsnormen bepaald vanuit de Raad voor boomkwekerijgewassen.
- Beplantingssoorten, type en maatvoeringen dienen afgestemd te worden op grondsoort. Indien de grond niet geschikt is voor bepaalde type beplanting dient deze vooraf geschikt gemaakt te worden. Bij de keuze van de maatvoering en het aantal aan te planten stuks per m² dient men er vanuit te

gaan dat de beplanting zich binnen 1 groeiseizoen dient te sluiten zodat intensief beheer zoveel mogelijk voorkomen wordt.

- Maatvoeringen bomen in een minimale maatvoering 16-18 met draadkruit.
- Kwaliteitseisen van beplantingen dienen te voldoen aan de normen beschreven vanuit de Raad voor boomkwekerijgewassen.

11.5 Realisatie

Boombescherming geschiedt op kroonprojectie, volgens brochure “boombescherming op bouwlocaties” van de vereniging *STADSWERK Nederland*. Voor boomschades is de (verbeterde) *Methode Raad* van toepassing. Schade aan bestaande bomen is voor rekening van de ontwikkelende partij. De omvang van de schade wordt bepaald op basis van artikel 1.18 van de *RAW bepaling* hieromtrent.

Boombescherming

De bouwkundige en civieltechnische werkzaamheden dienen zodanig uitgevoerd te worden dat beschadiging van de te handhaven bomen wordt voorkomen. Dit dient te worden gerealiseerd door waar nodig het treffen van beschermende maatregelen.

Grondwerkzaamheden

Ter plaatse van te planten bomen in openbare groenstroken geldt een ondergronds ruimte beslag voor de bomen van: Zie Normboek en BB-RUV:

- Boom met Teelgrond (in plantvakken en grasarealen)
- Boom met bomenzand (in verharding, lichte belasting zoals trottoir)
- Boom met bomengranulaat. (in verharding, zware belasting zoals parkeren en rijbaan)

Het aantal m³ toe te passen substraten dient aangepast te worden aan de cat./grootte van het type boom

Groeiplaatsen van bomen dienen tot een maximale diepte van - 1.00 m ingericht te worden. Beplantingsvakken dienen met teelgrond ingericht te worden tot een minimale diepte van - 0.60 m. Grasarealen dienen ingericht te worden met teelgrond tot een minimale diepte van - 0.30 m.

In dit ondergrondse ruimtebeslag dient teelgrond, dit volgens het BB-RUV aanwezig te zijn.

Detailering zie Normboek.

- Bij ophoging(en) dient de oude bouwvoor vooraf te worden doorgespit/gefreesd en mogen geen storende lagen achter blijven.
- De aangegeven waarden voor teelgrond, zoals genoemd onder de eerste twee aandachtspunten, dienen voor de aanleg goed te worden doorgespit.
- De plaatsen van toekomstige openbare ruimten waar tijdens de uitvoeringsfase bouwketen hebben gestaan, een (grond)depot heeft gelegen, materiaalopslag is geweest of parkeren heeft plaatsgevonden, dienen tot 1.50 m diepte te worden doorgespit.
- Het blijvend grondprofiel dient, na zetting, aan te sluiten op de aanliggende percelen.
- Al het grondwerk dient bij droog weer te worden uitgevoerd, om structuurbederf te voorkomen.
- Beplantingsvakken dienen bemest te worden middels toepassing van humuscompost 2m³/are.

Bomen in verharding

- Zie Normboek en BB-RUV.
- Rondom de bomen in de openverharding (alleen in het dorpscentrumgebied) worden boomspiegels aangebracht.
- Bij het samenstellen van het sortiment, afhankelijk van de situatie rekening houden met aspecten van de soort zoals giftigheid, (hinderlijke) vruchten en zaden, druipen en met problemen/overlast van de soort zoals het bijvoorbeeld het opdrukken van bestrating, wortelopslag e.d.
- Indien nodig rekening houden met opspattend pekewater en voldoende afstand en bescherming tegen het verkeer.

Wortelgeleidingssysteem

- Bij ondergrondse groeiplaatseninrichtingen van bomen welke grenzen aan kabel en leidingentracé dienen wortel geleidingschermen geplaatst te worden om te voorkomen dat toekomstige beworteling

schade toebrengt aan kabels en leidingen. Ook wordt hiermee voorkomen dat bij werkzaamheden aan leidingen schade wordt toegebracht aan boomwortels. De schermen dienen tussen leidingen tracé en groeiplaats van bomen in geplaatst te worden op een minimale afstand van 1.5 m. van bomen. De schermen dienen over een lengte van minimaal 5 m. toegepast te worden tot een minimale diepte van 0.90m. waarbij de boom in het hart van het scherm is geplaatst. De plaatsing van de wortelgeleidingssystemen dient volgens de richtlijnen van de fabrikant te geschieden.

Gazonaanleg

- Na grondbewerking dienen de oppervlakken, bestemd voor gazonaanleg, te worden geëgaliseerd en te worden aangedrukt.
- Na bovenstaande bewerking dienen de oppervlakken, bestemd voor gazons te worden gereinigd.
- Graszaad t.b.v. gazons dient licht te worden ingewerkt en te worden aangerold/aangedrukt.
- De te gebruiken hoeveelheid graszaad, bestemd voor de aanleg van gazons bedraagt 200 kg/ha.
- De te gebruiken hoeveelheid graszaad, bestemd voor extensief te beheren bermen, bedraagt 45 kg/ha, aangevuld met 2 kg/ha kruidenmengsel.
- Indien hiertoe aanleiding bestaat kan worden verlangd dat het graszaad na inzaaien wordt gefixeerd.
- Gazonaanleg geschiedt, afhankelijk van de weersomstandigheden, in de maanden half maart t/m september.

11.6 Overdracht/beheer

Het onderhoud van groen (3 jaar) staat omschreven in Algemene normen groen.

In de aanleg van het openbaar groen dient de inboet voor het plantgoed voor de duur van minimaal 3 groeiseizoenen te zijn inbegrepen. Indien beplanting voor overdracht afsterft, dient deze direct of indien niet mogelijk binnen het eerstopvolgende plantsoen vervangen te worden. In de periode van aanleg tot overdracht dient het groen onderhouden te worden conform kwaliteit A beschreven in de Integrale kwaliteitscatalogus beheer openbare ruimte Tilburg. Voor overdracht zal een schouw uitgevoerd worden waarin aandachtspunten met ontwikkelaar worden doorgenomen welke voor overdracht opgelost dienen te zijn.

Meldingen Centraal Meldpunt gemeente Tilburg

Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het afhandelen van alle meldingen vanuit CMP welke voor overdracht bij gemeente Tilburg kenbaar worden gemaakt. Alle meldingen dienen aan burger teruggekoppeld te worden en dienen binnen 10 werkdagen afgehandeld te zijn. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de Integrale kwaliteitscatalogus openbare ruimte Tilburg van toepassing waarin rekening gehouden moet worden vanuit kwaliteitsnorm A.

11.7 Revisie

Geen opmerkingen.

12. SPEELGELEGENHEDEN, ONTMOETINGSPLEKKEN, HONDENVOORZIENINGEN

12.1 Uitgangspunten

Wet en regelgeving

Wet:	Omschrijving:
WAS	Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen.

Normen en richtlijnen

	Omschrijving:

BRL:	Omschrijving:
	Geen BRL bekend.

NENoa:	Omschrijving:	www.nen.nl

Tilburgs beleid en richtlijnen

Afkorting	Omschrijving
	Nota Ruimte voor buitenspelen, maart 2003.
	Integrale kwaliteitscatalogus openbare ruimte Tilburg - Beheernormen groen en reiniging, 2012.

12.2 Plan van Aanpak

Speelgelegenheden

In het plangebied worden op verschillende plaatsen speelplaatsen gecreëerd.

De speelplaatsen zijn ingedeeld in drie leeftijdscategorieën. De inrichting en locatie van de speelplaatsen dient in overeenstemming te zijn met de uitgangspunten uit de *Nota Buiten Spelen* van de gemeente.

Begripsomschrijving

Speelruimte:	Omschrijving:
Informele speelruimte:	Openbare ruimte waar gespeeld kan worden, maar waar geen speeltoestellen zijn geplaatst. (park, plantsoen, straat e.d.)
Formele speelruimte:	Openbare ruimte waar speeltoestellen zijn geplaatst.
Speelgelegenheden:	Minimaal 3 speeltoestellen waarbij minimaal een speeltoestel met meerdere speelfuncties.
Sport en spelplaats:	Sportveld of groter schaats/skateplein met speelelementen zoals goals, basketbalpalen, flatlands, quarterpipe, funboxes of banks.
Spelaanleiding:	Enkelvoudig speeltoestel of spelmogelijkheid zoals een duikelrek, evenwichtsbalk of hinkelbaantje, knikkertegel e.d. op bredere stoep of op een beperkte oppervlakte.
Speelvoorziening:	Speelgelegenheid of sport en spelplaats.

Ontmoetingsplekken

Binnen de wijk moet een aantal locaties worden aangewezen waar sociale functies als ontmoeten, verblijven en ook wandelen of struinen mogelijk zijn. Hiervoor is geen norm of onderliggend beleidsstuk, maar het gaat om de verblijfskwaliteit en de daarbij behorende faciliteiten die passend zijn voor deze nieuwbouwwijk.

Hondenvoorzieningen

Binnen de wijk moeten een locatie worden aangewezen waar een hondenlosloopzone wordt gerealiseerd.

Deze kan worden ingepast in de geplande groene zones waardoor het een logisch onderdeel van de openbare ruimte is. Een strategische en goedbereikbare locatie moet binnen het plangebied gevonden worden.

Straatmeubilair

Binnen de gemeente Tilburg is een standaard voor straatmeubilair zoals bankjes, prullenbakken, jeugdontmoetingsplekken, openbare verlichting, paaltjes en fietsbeugels. Wanneer de ontwikkelaar wil afwijken van de standaarden dan moet hiervoor een voorstel worden voorgelegd.

12.3 Ontwerp

Speelgelegenheden

Als uitgangspunt voor de bepaling van het aantal en de locatie van de speelplaatsen in het plangebied is het beleidsdocument: *Nota Buiten Spelen* richtinggevend. De spreiding van de speelvoorzieningen dient dusdanig te zijn dat in principe voor elke jeugdige een basisvoorziening spelen binnen zijn/haar bereik aanwezig is.

In de meeste in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen (o.a. wonen, groen, verkeer-verblijf) zijn groen- en speelvoorzieningen toegestaan en mogen er bouwwerken geen gebouwen zijnde voor deze functies opgericht worden. Speelgelegenheden, straatmeubilair, hekwerk losloopzone e.d. kunnen hiertoe behoren. De hoogte van deze bouwwerken kan per bestemming verschillen.

Op het moment dat concreet bekend is wat op welke locatie gewenst/gepland is kan door de afdeling Dienstverlening getoetst worden of dit binnen het bestemmingsplan past. Mogelijk kunnen bepaalde bouwwerken zelfs vergunningsvrij zijn.

Benodigd oppervlak per speelgelegenheid

De speelgelegenheden per leeftijdscategorie dienen te voldoen aan minimale afmetingen, voor de leeftijd van:

- 0 t/m 6 jaar: een oppervlakte van 250 m²
- 7 t/m 12 jaar een oppervlakte van 1000 m²
- 13 t/m 18 jaar een oppervlakte van 2500 m²

De ruimte rondom de toestellen moet voldoen aan de minimale afmeting opvangzone in relatie tot vrije valhoogte.

Diversiteit in speelvoorzieningen

De speelvoorzieningen dienen binnen de vastgelegde leeftijdscategorieën sterk te verschillen in diversiteit van gebruikte speeltoestellen en speelmogelijkheden. De spelvariatie wordt beoordeeld op de volgende onderdelen: de motoriek, sociaal spelen, spelen competitief, spelen constructief en spelen grensverleggend. Hierbij moeten verschillende spelaanleidingen worden aangeboden, denk aan: glijden, draaien, klimmen, hangen, schommelen, wippen, rollenspel, samen spelen, kracht, balans, balspel, duikelen, slingeren, springen, wiegen, zintuigen.

Het is aan te raden toestellen voor een leeftijdscategorie te clusteren binnen het speelterrein.

Ontmoetingsplekken

De gekozen ontmoetingsplekken worden gekoppeld aan bijzondere locaties in het plangebied, waar functies in de openbare ruimte samen komen, bijvoorbeeld een park of boulevard. Looproutes, zichtlijnen, zitfaciliteiten worden in het integrale ontwerp opgenomen.

Hondenvoorzieningen

Een losloopzone is een grasveld omheind door een hekwerk waar honden los kunnen lopen. Bij deze zones dienen minimaal één bank en hondenpoepbak op een plateau verharding te worden geplaatst. Rond en in de hondenlosloopzone kan groen worden aangeplant voor een landschappelijke inpassing. Minimale maat voor een hondenlosloopzone is 400 m², waarbij de lengte-breedte verhouding niet smaller is dan 3:1.

Straatmeubilair

Op strategische en logische locaties in het plangebied moeten faciliteiten worden geplaatst in het ontwerp. Gekeken kan worden naar de verspreiding van straatmeubilair in omliggende woongebieden.

12.4 Contractstuk

Speelgelegenheden

Eisen Speeltoestellen

- De (speel)toestellen moeten veilig zijn. Dit dient aangetoond te worden door het overleggen van (een) document(en) waarin het volgende wordt aangetoond:
 - dat de (Speel)toestellen gecertificeerd zijn conform Warenwetbesluit Attractie en Speeltoestellen.
 - dat de (Speel)toestellen getoetst zijn aan de Europese norm EN 1176 en EN 1177.
- Natuurlijke speelelementen c.q. voorzieningen moeten na aanleg door de inschrijver apart gekeurd en gecertificeerd worden.
- De gemeente accepteert speeltoestellen van de volgende leveranciers:
 - Kompan B.V.
 - Proludic
 - Boer B.V.
 - Yalp.
 - Van Besouw.Speeltoestellen van andere leveranciers dienen ter goedkeuring aan de gemeente te worden overlegd.
- De (speel)toestellen moeten vandalisme bestendig zijn.

Eisen ondergronden

- De ondergrond inclusief vereiste vrije ruimte rondom de speeltoestellen moeten voldoen aan de val dempende werking zoals omschreven in het Warenwetbesluit Attractie - en Speeltoestellen (WAS).
- De ondergronden moeten voldoen aan NEN normen.
- Er mag geen materiaal als ondergrond gebruikt worden waarbij de mogelijkheid aanwezig is dat er gevaar voor de volksgezondheid kan optreden. Hierbij wordt vooral bedoeld mogelijkheden tot aanwezigheid van sporewormen of schimmels en ziektekiemen die kunnen ontstaan of gedijen in het gebruikte bodemmateriaal.
- Het gebruikte bodemmateriaal dient dusdanig aangebracht te zijn dat de mogelijkheid ontbreekt om dit eenvoudig (denk hierbij aan vandalisme) uit te breken of te beschadigen.
- Verder mogen er geen materialen als ondergrond gebruikt worden die d.m.v. spel of oneigenlijk gebruik uit de vereiste opvangzone kunnen worden verwijderd door de spelende kinderen bijvoorbeeld grind, houtschors.
- Mogelijke opsluitingen:
 - Bij zandondergronden met een opsluitband 100x200 mm
 - Bij rubberen tegels, kunstgras en play-top met een opsluitband 60x200 mm

Onderhoud

De (speel)toestellen moeten onderhoudsarm en eenvoudig te onderhouden zijn. Dit dient aangetoond te worden door het overleggen van (een) document(en) waarin het volgende wordt aangetoond:

- Op welke wijze er rekening is gehouden met het onderhoud en beheer van het terrein.
- Welk onderhoud noodzakelijk is in de komende 15 jaar.
- Dat alle beweegbare onderdelen door de opdrachtgever (of een monteur) vervangen kunnen worden.
- Hoe lang onderdelen leverbaar blijven.
- Dat het (speel)toestel in onderdelen gesplitst kan worden (demontage), zodat bruikbare onderdelen kunnen worden hergebruikt.
- Dat de te leveren speeltoestellen een technische levensduur van 15 jaar hebben.

Materiaalgebruik / uitgesloten speelelementen

- Toegestane materialen gepoedercoat en verzinkt staal, RVS en hout.
- Het gebruik van kunststof speeltoestellen is niet toegestaan.
- Zandbakken als speelelement niet toegestaan in verband met de benodigde hygiëne.

- Het gebruik van zgn. speelgrind als schok dempende (of val dempende) ondergrond is niet toegestaan.
- Skatebanen moeten voorzien worden van een bord met daarop de geldende regels.
- Watertoestellen gelden specifieke randvoorwaarden. (salmonella bacterie)

Aanvullende voorzieningen speelvoorziening naar leeftijdscategorie.

- Voor speelvoorzieningen voor 1 tot 6 jarigen minimaal één bank;
- Bij elke speelvoorziening minimaal één afvalbak.

Ontmoetingsplekken

De ontmoetingsplekken worden voorzien van door standaardmateriaal (of onderbouwd afwijken). Hieronder de te gebruiken materialen.

Hondenvoorzieningen

De hondenlosloopzone wordt voorzien van door standaardmateriaal (of onderbouwd afwijken). Hieronder de te gebruiken materialen.

Voor de te gebruiken hekwerken geldt de standaard:

Object:	Omschrijving:
Speelvelden	Heras spijlen (Atlas of Heracles) 6014 groen gecoat
Voetbalveld	Lange zijde: Heras gaas 1m - Ballenvangers: 2m Atlas met daarop 2m gaas
Hondenlosloopzone	Heras gaas 6014 groen gecoat
Hondenpoepbak	Bammens capitole groen 6009 met hondenpoepklep en sticker -artikelcode 561220
Voethekje	Heras Plantsoenhekwerk type PLTC (plantsoenhekwerk Tilburg)
Mbt gaashek:	iedere maas afgeknoopt en extra dik gaas 3,7 mm
Voor alle hekwerken:	aanbrengen van een enkele looppoort en een dubbele werkpoort Heras Europa

12.5 Realisatie

De voorzieningen die in dit hoofdstuk zijn besproken moeten worden aangelegd, nadat de woningen van het betreffende deelgebied zijn gebouwd, of kort daarvoor.

12.6 Overdracht

Direct na aanleg van een speelvoorziening worden deze, na goedkeuring, overgedragen aan de gemeente.

Bij overdracht moeten alle logboeken van de speeltoestellen incl. certificaat.

Voor alle voorzieningen geldt de standaard m.b.t. revisie.

13. GELUIDWERENDE VOORZIENINGEN

Keuring geluidswerende voorzieningen.

Na oplevering van de geluidswerende constructies door de ontwikkelende partij aan de gemeente moeten er twee soorten keuringen worden uitgevoerd, namelijk een systeem- en een afnamekeuring. Deze keuringen dienen door een erkend bureau te worden afgenomen. Door middel van de keuringsrapportage dient te worden aangetoond dat de constructie voldoet aan de vooraf gestelde eisen.

BIJLAGEN

Diverse Bijlagen

BIJLAGE 1:

N.V.T.

Bijlage 2:

Standaard PvE bodemkundig-hydrologisch onderzoek t.b.v. bouwrijp maken

1. Inleiding

Dit programma van eisen heeft betrekking op het uitvoeren van een onderzoek gericht het achterhalen van bodemkundige en hydrologische aspecten van het plangebied. Hiervoor worden in (de nabijheid van) het bouwplan veldwerkzaamheden verricht (boringen en peilbuizen), gegevens verzameld (bodemopbouw en grondwaterstanden) en conclusies en aanbevelingen gerapporteerd.

2. Doel

1.1. Gedetailleerd inzicht geven voor het plangebied en omgeving in:

- De bodemgesteldheid;
- Grondwater- en oppervlaktewaterhuishouding.

1.2. Advies opstellen voor:

- Het bouwrijpmaken;
- Het duurzaam omgaan met water;
- Indien van toepassing de mogelijkheden om regenwater te infiltreren in de bodem.

2. Inventarisatie

2.1. De adviezen dienen gebaseerd te worden op:

- Bestaande beschikbare gegevens;
- Gegevens uit veldwerk: boringen, peilbuizen, grondwaterstandmetingen, laboratoriumproeven, *in-situ* proeven, enz.

2.2. Ter voorbereiding op het veldwerk wordt een klicmelding uitgevoerd.

2.3. De opzet van het veldwerk is als volgt:

Voor gebieden met een mogelijke woon- of bedrijfsfunctie:

- Grondboringen tot een diepte van ca. 2,20 m –mv : 3 per 2 hectare;
- Grondboringen tot een diepte van ca. 4,00 m –mv : 1 per 2 hectare;
- Peilbuis in 4,00 m –mv boringen : 1 per 2 hectare.

Voor gebieden met een mogelijke groenfunctie:

- Grondboringen tot een diepte van ca. 2,20 m –mv : 3 per 2 hectare;
- Grondboringen tot een diepte van ca. 4,00 m –mv : 1 per 4 hectare;
- Peilbuis in 4,00 m –mv boringen : 1 per 4 hectare.

2.3. De boring wordt tot de voorgeschreven diepte gerealiseerd, indien aan het eind van de boring geen zeer fijn zand, leem, veen of klei laag ligt.

2.4. De boring wordt tot het eind van de laag zeer fijn zand, leem, veen of klei indien deze op de voorgeschreven diepte niet ophoudt, en maximaal tot 6 m onder maaiveld.

2.5. De boringen voor de bodemkundig beschrijvingen moeten conform classificatiemethodiek van NEN 5104 vastgelegd worden, met vermelding van:

- Boornummer;
- Diepte van de boring;
- Beschrijving van de zandgrofheid, leem- en organisch stofgehalte;
- Doorlatendheid op basis van in-situ proeven;
- Gedateerd éénmalig opname van de grondwaterstand.

2.6. De peilbuizen beschikken over minimaal één filter van 1 m lang onder de verwachte minimale grondwaterstanden.

2.7. De peilbuizen worden niet geplaatst op locaties waar rijdend verkeer plaatsvindt of nabij bestaande / bekende locaties van voormalige bomen.

- 2.8. De peilbuizen worden geplaatst in openbare ruimte. In particulier terrein is mogelijk, mits de toegang niet belemmerd is..
- 2.9. Het minimale aantal peilbuizen is twee en tevens maximaal 2 per ha.
- 2.10. Minimale diepte: 4,00 m onder maaiveld, indien aan het eind van de boring geen waterremmende laag ligt, en anders.
- 2.11. Indien bij het boren slecht doorlatende lagen (veen-, klei- en leemlagen of lagen met uiterst siltig zand en / of leem bandjes) aangetroffen worden, dient er een filter bij geplaatst te worden om het 'storend effect' in beeld te brengen .
- 2.12. De boringen dienen d.m.v. waterpassen inzicht te geven in hoogteligging en de stijghoogte van het grondwater. Elk punt dient te worden vastgelegd in X, Y en Z-coördinaten.
- 2.13. De actuele grondwaterstand wordt vastgesteld in meters onder maaiveld en in meters ten opzichte van NAP.
- 2.14. De peilbuizen worden altijd onder het maaiveldniveau afgewerkt en met een straatpot beschermd, tenzij anders vermeld in het boorplan.
- 2.15. Bij meerder filters op één peilbuis locatie, wordt de diepte van de filter zichtbaar gemaakt in de afwerking: de kop van de diepste filter wordt het laagst afgewerkt.
- 2.16. Indien mogelijk, van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG), op basis van gley- en redox-kenmerken.
- 2.17. Het bepalen van de horizontale bodemdoorlatendheid in de onverzadigde zone, aan de hand van *in situ* proeven door middel van de omgekeerde boorgatmethode, of vergelijkbaar methode.

3. Monitoring grondwaterstanden

3.1. Monitoring

- De periodieke opname van grondwaterstanden is voor rekening van de ontwikkelende partij / adviesbureau;
- De meetperiode duurt minstens drie maanden;
- De meetperiode kan korter in overleg met de gemeente .

3.2. Overdracht peilbuizen

- De geplaatste peilbuizen worden in principe niet overgedragen aan de gemeente, nadat de meetcampagne afgerond is;
- Uitzonderlijk kunnen afspraken gemaakt worden over concrete peilbuizen in overleg tussen gemeente en beheerder van de grond waar de peilbuis zich bevindt.

4. Rapportage

4.1. De rapportage moet in ieder geval het navolgende omschrijven:

- Aanleiding, doel, fases, voorgaande onderzoeken, beleidskader.
- Inventarisatie:
 - Uit beschikbare / literatuur gegevens: beschikbare achtergrondinformatie, regionale gegevens, topografie, grondgebruik, terreinhoogten, historische kenmerken, uit literatuur / documentatie, geohydrologische opbouw, grondwatertrappen;
 - Uit veldwerkgegevens: opzet veldwerk, schematische omschrijving van de bodemopbouw, hydromorfe profielkenmerken, effect storende lagen, doorlatendheid, indicatieve draagkracht op basis van bodemopbouw;
 - Bestaande oppervlaktewaterhuishouding: (deel)stroomgebied, oppervlaktewaterpartijen, met vermelding van naam, waterbeheerders, functie, debiet, bekende peilen;

- Bestaande grondwaterhuishouding: regionale gegevens, gemiddeld / maatgevende hoogste en laagste grondwaterstanden, maatgevende ontwatering, infiltratie / kwel, lokale effecten (schijngrondwaterspiegels, spanningswater, kwel, e.d.), grondwaterfluctuaties.
- Interpretatie / analyse:
 - Uitgangspunten: uit gemeentelijk / regionaal beleidskader, van waterbeheerders, in het bijzonder voor het plan, stedenbouwkundig opzet, enz.;
 - Functionele eisen t.b.v. ontwatering, drooglegging, afwatering, berging, afvoer, enz.;
 - Toetsing van de omschreven bestaande situatie gericht op randvoorwaarden voor bouwrijp maken, bouwwerken en duurzaam waterbeheer.
- Advies bouwrijp maken:
 - Maatregelen ontwatering: mogelijkheden en aanbevolen keuze;
 - Grondwerk: bodemopbouw, grondverbetering.
- Advies duurzaam waterbeheer:
 - Rioolstelsel: mogelijkheden en aanbevolen keuze;
 - Maatregelen afwatering: mogelijkheden en aanbevolen keuze;
 - Ligging en dimensionering van infiltratie- /retentievoorzieningen: mogelijkheden en aanbevolen keuze.
- Bijlagen / kaartmateriaal:
 - Boorstaten;
 - Boorplan;
 - Peilbuizenmetingen;
 - Berekeningen doorlatendheid / infiltratie;
 - Overzichtskaart;
 - Beschikbaar stedenbouwkundige opzet;
 - Oppervlaktewaterkaart;
 - Terreinhoogten;
 - Maatgevende grondwaterstand;
 - Ontwatering bestaande situatie;
 - Dikte teellaag;
 - Diepte en dikte storende (leem)lagen (indien aanwezig).

4.2. Alle geleverde producten dienen vrij van rechten ter beschikking te worden gesteld.

4.3. Zowel de concepten als de definitieve versie kunnen digitaal aangeleverd worden.

5. Overdracht en opname van peilbuizen

5.1. Monitoring

- De periodieke opname van grondwaterstanden is voor rekening van de ontwikkelende partij / adviesbureau;
- De meetperiode duurt minstens drie maanden;
- De meetperiode kan korter in overleg met de gemeente.

5.2. Overdracht peilbuizen

- De geplaatste peilbuizen worden in principe niet overgedragen aan de gemeente, nadat de meetcampagne afgerond is;
- Uitzonderlijk kunnen afspraken gemaakt worden over concrete peilbuizen in overleg tussen gemeente en beheerder van de grond waar de peilbuis zich bevindt.

6. Toetsingscriteria

6.1. Inhoudelijk toetst de gemeente het onderzoek op de volgende onderwerpen:

- Naleving van uitgangspunten;
- Juistheid;
- Compleetheid;
- Leesbaarheid;
- Maakbaarheid / Houdbaarheid.

Bijlage 3:

Standaard PvE Waterhuishouding- en rioolplan

1. Inleiding

Bij elke ontwikkeling waar riolering en / of waterhuishouding betrokken wordt, dient een ontwerp ten grondslag liggen. Dit ontwerp wordt gemaakt langs de verschillende fases, conform het volgende schema:

Ontwerpniveau		Fase
Beleidsuitgangspunten		Planvorming / zoeklocatie
Waterparagraaf		Ruimtelijke procedures
Waterhuishouding- en rioolplan	VO's	Ontwerpfase
	DO	
Technische Ontwerp		Bestekfase
		Uitvoering

Bij het ontwerp wordt dan ook van grof naar fijn gewerkt, naar gelang invulling wordt gegeven aan het plan. De samenhang van het ontwerp van het watersysteem met de andere elementen in het plan staat in elk ontwerpniveau centraal, alsmede de samenhang van de verschillende waterhuishoudkundige en riooltechnische objecten in het ontwerp zelf.

2. Doel

Het waterhuishouding- en rioolplan omvat alle afwegingen over het ontwerp van het watersysteem en stelt de technische oplossingen vast, op zodanig detailniveau dat de bestekken voor bouwrijp en woonrijp vervaardigd kunnen worden. De systematiek houdt in het vervaardigen van een voorlopig ontwerp, dat getoetst wordt op maakbaarheid, houdbaarheid, beleidsuitgangspunten en het inpassen in het plan, gericht op een definitief ontwerp t.b.v. de uitwerking in technische ontwerpen voor bestek.

3. Uitgangspunten

De uitgangspunten voor het vervaardigen van het waterhuishouding- en rioolplan zijn:

- Het vastgestelde regionaal en gemeentelijk beleid over water;
- De bodemkundig / hydrologische onderzoeken;
- De eventuele voorafgaande studies naar riolering en waterhuishouding;
- Het vastgesteld bestemmingsplan;
- De verkaveling ;
- De inrichting van de openbare ruimte ;
- Het eventuele kwaliteitshandboek.

4. Iteratief ontwerpproces

Het waterhuishouding- en rioolplan is de resultatenrapportage van het iteratief proces:

- Inventariseren bestaande situatie;
- Vergelijken met nieuwe situatie;
- Ontwerpen hoofdstructuur riolering en waterhuishouding;
- Dimensioneren, berekenen, maatvoeren;
- Uittekenen en uitdetaileren van de bestanddelen;
- Toetsen op de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden watertoets;

- Toetsen op het ontwerp van het plangebied en randgebied;
- Overleggen met betrokkenen.

Het kan zijn dat sommige uitgangspunten niet stabiel zijn, waardoor het waterhuishouding- en rioolplan op basis van de beschikbare / aangenomen uitgangspunten gemaakt moet worden. Het watersysteem wordt iteratief ontworpen, naar gelang de uitgangspunten beter bekend / vastgesteld worden. Het waterhuishouding- en rioolplan verandert mee met de wijzigingen in successievelijke voorlopig ontwerpen, telkens gebaseerd op de bijgestelde uitgangspunten.

5. Gefaseerde ontwikkelingen

Bij grote plannen, met een gefaseerde ontwikkeling kan het waterhuishouding- en rioolplan in twee trappen vervaardigd worden:

1. Waterhuishouding- en rioolplan voor het gehele plan;
2. Waterhuishouding- en rioolplan voor de verschillende deelplannen.

Voor de deelplannen is het waterhuishouding- en rioolplan voor het gehele plangebied een bijkomend uitgangspunt. Wijzigingen tijdens de uitvoering van de fases kunnen leiden tot bijstelling van het waterhuishouding- en rioolplan.

6. Betrokkenen

Bij de totstandkoming van het waterhuishouding- en rioolplan dienen te allen tijde de volgende partners betrokken worden:

- Gemeentelijke specialist stedelijk water;
- Gemeentelijke beheerder van de riolering;
- Waterbeheerders, i.c. waterschap De Dommel en / of waterschap De Brabantse Delta;
- Stedenbouwkundige;
- Projectleiding;
- Externe adviseurs namens (mee)ontwikkellende partijen.

Deze opsomming is niet uitputtend: afhankelijk van het plan kunnen ook andere instanties / specialismen betrokken worden, zoals Rijkswaterstaat, groenontwerp, ecologie, enz.

6. Resultatenrapportage

In het waterhuishouding- en rioolplan dienen de volgende zaken, indien relevant, onderbouwd gerapporteerd worden, zowel tekstueel als aan de hand van overzichtelijk kaartmateriaal:

1. Omschrijving van het plangebied
 - 1.1. Plangrens
 - 1.2. Fases
 - 1.3. Oppervlakten
 - 1.4. Relevante waterpartijen
 - 1.5. Relatie met aangrenzende gebieden
2. Algemene uitgangspunten
 - 2.1. Beleidsuitgangspunten
 - 2.2. Geformuleerde uitgangspunten tijdens de watertoets
 - 2.3. Vastgestelde aanbevelingen in het bodemkundig / hydrologisch onderzoek
 - 2.4. Keuze rioleringsstelsel
 - 2.5. Toe te passen rekenmethodiek
 - 2.6. Ten grondslagliggende ontwerpen
3. Technische randvoorwaarden t.b.v.:
 - 3.1. Minimale ontwatering
 - 3.2. Ontwerpbelasting vuilwater
 - 3.3. Ontwerpbelasting hemelwater t.b.v. berging en afvoer
 - 3.4. Ontwerpkeuzes die ontbreken bij of afwijken van de gemeentelijke standaards / KHB
 - 3.5. Technische parameters die ontbreken bij of afwijken van de gemeentelijke standaards / KHB.

4. Oppervlakten
 - 4.1. Bruto oppervlakten gefaseerde ontwikkelingen
 - 4.2. Afvoerende oppervlakten: dak en verharding
 - 4.3. Retentie- / infiltratievoorziening
5. Opzet watersysteem
 - 5.1. Ontwatering
 - 5.2. Vuilwater systeem
 - 5.3. Hemelwater systeem
 - 5.4. Ingrijpen in bestaande rioolstelsels
6. Uitdetaillering ontwatering
 - 6.1. Bodemopbouw
 - 6.2. Grondwaterhuishouding
 - 6.3. Toets van de huidige situatie
 - 6.4. Berekeningen
 - 6.5. Maatregelen
 - 6.6. T-hoogten
 - 6.7. Terreinhoogten straatprofiel
 - 6.8. Schijngrondwater
 - 6.9. Grondbalans
7. Uitdetaillering vuilwater systeem
 - 7.1. Tracés hoofdstructuur + uitleggers
 - 7.2. Berekeningen
 - 7.3. Dimensionering
 - 7.4. Gemaal
 - 7.5. Persleiding
 - 7.6. Lozingsconstructie
 - 7.7. Bijzondere voorzieningen
8. Uitdetaillering hemelwater systeem
 - 8.1. Vuil- en schoon hemelwater
 - 8.2. Tracés hoofdstructuur + uitleggers
 - 8.3. Berekeningen
 - 8.4. Dimensionering
 - 8.5. Retentie- / infiltratievoorziening
 - 8.6. Overstort
 - 8.7. Ontvangend oppervlaktewater
 - 8.8. Bijzondere voorzieningen
9. Ingrijpen in bestaande rioolstelsels
 - 9.1. Nut en noodzaak
 - 9.2. Uitgangspunten
 - 9.3. Risicoanalyses
 - 9.4. Maatregelen
 - 9.5. Berekeningen
 - 9.6. Dimensioneren
10. Tijdelijk afvoer
 - 10.1. Situaties
 - 10.2. Uitgangspunten
 - 10.3. Vuil water
 - 10.4. Hemelwater
 - 10.5. Risicoanalyses
 - 10.6. Maatregelen

- 10.7. Berekeningen
- 10.8. Dimensioneren
- 11. Beheer en onderhoud
 - 11.1. Afspraken met waterbeheerder
 - 11.2. Retentievoorziening
 - 11.3. Aanbevelingen
- 12. Overzichten t.b.v. meetgegevens
- 13. Onderbouwende berekeningen
- 14. Ondersteunend kaartmateriaal (niet uitputtend):
 - 14.1. (Deel)plangrenzen
 - 14.2. Bruto oppervlakten
 - 14.3. Stedenbouwkundig ontwerp
 - 14.4. Ecologisch verbindingzones
 - 14.5. Afvoerende oppervlakten
 - 14.6. Grondwater
 - 14.7. Bestaande oppervlaktewater
 - 14.8. Te handhaven bomen
- 15. Kaartmateriaal t.b.v. het ontwerp van het watersysteem:
 - 15.1. T-hoogten en terreinhoogten in nieuwe openbare ruimte
 - 15.2. Nieuw / om te vormen / te dempen oppervlaktewater
 - 15.3. Rioolplan ingrijpen in bestaande rioolstelsels
 - 15.4. Rioolplan vuilwater
 - 15.5. Ontwerp van het gemaal
 - 15.6. Rioolplan hemelwater
 - 15.7. Principedetail overstort
 - 15.8. Principedetail uitstroomconstructie
 - 15.9. Principedetail gemaal
 - 15.10. Principedetail lozingsconstructie
 - 15.11. Principedetail bijzondere voorzieningen

7. Maatvoering

De kaarten moeten voldoende detailniveau hebben om het ontwerp verder te kunnen uitwerken in technische ontwerpen t.b.v. het bestek. Hiervoor moeten de volgende gegevens en specificaties uitgezocht en weergegeven worden:

- Geometrie van het watersysteem, met indicatieve ligging van leidingen, schachten, overstorten, gemaal, in- en uitstroomprofielen, duikers, retentie- / infiltratievoorziening;
- Leidingenprofiel en doorsnedenafmetingen (diameter), in mm;
- Leidingenmateriaal;
- Afschot van rioolleidingen en / of;
- Begin Onderstekant Buis (BOB) van en naar, in m+NAP;
- Benodigde kruisingconstructies: duikers, kruisschachten, enz.;
- T-hoogten, in m+NAP;
- Terreinhoogte openbare ruimte in m+NAP;
- Peilen van de bodem van voorzieningen, in m+NAP;
- Taluds van retentievoorzieningen, uitgedrukt als 1:x;
- Oppervlakte van de retentie- / infiltratievoorziening, in m²;
- Peilen oppervlaktewater, in m+NAP;
- Muurhoogte, in m+NAP, en breedte van de overstort, in m¹;
- Omleidingen / tijdelijke afsluitingen in rioolleidingen.

Voor het gemaal zie PvE gemalen, van de gemeente Tilburg.

Bijlage 5:

Tijdelijke lozingen op de riolering

Tijdelijke lozingen agv bronnering dienen voor ontheffing/vergunning te worden gemeld bij de OMWB (Omgevingsdienst Midden en West Brabant). Daar worden de meest duurzame en technische haalbaar geachte lozingslocatie opgelegd. Indien dit (regenwater)riolering betreft krijgt gemeente Tilburg (Stedelijk water) via het omgevingsloket een adviesverzoek m.b.t. waterkwaliteit/lozingslocaties. M.b.t. waterkwaliteit zet OMWB indien noodzakelijk een adviesvraag bij de gemeente Tilburg uit.

Bijlage 6:

Standaard PvE Studie naar het functioneren van de riolering bij rioolwerkzaamheden

1. Inleiding

De rioolbeheerder heeft behoefte aan de consequenties en risico's en hoe om te gaan met werkzaamheden in de riolering waarbij:

- Er een ingrijp in het functioneren van de riolering wordt geprojecteerd, waarbij het functioneren van de riolering permanent wordt beïnvloed en / of;
- Er één of meer rioolobjecten tijdelijk buiten gebruik gesteld worden.

Bij een permanente wijziging is de riolering, valt te denken aan een rioolverkleining; de vermazing van de riolering wordt aangetast; het tracé van de riolering wordt veranderd; er worden maatregelen van het Basis Rioleringsplan uitgevoerd; er worden alternatieve afvoerleidingen aangelegd; het functioneren van een rioolobject wordt geoptimaliseerd, enz. Bij de tijdelijke situaties valt te denken aan: tijdens de uitvoering van bovengenoemde rioolwerkzaamheden; het droog houden van een deel van de riolering voor aansluiting van andere riolering; enz.

De rioolwerkzaamheden kunnen gefaseerd uitgevoerd worden. Daarbij kunnen verschillende afvoersituaties ontstaan. Afhankelijk van de complexiteit van de afvoersituatie, is het mogelijk dat de voorgestelde maatregelen onvoldoende zijn en bijgesteld moeten worden. Ook is het mogelijk dat het voorgestelde uitvoeringsplan aangepast moet worden.

Dit programma van eisen heeft betrekking op het realiseren van een studie gericht op het creëren van inzicht op de al dan niet tijdelijke veranderingen in het functioneren van de riolering, aan de hand van hydrodynamische berekeningen.

2. Inhoud

De gemeente beschikt over hydrodynamische berekeningen van de rioolstelsels van Tilburg. Het hydraulische model wordt ter beschikking gesteld voor het realiseren van deze studie. De studie bestaat uit een aantal berekening, waar het rioolstelsel een bepaald scenario ondergaat.

- Berekening de risico's in de bestaande situatie (referentiesituatie);
- Berekening naar de risico's tijdens werkzaamheden zonder maatregelen t.a.v. afsluiting;
- Berekening van het nut en noodzaak van ompompen van vuilwater;
- Berekening van het nut en noodzaak van ompompen van regenwater;
- Studie naar alternatieve maatregelen.

De maatregel en de verschillende scenario's is gebaseerd op de geformuleerde ingrijp in de riolering en / of het uitvoeringsplan, en worden apart doorgegeven.

De te hanteren ontwerpbelasting zijn:

- Droog weer afvoer;
- Bui 06 van de Leidraad Riolering;
- Bui 08 van de Leidraad Riolering;
- Eventueel een door de gemeente aan te geven alternatieve hydraulische ontwerpbelasting.

In deze situaties heeft de rioolbeheerder behoefte aan inzicht in:

- Hoe de riolering functioneert;
- Wat de risico's zijn, en onder welke omstandigheden precies;
- Wat te doen als de afvoersituatie verslechtert.

In de rapportage wordt inzicht gegeven over de volgende parameters, en hun verspreiding in de ruimte en in de tijd:

- Waterpeilstijging;
- Waakhoogte;
- Duur en hoeveelheden water op straat;
- Drukopbouw;
- Debieten;
- Schatting van de risico's;
- Verschillen t.o.v. de referentiesituatie;
- Maatregelen t.b.v. compensatie van de verslechterde afvoersituatie.

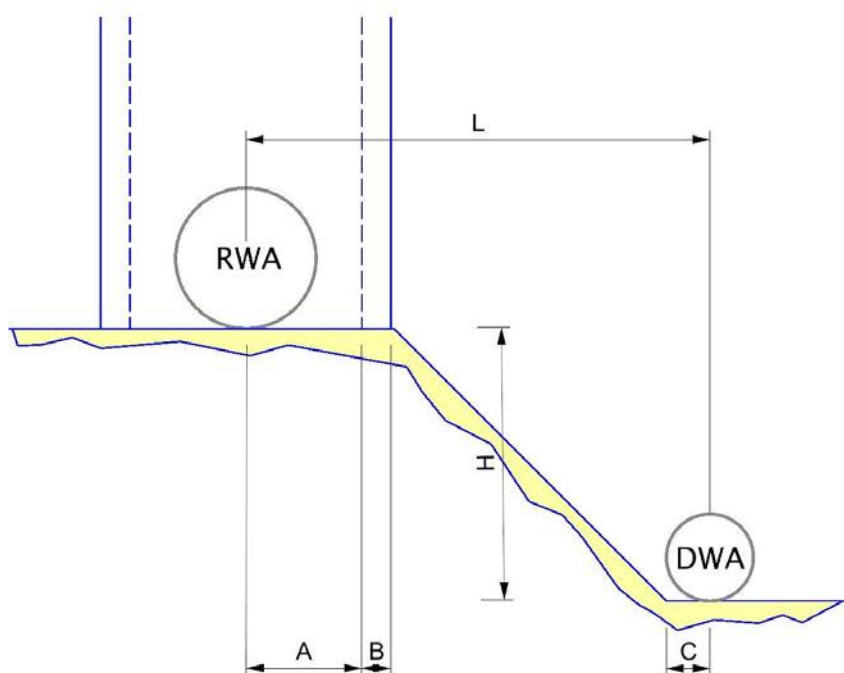
Het rapport wordt begeleid met voldoende kaartmateriaal, overzichten, lengteprofielen, enz. Afhankelijk van de complexiteit van de rioolwerkzaamheden en in overleg met de gemeente, kan een presentatie van de resultaten een optie zijn.

De gemeente geeft aan:

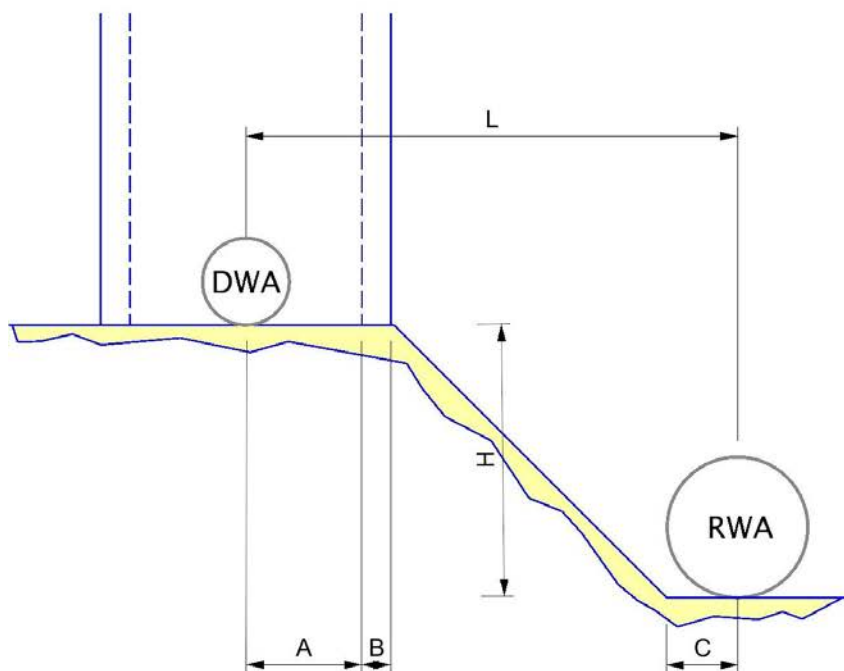
- Inhoud van de werkzaamheden, uitvoeringsplan en scenario's;
- Welke risico's en kosten acceptabel zijn;
- Welke aanvullende berekeningen / analyses gerealiseerd moeten worden;
- Eventuele te berekenen alternatieve hydraulische ontwerpbelasting.
- Of er een presentatie noodzakelijk is.

Bijlage 7:

Berekening rioolafstanden bij parallel liggende riolen



DWA (laag gelegen)	
Diameter	C (te hanteren)
Ø 200	110
Ø 250	140
Ø 300	165
Ø 400	217
Ø 500	269
Ø 600	322



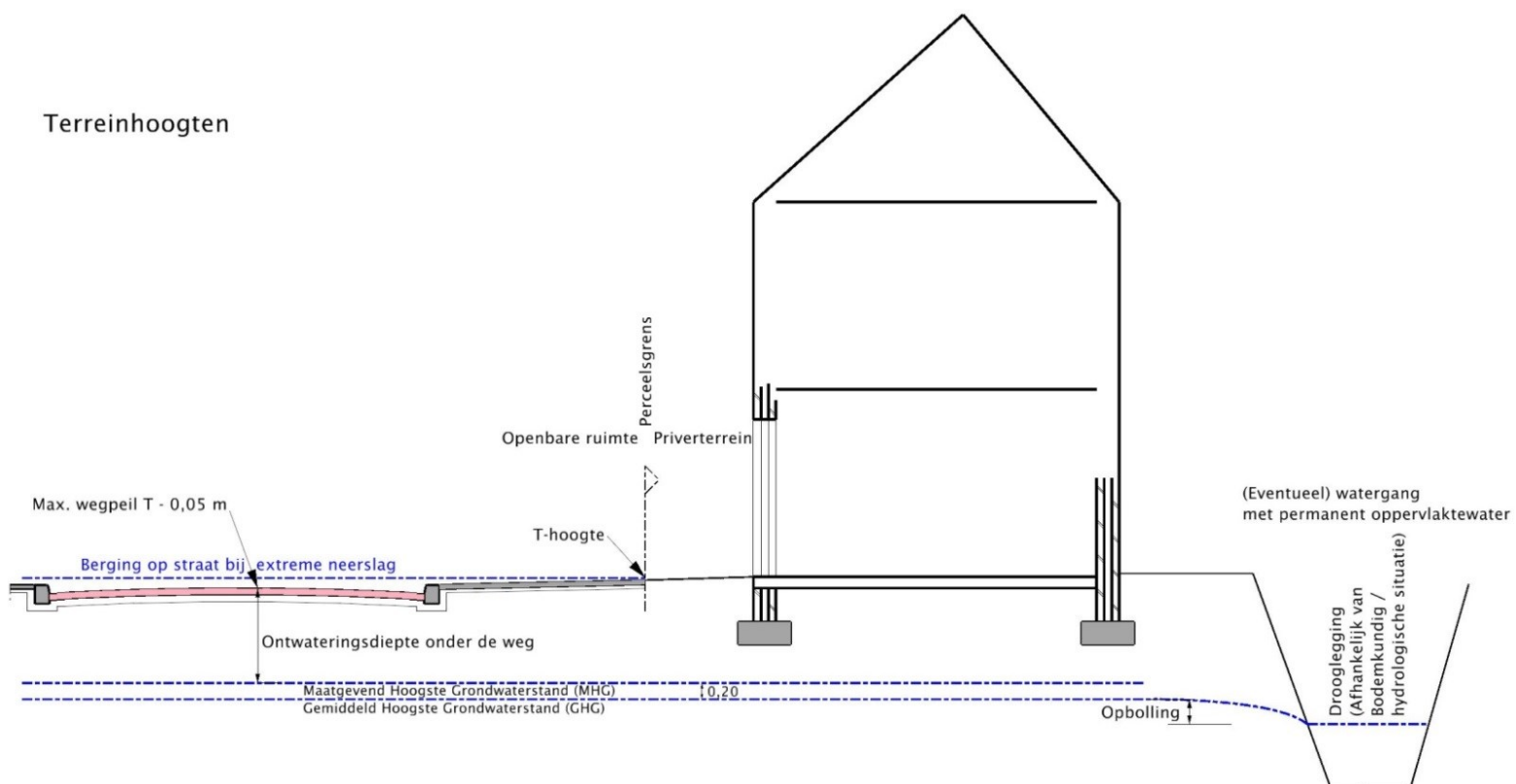
RWA (laag gelegen)	
Diameter	C (te hanteren)
Ø 200	135
Ø 250	165
Ø 300	195
Ø 400	255
Ø 500	315
Ø 600	380
Ø 800	500
Ø 1000	610

A = half inwendig formaat
 B = wanddikte
 C = halve uitwendige buisdiameter
 H = hoogteverschil
 L = horizontale afstand tussen parallel riolen
 $A + B + C + H = L$

Voorbeeldberekening:
 Bij laaggelegen RWA 400mm
 A = 500 (bijv.)
 B = 120 (bijv.)
 C = 255 (bij 400mm)
 H = 650 (bijv.)
 $A + B + C + H = L$
 $500 + 120 + 255 + 650 = 1525 \text{ mm} = L$

Bijlage 8:

Terreinhoogten



Bijlage 14 Nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Tilburg

Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen

Gemeente Tilburg

Januari 2020



Samenvatting

In deze Nota systematiek kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen wordt onderbouwd op welke wijze een deel van de kosten van zogeheten 'bovenwijkse voorzieningen' conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden toegerekend aan de diverse gebieds- en locatieontwikkelingen in Tilburg. Deze nota is een actualisatie van de voorgaande nota die in 2018 bestuurlijk werd vastgesteld.

Bovenwijkse voorzieningen worden in de wet- en regelgeving als volgt omschreven: *Kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden*. De kosten van deze voorzieningen mogen alleen verhaald worden voor zover wordt voldaan aan de zogeheten PPT-criteria: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid.

De nota maakt inzichtelijk welke methodiek de gemeente Tilburg gebruikt bij het verhalen van een deel van deze bovenwijkse kosten op initiatiefnemers van bouwplannen.

Deze nota is zowel bruikbaar in de zogenaamde anterieure fase (privaatrechtelijk) als bij het opstellen van een exploitatieplan (publiekrechtelijk). Beide begrippen en hun toepassing worden in de nota toegelicht, evenals in de begrippenlijst in bijlage 1.

De gehanteerde systematiek wordt nader toegelicht aan de hand van een 14-tal stappen. Belangrijke onderdelen hiervan zijn de uitgevoerde actualisatie van het verwachte stedelijk bouwprogramma voor de komende 4 jaar, het aantal en de aard van de opgenomen bovenwijkse voorzieningen en de verdeling van de gemeente in telgebieden.

Ten opzichte van de voorgaande nota is de rekenmethodiek onveranderd gebleven. De methodiek is transparant en eenvoudig, en dat is ook in deze versie behouden.

Inhoudsopgave

Samenvatting	p. 1
Hoofdstuk 1	p. 3
Inleiding	
Hoofdstuk 2	p. 5
Werkwijze bepaling kostenbijdrage bovenwijkse voorzieningen	
Hoofdstuk 3	p. 11
Bedragen per telgebied	
Bijlage 1	p. 12
Begrippenlijst	
Bijlage 2	p. 14
Beschrijving bovenwijkse voorzieningen 2015-2025	
Bijlage 3	p. 17
Overzichtskaart telgebieden gemeente Tilburg	
Bijlage 4	p. 18
Definitie bovenwijkse voorziening (Bro art. 6.2.5)	

1.

Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 is de Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen bestuurlijk vastgesteld door de gemeente Tilburg¹. Deze nota onderbouwt op welke wijze een deel van het kostenverhaal van de kosten van zogeheten 'bovenwijkse voorzieningen' conform afdeling 6.4 Wro wordt toegerekend aan de diverse gebieds- en locatieontwikkelingen.

Anno 2020 is sprake van wijzigingen in het bouwprogramma en wijzigingen in de aard en aantal van de bovenwijkse voorzieningen, daarmee is een actualisatie wenselijk. Deze nota presenteert de resultaten van deze actualisatie en zal over 2 jaar geactualiseerd worden.

1.2 Doel

Het doel van deze nota is gelijk gebleven aan de doelstelling uit 2018:

- Inzicht bieden in de gebruikte systematiek voor het verhalen van de kosten van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid;
- Inzicht bieden in het deel van de kosten dat maximaal mag worden verhaald bij derden in de huidige Tilburgse locatie- en gebiedsontwikkelingen;
- Inzicht bieden in de kostenbijdrage die per telgebied maximaal kan worden geleverd aan de uitvoering van alle bovenwijkse voorzieningen gebaseerd op het profijt dat de nieuwe ontwikkelingen in de telgebieden gaan hebben van deze voorzieningen.

Een gemeente kan niet zomaar de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhalen. Het is noodzakelijk dat gemeenten hiervoor een goede onderbouwing beschikbaar hebben. Deze onderbouwing van het kostenverhaal kan per overeenkomst (tussen gemeente en een of meerdere marktpartijen) worden geleverd. Maar met een groot aantal gebiedsontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen, evenals vele betrokken marktpartijen betekent dit in Tilburg een risico op ad hoc afspraken of te grote verschillen in de toepassing van de wettelijke regels per afzonderlijke situatie. Uiteindelijk kan dit leiden tot onduidelijkheid, ongelijkheid of zelfs rechtszaken en daarmee gemeentelijke risico's.

Vanuit de wens om de wetgeving in Tilburg op dit punt eenduidig en pragmatisch toe te passen is er daarom voor gekozen om de inventarisatie en onderbouwing van het kostenverhaal voor alle mogelijke bovenwijkse voorzieningen te bundelen in een nota bovenwijkse voorzieningen en deze regelmatig bestuurlijk te laten vaststellen zodat in alle gevallen zoveel mogelijk transparant en eenduidig wordt gehandeld.

¹ Gemeente Tilburg - Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen, oktober 2017

1.3 Status en actualisatie

De nota is intern en naar marktpartijen en andere initiatiefnemers voor bouwplannen toe een document dat gebruikt wordt voor de onderbouwing van de toegepaste wettelijke criteria om de kostentoedeling voor bovenwijkse voorzieningen te bepalen en maakt duidelijk welke bijdragen verhaald worden in verschillende situaties. Dit geldt zowel voor het gebruik van de nota in de zogenaamde anterieure fase als bij het opstellen van een exploitatieplan. Valt in specifieke gevallen toch geen overeenstemming te bereiken over de bijdrage, dan maakt het College van B en W per geval een afweging of hieraan wegens maatschappelijke of strategische redenen tegemoet kan worden gekomen.

Elke gemeente is vrij om een nota bovenwijkse voorzieningen op te stellen. De financiële paragraaf van de door de Tilburgse raad vastgestelde Omgevingsvisie 2040 gaat op hoofdlijnen in op de financiële mogelijkheden van de gemeente bij gebiedsontwikkelingen, hierin wordt onder andere naar deze nota verwezen.

Herziening of actualisering van de nota is een vrije keuze van de gemeente. Herziening is wenselijk indien sprake is van een wijziging in aantal of omvang van de voorziene bovenwijkse voorzieningen en/of de nieuwe gebiedsontwikkelingen waarover een deel van de kosten wordt verhaald. Beide aspecten hebben namelijk enerzijds een effect op de maximaal in rekening te brengen bijdragen bij initiatiefnemers en anderzijds op dat deel van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen dat op een andere wijze gedekt moet worden.

Verreweg het grootste deel van de kosten van bovenwijkse voorzieningen (gemiddeld circa 85%) kan *niet* worden gedekt uit het kostenverhaal waarover deze nota gaat, en zal anderszins gedekt moeten worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de werkwijze voor het bepalen van de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen omschreven. Eerst wordt ingegaan op de relevante onderdelen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), daarna wordt de Tilburgse methodiek voor kostentoerekening beschreven in een stappenplan.

In hoofdstuk 3 is een tabel met de bijdrage per telgebied opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bijlage 2: Lijst met bovenwijkse voorzieningen 2017-2027

Bijlage 3: Overzichtskaart telgebieden gemeente Tilburg

Bijlage 4: Definitie Bovenwijkse voorziening (Bro art. 6.2.5)

2.

Werkwijze bepalen kostenbijdrage bovenwijkse voorzieningen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in algemene zin, zonder cijfers, de werkwijze toegelicht die is gevolgd om aan het doel van deze nota te voldoen. Dit betekent dat wordt toegelicht hoe de bovenwijkse voorzieningen, conform de criteria die afdeling 6.4 Wro daaraan stelt, zijn toegerekend aan de diverse gebiedsontwikkelingen. Waar van toepassing wordt ingegaan op wetsartikelen uit de Wro en de systematiek die daarbij in acht moet worden genomen.

In paragraaf 2.2 worden de onderdelen uit de Wro behandeld die in het kader van deze nota van belang zijn.

Paragraaf 2.3 beschrijft de vertaling van dit wettelijk kader naar de in Tilburg gehanteerde werkwijze van kostentoerekening aan de hand van een aantal stappen.

Voor een toelichting op de diverse begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst in bijlage 1.

2.2 Wettelijk kader kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen

Afdeling 6.4 Wro is gewijd aan het verhalen van kosten bij particuliere gebiedsontwikkelingen. Hoewel deze afdeling start met de verplichting voor gemeenten om een exploitatieplan vast te stellen en op die publiekrechtelijke basis kosten te verhalen, kan uit de Memorie van Toelichting en de wetsgeschiedenis worden gedestilleerd dat een voorkeur geldt voor het maken van vrijwillige afspraken tussen de gemeente en de private partijen in een zogeheten anterieure overeenkomst (vóór het eventueel vaststellen van een 'dwingend' exploitatieplan) waarmee het kostenverhaal verzekerd is. Dit wordt ook wel omschreven als het 'anderszins' verzekeren van het kostenverhaal, dat wil zeggen: zonder dat een dwingend exploitatieplan voor een bouwontwikkeling wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Als het kostenverhaal op die manier volledig verzekerd is, is er geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen².

Deze nota bovenwijkse voorzieningen is bruikbaar in beide routes:

- privaatrechtelijk via een overeenkomst tussen de gemeente en een marktpartij
- dan wel publiekrechtelijk via een exploitatieplan dat de gemeenteraad vaststelt voor een bouwontwikkeling en alle marktpartijen die daaraan nu, of in de toekomst, werken.

Het verhalen van kosten bij particuliere grondexploitaties kan alleen plaatsvinden bij zogeheten 'bouwplannen'. Deze zijn omschreven in art. 6.2.1 Bro. Eén van de te verhalen kostenposten zijn de 'bovenwijkse voorzieningen' (art. 6.2.4 onder e Bro). Op basis van de Memorie van toelichting en de wetsgeschiedenis kan de volgende definitie van bovenwijkse voorzieningen worden gehanteerd: Kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden. De limitatieve lijst van deze voorzieningen treft u aan in bijlage 4 van deze nota.

² Mits ook aan de andere criteria van art. 6.12 lid 2 Wro wordt voldaan.

De kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen alleen verhaald worden voor zover wordt voldaan aan de zogeheten PPT- criteria. Dit zijn:

- Profijt: De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, voorziening of maatregel.
- Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld. Naarmate een locatie meer profijt heeft, draagt deze meer bij in de kosten.
- Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en realisatie van de bovenwijkse voorziening (kosten zouden niet gemaakt zijn zonder de nieuwe gebiedsontwikkeling, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling).

In concreto komt het erop neer dat als kosten gemaakt worden voor bijvoorbeeld een weg of een andere voorziening waarvan meerdere locaties profijt hebben deze kosten naar rato van profijt worden verdeeld over deze locaties.

Een voorbeeld ter illustratie:

Een nieuwe weg die uitsluitend de woonwijken A en B gaat ontsluiten. Van woonwijk A zullen 3.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken van de weg en van woonwijk B 6.000 motorvoertuigen. Dat betekent dat de kosten van de weg voor 1/3 deel ten laste van woonwijk A en voor 2/3 deel ten laste van woonwijk B gebracht moeten worden. Indien ook twee bestaande woonwijken profijt ondervinden van de nieuwe weg moeten de kosten van de weg aan vier woonwijken, de twee nieuwe en de twee bestaande woonwijken, worden toegerekend. Voor de kosten die aan de bestaande wijken worden toegerekend zal de gemeente uit een andere financieringsbron moeten putten dan uit de bijdragen van de nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Wanneer aan de PPT-criteria wordt voldaan mogen slechts die kosten verhaald worden waarvoor geen andere bijdragen of subsidies worden ontvangen. De kosten van elke bovenwijkse voorziening dienen dus verminderd te worden met eventuele subsidies of andere bijdragen.

Nadat aan de telgebieden binnen de gemeente kosten zijn toegerekend dient er een verdeling plaats te vinden naar de individuele programmaonderdelen in een bepaalde gebiedsontwikkeling. Hiertoe hanteert art. 6.18 Wro het zogeheten draagkrachtbeginsel, waarbij programmaonderdelen met een hogere grondopbrengstpotentie meer bijdragen dan onderdelen met een lagere grondopbrengstpotentie.

Deze algemene wettelijke kaders voor het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen moeten vervolgens naar een concrete rekenmethode worden vertaald. Paragraaf 2.3 licht de hierbij gehanteerde werkwijze in Tilburg toe.

2.3 Gehanteerde rekenmethode

Onderstaand wordt in een aantal stappen toegelicht hoe de wettelijke criteria zijn vertaald naar een methode om tot concrete bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen per telgebied te komen.

Onder punt 14 wordt beschreven hoe initiatiefnemers eenvoudig zelf op basis van hun bouwprogramma en het telgebied waarin het initiatief is gelegen kunnen berekenen

wat de gevraagde bijdrage wegens kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen zal zijn. Ter illustratie is een rekenvoorbeeld toegevoegd.

1. Voor de berekening is Tilburg onderverdeeld in 17 telgebieden (zie bijlage 3 voor een overzichtskaart met de telgebieden). Dit is een bestaande indeling die is gebaseerd op de indeling van woningmarktgebieden in Tilburg. Deze indeling wordt bijvoorbeeld ook gebruikt in de gemeentelijke woonvisie.
2. Per telgebied is het te realiseren bouwprogramma aan woningen, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen, diensten en overig geïnventariseerd.
3. Vervolgens zijn alle voorzieningen geïnventariseerd die ten dienste staan aan meerdere gebiedsontwikkelingen en is getoetst of de kosten van deze bovenwijkse voorzieningen toegerekend kunnen worden aan de nieuwe gebiedsontwikkelingen.
4. Inmiddels gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen zijn opnieuw opgenomen voor zover de gebiedsontwikkelingen die profijt ondervinden van die voorzieningen nog gerealiseerd moeten worden. Het betreft alleen de kosten van de bovenwijkse voorziening die niet ouder zijn dan 5 jaar en aan die gebiedsontwikkelingen waren toegerekend. Immers, die gebiedsontwikkelingen ondervinden op dezelfde wijze het profijt van de gerealiseerde voorziening.
5. Eerder opgenomen bovenwijkse voorzieningen waarvan inmiddels duidelijk is dat deze niet worden gerealiseerd zijn van de lijst verwijderd.
6. Alleen bovenwijkse voorzieningen waarvan het waarschijnlijk is dat ze tussen nu en 10 jaar worden gerealiseerd zijn meegenomen in de inventarisatie.
7. Met het afronden van stap 3 t/m 6 is een complete en actuele lijst met bovenwijkse voorzieningen vastgesteld.
Zie bijlage 2 voor de complete lijst met de opgenomen bovenwijkse voorzieningen.
8. Voor alle bovenwijkse voorzieningen zijn (geactualiseerde) kostenramingen opgesteld passend bij het uitwerkingsniveau van de betreffende voorziening. Indien de voorziening gerealiseerd is, is gerekend met de werkelijke kosten.
9. Voor een aantal (geactualiseerde) voorzieningen is een taxatie van de verwervingskosten opgesteld of geactualiseerd om de verwervingskosten van de benodigde gronden te bepalen. Indien de voorziening gerealiseerd is zijn de verwervingskosten in de werkelijke kosten opgenomen.
10. Van de zo bepaalde totale kosten van de bovenwijkse voorzieningen is conform de wettelijke voorschriften afgetrokken:
 - Ontvangen bijdragen
 - Subsidies
 - AfschrijvingHet resulterende bedrag per voorziening is opgenomen onder het kopje 'netto investering' in tabel 3. Zie hiervoor bijlage 2.

11. Voor de bovenwijkse voorzieningen zijn de criteria profijt en proportionaliteit op onderstaande wijze per telgebied onderbouwd:

- Voor infrastructurele voorzieningen: Aan de hand van een verkeersmodel³ zijn de toekomstige verkeersbewegingen in beeld gebracht welke worden veroorzaakt door de nieuwe locaties dan wel door de bestaande stad. Deze verkeersbewegingen zijn vertaald in een zestal bedragen per telgebied, namelijk voor woningbouw, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen, diensten en maatschappelijk.

Hoe meer verkeersbewegingen vanuit een bepaald telgebied worden gegenereerd die gebruik maken van de bovenwijkse voorzieningen, des te groter het profijt en hoe hoger de te verhalen bijdrage.

- Voor overige voorzieningen: Overige voorzieningen zijn alle voorzieningen waarvan profijt en proportionaliteit niet middels het verkeersmodel kunnen worden vastgesteld. Bij overige voorzieningen wordt daarom uitgegaan van een gelijk profijt van deze voorzieningen voor alle bewoners van de stad.

Er is berekend dat bij uitvoering van het gehele bouwprogramma het aantal gebruikers in Tilburg de komende 10 jaar met circa 12% zal groeien (dit volgt uit het verkeersmodel). Gelet op het criterium proportionaliteit betekent dit dat 12% van de kosten (uit tabel 3) van deze overige voorzieningen verhaald kan worden op nieuwe bouwinitiatieven.

Omdat wordt uitgegaan van een gelijk profijt door alle toekomstige gebruikers is dit bedrag vervolgens evenredig verdeeld over de 17 telgebieden en de 6 bouwcategorieën.

12. Met het voltooien van stap 8 t/m 11 kunnen de maximaal verhaalbare kosten van infrastructurale en overige bovenwijkse voorzieningen bij elkaar worden gevoegd, hiermee ontstaat één bedrag per bouwcategorie per telgebied (zie hoofdstuk 3).

13. Om aan het wettelijk vereiste draagkrachtbeginsel te voldoen is voor elk van de 6 bouwcategorieën een wegingsfactor vastgesteld. De wegingsfactoren zijn gebaseerd op de grondopbrengstpotentie bij verschillende bouwcategorieën. Door middel van de wegingsfactoren wordt het bedrag uit tabel 2 aangepast aan de draagkracht van een initiatief.

Tabel 1:

Categorie	Wegingsfactor
1 Woning goedkoop ⁴	0.67
1 Woning midden ⁵	1
1 Woning duur ⁶	2
Kantoor (m ² bvo)	1
Detailhandel (m ² bvo)	1
Bedrijventerrein (m ² kavel)	1

³ Het verkeersmodel is de rekenkundige basis voor de wettelijk vereiste onderbouwing van het profijt dat ontwikkellocaties en de bestaande stad hebben van de bovenwijkse voorzieningen. In het model is het toekomstig bouwprogramma vertaald naar gebruikers (bewoners, werknemers, leerlingen); het aantal gebruikers genereert verkeersbewegingen over de huidige en toekomstige voorzieningen. Dit is vertaald in een bijdrage in de kosten naar rato van profijt.

⁴ Voor vraagprijzen/huurprijzen: zie het Tilburgs Kader Grondprijzen 2020

⁵ Idem

⁶ Idem

Diensten (profit)	(m ² bvo)	1
Maatschappelijk (non-profit)	(m ² bvo)	0.5

14.

Aan de hand van het bouwinitiatief is nu eenvoudig vast te stellen wat de te verhalen bijdrage is:

1: Bekijk in welk telgebied het initiatief plaatsvindt.
Zie bijlage 3 voor de indeling.

2: Vermenigvuldig het bouwprogramma van een initiatief met de bedragen die zijn opgenomen in tabel 2.

3 Vermenigvuldig de uitkomst van stap 2 met de juiste wegingsfactor uit tabel 1 om te komen tot de uiteindelijke bijdrage.

Rekenvoorbeeld:

Stel dat een initiatiefnemer 5 'goedkope woningen', 5 'midden woningen' en 10.000m² kavel 'bedrijventerrein' wil ontwikkelen in telgebied 10 (Berkel-Enschot) dan is de te betalen bijdrage: €30.920,15.

Om tot de bijdrage te komen: voorgenomen bouwprogramma maal het opgenomen bedrag en vervolgens maal de geldende wegingsfactor per bouwcategorie.

Goedkope woningen	5 x € 456 =	5 maal (€ 681 x 0,67) =	€ 2.280
Midden woningen	5 x € 681 =	€ 3.405 x 1	= € 3.405
Bedrijventerrein (m ²)	10.000 x € 2,4 =	€ 24.000 x 1	= € 24.000

Totaal bij te dragen: € 29.685 (2.280+3.405+24.000)

Vervangende nieuwbouw

Wanneer er bij vervangingsbouw sprake is van een uitbreiding van het aantal wooneenheden of het aantal vierkante meters (bvo of kavel, afhankelijk van de bouwcategorie) dan worden kosten alleen toegerekend aan de per saldo toegevoegde woningen of vierkante meters. Een negatief saldo kan hierbij niet leiden tot een teruggave.

Rekenvoorbeeld:

Stel dat een initiatiefnemer 5 dure woningen wil ontwikkelen in telgebied 10 (Berkel-Enschot), dan is de te betalen bijdrage: € 12.160. Om woningbouw op deze plek mogelijk te maken wordt op het perceel 1.000 m² bedrijventerrein gesloopt. Er wordt € 2.400 in mindering gebracht op de bijdrage.

Om tot de bijdrage te komen: voorgenomen bouwprogramma maal het opgenomen bedrag en vervolgens maal de geldende wegingsfactor per bouwcategorie, minus het bestaande bouwprogramma maal het opgenomen bedrag maal de geldende

wegingsfactor per bouwcategorie.

Dure woningen	$5 \times € 681 = € 3.405$
Wegingsfactor toepassen	$€ 3.405 \times 2 = € 6.810$
-/-	
Bestaand Bedrijventerrein (m ²)	$1.000 \times € 2,4 = € 2.400$
Totaal bij te dragen:	$€ 4.410 (€ 6.810 - € 2.400)$

3.

Bedragen per telgebied

Tabel 2

	Per woning (goedkoop)	Per woning (midden)	Per woning (duur)	Kantoor m ² BVO	Detail m ² BVO	Bedrijvent errein m ² kavel	Diensten m ² BVO	Maatscha ppelijk m ² BVO
Centrum Binnenstad	429	640	1281	10,6	12,4	2,0	10,6	5,3
Oud Noord	450	672	1344	11,0	12,9	2,1	11,0	5,5
Oud ZuidOost	392	585	1170	9,9	10,6	1,9	10,1	5,0
Groenewoud / Stappegoor / Laar	380	567	1134	9,8	10,7	1,9	9,8	4,9
Oud ZuidWest	405	604	1209	10,2	11,7	2,0	10,2	5,1
Blaak / Zorgvlied	393	586	1173	10,1	11,2	2,0	10,1	5,0
Reit / Zand / Wandelbos	406	606	1211	10,4	12,1	2,1	10,4	5,2
Reeshof	464	693	1385	10,9	13,2	2,3	10,9	5,4
Tilburg Noord	499	744	1489	12,7	18,8	2,9	12,6	6,2
Berkel Enschoot	456	681	1362	11,4	16,0	2,4	11,4	5,6
Udenhout	1223	1826	3652	23,8	62,9	6,4	23,6	11,3
Buitengebied 1 (Noordoost)	538	804	1607	13,3	22,7	3,0	13,3	6,5
Buitengebied 2 (Oost)	457	683	1365	11,1	15,6	2,2	11,1	5,5
Buitengebied 3 (Zuid)	402	600	1201	10,3	12,5	2,0	10,3	5,1
Buitengebied 4 (Zuidwest)	482	719	1437	11,9	16,2	2,5	11,9	5,9
Buitengebied 5 (Noordwest)	659	983	1967	16,9	36,1	4,0	17,8	8,2
Loven	480	716	1433	12,3	19,1	2,6	12,3	6,0

* Bij de categorieën 'woning' en 'Maatschappelijk': de bijdrage per woning of m² wijzigt (mogelijk) na toepassing van de wegingsfactor zoals vermeld in tabel 1 in paragraaf 2.3.

De totstandkoming van deze bedragen is omschreven bij stap 11 en 12 in hoofdstuk 2.

Bijlage 1

Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst

Overeenkomst die wordt gesloten voordat of zonder dat een exploitatieplan wordt vastgesteld waarmee in ieder geval het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd is.

Bouwplan

Plan voor de realisatie van een bouwwerk als opgenomen in art. 6.2.1 Bro. Indien sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro stelt de gemeente, indien kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, een exploitatieplan vast.

Bovenwijkse voorzieningen

Werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden.

Draagkrachtbeginsel

Beginsel dat is opgenomen in art. 6.18 Wro waarbij bouwplannen met een hogere verdienpotentie meer bijdragen aan de verhaalbare kosten dan bouwplannen met een lagere verdienpotentie.

Exploitatiegebied

Gebied waarbinnen een gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd.

Exploitatieplan

Een gemeentelijk plan waarin op dwingende wijze het kostenverhaal voor de realisatie van bij bestemmingsplannen behorende gebiedsontwikkelingen geregeld is (art. 6.12 Wro).

Grondexploitatie

De financiële vertaling van het productieproces dat (ruwe) grond omzet in grond voor een (andere) gewenste bestemming. Dit is een overzicht van grondopbrengsten en grondkosten uitgezet in de tijd, rekening houdend met opbrengsten- en kostenstijgingen en rentetoerekening.

Posterieure overeenkomst

Overeenkomst die wordt gesloten nadat een exploitatieplan definitief is vastgesteld. Bij het sluiten van een posterieure overeenkomst moet hetgeen in het exploitatieplan is bepaald in acht worden genomen.

Profijt

Het nut dat een gebiedsontwikkeling ondervindt van te treffen werken, voorzieningen of maatregelen.

Proportionaliteit

Het op proportionele wijze toerekenen van kosten op basis van het profijt. Naarmate een gebiedsontwikkeling meer profijt heeft, draagt deze meer bij in de kosten.

Telgebied

Eén van de zestien gebieden waarin Tilburg is opgedeeld.

Toerekenbaarheid

Het bestaan van een causaal verband tussen een gebiedsontwikkeling en realisatie van een bovenwijkse voorziening (de kosten zouden niet gemaakt zijn zonder de nieuwe gebiedsontwikkeling of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling).

Verhaalbare kosten

Dat deel van de kosten dat gepaard gaat met de realisatie van een gebiedsontwikkeling dat conform de criteria van afdeling 6.4 Wro verhaalbaar is op de bouwplannen.

Wro

Wet Ruimtelijke Ordening.

Bijlage 2

Beschrijving van de bovenwijkse voorzieningen 2020-2029

Deze bijlage geeft in tabel 3 een overzicht van de bovenwijkse voorzieningen en daarmee gemoeide netto investeringen die voorzien zijn voor de periode 2020-2029.

Van de netto investering kan slechts een beperkt deel worden toegeschreven aan nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat maar een beperkt deel van de kosten zoals opgenomen in tabel 3 daadwerkelijk verhaald kan worden op nieuwe initiatieven. Het grootste deel van de kosten komt voor rekening van de bestaande stad en zal dus anderszins gedekt moeten worden. Bij voorzieningen van het type 'verkeersmodel' worden de maximaal te verhalen kosten vastgesteld door gegenereerde verkeersbewegingen over die voorzieningen. Zie paragraaf 2.3 stap 11 voor een toelichting.

De maximaal te verhalen kosten van 'overige' voorzieningen worden op een andere wijze vastgesteld. Zie paragraaf 2.3 stap 11 voor een toelichting.

In tabel 3b wordt een doorkijk gegeven naar de toekomst. In deze tabel zijn voorzieningen opgenomen die mogelijk bij de volgende actualisatie worden opgenomen.

Tabel 3a. Bovenwijkse Voorzieningen

Nr. Voorziening	Netto investering
1 Oostelijke inrikker	5.938.646
2 Spoorlaan aanpassing aan boulevard ivm parkeren Binnenstad	676.965
3 Langzaam verkeerstunnel onder treinstation	23.945.006
4 Langzaamverkeerstunnel onder spoor thv Willem II straat	2.056.571
5 Publieke parkeervoorziening spoorlaan onrendabele top	4.674.891
6 Aanpassen hoofdinfra aansluiting A58/stad Blaakweg	1.422.137
7 Fietstunnel t.h.v. Rauwbrakenweg	1.844.508
8 Voorplein ten oosten nieuw NS station BE	2.132.787
9 Gehele rondweg de Mortel inclusief aanpassing overweg	4.869.667
10 Deel NWT Vossenbergh/Dalem Zuid; sectie 2 + 3B	24.975.902
11 Verdubbeling NOT (= fase 1 + 2)	19.304.825
12 Bredaseweg fase 2	958.892
13 Fietsbrug Voldijk	1.401.493
14 Burg van Voorstweg - gedeeltelijke capaciteitsuitbreiding	192.500
15 Hasseltrotonde - uitbreiding capaciteit	1.539.286
16 Sportlanes	550.000
17 Ringbanen aanpassingen nav Ringbanenstudie	415.571
18 Fietstunnel Heikantlaan c.a.	2.790.476
19 Sportlane Stadsbos (10 km)	1.000.000
20 Sportlane noord (4 km)	400.000
21 Fietsenstalling CS noord+zuid	9.100.000
22 Molenstraat BE (halve rotonde)	123.301
23 Wilhelminakanaal - verruiming	44.781.920
24 Heuvelring / Spoorlaan (vanuit RGI)	438.553
25 Stappegoorweg - fietstunnel	2.560.000
26 Rugdijk - ontsluiting naar tangent	600.000
27 Spoorpark	7.256.596
28 Waalstraat - fietsbrug	751.146
29 Snelfietsroute Tilburg – Breda	2.000.000
30 Snelfietsroute Tilburg – Waalwijk (ook voorgesteld voor PN 2018)	750.000
31 N65 - fietsverbinding Oisterwijk	1.125.000
32 Spoorlan - busstation Plus	16.149.281
33 N-261 - aansluiting op tangenten	182.780
34 VRI's intelligent maken tbv ITS (excl. VRI's van Compass4D)	133.333
35 Bels Lijntje fase 1A	362.583
36 Bredaseweg Zwartvenseweg doorstroming	775.333

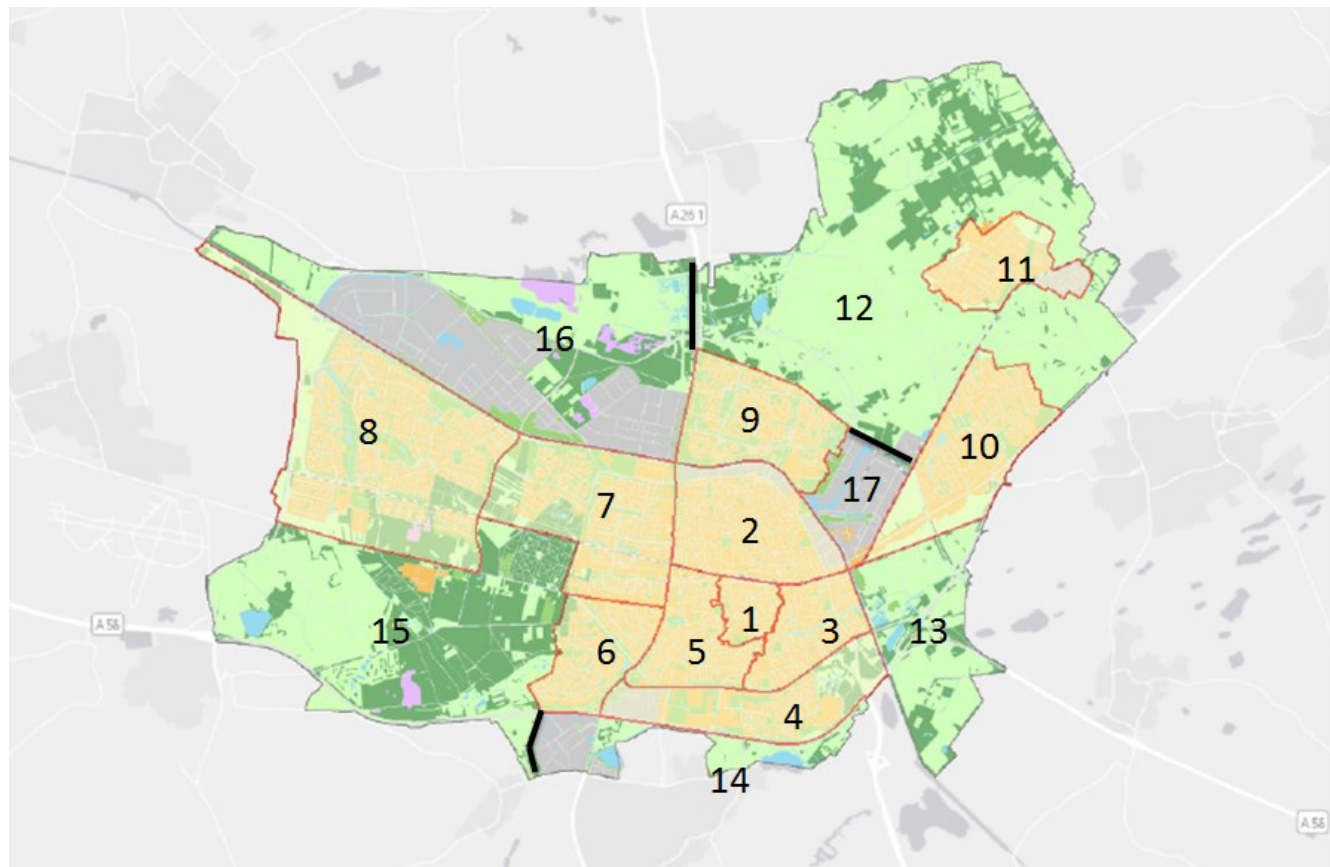
Tabel 3b. Doorkijk toekomstige voorzieningen

Naast de hierboven genoemde “Bovenwijkse Voorzieningen” waarmee voorliggende het kostenverhaal is opgebouwd, zijn er voorzieningen in voorbereiding die nog incompleet zijn qua uitwerking en onderbouwing van kosten. Deze voorzieningen zullen naar verwachting bij een volgende actualisatie worden opgevoerd. Nu zijn de volgende mogelijke voorzieningen in beeld:

- *Cityring: tijdelijke / definitieve maatregelen*
- *Herdgangen: maatregelen i.r.t. ontwikkelingen Cityring*
- *Knooppunt Het Laar: capaciteitsuitbreiding*
- *Ringbaan Zuid: maatregelen na lopende studie*
- *Stadsforum / Koningswei: vergroening*
- *Park Oude Dijk*
- *Bredaseweg: fietsvoorzieningen*
- *SFR Tilburg Oisterwijk*
- *SFR Tilburg Oosterhout*

Bijlage 3

Overzichtskaart telgebieden gemeente Tilburg



1. Centrum Binnenstad
2. Oud Noord
3. Oud Zuid Oost
4. Groenewoud/Stappegoor/Laar
5. Oud Zuid West
6. Blaak/Zorgvlied
7. Reit/Zand/Wandelbos
8. Reeshof
9. Tilburg Noord
10. Berkel Enschoot
11. Udenhout
12. Noordoost
13. Oost
14. Zuid
15. Zuidwest
16. Noord
17. Loven

Bijlage 4

Definitie bovenwijkse voorziening (Bro art 6.2.5)

In het artikel 6.2.5 Bro is een voorziening nader gedefinieerd. Tot voorzieningen worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit milieu hygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen.

ONTWIKKELING KONINGSOORD TE BERKEL-ENSCHOT



onderdeel: Berekening bijdrage bovenwijks
opdrachtgever: Gemeente Tilburg

versie: 30 juli 2021
projectnummer: 30079642

BEDRAG PER EENHEID	INGEVULD: € 691,60
--------------------	--------------------

TABEL 1				Bovenwijks				Bovenwijks	
Categorie	VON	Huurgrens	Wegingsfactor	per eenheid	Eenheden EGW	Eenheden APP	Eenheden NWB	afdracht	
Woning goedkoop	<185.000	<lib grens	0,67	€ 463,37	34 won	124 won		€	73.213
Woning midden	185.000-275.000	lib grens - 900	1,00	€ 691,60	258 won	95 won		€	244.136
Woning duur	>275.000	lib grens > 900	2,00	€ 1.383,21	217 won	62 won		€	385.915
Detailhandel (m² bvo)			1,00	€ 16,25			11.230 m² bvo	€	182.478
Totaal					509 won	281 won	11.230 m² bvo	€	885.742

TABEL 1				Woningen			Detailhandel		
2015 = 100	CPI		BEREKEND	FASTGESTELD MEE GEREKEND	BEREKEND	FASTGESTELD	MEE GEREKEND		
2014 januari	98,15		€ 653,00		€ 653,00	€ 24,10		€	24,10
2015 januari	98,15	100,0%	€ 653,00		€ 653,00	€ 24,10		€	24,10
2016 januari	98,71	100,6%	€ 656,73		€ 656,73	€ 24,24		€	24,24
2017 januari	100,35	101,7%	€ 667,64		€ 667,64	€ 24,64		€	24,64
2018 januari	101,82	101,5%	€ 677,42		€ 677,42	€ 25,00		€	25,00
2019 januari	104,05	102,2%	€ 692,25		€ 692,25	€ 25,55		€	25,55
2020 januari	105,97	101,8%	€ 705,03	€ 681,00	€ 705,03	€ 26,02	€ 16,00	€	26,02
2021 januari	107,62	101,6%		€ 691,60	€ 691,60		€ 16,25	€	16,25

Bijlage 15 Beleidskader Inkoop & aanbesteding

Beleidskader Inkoop & Aanbesteding



Tilburg, 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanbevelingen van de Rekenkamercommissie.....	4
1.2 Consultatie en onderzoek	4
1.3 Opbouw van deze nota	5
1.4 Begrippen en definities	6
2. Uitgangspunten nieuw beleid.....	9
2.1 Doelstellingen.....	9
2.2 Bijdrage aan collegedoelstellingen.....	9
3. Juridisch kader	11
3.1 Toepasselijke wet- en regelgeving	11
3.2 Algemene beginselen bij Inkoopprocedures.....	12
3.2.1 De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht	12
3.2.2 De algemene beginselen van behoorlijk bestuur.....	13
3.3 Rechtsbescherming en klachtafhandeling	13
3.4 De overeenkomst	14
3.4.1 Raamovereenkomsten en mantelovereenkomsten	14
3.4.2 De looptijd van overeenkomsten	14
3.5 Mandaat en volmacht	15
3.6 Afwijkingsbevoegdheid	15
3.7 Uniforme documenten en procedures	15
3.8 Het bepalen van de aard van de opdracht.....	15
3.9 Het bepalen van de geraamde waarde van de opdracht.....	15
3.10 Drempelbedragen	16
3.11 Bijzondere opdrachten.....	18
3.12 Concessies	19
3.13 Uitsluitingsgronden	19
3.13.1 Verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden	19
3.13.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument	19
3.13.3 Integriteitstoets (Wet BIBOB) en uitsluitingsgronden	20
3.14 Geschiktheidseisen.....	20
3.14.1 Eisen ten aanzien van de financiële en economische draagkracht van de onderneming	20
3.14.2 Eisen ten aanzien van de technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid	21
3.15 Selectiecriteria.....	21
3.16 Gunningscriteria	22
4. Ethische, ideële en sociaaleconomische doelstellingen.....	23
4.1 Integriteit.....	23
4.2 Maatschappelijk verantwoord Inkopen	23
4.3 Fairtrade	24
4.4 Sociale voorwaarden	24
4.5 Duurzaamheidsaspecten	25
4.6 Social Return on Investment	26
4.6.1 Relatie SROI en de quotumregeling	26
4.6.2 Meerwaarde van SROI.....	26
4.6.3 Leidt SROI tot prijsopdrijving?.....	27
4.6.4 Ondernemers en SROI	28

4.6.5 Invulling SROI in Tilburg	28
4.7 Inbesteding.....	31
4.7.1 Wat is inbesteding.....	31
4.7.2 De keuze om wel of niet over te gaan tot inbesteding.....	32
4.8 Lokale en regionale economie en lokale en regionale ondernemers.....	34
4.9 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie	34
4.10 Innovatie.....	34
4.11 Afwijken van de gebruikelijke procedure.....	35
5. Organisatorische en procesmatige uitgangspunten	36
5.1 Decentrale inkoop en inkoop met Gecoördineerde procesbegeleiding.....	37
5.2 Inschakelen MVI- en SROI deskundigen.....	39
5.3 Spendanalyse.....	39
5.4 Inkoopactieplan.....	40
5.5 Meldpunt Aanbesteding.....	40
5.6 De inrichting van het Inkoopproces	40
<i>Bijlage 1: Overzicht productgroepen waarvoor criteria gelden</i>	<i>44</i>
<i>Bijlage 2: Werkprocessen inkoop & aanbesteding.....</i>	<i>45</i>
2A: Schema inkoopcheck.....	45
2B. Schema routebepaling Diensten en Leveringen	46
2C. Schema routebepaling Werken.....	47
<i>Bijlage 3: Klachtenprocedure</i>	<i>49</i>
<i>Bijlage 4: aanbestedingsvormen</i>	<i>51</i>
<i>Bijlage 5: Algemene Inkoopvoorwaarden Leveringen en Diensten gemeente Tilburg</i>	<i>53</i>
<i>Bijlage 6: Producten en Diensten van Diamantgroep</i>	<i>75</i>

1. Inleiding

Op een goede wijze inkopen en aanbesteden is voor de gemeente Tilburg van groot belang. Een professioneel inkoop- en aanbestedingsbeleid helpt ons om een doelmatig inkoop te zijn. Dat draagt niet alleen bij aan mogelijke besparingen, maar geeft ook zichtbare verbeteringen van de kwaliteit van opdrachten: onder meer door efficiënte en innovatieve oplossingen te stimuleren. Bovendien biedt het aanbestedingsbeleid mogelijkheden om in bredere zin een bijdrage te leveren aan gemeentelijke doelstellingen zoals het stimuleren van de lokale- en regionale werkgelegenheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen waaronder o.a. SROI, Duurzaamheid en Fairtrade.

Het huidige aanbestedingsbeleid van de gemeente Tilburg stamt uit 2013. Deze nota is inmiddels gedateerd en sluit niet meer aan op de actuele wet- en regelgeving. Daarnaast zien we steeds duidelijker de beweging dat inkoop niet een op zichzelf staand proces is. Het gaat niet uitsluitend om het verwerven van het Werk, de Levering of de Dienst, maar ook om het geven van een breder rendement door bij te dragen aan de (integrale) bestuurlijke doelstellingen en ambities. Deze elementen zijn nadrukkelijk in het nieuwe beleid verwerkt.

Herijking inkoop- en aanbestedingsbeleid

De wereld rondom inkoop en aanbesteding is onderhevig aan externe factoren (regelgeving, marktontwikkelingen jurisprudentie) en interne factoren (verdere professionalisering en politiek-bestuurlijke opgaven) en daarom voortdurend in beweging. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt daarom in ieder geval elke twee jaar geëvalueerd en zo nodig herijkt. De afdeling Juridische Zaken heeft hierin een initiërende rol.

1.1 Aanbevelingen van de Rekenkamercommissie

Reeds in het aanbestedingsbeleid uit 2008 hebben verschillende aanbevelingen van het onderzoek van de Rekenkamercommissie naar de jaarrekening 2006 een plaats gekregen. Samengevat gaat het om:

- a) verbetering van de spiegel tussen begroting en jaarverslag wat betreft aanbestedingen, inclusief een toelichting op de verschillen en systematische rapportage over de gevallen waarin anders dan gebruikelijk werd aanbesteed;
- b) het college te vragen zich in te spannen om het aantal 'afwijkende' aanbestedingen terug te brengen;
- c) tegen de achtergrond van de toenemende risico's het aanbestedingsproces nog eens tegen het licht te houden, met aandacht voor het sluitend maken van de interne controle op aanbestedingen en wellicht een adviesrol voor de juridische discipline.

Bij het opstellen van het beleidskader Inkoop en Aanbestedingsbeleid hebben deze aanbevelingen wederom een plaats gekregen. We interpreteren de aanbevelingen van de rekenkamercommissie als volgt: het stellen van regels en richtlijnen omtrent inkoop en aanbesteding is alleen zinvol als deze ook worden nageleefd. Afwijking moet beperkt blijven tot duidelijk gemotiveerde uitzonderingen en niet ten koste gaan van de rechtmatigheid, transparantie en betrouwbaarheid van de gemeente als opdrachtgever.

In het inkoop- en aanbestedingsbeleid zoeken we zoveel mogelijk de ruimte op die de wetgeving ons biedt om inkoop en aanbesteding op een ondernemende, doelmatige wijze zodanig uit te voeren dat dit leidt tot een maximaal rendement voor de gemeente als geheel. En omdat we meer ruimte claimen zal 'afwijkend aanbesteden' dan ook logischerwijs minder vaak aan de orde zijn en sterker gemotiveerd moeten worden.

1.2 Consultatie en onderzoek

Professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk is niet alleen maar een kwestie van het voldoen aan (Europese) wetten en regels. De gemeente Tilburg heeft als zelfstandig bestuursorgaan de mogelijkheid om binnen die wettelijke kaders aanvullend beleid te vormen. De VNG heeft hierover een convenant gesloten met de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) en de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit heeft geleid tot het in samenwerking met gemeenten en na consultatie van het bedrijfsleven ontwikkelen van het raamwerk 'VNG Model Inkoop- en aanbestedingsbeleid'. Het Tilburgse beleidskader 'Inkoop- en aanbesteding 2013, voorloper van Inkoop- en aanbesteding 2016' is gebaseerd op dit raamwerk. Op basis van lokale beleidskeuzes zijn eigen accenten gelegd. Daarbij hebben wij gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Een consultatiebijeenkomst met ondernemers december 2012 waarin met name is gesproken over de thema's Social Return on Investment, Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, Duurzaamheid en de kansen en beperkingen van de nieuwe Aanbestedingswet 2012.

- In het kader van het Werkgeversakkoord heeft de Universiteit van Twente in opdracht van de gemeente Tilburg onderzoek gedaan naar de (juridische) mogelijkheden om door middel van sociaal aanbesteden invulling te geven aan maatschappelijk verantwoord inkopen (MVI). De inzichten die middels dit onderzoek zijn opgedaan zijn betrokken in deze nota, onder andere waar het gaat om de inzet van ambtelijk deskundigen op het MVI-terrein.
- Uitgebreid desk-research naar het aanbestedingsbeleid van verschillende gemeenten, provincies en het Rijk.

1.3 Opbouw van deze nota

Een multidisciplinaire werkgroep is aan de slag gegaan om - vanuit een integrale blik - tot een modern, rechtmatig en doelmatig nieuw beleidskader inkoop en aanbesteding te komen. In dit beleidskader wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te beschrijven waarbinnen inkoop door de gemeente plaatsvindt. Na deze inleiding volgt eerst een begrippenlijst. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten van het nieuwe beleid beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt het juridische kader: welke relevante wetgeving is van toepassing en hoe verhoudt deze wetgeving zich tot elkaar. In hoofdstuk 3 wordt het juridische kader vertaald naar de dagelijkse praktijk van inkoop en aanbesteding: aan welke regels moet de gemeente zich allemaal houden, welke ruimte heeft de gemeente voor eigen beleidskeuzes en welke keuzes maakt de gemeente vervolgens? Daarbij gaat het met name over de binnen de gemeente meest gangbare aanbestedingsprocedures. De meer exotische procedures komen dermate weinig voor dat deze kennis niet uitgebreid in deze nota zijn verankerd. In plaats daarvan is een overzicht van alle mogelijke aanbestedingsprocedures en de bijbehorende voorwaarden, voor- en nadelen als bijlage 4 bij deze nota opgenomen. In hoofdstuk 4 komen verschillende ethische, ideële en economische uitgangspunten en bestuurlijke doelstellingen aan de orde waaraan het inkoop- en aanbestedingsbeleid een bijdrage levert. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de organisatorische en procesmatige inrichting van inkoop- en aanbesteding: hoe koopt de gemeente nu feitelijk in, welke keuzes liggen er voor en welke stappen worden wanneer door wie gezet? N.a.v. de wijziging van de aanbestedingswet 2012 per 1 juli 2016, is deze nota geupdate.

Gebruik van symbolen

Op verschillende plaatsen in deze nota zijn symbolen opgenomen. Deze symbolen duiden op specifieke, belangrijke informatie.



De gloeilamp staat voor tips, trucs en belangrijke verdiepende informatie.



De richtingwijzer betekent dat er sprake is van een gemeentelijke beleidskeuze.



Het uitroepteken betekent dat er sprake is van (juridische) risico's, bijvoorbeeld omdat er sprake is van belangrijke (wettelijke) voorschriften waaraan voldaan moet worden.

1.4 Begrippen en definities

Naast de in de aanbestedingsregelgeving gehanteerde en daarmee wettelijk vastgestelde begrippen zijn in dit beleidskader de volgende begrippen als volgt gedefinieerd:

Aanbesteding(en)	Een inkoopprocedure die ertoe leidt dat een opdracht van de gemeente voor Leveringen, Diensten of Werken verstrekt wordt aan één of meerdere ondernemers, die voldoen aan bepaalde eisen en die de beste aanbidding heeft of hebben gedaan.
Aanbestedingsregelgeving	Het geheel van geldende wet- en regelgeving die van toepassing is op inkoop en aanbesteden, zowel nationaal- als Europeesrechtelijk.
ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement Werken 2016.
Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de gemeente
Concessieopdracht	een concessieopdracht voor diensten of een concessieopdracht voor werken;
Concessieopdracht voor Diensten	een schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel die is gesloten tussen een of meer dienstverleners en een of meer aanbestedende diensten of speciale-sectorbedrijven en die betrekking heeft op het verlenen van andere diensten dan die welke vallen onder overheidsopdracht voor werken, en waarvoor de tegenprestatie bestaat uit hetzij uitsluitend het recht de dienst die het voorwerp van de overeenkomst vormt, te exploiteren, hetzij uit dit recht en een betaling;
Concessieopdracht voor Werken	een schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel die is gesloten tussen een of meer aannemers en een of meer aanbestedende diensten of speciale-sectorbedrijven en die betrekking heeft op: a. de uitvoering of het ontwerp en de uitvoering van werken die betrekking hebben op een in bijlage I van richtlijn 2014/23/EU aangewezen activiteit, of b. een werk dan wel het verwezenlijken, met welke middelen dan ook, van een werk dat voldoet aan de eisen van de aanbestedende dienst of het speciale-sectorbedrijf die een beslissende invloed uitoefenen op het soort werk of op het ontwerp van het werk, waarvoor de tegenprestatie bestaat uit hetzij uitsluitend het recht het werk dat het voorwerp van de opdracht vormt, te exploiteren, hetzij uit dit recht en een betaling;
CPV-code	Common Procurement Vocabulary. Dit is een lijst waarop allerlei soorten producten en Diensten staan vermeld. De lijst kent categorieën en kent daaraan cijfercodes toe. Deze codes worden in de Europese regelgeving gebruikt om aan te geven of er sprake is van opdracht tot levering, dienstverlening of werk.
Diensten	Een overheidsopdracht voor Diensten zoals gedefinieerd in de Aanbestedingswet.
Duurzaamheid	Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen (Brundtland commissie VN 1987).
Enkelvoudig onderhands aanbesteden	Een aanbestedingsprocedure waarbij de gemeente zelf één inschrijver uitnodigt om een aanbidding te doen en deze vervolgens kiest. Er is geen sprake van concurrentie tussen aanbieders. Deze procedure wordt ook wel gunning uit de hand genoemd.
Europees aanbesteden	Een aanbestedingsprocedure waarbij de gemeente op Europees niveau een openbare aankondiging voor een opdracht plaatst. Er is vrije concurrentie tussen alle EU inschrijvers en de Europese aanbestedingsregels zijn van toepassing.
Fairtrade	Eerlijke handel: producenten in ontwikkelingslanden krijgen een eerlijke prijs voor hun product. Tilburg heeft daarbij gekozen voor een brede invulling van het begrip "Eerlijke Handel" door naast kleine boeren en producenten (campagne Fairtrade Gemeenten) óók aandacht voor grotere producenten (collegenota Fairtrade Gemeente 20110920).
Gegadigde	een ondernemer die heeft verzocht om een uitnodiging, of is uitgenodigd, om deel te nemen aan een niet-openbare procedure, een procedure van de

	concurrentiegericht dialog, een mededingingsprocedure met onderhandeling, een procedure van het innovatiepartnerschap, een onderhandelingsprocedure met aankondiging, een onderhandelingsprocedure zonder aankondiging of een procedure voor de gunning van een concessieopdracht;
Gemeente	De gemeente Tilburg.
Inbesteden	Opdrachtverlening binnen de eigen organisatie. Er is in principe geen sprake van overheidsopdrachten in de zin van de aanbestedingswet 2012 , waardoor de (Europese) aanbestedingsregelgeving niet van toepassing is.
Inkoop	Rechtshandelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Diensten of Leveringen en die één of meerdere facturen van een Ondernemers met betrekking tot bedoelde Werken, Diensten of Leveringen tot gevolg hebben. Inkoop omvat <i>procesmatig</i> het <i>inventariseren</i> en <i>specificeren</i> van hetgeen ingekocht dient te worden, het <i>selecteren</i> en <i>contracteren</i> van de meest geschikte Ondernemer, het daadwerkelijk <i>bestellen</i> of <i>afnemen</i> van Werken, Diensten of Leveringen en het <i>bewaken</i> van hetgeen ingekocht dient te worden, inclusief de <i>nazorg</i> .
Inkoopproces / inkoopprocedure	De enkelvoudige onderhandse inkoop, de meervoudige onderhandse aanbesteding, de nationale aanbesteding, openbare aanbesteding en de Europese aanbestedingen gericht op en resulterend in een overheidsopdracht voor Leveringen, Diensten of Werken.
Inschrijver	De ondernemer die een inschrijving heeft ingediend.
Leveringen	Een overheidsopdracht voor de aankoop, leasing, huur of huurkoop met of zonder koopoptie van producten, of de levering van producten inclusief werkzaamheden voor het aanbrengen en installeren ervan, zoals gedefinieerd in de Aanbestedingswet.
Lokaal	Gevestigd in de gemeente Tilburg.
Mantelovereenkomst	Een overeenkomst met betrekking tot de inkoop van Leveringen, Diensten of Werken waar gemeentebreed gebruik van moet worden gemaakt.
Meervoudig onderhandse aanbesteding	Een nationale aanbesteding waarvoor een beperkt aantal van tenminste drie ondernemers tot inschrijving wordt uitgenodigd, met dien verstande dat het uit te nodigen aantal in de regel niet meer bedraagt dan vijf.
MVI	Maatschappelijk Verantwoord Inkopen. Voor Tilburg betekent dit: inkopen met het oog op het ambitieniveau van Tilburg op het gebied van duurzaamheid en sociale criteria.
MVO	Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen: ondernemers streven in hun gehele bedrijfsvoering vrijwillig en voortdurend naar een balans tussen een gezond bedrijfsrendement (profit), een beter milieu (planet) en meer welzijn van de medewerkers en de maatschappij (people). Ook genoemd Duurzaam Ondernemen.
Niet-openbare procedure	Een aanbestedingsprocedure die algemeen bekend wordt gemaakt, waaraan alle ondernemers mogen verzoeken deel te nemen, maar waarbij alleen de door de aanbesteder uitgenodigde ondernemers mogen inschrijven.
Ondernemer	Een 'aannemer', een 'leverancier' of een 'dienstverlener'.
Openbare aanbesteding	Een aanbesteding die algemeen bekend wordt gemaakt en waarbij alle ondernemers mogen inschrijven.
Quasi-inbesteden	Opdrachtverlening aan een verzelfstandigde organisatie met rechtspersoonlijkheid waarop de gemeente op dezelfde wijze toezicht houdt als op een eigen dienst en bovendien die verzelfstandigde dienst vrijwel niet voor andere opdrachtgevers werkzaam is;
Raamovereenkomst	Een overeenkomst tussen één of meer aanbestedende Diensten en één of meer ondernemers met het doel om gedurende een bepaalde periode de voorwaarden inzake te gunnen overheidsopdrachten vast te leggen. Er worden twee soorten raamovereenkomsten onderscheiden. Bij de raamovereenkomst <u>met afnameverplichting</u> wordt de afnemer verplicht om voor een vooraf vastgestelde periode een bepaalde hoeveelheid gespecificeerde zaken af te nemen tegen in de raamovereenkomst vastgelegde condities. Bij de raamovereenkomst <u>zonder afnameverplichting</u> is de afnemer niet verplicht de

Regionaal	raamovereenkomst te gebruiken voor een bepaalde afname, maar is de ondernemer verplicht om wel te leveren tegen de overeengekomen condities. Gevestigd in de regio Hart van Brabant, dat wil zeggen in de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk.
Social Return on Investment (SROI)	Het opnemen van voorwaarden, eisen en/of wensen in inkoopprocedure zodat de Ondernemer een bijdrage levert aan het bieden van werkgelegenheid aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of het bevorderen van maatschappelijke participatie.
Subsidiariteitsbeginsel	Een organisatiewijze of regel in taakverdeling tussen 'hogere' en 'lagere' openbare overheden. Het houdt in algemene zin in dat hogere instanties niet iets moeten doen wat door lagere instanties kan worden afgehandeld.
Werken	Een overheidsopdracht voor Werken zoals gedefinieerd in de Aanbestedingswet.

2. Uitgangspunten nieuw beleid

2.1 Doelstellingen

De gemeente Tilburg wil met haar beleid voor inkoop- en aanbesteding de volgende doelstellingen verwezenlijken:

- Doelmatig en rechtmatig inkopen zodat gemeenschapsgelden op verantwoorde en controleerbare wijze worden aangewend en besteed;
- Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn;
- Het bereiken van een optimale (integrale) prijs-kwaliteitverhouding;
- Administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor ondernemers;
- Een continue bijdrage leveren aan de Tilburgse collegedoelstellingen.

Doelmatig inkopen betekent dat effectief en efficiënt wordt ingekocht in die zin dat de inspanningen en uitgaven ook daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel, de kosten in redelijke verhouding staan tot de opbrengsten en het beheersen van de gemeentelijke kosten centraal staan.

Rechtmatig inkopen houdt in dat de aanbestedingsregels en de bepalingen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid worden nageleefd. Het gaat met andere woorden om een juridisch correcte uitvoering van het proces van inkoop en aanbesteding.

Integriteit, betrouwbaarheid, zakelijkheid en professionaliteit moeten niet alleen voorop staan bij het inventariseren en specificeren van hetgeen ingekocht dient te worden en bij het selecteren en contracteren van de meest geschikte ondernemer, maar ook in de uitvoeringsperiode van de overeenkomst. Dit zal het concrete, door de gemeente gewenste eindresultaat ten goede komen en positief bijdragen aan het beeld dat deelnemers aan het maatschappelijk (en economisch) verkeer van de gemeente hebben. Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met inkoop. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over marktomstandigheden en relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de opdrachtnemer en in wederzijds respect tussen de gemeente en de opdrachtnemer. De gemeente verstrekt alle inlichtingen en gegevens aan de ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces (transparantie).

Bij '**de meest optimale (integrale) prijs-kwaliteitverhouding**' betreft de gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten in de afweging. Er wordt niet alleen gekeken naar de aankoop prijs maar het bredere effect van de inkoop op de gemeentebegroting, bijvoorbeeld voor wat betreft de eventuele kosten van onderhoud én mogelijke inderdieneffecten via andere portefeuilles (denk bijvoorbeeld aan duurzaamheid of social return on investment). Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen of Diensten speelt een belangrijke rol.

Inkoop is ondersteunend aan de **collegedoelstellingen** van de gemeente en moet daaraan direct en voortdurend bijdragen. De concrete inkoopdoelstellingen zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van die collegedoelstellingen (zie 2.2).

2.2 Bijdrage aan collegedoelstellingen

Met dit inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt een bijdrage geleverd aan de collegedoelstellingen. De in dit kader belangrijkste bijdragen zijn:

- Meer mogelijkheden bieden aan lokale en regionale ondernemers;
- Versnelling van gemeentelijke procedure, vermindering regeldruk;
- Een gezond gemeentelijk huishoudboekje;
- Meer mensen aan het werk en het beperken van de bijstandsuitgaven;
- Invulling geven aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen;

Om de gemeentelijke doelstellingen te verwezenlijken zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten worden in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridisch kader

3.1 Toepasselijke wet- en regelgeving

Het juridische kader voor inkoop en aanbesteding bestaat uit drie treden: Europese regelgeving, nationale wetgeving en lokaal beleid.

Op Europees niveau is de volgende aanbestedingsrichtlijn relevant:

RICHTLIJN 2014/24/EU VAN HET EUROPEES PARLEMENT DE RAAD van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG

Ook relevant is :

RICHTLIJN 2014/23/EU VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten.

Het belangrijkste doel van deze richtlijnen is het openstellen van overheidsopdrachten binnen de Europese Unie voor alle ondernemingen, ongeacht hun nationaliteit. De richtlijnen bevatten daartoe de zogenaamde *algemene beginselen van het aanbestedingsrecht* (zie ook onder 3.2). Een aanbestedende dienst mag bijvoorbeeld geen overheidsopdrachten voorbehouden aan ondernemingen uit het eigen land. De richtlijnen dragen aldus bij aan de verdere totstandkoming van de interne markt (inhoudende het vrije verkeer van goederen, Diensten, kapitaal en personen) binnen de Europese Unie.

De richtlijnen dienen door de lidstaten te worden omgezet in nationale wetgeving waardoor een minimumniveau van harmonisatie van aanbestedingswetgeving tot stand wordt gebracht. Nederlandse wetgeving in dit kader is:

- De Aanbestedingswet 2012, laatstelijk gewijzigd 1 juli 2016
- Het Aanbestedingsbesluit van 11 februari 2013, laatstelijk gewijzigd per 24 juni 2016;
- De Gids Proportionaliteit;
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016).

De aanbestedingswet 2012 is de implementatie van de voornoemde richtlijn 2014/24/EU en de Rechtsbeschermingsrichtlijn Aanbesteden in de nationale wetgeving.

De aanbestedingswet 2012 heeft in de wet enkele onderwerpen gedelegeerd naar een nader te nemen algemene maatregel van bestuur. Denk bijvoorbeeld aan het aanwijzen van richtsnoeren. Bij aanbestedingsbesluit van 11 febr. 2013 zijn deze onderwerpen nader geregeld en ingevuld en is besloten dat de aanbestedingswet 2012 op 1 april 2013 is ingegaan. Dit is bij de wijziging d.d. 24 juni 2016 niet anders geworden.

De aanbestedingswet regelt voor de Nederlandse overheden wanneer er aanbesteed moet worden en volgens welk regime. Iedere aanbestedingsvorm heeft eigen voorwaarden. Ter nadere invulling, verduidelijking en aanvulling schrijft de aanbestedingswet voor dat er nog nadere richtsnoeren zullen worden vastgesteld die de aanbestedende Diensten - indien van toepassing - dienen na te leven. Bij aanbestedingsbesluit van 11 febr. 2013 zijn als betreffende richtsnoeren benoemd de ARW 2016 en de Gids Proportionaliteit. In enkele gevallen kan en mag er van deze richtsnoeren afgeweken worden. Dan geldt er echter wel een motivatieplicht.

Binnen de kaders van de Europese en nationale wetgeving heeft de gemeente ruimte om nader beleid te ontwikkelen. Dit beleid bestaat behalve uit dit beleidskader Inkoop- en Aanbesteding uit:

- Algemene inkoopvoorwaarden voor Leveringen en Diensten gemeente Tilburg;

Nota bene: Uitgangspunt is dat deze algemene inkoopvoorwaarden op alle overeenkomsten van toepassing worden verklaard. Het gaat hier om algemene voorwaarden: dit betekent dat het mogelijk is om in voorkomende gevallen toch geheel of gedeeltelijk af te wijken van deze voorwaarden. In de algemene voorwaarden staan onder meer bepalingen opgenomen over de bevoegdheden van de gemeente in het geval de leverancier toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen (wanprestatie) zoals het vorderen van nakoming, ontbinding van de overeenkomst, schadevergoeding en het opleggen van een boete

In afwijking op dit uitgangspunt geldt dat bij IT-overeenkomsten de GIBIT (gemeentelijke inkoopvoorwaarden bij IT-overeenkomsten) van toepassing kunnen worden verklaard. Deze zijn beter uitgerust voor dit type overeenkomsten dan de Algemene inkoopvoorwaarden voor Leveringen en Diensten gemeente Tilburg.

Bij Werken geldt dat, afhankelijk van de doelstelling en of complexiteit van het werk de volgende algemene voorwaarden van toepassing kunnen worden verklaard:

- Bij ongecompliceerde civieltechnische standaard Werken wordt gebruik gemaakt van bestekken gebaseerd op de RAW-systematiek. Hierin zijn de 'Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van Werken' (UAV) opgenomen.
- Bij geïntegreerde contracten wordt de UAV-GC van toepassing verklaard. Geïntegreerde contracten worden steeds vaker toegepast bij (gecompliceerde) Werken waarbij in meer of mindere mate sprake is van ontwerpvrijheid, die dan ook bij de marktpartijen wordt ondergebracht.
- Bij (dienst)overeenkomsten met Ingenieursbureaus ten behoeve van de voorbereiding van Werken worden de algemene voorwaarden opgenomen in 'De Nieuwe Regeling' (DNR 2011) van toepassing verklaard.

Uiteraard kan ook bij zeer specifieke Werken van deze voorwaarden worden afgeweken waarbij het nodig is maatwerk te leveren.

Behalve bovenstaande regelgeving die specifiek van toepassing is op aanbesteding heeft de gemeente bij inkoop en aanbesteding te maken met meer algemene wettelijke kaders:

- Verdrag betreffende de Werking van de EU (EU werkingsverdrag) ;
- Gemeentewet;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Burgerlijk Wetboek.

Nu we de verschillende 'bronnen van het aanbestedingsrecht' hebben benoemd beschrijven we in de volgende paragraaf de feitelijke uitwerking die het aanbestedingsrecht heeft op de praktijk van inkoop en aanbesteding.

3.2 Algemene beginselen bij Inkoopprocedures

Bij iedere inkoopprocedure dient te allen tijde de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht en de volgende algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te worden genomen. Deze beginselen zijn ook van toepassing bij opdrachten onder de financiële drempels voor Europese aanbestedingen.

3.2.1 De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De belangrijkste algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn vastgelegd in de Europese aanbestedingsregelgeving en worden ook wel de fundamentele beginselen van het aanbestedingsrecht genoemd. Het gaat om:

Het beginsel van gelijke behandeling en objectiviteit: alle gegadigden voor een overheidsopdracht worden door de gemeente gelijk behandeld. Dit betekent onder meer dat voor allen dezelfde voorwaarden gelden, dat zij dezelfde informatie krijgen, dat de te stellen criteria objectief moeten zijn en dat er geen discriminatie plaatsvindt naar nationaliteit of anderszins. Dit betekent bijvoorbeeld dat Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoefte van de gemeente (beginsel van wederzijdse erkenning).

Het transparantiebeginsel heeft ten doel om favoritisme en willekeur door de gemeente te voorkomen. Het impliceert dat alle voorwaarden en modaliteiten van de aanbestedingsprocedure in de aanbestedingsdocumenten op een duidelijke, precieze en ondubbelzinnige wijze worden geformuleerd. Daarmee zorgt het transparantiebeginsel ervoor dat alle behoorlijk geïnformeerde en normaal oplettende ondernemers de juiste draagwijdte van de aanbestedingsdocumenten kunnen begrijpen en deze op dezelfde manier interpreteren. Voor de gemeente betekent het transparantiebeginsel dat de aanbestedingsdocumenten zodanig zijn geformuleerd dat ontvangen offertes getoetst kunnen worden aan het beantwoorden van de gemeentelijke vraagstelling. En er een passende mate van openbaarheid

wordt betracht. Denk hierbij ook aan opdrachten met een duidelijk grensoverschrijdend belang. Met andere woorden: de gevolgde procedure dient navolgbaar en dus controleerbaar te zijn.

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

Het beginsel van wederzijdse erkenning: Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de gemeente.

3.2.2 De algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Volgens vaste jurisprudentie is het privaatrechtelijk handelen van de overheid ook vatbaar voor toetsing aan de publiekrechtelijke algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het betreft met name de volgende beginselen:

Het gelijkheidsbeginsel: de gemeente moet gelijke gevallen op gelijke wijze behandelen zoals neergelegd in artikel 1 van de Grondwet.

Het motiveringsbeginsel: de gemeente moet haar besluiten goed motiveren: de feiten moeten juist zijn en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel: de gemeente moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen.

Het vertrouwensbeginsel: wie op goede gronden erop mag vertrouwen dat de gemeente een bepaald besluit neemt, heeft daar ook recht op.

3.3 Rechtsbescherming en klachtafhandeling

Reeds onder de oude aanbestedingswet 2012 is als flankerend beleid door de wetgever een advies opgesteld voor een standaard klachtenafhandeling. Deze standaard beoogt een uniforme, snelle en laagdrempelige manier van geschillenbeslechting voor ondernemers. Het advies is opgesteld door een schrijfgroep van vertegenwoordigers van aanbestedende Diensten en ondernemingen en gepubliceerd door het Ministerie van Economische Zaken. De gemeente Tilburg wil ondernemers ook graag een mogelijkheid bieden hun klacht over een aanbesteding op een laagdrempelige manier te uiten. De Gemeente heeft daarom een klachtenprocedure opgesteld die van toepassing is op alle aanbestedingen die onder de Aanbestedingswet 2012 vallen en die volledig in lijn is met het advies van de schrijfgroep. De klachtenprocedure is in dit beleidskader opgenomen als bijlage 3.



De gemeente Tilburg hanteert een laagdrempelige klachtenprocedure gebaseerd op het advies van het Ministerie van Economische Zaken.

Als de gemeente tot een gunning heeft besloten, wordt dit gemotiveerd en gelijktijdig aan alle partijen meegedeeld. Deze mededeling van de gunningbeslissing alleen houdt nog niet een aanvaarding in van het aanbod en leidt dus nog niet automatisch tot het aangaan van een overeenkomst. De wetgeving voorziet bovendien in een bezwaartermijn (voorheen bekend als de Alcatel-termijn) waarbinnen partijen die het niet eens zijn met de uitkomst van de aanbestedingsprocedure bezwaar kunnen maken of zonder voorafgaand bezwaar onmiddellijk een gerechtelijke procedure aanhangig kunnen maken. Deze wettelijke bezwaartermijn bedraagt minimaal 20 (kalender)dagen en geldt in beginsel alleen voor aanbestedingen boven de Europese drempel. Pas na de termijn van 20 dagen kan de gemeente de opdracht (definitief) gunnen en een overeenkomst sluiten.



De gemeente Tilburg hanteert, gelet op de onduidelijkheden in de wetgeving en de verzwaarde motivatieplicht, die ook van toepassing is op procedures onder de Europese drempel, een bezwaartermijn van minimaal 20 dagen voor aanbestedingen vanaf de drempel voor de meervoudig onderhandse procedure bij Leveringen en Diensten en vanaf € 300.000,- bij Werken.

3.4 De overeenkomst

3.4.1 Raamovereenkomsten en mantelovereenkomsten

Een raamovereenkomst is een overeenkomst tussen één of meer aanbestedende Diensten en één of meer ondernemers met het doel om gedurende een bepaalde periode de voorwaarden inzake te gunnen overheidsopdrachten vast te leggen. Met raamovereenkomsten kan de snelheid en de efficiency waarmee de uiteindelijke afname plaatsvindt voor alle betrokken partijen vergroot. De raamovereenkomst wordt daarom met name gebruikt bij routinematige (herhalings-)inkopen waarbij de totale hoeveelheid (afname) nog onzeker is. Als de raamovereenkomst een verdeling van de opdracht over meerdere inschrijvers bevat dient de gemeente in de aanbestedingsdocumenten op een transparante manier te beschrijven:

- a) Voor welke concrete activiteiten bij inschrijving een prijsopgave wordt verlangd;
- b) Binnen welk tijdsbestek de verschillende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd;
- c) Hoe de verdeling van deze werkzaamheden over de ondernemers zal worden verdeeld (bijvoorbeeld door bij iedere concrete opdracht concurrentie te stellen: de beste ondernemer krijgt die specifieke opdracht.



Indien de gemeente een raamovereenkomst sluit met meer dan één ondernemer, moeten dit er minimaal drie zijn, indien er 3 zijn die voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

Er worden twee soorten raamovereenkomsten onderscheiden. Bij de raamovereenkomst met afnameverplichting wordt de afnemer verplicht om voor een vooraf vastgestelde periode een bepaalde hoeveelheid gespecificeerde zaken af te nemen tegen in de raamovereenkomst vastgelegde condities. Bij de raamovereenkomst zonder afnameverplichting is de afnemer niet verplicht de raamovereenkomst te gebruiken voor een bepaalde afname, maar is de ondernemer verplicht om wel te leveren tegen de overeengekomen condities. Omdat te voorkomen dat dit teveel 'eenrichtingsverkeer' wordt schrijft de gids proportionaliteit voor:



De gemeente kan bij het sluiten van een raamovereenkomst niet van de gegunde partij(en) eisen dat zij personeel, materieel of materiaal voor de gemeente beschikbaar houden zonder dat hier een omzetgarantie of vergoeding tegenover staat.



De gemeente Tilburg verstaat onder een mantelovereenkomst een (meestal raam-)overeenkomst waar gemeentebreed gebruik van moet worden gemaakt. Veelal wordt, om gebruik te maken van deze mantelovereenkomst, voor iedere 'uitname' binnen de kaders van de mantelovereenkomst een aparte opdrachtbevestiging of nader gespecificeerd contract gesloten. De gemeente kiest er voor om, conform de wetgeving, gelijksoortige Werken, Diensten en Leveringen zoveel mogelijk via raam- of mantelovereenkomsten aan te besteden.

3.4.2 De looptijd van overeenkomsten

De gemeente is wettelijk gezien vrij in het bepalen van de looptijd van de overeenkomst die zij aan wenst te gaan mits het een duurovereenkomst betreft en deze overeenkomst aanbesteed is. Uitzondering hierop is de raamovereenkomst. Deze kent een maximale looptijd van vier jaar, behalve in uitzonderingsgevallen met voldoende motivatie. Een overeenkomst kan nooit voor onbepaalde tijd worden aangegaan. Indien er sprake is van verlengingsopties moeten deze duidelijk in het contract en de aanbestedingsdocumentatie worden beschreven en eveneens betrokken worden bij de raming van de opdrachtwaarde.



De gemeente Tilburg hanteert het uitgangspunt dat overeenkomsten een maximale looptijd hebben van vier jaar, zonder de mogelijkheid van stilzwijgende verlenging. Hiervan mag uitsluitend in uitzonderlijke gevallen en met uitdrukkelijke toestemming van het college worden afgeweken.

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de bestaande mandaat- en volmachtregeling van de gemeente Tilburg (het mandaat- en delegatieregister). De gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en solide civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

De gemeente kiest ervoor om daar waar dit bijdraagt aan een doelmatig inkoopproces en de (integrale) bestuurlijke doelstellingen in haar inkoop- en aanbestedingsbeleid op een ondernemende en offensieve wijze gebruik te maken van de ruimte die de (Europese) wet- en regelgeving biedt. Afwijking van het aldus ruim geformuleerde gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid is daarom slechts mogelijk en toegestaan indien deugdelijk gemotiveerd en goedgekeurd door het college van B&W van de gemeente Tilburg of degene die op basis van het mandaat- en delegatieregister namens het college bevoegd is. Uiteraard blijft bij afwijking van het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid de (Europese) wet- en regelgeving onverminderd van kracht.

3.7 Uniforme documenten en procedures

De gemeente streeft ernaar om uniforme inkoopprocedures te hanteren en daarbij gebruik te maken van uniforme (aanbestedings-)documenten en uniforme uitvoeringsvoorwaarden, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Daarmee dragen we bij aan een efficiënt inkoopproces en aan vermindering van de administratieve lastendruk voor ondernemers. Om de uniformiteit van de aanbestedingsdocumenten te waarborgen zal gebruik worden gemaakt van de reeds ten behoeve van de gemeente ontwikkelde en nog nieuw te ontwikkelen modeldocumenten die in de verschillende fasen van een aanbesteding gebruikt moeten worden. Voor zover mogelijk zal voor alle Europese en nationale aanbestedingen een elektronisch inkoopproces worden toegepast. Conform hetgeen de wet voorschrijft maakt de gemeente hierbij gebruik van het medium Tendered.

3.8 Het bepalen van de aard van de opdracht

In artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012 is vastgelegd wat wordt verstaan onder Werken, Leveringen en Diensten. Het bepalen van de aard van de opdracht is van wezenlijk belang om vast te kunnen stellen welke drempelbedrag van toepassing en daarbij behorend aanbestedingsregime van toepassing is. Het bepalen van de aard van de opdracht vindt plaats in een vaste volgorde. Eerst wordt gekeken of de opdracht onder de definitie van een Werk valt. In bijlage II van richtlijn nr. 2014/24/EU is een lijst opgenomen van opdrachten die onder Werken vallen. Is dit niet het geval dan wordt gekeken of de opdracht is aan te merken als levering (zie hiervoor het begrippenkader in deze nota). Is ook dit niet het geval dan valt de opdracht per definitie in de categorie Diensten. De CPV-codes kunnen behulpzaam zijn om vast te stellen of iets als Dienst, Werk of Levering moet worden beschouwd, en ook een aanwijzing zijn welke Diensten en Leveringen bij elkaar opgeteld moeten worden om de juiste waarde en bijbehorende aanbestedingsregime te bepalen.

3.9 Het bepalen van de geraamde waarde van de opdracht

De combinatie van categorie (Levering, Dienst of Werk) en opdrachtwaarde is bepalend voor de aanbestedingsprocedure die moet worden gevolgd. Het is dan ook van groot juridisch belang dat het bepalen van de opdrachtwaarde op de juiste manier plaatsvindt. Bij twijfel is het daarom altijd verstandig om advies in te winnen bij een aanbestedingsadviseur.



We benadrukken dat de indeling van de gemeentelijke organisatie in afdelingen voor het aanbestedingsrecht niet relevant is: de gemeente is één opdrachtgever en daarom is de gemeente als geheel altijd de aanbestedende dienst.

Contractperiode medebepalend voor opdrachtwaarde

Voor Leveringen en Diensten geldt dat de opdrachtwaarde wordt bepaald door alle gelijksoortige behoeften van alle gemeentelijke organisatieonderdelen over de gehele voorgenomen contractperiode (inclusief opties tot verlenging) bij elkaar op te tellen.

Diensten en Leveringen moeten worden geraamd conform de totale waarde (ook van verschillende percelen) gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst. Als de contractperiode nog onbekend (bij Leveringen), onbepaald of

langer dan 48 maanden is (bij Diensten en Leveringen) dan moet de behoefte van de gemeente over een periode van 48 maanden worden opgeteld. Werken moeten worden geraamd conform de waarde van de Werken en de daarbij behorende noodzakelijke Diensten en Leveringen.

Verbod op onnodig samenvoegen van opdrachten

Voor de gemeente kan het aantrekkelijk zijn om opdrachten samen te voegen om daarmee inkoopvoordeel te bewerkstelligen. De Aanbestedingswet 2012 staat het echter niet toe om opdrachten onnodig samen te voegen. Indien de gemeente toch besluit om opdrachten samengevoegd aan te besteden dient de gemeente deze keuze in de aanbestedingsdocumenten deugdelijk te motiveren. In die motivatie moet de gemeente in ieder geval meewegen de samenstelling van de markt en de invloed die samenvoeging van opdrachten heeft op de mogelijkheid voor het MKB op in aanmerking te komen voor de opdracht. Ook moet worden meegewogen of samenvoeging van opdrachten leidt tot eventuele organisatorische gevolgen en risico's voor de gemeente en/of de ondernemer. Uiteraard moet ook worden nagegaan of en beargumenteerd dat er sprake is van samenhang tussen de opdrachten.

Waar mogelijk dient de gemeente de opdracht te verdelen in percelen/kavels. Daarmee wordt de marktwerking verhoogd, omdat meer ondernemingen de gelegenheid tot deelneming krijgen. Opdeling in percelen kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd, omdat de opdracht verschillende expertises vraagt die niet per se in één onderneming vertegenwoordigd zijn.



Voorbeeld 1: Een gemeente wil het plaatsen en onderhouden van airconditioning aanbesteden.

Hoewel het vanuit prijsoverwegingen aantrekkelijk kan zijn om plaatsing en onderhoud samengevoegd in één opdracht aan te besteden staat de wetgeving dit niet toe. Wel kan de gemeente in één en dezelfde aanbestedingsprocedure/aanbestedingsdocument de opdracht opdelen in een perceel 'plaatsing' en een perceel 'onderhoud'. Nota bene: in dat geval dient bij het ramen van de waarde van de opdracht in relatie tot de te volgen aanbestedingsprocedure, de waarde van beide percelen bij elkaar opgeteld te worden.



Voorbeeld 2: Een aantal grotere en kleinere gemeenten willen samen met elkaar in één aanbestedingsprocedure opleidingen voor het personeel inkopen. De grotere gemeenten uiteraard in een groter aantal dan de kleinere gemeenten. Dit mag in één en dezelfde aanbestedingsprocedure/aanbestedingsdocument, maar het is niet toegestaan om het totaal aantal opleidingen van alle gemeenten samen te voegen om schaalvoordeel te betrekken. In dit geval zal iedere gemeente een eigen perceel vormen in het aanbestedingsdocument.

Met het verbod op clustering van opdrachten beoogt de wetgever het MKB meer kansen te geven op (behapbare) opdrachten van de overheid. Het is echter nadrukkelijk niet toegestaan om opdrachten op te splitsen, op te knippen of op onjuiste wijze te ramen met het doel een aanbestedingsprocedure te ontwijken of gebruik te kunnen maken van een 'lichter aanbestedingsregime'.

3.10 Drempelbedragen

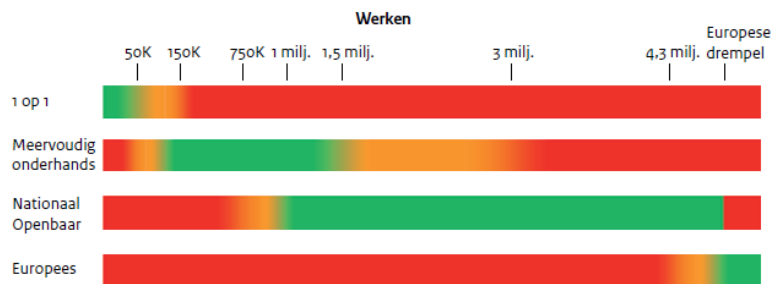
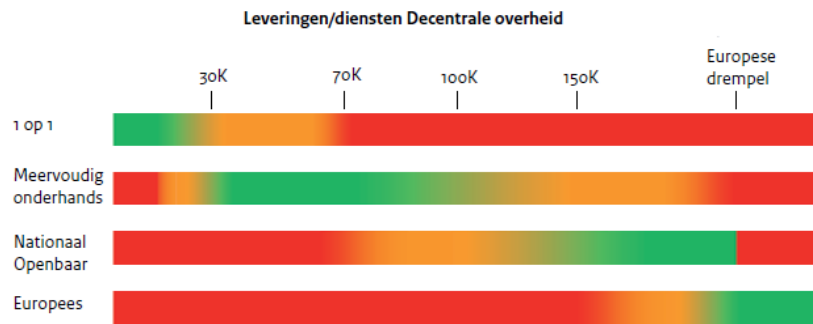
Voor overheidsopdrachten boven de in de richtlijn genoemde bedragen geldt de verplichting om Europees aan te besteden. De drempelbedragen worden periodiek opnieuw vastgesteld. Op het moment van het vaststellen van dit beleidskader zijn de volgende drempelbedragen van toepassing:

Leveringen en Diensten: vanaf € 209.000,- exclusief BTW.*

Werken: vanaf € 5.225.000,- exclusief BTW.

(*) uitzondering hierop zijn de sociale- en specifieke diensten zoals vernoemd onder bijlage XIV van richtlijn 2014/24/EU. Zie hiervoor nader 3.11.

De Gids Proportionaliteit geeft duiding aan de te volgen aanbestedingsvorm voor opdrachten met een geraamde contractwaarde onder deze Europese drempelbedragen. Met verschillende bandbreedtes in de opdrachtwaarde wordt in deze Gids voorgeschreven welke procedure bij voorkeur gevolgd dient te worden. Deze bandbreedtes lopen van groen (zeker proportioneel) via oranje (mogelijk proportioneel maar mogelijk ook disproportioneel) naar rood (in beginsel disproportioneel). Onderstaande afbeeldingen laten de bandbreedtes zien:



De gemeente blijft vrij om onder de Europese drempel zelf de procedure te kiezen, ook als dat een 'rode procedure' is. Maar wel regelt de gids dat voor het item proportionaliteit geldt 'comply or explain': als afgeweken wordt van de groene procedure zal dit in voldoende mate intern maar ook extern gemotiveerd moeten worden. Naar mate de afwijking groter is (oranje naar rood) wordt de (externe) motivatie belangrijker (en neemt het juridische risico dus ook toe). Welke motivaties zich daarvoor lenen is nu nog niet bekend en zal de komende jaren via jurisprudentie duidelijk moeten worden.



De gemeente Tilburg kiest ervoor een offensieve, ondernemende aanbestedingsstrategie te hanteren. We nemen de ruimte om procedures te hanteren die volgens de Gids Proportionaliteit oranje tot de grens van rood zijn. Indien de opdrachtwaarde in het oranje valt, geldt echter wel een motivatieplicht. Indien geen steekhoudende motivatie gegeven kan worden, kies dan de eerstvolgende 'hogere' aanbestedingsvorm. Voor opdrachten met een geraamde waarde vanaf de Europese drempel hanteren we conform de Aanbestedingswet altijd een Europese procedure.

In onderstaande tabel staan de verschillende bedragen weergegeven met daarachter de procedures zoals we die in Tilburg hanteren.

Drempelbedrag, exclusief BTW	Te hanteren aanbestedingsvorm
Leveringen en diensten - Tot € 70.000,- - Van € 70.000,- tot € 190.000,- - Van € 190.000,- tot de Europese drempel - Vanaf de Europese drempel	- Enkelvoudig onderhands, indien > € 30.000 met motivatie(*1) - Meervoudig onderhands, indien > € 125.000,- met motivatie (*1) - Nationaal openbaar (*2) - Europees
Werken - Tot € 150.000,- - Van € 150.000,- tot € 3.000.000,- - Van € 3.000.000,- tot de Europese drempel - Vanaf de Europese drempel	- Enkelvoudig onderhands, indien > € 75.000,- met motivatie (*1) - Meervoudig onderhands, indien > € 1.500.000,- met motivatie (*1) - Nationaal openbaar - Europees
<i>Bovenstaande bedragen zijn afgeleid van de op dit moment geldende regelgeving, met name de Gids Proportionaliteit en de Europese drempelbedragen. Vanuit de regelgeving vindt periodiek een aanpassing plaats van de verschillende drempelbedragen. De bedragen in bovenstaande tabel worden in die gevallen aangepast aan de nieuwe regelgeving.</i>	

(*1) Indien geen steekhoudende motivatie gegeven kan worden, kies dan de eerstvolgende 'hogere' aanbestedingsvorm.

(*2) uitzondering hierop zijn de sociale- en specifieke diensten zoals vernoemd onder bijlage XIV van richtlijn 2014/24/EU. Zie hiervoor nader 3.11.

	<i>Voorbeeld 1:</i> De gemeente wil printers aanschaffen. De verwachte contractwaarde bedraagt € 60.000,- exclusief BTW. Het betreft een levering. Dat betekent dat de gemeente kan kiezen uit en enkelvoudig onderhandse procedure (mits gemotiveerd) of een meervoudig onderhandse procedure.
	<i>Voorbeeld 2:</i> De gemeente wil een werk laten realiseren met een geraamde contractwaarde van € 2.500.000,-. De gemeente kan dan kiezen voor een meervoudig onderhandse procedure met motivatie of een openbare procedure zonder motivatie.
	<i>Voorbeeld 3:</i> De gemeente wil een raamovereenkomst voor de inhuur uitzendkrachten aanbesteden (een dienst). De geraamde contractwaarde is € 750.000,-. Dit is hoger dan de Europese drempel. De gemeente moet dus een Europese aanbestedingsprocedure in gang brengen.

3.11 Bijzondere opdrachten

Voor een aantal categorieën Diensten geldt sinds de wijziging van 1 juli 2016 van de aanbestedingswet een hogere Europese drempel. Deze zogenoemde 'sociale en specifieke diensten' worden limitatief benoemd in Bijlage XIV van Richtlijn 2014/24/EU waarop de wijziging van 1 juli 2016 van de aanbestedingswet 2012 is gebaseerd. Deze diensten hoeven pas aanbesteed te worden boven de drempel van € 750.000,00. Voorbeelden hiervan zijn maatschappelijke dienstverlening (denk aan hulp bij huishouden), cateringdiensten en beveiligingsdiensten.

Van deze diensten wordt algemeen aangenomen dat zij geen invloed uitoefenen op de interne markt. Bepalend hiervoor is of de dienstverlening een grensoverschrijdend belang heeft. Voorafgaande aan de inkoop van Leveringen, Diensten of Werken die buiten de volledige toepassing van de Europese aanbestedingsplicht vallen, vindt een objectieve toets plaats of er sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. Opdrachten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn opdrachten waarbij buiten Nederland gevestigde ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit een marktanalyse of marktoriëntatie. Of een opdracht een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden zoals de waarde van de opdracht, de

aard van de opdracht, de omvang en structuur van de markt en de plaats (geografische ligging) waar de opdracht moet worden uitgevoerd. De gemeente beoordeelt zelf of de concrete opdracht relevant is voor de Europese interne markt.

Afhankelijk van dit grensoverschrijdend belang kan een aanbestedende dienst verplicht zijn om - ook al valt de opdrachtwaarde onder de Europese drempel van € 750.000,00 - transparantieverplichtingen in acht te nemen om ervoor te zorgen dat het non-discriminatiebeginsel wordt nageleefd. In dat geval moet de gemeente een aankondiging van de te verstrekken opdracht op Tendered plaatsen.



Als de in te kopen dienst genoemd wordt in Bijlage XIV van de richtlijn, geen grensoverschrijdend belang heeft en onder de drempel van € 750.000,00 blijft (maar wel boven de grens voor enkelvoudig aanbesteden, zie hiervoor 3.10) dan kiest de gemeente ervoor een **meervoudig onderhandse** procedure te volgen.

In het geval de drempel van € 750.000,00 voor deze diensten wordt overschreden is de aanbestedingswet van toepassing. Voor deze diensten gelden echter slechts een paar afdelingen van de wet, waardoor voor deze aanbestedingen een zogenaamd lichter regime gevolgd moet worden, tenzij de aanbestedende dienst anders beslist. De opdracht moet wel openbaar aangekondigd worden, maar de procedure daarna hoeft aan minder (minimum)eisen te voldoen dan een reguliere aanbesteding van een dienst. De EU-verdragsbeginselen en de aanbestedingsbeginselen blijven altijd van toepassing.

3.12 Concessies

Voor concessies is een aparte richtlijn uitgevaardigd. RICHTLIJN 2014/23/EU VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten. Deze richtlijn is bij wijziging van 1 juli 2016 geïmplementeerd in de aanbestedingswet 2012 onder hoofdstuk 2A. Voor de waardebeoordeling van concessies dient eveneens rekening te worden gehouden met de inkomsten van de concessiehouder uit hoofde van de concessie. Voor de mate van transparantie en openbaarheid kan voor concessies aangesloten worden bij de drempelbedragen voor Werken. Tenzij de concessie een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft. In dat geval zal de gemeente de concessie Europees openbaar moeten aankondigen, ongeacht de waarde ervan.

3.13 Uitsluitingsgronden

3.13.1 Verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden

De gemeente is bij het stellen van voorwaarden gehouden aan wet- en regelgeving. Dat betekent dat zij in ieder geval niet direct of indirect discriminerend mogen zijn en moeten voldoen aan proportionaliteitseisen.

Uitsluitingsgronden hebben als effect dat een ondernemer wordt uitgesloten van deelneming aan de aanbestedingsprocedure. Bij aanbestedingen met een geraamde contractwaarde boven de Europese aanbestedingsdrempels wordt onderscheid gemaakt tussen verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden. Onder de Europese drempels is het opnemen van uitsluitingsgronden facultatief.

De uitsluitingsgronden worden limitatief opgesomd in de aanbestedingswet (verplichte art. 2.86 AW, facultatieve art. 2.87 AW). Ze zijn tevens opgenomen op het UEA (zie 3.13.2). De aanbestedende dienst dient hierop aan te geven welke uitsluitingsgronden er van toepassing zijn op de betreffende opdracht. De ondernemer dient op het UEA aan te geven of er uitsluitingsgronden op de inschrijver van toepassing zijn.

3.13.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Om het proportionaliteitsbeginsel te borgen mag de gemeente echter alleen facultatieve uitsluitingsgronden stellen die relevant zijn voor de betreffende opdracht. Per opdracht moet daarom vooraf bekeken worden welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De wet schrijft voor dat inschrijvers en gegadigden de gelegenheid krijgen om middels een vast format (het Uniform Europees Aanbestedingsdocument) te verklaren dat de uitsluitingsgronden op

hen niet van toepassing zijn. Zij hoeven daar nog niet direct bewijsstukken bij te leveren. Pas nadat de voorlopige gunning van de opdracht door de gemeente heeft plaatsgevonden dient (uitsluitend) de partij die de opdracht daadwerkelijk gegund heeft gekregen op verzoek van de aanbestedende dienst nadere bewijsstukken te leveren.



De gemeente Tilburg wil alleen zaken doen met integere ondernemers. Daarom hanteert de gemeente het uitgangspunt dat net zoals bij Werken nu ook bij Leveringen en Diensten ook bij aanbestedingsprocedures onder de Europese drempel, crimineel gedrag zoals hierboven beschreven alsmede een negatief BIBOB-advies leidt tot uitsluiting. Vanuit oogpunt van financieel risicomanagement wordt in beginsel eveneens altijd uitgesloten partijen in staat van faillissement of surseance van betaling.

3.13.3 Integriteitstoets (Wet BIBOB) en uitsluitingsgronden

De Wet BIBOB (Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) geeft de gemeente sinds 2003 een extra instrument in handen om de integriteit te controleren van partners met wie zij, bijvoorbeeld via aanbesteding, direct of via onderaanneming zaken doet. Wel geldt een belangrijke beperking: de gemeente kan bij aanbestedingen alleen een BIBOB-advies aanvragen voor opdrachten in de sectoren bouw, ICT of milieu. Voor overige overheidstaken zoals vergunningen en subsidies gelden meer toepassingsgebieden.

Bij aanbesteding van een opdracht met een geraamde opdrachtwaarde boven het Europees drempelbedrag én bij Diensten en Leveringen onder de drempelwaarde met betrekking tot veiligheidsvoorzieningen beoordeelt de gemeente of sprake is van omstandigheden als omschreven in de Wet BIBOB. Deze beoordeling vindt plaats op basis van de door de inschrijver of gegadigde ingevulde UEA. Indien uit de beoordeling van de UEA gemeente een aanwijzing heeft dat de gegadigde aan wie zij voornemens is om de opdracht te gunnen of een uitnodiging tot inschrijving te sturen zich bevindt in een omstandigheid zoals beschreven in de Wet BIBOB, maar nog onvoldoende informatie heeft om een uitsluitingsgrond zoals bedoeld in de Aanbestedingsregelgeving van toepassing te verklaren, vraagt de gemeente het Bureau BIBOB om een advies. Het BIBOB-advies kan vervolgens dienen ter onderbouwing van een beslissing van de gemeente om de opdracht niet aan de betreffende ondernemer te gunnen. De gemeente doet in de aanbestedingsdocumenten altijd melding indien de Wet BiBOB op de betreffende procedure van toepassing is.

3.14 Geschiktheidseisen

Nadat is vastgesteld dat de uitsluitingsgronden niet op de betreffende ondernemer van toepassing zijn wordt zijn geschiktheid om als opdrachtnemer te fungeren gecontroleerd. In het aanbestedingsdocument zijn daartoe de minimale eisen beschreven waaraan de onderneming moet voldoen ten aanzien van:

- de financiële en economische draagkracht;
- de technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid;
- kwaliteitsbewaking en certificering.



De Gids Proportionaliteit schrijft (dwingend) voor dat alleen geschiktheidseisen gesteld mogen worden die verband houden met daadwerkelijke risico's die de opdracht meebrengt, of terug te voeren zijn op de gewenste competentie(s). Bovendien moeten de eisen die gesteld worden met het doel om risico's af te dekken in redelijke verhouding staan tot de aard en omvang van de opdracht.



Indien de gemeente een meervoudig onderhandse procedure volgt kan de gemeente uitsluitend geschiktheidseisen stellen indien de geschiktheid van één of meer van de potentiële gegadigden nog niet bekend is. Immers, bij dit type procedure nodigt de gemeente actief een aantal (meestal bij de gemeente bekende) partijen uit om in te schrijven. Wanneer geschiktheidseisen worden gesteld moet het format van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument worden gebruikt.

3.14.1 Eisen ten aanzien van de financiële en economische draagkracht van de onderneming

Voor de gemeente is het van belang om over enige zekerheid te beschikken dat de onderneming die de opdracht voor de gemeente gaat uitvoeren daar ook financieel toe in staat is. De gemeente kan hiertoe eisen stellen met betrekking tot de omzet en de vermogenspositie van de ondernemer. Deze eisen mogen echter niet zo zwaar zijn dat dit leidt tot

aantasting van de marktwerking, met name waar het de positie van het MKB betreft. De gemeente moet daarom terughoudend zijn met het stellen van dergelijke eisen en bovendien moeten deze eisen altijd in redelijke verhouding staan tot aard en omvang van de opdracht.

De ondernemer kan in ieder geval aantonen aan deze eisen te voldoen door inzage te geven in:

- a) Passende bankverklaringen of een bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's;
- b) balansen of balansuittreksels;
- c) een verklaring over de totale omzet van de onderneming en de omzet van de onderneming over maximaal de laatste 3 boekjaren.

De gemeente moet in het aanbestedingsdocument duidelijk beschrijven welke eisen worden gesteld, waarom deze eisen worden gesteld en welke gegevens overlegd moeten worden en welke bewijsstukken eventueel na gunning gevraagd kunnen worden. Na de gunningsbeslissing (of voorlopige gunning) kan om nadere bewijsstukken gevraagd worden.



Eisen ten aanzien van de financiële en economische draagkracht dienen proportioneel te zijn. Dat betekent dat:

- i) omzeteisen nooit hoger zijn dan driemaal de geraamde opdrachtwaarde/perceelwaarde;
- ii) bij een raamovereenkomst nooit meer dan driemaal de waarde van de specifieke onderliggende opdrachten die gelijktijdig moeten worden uitgevoerd of, indien dit niet bekend is, niet meer dan driemaal de waarde van de raamovereenkomst.



De gemeente Tilburg vindt het belangrijk dat ook het MKB een reële kans maakt op een passende opdracht. Om die reden hanteert de gemeente de beleidslijn dat, omzeteisen alleen worden gesteld indien hier, gegeven de specifieke aard van de opdracht en de marktsituatie, aanleiding toe is. Bovendien geldt dat, indien er omzeteisen worden gesteld, deze niet hoger zijn dan **tweemaal** de geraamde opdrachtwaarden/perceelwaarde. Naast deze omzeteis moet een inschrijver een bereidheidsverklaring van een in Nederland gevestigde bank tot het geven van een bankgarantie ter waarde van 5% van de geraamde opdrachtwaarde kunnen overleggen. Van dit uitgangspunt kan slechts gemotiveerd worden afgeweken indien er sprake is van bijzondere situaties en risico's, dit ter beoordeling door het college van B&W van de gemeente Tilburg of degene die op basis van het mandaat- en delegatieregister namens het college bevoegd is.

3.14.2 Eisen ten aanzien van de technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid

Behalve zekerheid omtrent de financiële positie van de potentiële opdrachtnemer is het voor de gemeente ook van belang om vast te stellen dat de opdrachtnemer ook aantoonbaar is over de noodzakelijke deskundigheid te beschikken om de dienst, levering of het werk ook daadwerkelijk uit te voeren. We hebben het dan over het vaststellen van de technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid. De ondernemer kan in ieder geval aantonen aan deze eisen te voldoen door inzage te geven in opdrachten die in het verleden door hem zijn uitgevoerd, de personeelsbezetting van de laatste drie jaar of door inzichtelijk te maken welke personeel en technici (inclusief hun kwalificaties) en technische uitrusting voor de opdracht zal worden ingezet, het overleggen van kwaliteitscertificaten en het aantonen van maatregelen gericht op kwaliteit- en milieubeheer. De gemeente kan deze eisen niet willekeurig stellen. De wetgeving schrijft namelijk voor dat de gemeente kerncompetenties vaststelt die overeenkomen met de gewenste ervaring op essentiële punten van de opdracht. Om verstoring van marktwerking te voorkomen mag bovendien maximaal één referentie (behoudens uitzonderingsgevallen niet ouder dan 5 jaar bij Werken en niet ouder dan 3 jaar bij Leveringen of Diensten) per benoemde kerncompetentie gevraagd worden. De gemeente moet bovendien terughoudend zijn met het stellen van eisen omtrent de omvang van de referentieopdracht: de gemeente mag niet vragen om referentieprojecten met een minimale waarde van meer dan 60% dan de raming van de aan te besteden opdracht.

3.15 Selectiecriteria

Selectiecriteria zijn criteria op basis waarvan een aanbestedende dienst de omvang van het aantal tot inschrijving uit te nodigen gegadigden kan beperken. Deze mogelijkheid bestaat uitsluitend in de niet-openbare procedure, de concurrentiegericht dialogische procedure, de procedure van het innovatiepartnerschap, de mededingingsprocedure met Onderhandeling en het dynamisch aankoopstelsel. Deze procedures bestaan dus in feite uit twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase. In de eerste fase kunnen in beginsel alle belangstellenden zich aanmelden als gegadigde. Deze gegadigden worden in de eerste fase getoetst op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Middels

selectiecriteria kan vervolgens het aantal geschikt gebleken gegadigden dat ook daadwerkelijk wordt uitgenodigd om in te schrijven worden beperkt. Het is daarom van groot belang dat deze criteria objectief en niet-discriminatoir worden gesteld.



Indien de gemeente aanbesteedt via een niet-openbare procedure, de concurrentiegerichte dialoog of de procedure van gunning via onderhandelingen vermeldt de gemeente in de aankondiging het aantal gegadigden dat hij voornemens is uit te nodigen. Dit zijn er bij de niet-openbare procedure ten minste vijf en bij de concurrentiegerichte dialoog en de onderhandelingsprocedure met aankondiging ten minste drie, mits deze voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

3.16 Gunningscriteria

Er zijn drie gunningscriteria:

- 1) de Beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV)
- 2) laagste kosten berekend op basis van kosteneffectiviteit, zoals de levenscycluskosten, zoals bedoeld in de aanbestedingswet artikel 2.115a
- 3) de laagste prijs.

Het gunningcriterium van de laagste prijs spreekt voor zich. Bij het criterium van laagste kosten op basis van kosteneffectiviteit betrek je alle kosten voor de totale levenscyclus van een product en/of dienst. Dit kan weer een impuls voor duurzaamheid zijn. In plaats van alleen te kijken naar de kostprijs, kijk je bijvoorbeeld ook naar alle kosten die veroorzaakt zijn in de keten zoals bijvoorbeeld transport en opslagkosten en/of naar de kosten die in de interne organisatie gemaakt moeten worden en dus bijkomende kosten zijn. Denk bijvoorbeeld aan training, verzekering, faalkosten etc. Het criterium van de beste prijs-kwaliteitverhouding kan verschillende subcriteria bevatten, zoals bijvoorbeeld de kwaliteit, de prijs, functionele eisen, technische waarde, milieukeurmerken, klantenservice, onderhoud, maar ook de mate waarin de gemeente zelf werkzaamheden moet verrichten, bijvoorbeeld bij de begeleiding van de opdrachtnemer. Alle subcriteria moeten uiteraard gerelateerd zijn aan het doel van de opdracht en aan de beginselen van transparantie, objectiviteit en niet discriminerend handelen. De subcriteria krijgen een bepaalde gewicht. In de aankondiging moet een objectieve en eenduidige specificatie worden opgenomen van het relatieve gewicht van elk subcriterium. Zo is het de inschrijver vooraf bekend wat en hoe de subcriteria worden gewogen. Zo kan hij weten wat bepalend is om te komen tot de economisch meest voordelige aanbidding. Voorheen werd dit criterium de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) genoemd. Omdat de wetgever zich met de wijziging van de aanbestedingswet 2012 per 1 juli 2016 nu op het standpunt stelt dat EMVI eigenlijk alle 3 de voornoemde gunningscriteria omvat, wordt deze term nu als overkoepelende term gebruikt.

De wettelijke hoofdregel is gunnen op BPKV: wanneer de gemeente in afwijking hiervan wenst te gunnen op basis van de laagste prijs of de laagste kosten dan dient dit gemotiveerd in de aanbestedingsdocumenten te worden aangegeven.



De gemeente Tilburg conformeert zich aan het uitgangspunt van gunnen op basis van BPKV boven gunnen op basis van laagste prijs of laagste kosten. Van dit uitgangspunt kan slechts gemotiveerd richting markt worden afgeweken. Bij gestandaardiseerde werken en bij niet complexe werken zal voornamelijk op laagste prijs worden gegund.

4. Ethische, ideële en sociaaleconomische doelstellingen

De gemeente zet jaarlijks voor vele miljoenen euro's aan opdrachten in de markt. Daarmee is de gemeente voor veel ondernemers een aantrekkelijke partij om zaken mee te doen. Deze gemeentelijke inkoopkracht kan ook worden ingezet om een bijdrage te leveren aan andere bestuurlijke doelen dan waar de opdracht direct betrekking op heeft. In dat kader spreken we over ethische, ideële en sociaaleconomische doelstellingen die een rol spelen in het aanbestedingsbeleid.

4.1 Integriteit

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 stelt de gemeente eisen aan de integriteit van opdrachtnemers. De gemeente wenst uitsluitend zaken te doen met integere ondernemers die zich niet bezig houden met criminele of illegale praktijken. De gemeente hecht minstens evenveel waarde aan bestuurlijke en ambtelijke integriteit. Dat betekent dat bestuurders en ambtenaren zich houden aan de vastgestelde gedragscodes. Zij handelen altijd zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen. Bij aanbesteden wordt functiescheiding en het zogenaamde 'vier ogen principe' gehanteerd.



Bij aanbestedingen met een geraamde contractwaarde vanaf het bedrag waarbij zonder motivatie de meervoudig onderhandse procedure gevolgd kan worden (ten tijde van het opstellen van deze nota € 30.000,- (excl BTW) bij Leveringen en Diensten of € 75.000,- bij Werken) wordt altijd een aanbestedingsadviseur betrokken. **Voor de leesbaarheid van deze nota noemen we deze grens hierna: de MVI-grens.** Bij de opening van de aanbiedingen kijkt altijd een collega mee. Dit is het 4-ogen principe binnen het aanbestedingsproces. Daarnaast zijn inhoud en proces gescheiden zodat persoonlijke voorkeuren op inhoud niet mogelijk zijn en een objectieve behandeling gewaarborgd is. Alle subjectieve criteria worden door minimaal 3 personen beoordeeld (beoordelingscommissie).

4.2 Maatschappelijk verantwoord Inkopen

In de woorden van MVO Nederland onderneemt een onderneming maatschappelijk verantwoord indien zij haar activiteiten bewust richt op het toevoegen van waarde aan zowel people, planet als profit, daarin steeds opnieuw een zorgvuldige balans zoekt, daarover op een actieve en transparante manier verantwoording aflegt en daarover met haar stakeholders een open dialoog voert. Hoewel de termen duurzaamheid en duurzaam ondernemen vaak vooral uitgelegd worden in relatie tot milieudoelstellingen en maatschappelijk verantwoord ondernemen met name op sociale doelstellingen zijn beide termen blijkens de definitie van MVO Nederland inwisselbaar. Om consistent te blijven met eerdere besluitvorming op dit thema maken we binnen het aanbestedingsbeleid gebruik van de termen 'duurzaam ondernemen' en 'duurzaam inkopen'.

De gemeente Tilburg koopt sinds 2010 100% duurzaam in. De basis hiervoor is gelegd met de nota Duurzaam Inkopen uit 2008. De gemeentelijke ambities te aanzien van duurzaamheid krijgen in het proces van inkoop en aanbesteding een plaats door het toepassen van duurzaamheidseisen en duurzaamheidswensen. In ieder geval gaat het daarbij om:

- Fairtrade
- Sociale voorwaarden
- Milieuaspecten
- Social Return on Investment

Hierdoor levert de gemeente een directe bijdrage (inzet inkoopkracht) aan een betere wereld. Maar ook indirect door het vervullen van een voorbeeldfunctie van de gemeente in het maatschappelijk verkeer. Ook marktpartijen pleiten in toenemende mate voor ambitieus duurzaam inkoopbeleid dat bijdraagt aan een versnelling en verdieping van de verduurzaming en innovatie.



Voorbeelden van duurzame inkoop: de gemeentelijke energie is 100% groen, bij de inhuur van uitzendkrachten worden eisen gesteld over het te werk stellen van werkzoekenden (social return), het gemeentelijk wagenpark bestaat uit voertuigen die rijden op elektriciteit of aardgas, de koffie en thee zijn Fairtrade en de gemeentelijke kantoren worden schoongehouden door mensen met een arbeidsbeperking.



Manifest Professioneel Duurzaam Inkopen

In 2009 heeft het college de Deelnameverklaring Duurzaam Inkopen ondertekend. In het raadsvoorstel Aanbestedingsbeleid 2013 wordt voorgesteld het nieuwe Manifest Professioneel Duurzaam Inkopen, de ambitieuzere opvolger van de deelnameverklaring te ondertekenen. Het Manifest roept de Gemeente op de inkoopfunctie strategisch in te zetten met het oog op het nastreven van ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen.

4.3 Fairtrade

De gemeente Tilburg is drager van de titel Fairtrade Gemeente. Dat betekent onder andere dat de gemeente Fairtrade onderdeel laat uitmaken van haar duurzaamheidsplannen. Daartoe neemt de gemeente Tilburg in relevante aanbestedingen op dat de Inschrijver of gegadigde in ieder geval moet aantonen aan de voorwaarden te voldoen van Eerlijke Handel. Dit is de brede insteek zoals omschreven in collegenota 20110920, Fairtrade Gemeente. Hiermee wordt bedoeld erkenning van labels/keurmerken die zich zowel richten op kleine boeren en producenten (richten zich op prijsafspraken) als op labels/keurmerken die zich richten op de grotere producenten (richten zich op werknemers van deze producenten). Criteria daarbij zijn onder andere:

- Een vooraf bepaalde gegarandeerde prijs voor de producten. Deze ligt mogelijk boven de reguliere marktprijs;
- Vermindering van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Een kostendeekkende minimumprijs;
- Scholing;
- Basisrechten van de International Labour Organisation (ILO) waaronder: recht om te organiseren, geen kinderarbeid, geen gedwongen arbeid, geen discriminatie.
- Voorfinanciering: boeren kunnen - indien gewenst - van de Inschrijver een percentage van de verkoopprijs van hun product al ontvangen voor de verscheping, zodat zij noodzakelijke investeringen kunnen doen.
- Langdurige samenwerkingsrelaties.

Aan inschrijvers wordt in dit kader gevraagd om te bewijzen dat zij aan bovengenoemde uitgangspunten voldoen. Een relatief eenvoudige manier om dit bewijs te leveren is door het overleggen van een keurmerk. Hoewel de aanbestedingswet voorschrijft dat het eisen van een bepaald keurmerk in beginsel niet mag (men moet dan uitwijken naar de onderliggende criteria van het keurmerk) is in de nieuwe wet opgenomen dat het eisen van keurmerken wel mag als het gaat om **duurzaamheid en/of sociale voorwaarden**. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden:

- alle keurmerkeisen moeten verband houden met het voorwerp van de opdracht.
- ze moeten gebaseerd zijn op objectief controleerbare en niet-discriminerende criteria
- tot stand gekomen zijn door middel van een open en transparante procedure.
- waarbij de ondernemer die het keurmerk aanvraagt geen beslissende invloed kan uitoefenen op de inhoud van het keurmerk.



Bij relevante aanbestedingen met een geraamde contractwaarde vanaf de MVI-grens stelt de gemeente voorwaarden aan inschrijvers op het gebied van Fairtrade. De criteria zoals gesteld voor het dragen van de titel Fairtrade Gemeenten zijn hierbij het uitgangspunt.

4.4 Sociale voorwaarden

Door het stellen van sociale voorwaarden weert de gemeente Leveringen die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden, waaronder kinderarbeid, hongerlonen en schending van mensenrechten tot stand komen of zijn gekomen. Weinig bedrijven kunnen garanderen dat hun productieketen aan de internationale sociale normen voldoet. Uit onderzoek van de VN en anderen blijkt dat in alle sectoren incidenten plaatsvinden. De sociale voorwaarden voor inkoop zijn daarom contractvoorwaarden en geen selectie-eis. De sociale voorwaarden zijn bedoeld voor inkoop boven de Europese aanbestedingsdrempels. De mogelijke inspanning die een leverancier moet leveren, kan dermate groot zijn dat het risico bestaat dat het niet reëel is deze te verlangen bij kleinere opdrachten (proportionaliteit). Via de MVO Risicochecker op www.mvonederland.nl kan worden nagegaan of er sprake is van verhoogd risico op schending van sociale voorwaarden.



De gemeente stelt in relevante aanbestedingen vanaf de Europese drempelbedragen sociale contractvoorwaarden. De gemeente maakt daarbij gebruik van de standaard-teksten 'Sociale Voorwaarden' die beschikbaar worden gesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu:

Voor generieke Sociale voorwaarden:

<https://www.pianoo.nl/sites/default/files/documents/documents/socialevoorwaarden2013def.pdf>

Voor koffie, thee, cacao, textiel en bloemen gelden aanvullende internationale sociale voorwaarden (gebaseerd op ILO-normen):

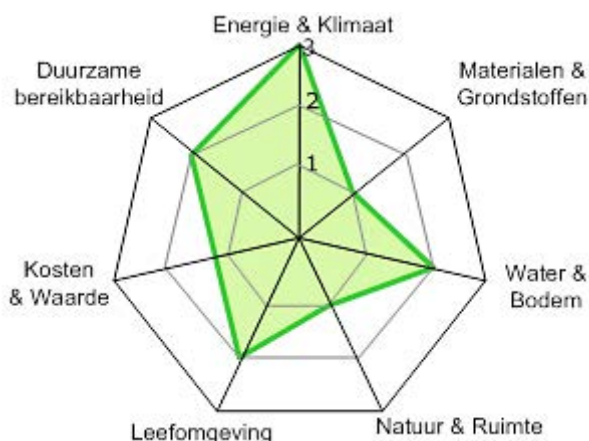
<https://www.pianoo.nl/document/4583/standaardtekst-aanvullende-internationale-sociale-voorwaarden-word-versie>

4.5 Duurzaamheidsaspecten

Door Pianoo (www.pianoo.nl) zijn duurzaamheidscriteria opgesteld voor een groot aantal productgroepen (producten, Diensten en Werken). Zie voor nadere informatie bijlage 1. Aan het opstellen van deze criteria, minimum eisen en gunningscriteria (wensen) heeft het bedrijfsleven meegewerkt. In 2008 kon circa 60% van het bedrijfsleven voldoen aan deze eisen. Inmiddels mag verwacht worden dat dit percentage nog is toegenomen omdat bedrijven hun bedrijfsvoering aan de eisen hebben aangepast. Het gebruiken van de als minimum eis geformuleerde criteria is een verplichting om als gemeente te kunnen voldoen aan de landelijk opgestelde doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid. Het gebruiken van gunningscriteria (wensen) is vrijwillig. Hiermee kunnen 'vooroplopende' bedrijven worden beloond voor hun inzet.

Van de verschillende productgroepen hebben er 15 betrekking op de grond-, weg- en waterbouw. Duurzaam GWW is een samenwerkingsverband van marktpartijen, overheidsopdrachtgevers en kennisinstituten gericht op het duurzamer maken van de Spoor- en Grond- Weg- en Waterbouw. Duurzaam GWW zoekt naar een betere aansluiting van de criteria op hun manier van aanbesteden. Daarom zijn zij een initiatief gestart (aanpak Duurzaam GWW) om duurzaam inkopen verder te ontwikkelen voor toepassing in geïntegreerde contractvormen, waarin de vraag functioneel gespecificeerd is. Dit houdt in dat bij het stellen van de vraag de oplossingsrichtingen zoveel mogelijk vrij worden gelaten. De kern van de Aanpak Duurzaam GWW is het meewegen van duurzaamheidsaspecten vanaf een vroege planfase, met een focus op de hele levenscyclus van de aan te leggen infrastructuur of object(en). Zodat in elk project een goede afweging wordt gemaakt tussen People, Planet en Profit. Toetreding tot deze Green Deal is mogelijk. Daarmee verbindt een organisatie zich aan de verplichtingen die uit deze Green Deal voortvloeien.

Het **Ambitiweb** is het centrale hulpmiddel in de Aanpak om dit te realiseren.



De Aanpak Duurzaam GWW bestaat uit een stappenplan per fase in GWW-projecten. Het stappenplan geeft per projectfase invulling aan de gewenste aanpak om projecten te verduurzamen. De gehanteerde fase-indeling is overkoepelend. Dat wil zeggen, die is voor alle projecten en contractvormen in de GWW toepasbaar. De fase-indeling

staat los van andere gebruikelijke fase-indelingen in de GWW, zoals de MIRT-fasering. De Aanpak is op deze manier zowel bruikbaar in geïntegreerde als in traditionele contractvormen.



Bij relevante aanbestedingen met een geraamde contractwaarde vanaf de MVI-grens maakt de gemeente gebruik van de duurzaamheidscriteria die zijn opgesteld door Pianoo. Daarbij is het overnemen van de minimumeisen verplicht en wordt het toepassen van gunningscriteria (wensen) per aanbesteding beoordeeld.

4.6 Social Return on Investment

De gemeente streeft er naar om door middel van Social Return on Investment (SROI) meer werkgelegenheid in de regio te creëren en met name de (arbeids-)participatie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te bevorderen. Dat is niet alleen goed voor de mensen die het betreft, maar ook worden hierdoor de kosten voor uitkeringen en sociaal-maatschappelijke kosten in brede zin lager. Toepassing van SROI betekent dat de gemeente van opdrachtnemers verwacht dat zij bereid zijn om een concrete bijdrage te leveren aan de werkgelegenheid van kwetsbare burgers ter waarde van een percentage van de gefactureerde opdrachtsom of loonsom.

4.6.1 Relatie SROI en de quotumregeling

Op 11 april 2013 hebben kabinet en sociale partners een sociaal akkoord gesloten waarin onder meer een afspraak is gemaakt over het aan de slag helpen van mensen met een arbeidsbeperking, oplopend tot 125.000 banen in 2026 waarvan er 25.000 bij de overheid. Als werkgevers deze afspraak onvoldoende waarmaken wordt een wettelijk quotum geactiveerd waardoor het Rijk werkgevers die niet aan de quotumregeling voldoen kan sanctioneren. Er is een overlap in de doelstelling van de quotumregeling/Sociaal Akkoord en het Tilburgs beleid omtrent SROI: beiden beogen de arbeidsinschakeling van werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt te bevorderen. De vraag is dan ook hoe een en ander zich tot elkaar verhoudt.

Quotumregeling richt zich op een beperktere doelgroep

De gemeente is verantwoordelijk voor de arbeidsinschakeling van een brede groep werkzoekenden. Het gaat om bijstandsgerechtigden en niet-uitkeringsgerechtigden (NUG-ers) - al dan niet met een afstand tot de arbeidsmarkt en al dan niet met een arbeidsbeperking. Daarnaast werkt de gemeente met UWV en Diamant Groep samen in een integrale werkgeversbenadering waardoor ambities en doelgroepen zoals WW, Wajong en WSW met elkaar gedeeld worden. De quotumregeling van kabinet en sociale partners is aanmerkelijk smaller. Ze richt zich specifiek op mensen met een arbeidsbeperking en zal zodoende waarschijnlijk niet leiden tot extra banen voor de overige gemeentelijke doelgroepen. Het is bovendien niet ondenkbaar dat langdurig werkzoekenden zonder arbeidsbeperking door de quotumregeling in de verdringing komen. Het gemeentelijk beleid rond Social Return on Investment zal daarom *complementair* aan de quotumregeling belangrijke meerwaarde behouden.

De inzet van bedrijven op SROI telt mee voor de quotumregeling

De quotumregeling toetst op macroniveau wat het bedrijfsleven doet voor wat betreft het bieden van extra banen aan mensen met een arbeidsbeperking. Het SROI-beleid koppelt het verstrekken van een opdracht aan het leveren van een nieuwe inspanning/inzet/bijdrage van het bedrijfsleven aan de inschakeling van werkzoekenden uit de regio Tilburg. Voor SROI is het anders gezegd niet relevant wat een bedrijf tot dusver heeft gedaan; de teller begint bij iedere nieuwe opdracht als het ware op nul. Echter, een bedrijf dat via de inzet van personen met een arbeidsbeperking invulling geeft aan 'onze' SROI-eis mag dat resultaat wel meetellen voor de quotumregeling.

4.6.2 Meerwaarde van SROI

De ervaring op andere plaatsen in het land leert dat SROI een belangrijke en kosteneffectieve bijdrage kan leveren aan het bevorderen van de uitstroom van uitkeringsgerechtigden en daarmee aan het terugdringen van de uitkeringslasten. We zien dan ook gemeenten steeds meer aandacht besteden aan een stevige toepassing van SROI en hier zeer goede resultaten mee behalen.



Drechtsteden

De kosten van het SROI-beleid in de Drechtsteden bedragen € 90.000,- (1 fte projectmedewerker en

0,5 fte administratieve ondersteuning). Jaarlijks realiseert dit projectbureau circa 80 plaatsingen op betaald werk. Uitgaande van een gemiddelde uitkeringslast van € 14.500 per jaar wordt hiermee een besparing gerealiseerd van € 1,2 mln op de bijstandsuitgaven.

Rotterdam

In 2010 heeft de gemeente Rotterdam 522 uitkeringsgerechtigden door middel van SROI aan het werk geholpen. Daarmee heeft Rotterdam € 7,6 mln aan uitkeringslasten bespaard. Op basis van dit succes heeft Rotterdam het beleid niet alleen geïntensiveerd maar ook doorontwikkeld. De belangrijkste verandering is dat voortaan per aanbesteding door een team van deskundigen wordt beoordeeld welk percentage en in welke vorm een maximaal sociaal rendement tot stand kan worden gebracht. In de praktijk betekent dit een percentage van 5% tot 50%. Met deze aanpassingen heeft Rotterdam zich als doel gesteld om via SROI in 2012 €22,5 mln en in 2013 € 35 mln aan uitkeringslasten te besparen.

4.6.3 Leidt SROI tot prijsopdrijving?

Een veel gehoorde veronderstelling met betrekking tot SROI is dat dit leidt tot hogere kosten voor de gemeente. In 2010 heeft TNO hier onderzoek naar gedaan als onderdeel van het rapport 'Social Return bij het Rijk'. Samengevat geeft het rapport van TNO het volgende beeld:

In het algemeen vormen voor de opdrachtnemer *de loonkosten* de grootste kosten bij de uitvoering. Echter, loonkosten zouden ook gemaakt worden bij uitvoering van de opdracht zonder SROI. In sommige gevallen kan het zelfs leiden tot besparingen, doordat opdrachtnemers een beroep kunnen doen op financiële regelingen en subsidiemogelijkheden¹ bij het plaatsen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Wat we ook zien is dat sommige opdrachtnemers gebruik maken van job carving wanneer de productiviteit van werknemers ongunstig is vergeleken met de loonkosten. Door job carving worden relatief eenvoudige taken van bestaande functies afgesplitst en gebundeld tot een nieuwe functie. Deze nieuwe, eenvoudiger functie kan worden uitgevoerd door de SROI-doelgroep. Dit komt de efficiency in het bedrijf ten goede.

In sommige gevallen wordt de opdrachtnemer verantwoordelijk gemaakt voor de *werving en selectie* van deelnemers (voorbeeld: Drechtsteden). Dat betekent extra activiteiten aan de kant van de opdrachtnemer en daarmee hogere kosten. We zien echter ook dat deze vorm een ondermijnend effect heeft op de uitnutting van de SROI-verplichting (we kunnen geen geschikte kandidaten vinden). Bij toelevering van kandidaten door de opdrachtgever worden zowel dit effect als de extra kosten aan de kant van de opdrachtnemer sterk gereduceerd.

Directe *opleidingskosten* voor de personen die in het kader van SROI worden ingezet zijn in het algemeen gering. Instructie vindt vaak on the job plaats. Begeleiding vanuit breder ontwikkelperspectief vindt in de regel ook plaats vanuit de opdrachtgever, bijvoorbeeld in de vorm van job-coaching of noodzakelijke certificering (o.a. het behalen van een veiligheidscertificaat). Net als bij reguliere re-integratie is dit maatwerk. Opdrachtnemers vinden dit een belangrijke randvoorwaarde aangezien de begeleiding van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt niet hun core-business is.

Ziekteverzuim en no show is sterk afhankelijk van de doelgroep. Bij bijstandsgerechtigden met een afstand tot de arbeidsmarkt is soms sprake van meer verzuim. De inzet van job-coaching of een no-risk polis ziekteverzuim door de gemeente beperkt de nadelige effecten van dit gedrag voor de opdrachtnemer (ontzorgen).

Resumerend gaf een kosten-batenanalyse in 2010 vanuit het oogpunt van de opdrachtnemer een licht negatief beeld. De belangrijkste reden voor opdrachtnemers om toch SROI toe te passen zijn

- a) het verkrijgen van omzet door de opdracht binnen te halen en
- b) het zich profileren als sociale ondernemer (MVO).

Opvallend is dat SROI volgens TNO tot nu toe gemiddeld genomen niet leidt tot hogere kosten in de aanneemsom. Dit lijkt vooral het gevolg te zijn van sterke concurrentie onder opdrachtnemers. Uit het onderzoek komt dan ook niet naar voren dat de kosten die de opdrachtnemers voor SROI maken worden doorberekend aan de opdrachtgever. De conclusie van TNO dat SROI niet per definitie leidt tot hogere kosten in de aanneemsom wordt bevestigd door de

¹ Denk bijvoorbeeld aan loonkostensubsidie of -dispensatie, vermindering premieafdracht, no-riskpolis etc.

gemeente Dordrecht (evaluatie Social Return), Eindhoven (handboek social return bij aanbesteden) en Amsterdam (leidraad Social Return) en Rotterdam. Tegelijkertijd leidt toepassing van SROI wel tot aanzienlijke besparingen op de uitkeringslasten.

4.6.4 Ondernemers en SROI

Door VNO-NCW en MKB Nederland zijn een aantal do's and don'ts opgesteld bij het gebruik van SROI. Dit advies had betrekking op de toepassing van SROI door de rijksoverheid, maar biedt ook een aantal relevante aandachtspunten voor lokale uitvoering van SROI. Deze aandachtspunten en uitspraken zijn nadrukkelijk meegenomen bij de ontwikkeling van het Tilburgs SROI-model:

- I. SROI behelst niet alleen de verplichting voor de gegunde partij om (arbeids-)plaatsen te bieden, maar ook de verplichting voor de aanbestedende partij om passend personeel voor te dragen. Indien de aanbestedende partij hier onvoldoende (snel) in slaagt dient de gegunde partij ontheven te worden van de SROI-verplichting. Bovendien dient de aanbestedende partij goed na te gaan of in de aanbesteding gevraagde specifieke deskundigheid, opleiding of certificering niet strijdig is met de SROI-verplichting, omdat de doelgroep wellicht niet over deze gevraagde competenties beschikt.
- II. SROI mag niet worden ingezet als dit leidt tot ontslag van bestaand personeel om aan de SROI-verplichting te kunnen voldoen (verdringing).
- III. Inzet van relatief veel mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in de uitvoering van de opdracht is alleen mogelijk als voldoende ondersteuning wordt gegeven om de doelgroep te begeleiden. Dat betekent dat daar wel een reële minimumprijs tegenover moet staan én dat ook de aanbestedende partij een rol heeft in het faciliteren/ontzorgen van de ondernemer.
- IV. SROI dient binnen het wettelijk kader te passen. Zo mag het gebruik van SROI niet leiden tot het beperken van de vrije concurrentie en in verhouding te staan met de uitvoeringslast.
- V. Gemeentelijke ondersteuningsinstrumenten zoals job-coaching, loonkostensubsidie of -dispensatie zijn ook van kracht voor de doelgroep SROI.

4.6.5 Invulling SROI in Tilburg

Uit bovenstaande blijkt dat SROI, zeker indien de aandachtspunten die het bedrijfsleven meegeeft in acht worden genomen, in sociaaleconomische zin van aanzienlijke positieve betekenis kan zijn voor de gemeente en niet hoeft te leiden tot prijsopdrijving.



Bij relevante aanbestedingen met een geraamde contractwaarde vanaf de MVO-grens stelt de gemeente in de vorm van Social Return on Investment voorwaarden gericht op het bevorderen van een inclusieve regionale arbeidsmarkt.

Social Return on Investment kan op verschillende manieren juridisch worden vormgegeven zoals in onderstaande tabel wordt beschreven:

Vorm	Beschrijving	Voordelen	Nadelen
Als (1 van de) gunningscriteria	De inschrijver geeft in zijn offerte een beschrijving op welke wijze hij kwalitatief en kwantitatief invulling geeft aan SROI. De verschillende inschrijvingen worden met elkaar vergeleken en krijgen ieder een score toegekend.	- De inschrijver heeft een grote mate van vrijheid om SROI in zijn bedrijf in te passen en te innoveren. - De ambitie van inschrijvers kan groter zijn dan verwacht.	- Er moet een duidelijk verband bestaan tussen de eis en het voorwerp van de opdracht. Invulling van SROI via afgeleide werkzaamheden is bijvoorbeeld niet mogelijk. - Objectieve vergelijking is soms lastig. - Bij meerdere gunningscriteria kan de

			relatieve weging ondergesneeuwd raken.
Door het stellen van geschiktheidseisen	Er worden eisen gesteld aan de ervaring van de inschrijver met betrekking tot de invulling van SROI.	Alleen bewezen sociale bedrijven komen in aanmerking voor de opdracht.	- Er moet een duidelijk verband bestaan tussen de eis en het voorwerp van de opdracht. - De inzet tot dusver is bepalend, niet wat de inschrijver <i>nieuw</i> gaat doen door het winnen van de nieuwe opdracht. - Inschrijvingen die op alle andere vlakken goed scoren vallen af indien er geen ervaring is met SROI: te zwaar middel.
Bijzondere uitvoeringsvoorwaarde	De gemeente stelt de voorwaarde dat bij het uitvoeren van de opdracht een percentage van de loon- of aanneemsom wordt ingezet voor SROI.	- Er hoeft geen direct verband te bestaan tussen de bijzondere uitvoeringsvoorwaarde en het voorwerp van de opdracht. Wel moet er minimaal een direct verband bestaan met de <i>uitvoering</i> van de opdracht. - Veel vrijheid om na gunning samen met de opdrachtnemer maatwerkoplossingen af te spreken. - Juridisch goed afdwingbaar.	Het percentage wordt per aanbesteding vastgesteld waardoor er op SROI geen ambitieprikkels zijn door concurrentie tussen inschrijvers.



Een voorbeeld ter verduidelijking:

Aanbesteed wordt het bestuurlijk taxivervoer. Het voorwerp van de opdracht is dan het taxivervoer. Indien de gemeente via de gunningscriteria SROI tot stand wil laten komen betekent dit dat personen vanuit deze SROI-taakstelling rechtstreeks moeten worden ingezet als taxivervoerder (=het voorwerp van de opdracht).

Indien gebruik wordt gemaakt van de bijzondere uitvoeringsvoorwaarde dan mag er ook *indirect verband met de uitvoering van de opdracht* zijn. Een werkzoekende wordt bijvoorbeeld ingezet in de werkplaats waar de taxi's onderhouden en schoongemaakt worden. Dit is zeker nog uitlegbaar als in het bestek bijvoorbeeld is opgenomen dat de betreffende taxi's altijd representatief moeten zijn. Ook het openstellen van leer-werkplekken voor mensen om te worden opgeleid als taxichauffeur (of wellicht automonteur) heeft een vrij stevig verband met de uitvoering van de opdracht.

We vinden het belangrijk om de opdrachtnemer uit te nodigen om zelf inhoud te geven aan zijn SROI-verplichting en niet in te grijpen in diens bedrijfsvoering. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat SROI niet vrijblijvend is. Uit bovenstaande tabel blijkt dat de bijzondere uitvoeringsvoorwaarde de meeste flexibiliteit biedt en ook de meeste kansen biedt om de maatschappelijke meerwaarde van de opdracht ook daadwerkelijk te verzilveren en lokaal/regionaal neer te laten slaan.

Social Return als gunningscriterium

Hierbij nodigt de gemeente de inschrijver uit om zijn ambities ten aanzien van SROI in de vorm van een plan van aanpak op te nemen als onderdeel van zijn offerte. De gemeente moet in het bestek duidelijk beschrijven hoe de inschrijvingen ten opzichte van elkaar op dit punt worden vergeleken. Het meest eenvoudig is het maken van een kwantitatieve vergelijking. Dit kan bijvoorbeeld door een minimum- dan wel maximumpercentage van de loonsom of opdrachtwaarde vast te stellen en elke afwijking daarvan in een score (met bijbehorende weging) te waarderen. Of door de hoogste inzet met 100 % te waarderen en de overige inschrijvers naar rato te laten scoren. We merken op dat het wettelijk niet is toegestaan om eisen te stellen aan de herkomst van de werkzoekenden die voor de uitvoering van de opdracht worden ingezet. Een inschrijver die 10 werkzoekenden uit Groningen inzet scoort evengoed als een inschrijver die dat doet met Tilburgse werkzoekenden.

Social Return als bijzondere uitvoeringsvoorwaarde - bouwstenenmodel

Hierbij neemt de gemeente in het bestek de voorwaarde op dat de inschrijver zich akkoord verklaart om na gunning met de gemeente afspraken te maken over het betrekken van werkzoekenden bij de uitvoering van de opdracht. In het bestek wordt de omvang van die verplichting uitgedrukt als een percentage van de loonsom (bij arbeidsintensieve opdrachten) of de aanneemsom (bij arbeidsextensieve opdrachten). De inschrijver hoeft gedurende het aanbestedingsproces niet te beschrijven hoe hij feitelijk invulling aan de SROI-eis gaat geven, dit wordt na gunning in de vorm van maatwerk in samenwerking met de gemeente nader vormgegeven binnen de randvoorwaarden die in het bestek / contract zijn opgenomen.

Kenmerkend voor de gekozen aanpak na gunning is een structuur van maatwerk en bouwstenen. Hierbij wordt de inzet op SROI transparant gewaardeerd op basis van de uitkeringsduur van de kandidaat in combinatie met de inspanning die de ondernemer moet leveren om de kandidaat naar werk te begeleiden. Door maatwerk aan te bieden kan een opdrachtnemer Social Return combineren tot een optimale mix en zodoende veel beter inpassen in zijn/haar bedrijfsvoering (het realiseren van economisch en sociaal rendement).

De opdrachtnemer kan vanuit deze systematiek van bouwstenen een pakket samenstellen dat uiteindelijk een waarde moet presenteren van minimaal het door de gemeente gevraagde percentage van de opdrachtsom of loonsom.

SROI-inspanning ('blok')	Waarde geleverde SROI-inspanning (o.b.v. 1 fte/jr)
Bijstandsgerechtigde of WW-er met uitkeringsduur < 1 jaar	€ 15.000,-
Bijstandsgerechtigde of WW-er met uitkeringsduur > 1 jaar	€ 25.000,-
NUG-er	€ 15.000,-
Arbeidsgehandicapte (WIA/WAO/Wajong of WWB met een vastgestelde structurele functionele beperking)	€ 30.000,-
Leerwerkbaan in het kader van een beroepsbegeleidend traject (BBL)	€ 10.000,-
Stageplaats in het kader van een beroepsopleidend traject (BOL)	€ 5.000,-



Voorbeeld:

De gemeente heeft bepaald dat de SROI-inspanning 10% van de opdrachtsom of 15% van de loonsom moet bedragen. De opdrachtnemer heeft € 300.000,- gefactureerd. 10% hiervan is € 30.000,-. De opdrachtnemer kan voor dit bedrag 2 bijstandsgerechtigden met een verblijfsduur <1 jaar in de uitkering een jaar lang aan het werk zetten. De opdrachtnemer kan echter ook besluiten dat het bieden van 3 BBL leerwerkbanen beter aansluit bij zijn bedrijfsvoering.



Indien SROI wordt toegepast in de vorm van de bijzondere uitvoeringsvoorwaarde dan wordt gebruik gemaakt van het bouwstenenmodel. Daarbij gaan we uit van de volgende bouwstenen:

- Bijstandsgerechtigde of WW-er met uitkeringsduur < 1 jaar: € 15.000,-
- Bijstandsgerechtigde of WW-er met uitkeringsduur > 1 jaar: € 25.000,-
- NUG-er: € 15.000,-
- Arbeidsgehandicapte (WIA/WAO/Wajong of WWB met een vastgestelde structurele functionele beperking): € 30.000,-
- Leerwerkbaan in het kader van een beroepsbegeleidend traject (BBL): € 10.000,-
- Stageplaats in het kader van een beroepsopleidend traject (BOL): € 5.000,-

Handhaving van SROI

Behalve aandacht voor SROI gedurende het proces van aanbesteden is het net zo belangrijk om goed af te regelen hoe gehandeld wordt nadat de opdracht is gegund. Immers, pas na gunning begint voor dit instrument pas het echte werk: er moeten afspraken met de opdrachtnemer worden gemaakt over de wijze waarop het instrument zal worden ingezet. Daartoe zijn de accountmanagers Werkgeversdienstverlening met name aan zet. Deze medewerkers hebben ervaring met het benaderen van werkgevers en zijn in staat een goede match te maken tussen de belangen van de opdrachtnemer en de opdrachtgever.

Na gunning kan evenwel blijken dat een opdrachtnemer toch niet in staat is of zelfs onwillig blijkt om invulling te geven aan zijn SROI-verplichting. In dergelijke gevallen zal als uiterste middel inhouding op de te factureren aanneemsom plaatsvinden (malus). De gemeente zet de middelen die ten gevolge van deze malus niet aan de opdrachtnemer beschikbaar worden gesteld in ter bevordering van werkgelegenheid. Het omgekeerde kan echter ook het geval zijn. Zo kan het voorkomen dat de gemeente niet in staat is om binnen een redelijke termijn invulling te geven aan de gemaakte afspraken voor SROI, bijvoorbeeld omdat er geen match met werkzoekenden tot stand komt. Het is niet redelijk om van een opdrachtnemer te verwachten dat deze maar moet blijven wachten totdat de gemeente over de brug komt. Daarom hanteren we een invultermijn van maximaal 3 maanden.



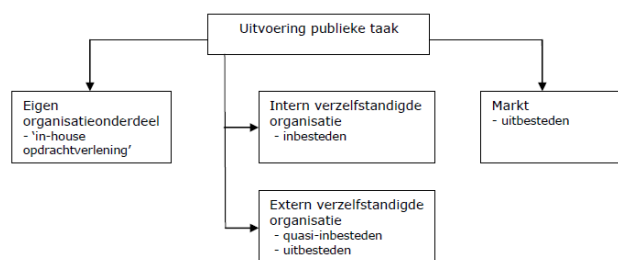
Indien de opdrachtnemer na gunning in het uiterste geval onvoldoende medewerking verleent aan het realiseren van SROI zal inhouding naar rato op de aanneemsom plaatsvinden. De in enig jaar ten gevolge van deze malus ontvangen middelen worden op de begroting beschikbaar gesteld voor re-integratiedoeleinden. Eventueel ontstane overschotten in enig jaar worden overgeheveld naar een volgend begrotingsjaar en daarmee beschikbaar gehouden voor re-integratiedoeleinden.

Indien de opdrachtnemer welwillend is om Social Return on Investment uit te voeren, maar de gemeente niet in staat blijkt om overeengekomen arrangementen zoals beschreven in beslispunt 1 binnen een periode van drie maanden na gunning in te vullen, de verplichting voor de opdrachtnemer als voldaan te beschouwen.

4.7 Inbesteding

4.7.1 Wat is inbesteding

Inbesteden is het verlenen van opdrachten aan eigen bedrijfsonderdelen of organisaties waarbij sprake is van een gezagsrelatie, bijvoorbeeld doordat de opdrachtverstrekker (deels) eigenaar is van de opdrachtnemer. Onderstaand schema maakt het verschil tussen inbesteden, quasi-inbesteden uit/aanbesteden inzichtelijk.



Definities inbesteden en uitbesteden

Inbesteden

- Het opdragen van werkzaamheden aan een niet verzelfstandigd onderdeel van de eigen organisatie; „*in-house opdrachtverlening*”.
- Opdrachtverlening aan een verzelfstandigde organisatie met rechtspersoonlijkheid waarop de gemeente op dezelfde wijze toezicht houdt als op een eigen dienst en bovendien die verzelfstandigde dienst vrijwel niet voor andere opdrachtgevers werkzaam is; „*quasi-inbesteden*”.

Uitbesteden

- Het opdragen van werkzaamheden aan marktpartijen. Daartoe worden ook gerekend extern verzelfstandigde Diensten die niet voldoen aan de voorwaarden zoals die voor „quasi-inbesteden” gelden;.

Indien voldaan wordt aan drie criteria voor inbesteden, behoeft vanuit de wetgeving bezien, niet te worden aanbesteed. Het betreft:

- Er mag bij de opdrachtnemer geen sprake zijn van deelname van privaat kapitaal;
- Er moet sprake zijn van een opdrachtverstrekking binnen de eigen gezagsstructuur. D.w.z. dat de opdrachtgever doorslaggevend invloed kan uitoefenen op de bedrijfsvoering van opdrachtnemer. Al dan niet gezamenlijk met andere aanbestedende diensten, zoals in een zware gemeenschappelijke regeling (toezichtscriterium);
- De opdrachtnemer verricht het merendeel (>80%) van zijn activiteiten t.b.v. de deelnemende gemeente(n) (merendeelcriterium).

Op basis van deze criteria is het vanuit juridisch oogpunt mogelijk om in te besteden bij Diamant Groep en de onderliggende BV's: BV Bepro, SBW en 8tienK. Belangrijk is wel dat deze bedrijven het merendeel van hun activiteiten ten behoeve van de deelnemende gemeenten verrichten. Is dit niet het geval dan loopt de gemeente het risico om in rechte te worden aangesproken op onrechtmatig inbesteden. Dat kan niet alleen leiden tot de verplichting dat alsnog tot aanbesteding wordt overgegaan (met alle vertragende en financiële gevolgen van dien) maar bovendien ook tot imagoschade bij de gemeente en onvrede onder ondernemers.

4.7.2 De keuze om wel of niet over te gaan tot inbesteding

Op basis van deze criteria is het vanuit juridisch oogpunt mogelijk om in te besteden bij Diamant-groep en de onderliggende BV's: BV Bepro, SBW en 8tienK. Inbesteden *kan* voor de gemeente van grote meerwaarde zijn en wel om de volgende redenen:

- Goedkoper: vanuit het perspectief van de totale gemeentelijke begroting *kan* het op gemeentelijk niveau gezien goedkoper zijn de opdracht uit te laten voeren door de eigen organisatie. Bijvoorbeeld het verstrekken van een opdracht aan de Sociale Werkvoorziening kan de exploitatie onder het betreffende bedrijfsonderdeel versterken, hetgeen betekent dat de gemeentelijke bijdrage om de exploitatie anders sluitend te krijgen omlaag kan.
- Het creëert werkgelegenheid voor personen die op afstand van de arbeidsmarkt staan, waardoor de kosten die de gemeente maakt voor uitkeringen dalen.
- Flexibel: andere voordelen van inbesteden is dat de opdracht na verstrekking eenvoudig kan worden aangepast zowel op inhoud als omvang, zonder dat dit leidt tot juridische knelpunten die bij aanbesteding wel aan de orde zijn.

Inbesteden kent echter niet uitsluitend voordelen. Uitvoeren van een opdracht door een SW-organisatie kan ook betekenen dat er niet minder maar juist extra kosten gemaakt worden. Bijvoorbeeld voor begeleiding, vervoer, lagere

productiewaarde waardoor meer medewerkers noodzakelijk zijn of bijvoorbeeld een hoger CAO-loon dan in de private markt van toepassing is. Ook kan inbesteden, met name als het een groot volume betreft, tot gevolg hebben dat ondernemers bij voortduring interessante opdrachten van de gemeente mislopen en daarmee onder druk komen te staan. Het risico is dan dat aan de kant van de partij waar wordt inbesteed, werkgelegenheid tot stand wordt gebracht terwijl op de private markt mensen moeten afvloeien door een gebrek aan opdrachten.

Daarbij komt dat een veelvoorkomend doel van inbesteden, namelijk het realiseren van financiële en maatschappelijke meerwaarde in toenemende mate ook op de private markt tot stand komt. Bijvoorbeeld via steviger en innovatieve toepassing van SROI. Belangrijk is bovendien dat inbesteding betekent dat er geen sprake is van concurrentie zoals bij aanbesteding. Dat betekent dat de gemeente mogelijk niet profiteert van de voordelen van marktwerking zoals concurrentie op prijs, kwaliteit en/of innovatie.

Bij de keuze om wel of niet tot inbesteding over te gaan moet daarom objectief, zorgvuldig en genuanceerd gekeken worden naar de voor- en nadelen. Allereerst zal bezien moeten worden of de aard van de werkzaamheden geschikt zijn om te laten uitvoeren door de Diamant-groep en haar bedrijfsonderdelen. Indien de opdracht in beginsel door Diamant-groep kan worden uitgevoerd is de volgende stap het maken van een inhoudelijke afweging of inbesteding al dan niet wenselijk is. Belangrijk bij deze afweging is dat deze conform de uitgangspunten van de gemeentelijke netwerkorganisatie tot stand komt. Dat betekent met andere woorden dat de afweging het primaire afdelings- of portefeuillebelang overstijgt en dat alle gemeentelijke belangen, waaronder ook het belang van een gezonde positie van de Diamant-groep moet worden afgewogen. Overigens is deze brede afweging op zichzelf niet nieuw maar bestaand beleid (collegebesluit 26 april 2011).

Nieuw is dat we voorstellen om deze afweging door het college te laten maken bij opdrachten met een geraamde contractwaarde vanaf het bedrag waarbij zonder motivatie de meervoudig onderhandse procedure gevolgd kan worden. Ten tijde van het opstellen van deze nota gaat het om € 30.000,- bij Leveringen en Diensten of € 75.000,- bij Werken. Deze afweging geldt bovendien slechts voor die opdrachten die naar hun aard uitgevoerd zouden kunnen worden door Diamant Groep. Bij deze afweging wordt in ieder geval betrokken:

- Het gemeentelijk financiële belang vanuit het oogpunt van de totale gemeentelijke begroting: de kosten die met het uitvoeren van de opdracht gemoeid zijn, indien deze wordt uitbesteed respectievelijk inbesteed (scenario's). Hierbij wordt, gelet op de financiële verbondenheid tussen Diamant Groep en gemeente, bijvoorbeeld meegewogen het effect dat het al dan niet overgaan tot inbesteding heeft in het totale begrotingsresultaat van Diamant-groep, het gevolg daarvan op een eventuele gemeentelijke bijdrage in de exploitatie, én eventuele besparingen op de kosten van uitkeringen. Hier tegenover wordt geplaatst eventuele extra kosten die ontstaan ten gevolge van inbesteding (zoals reeds beschreven kosten van begeleiding, lagere productiewaarde etc.) in vergelijking met uitvoering door een marktpartij.
- Eventuele negatieve effecten zoals verdringing en verlies van werkgelegenheid op de 'reguliere' arbeidsmarkt;
- Eventuele negatieve effecten door het ontbreken van marktwerkingsprikkel, bijvoorbeeld ten aanzien van innovatie.

In feite is dit een aanscherping van het collegebesluit van 26 april 2011 waarbij de belangrijkste veranderingen zijn:

- Afweging wel of niet inbesteden wordt belegd bij het college in plaats van uitsluitend de wethouder Financiën.
- College wordt betrokken bij alle voorstellen en niet uitsluitend de voorstellen waarbij niet wordt inbesteed. In die zin ging het oude beleid sterker uit van 'inbesteden, tenzij'.
- Om het college te ondersteunen bij het maken van een complete afweging wordt een beoordelingsmatrix ontwikkeld waarin de objectief vast te stellen effecten van een keuze om in te besteden dan wel aan te besteden als twee scenario's worden gepresenteerd. Kwaliteit, kosten, tijd en op welke manier sociale werkgelegenheid het beste zou kunnen worden opgenomen, zijn aandachtspunten in de afweging.



De gemeente ziet Diamant Groep en tot haar organisatie behorende rechtspersonen als organisaties waar inbesteding mogelijk is onder de voorwaarde dat deze organisaties actief sturen op het voldoen aan de drie inbestedingscriteria en hierover jaarlijks rapporteren. Daarbij gaat het om:

- Er mag bij de opdrachtnemer geen sprake zijn van deelname van privaat kapitaal;
- Er moet sprake zijn van een opdrachtverstrekking binnen de eigen gezagsstructuur; D.w.z. dat de opdrachtgever doorslaggevende invloed kan uitoefenen op de bedrijfsvoering van opdrachtnemer. Al dan niet gezamenlijk met andere aanbestedende diensten, zoals in een zware gemeenschappelijke regeling (toezichtscriterium)

- De opdrachtnemer verricht het overgrote deel van zijn activiteiten (>80%) t.b.v. de deelnemende gemeente(n) (merendeelcriterium).
- Feitelijke inbesteding vindt slechts plaats bij de inkoop van producten en diensten zoals beschreven in bijlage 7. Besluiten tot **wel of niet** inbesteden worden genomen door het college. Tot inbesteding wordt overgaan indien door het college op basis van een brede sociaal-economische afweging is bepaald of dit voor de gemeente niet ongunstig is.

4.8 Lokale en regionale economie en lokale en regionale ondernemers

De Gemeente zoekt actief naar mogelijkheden voor de lokale- en regionale economie en doet dit binnen de bestaande regelgeving en zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van Ondernemers leidt. Lokale- en regionale Ondernemers hebben in beginsel geen bevoorrechte positie ten opzichte van andere Ondernemers. De Gemeente heeft echter wel oog voor de belangen van de lokale- en regionale Ondernemers. De Gemeente moet niet onnodig buitenregionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. Aan de andere kant kan 'Lokaal- of regionaal aanbesteden' in het voorkomend geval bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop, zonder afbreuk te doen aan de rechtmatigheid. In de huidige economische situatie kiest de Gemeente er voor, daar waar mogelijk, de positie van de lokale- en regionale Ondernemers te verbeteren/versterken. Concreet betekent dit dat de gemeente bij de meervoudig onderhandse procedure altijd een ondernemer uit de Regio uitnodigt. Uitzondering hierop zijn opdrachten die dermate gespecialiseerd zijn dat op voorhand reeds duidelijk is dat er geen ondernemer in de regio te vinden is die de opdracht zonder een significant groter risico, conform de gestelde specificaties uit kan voeren. Indien van deze uitzondering gebruik wordt gemaakt dan dient deze beargumenteerd te worden en akkoord bevonden door de aanbestedingsadviseurs.



De gemeente nodigt bij meervoudig onderhandse procedures minimaal 1 ondernemer uit de regio Hart van Brabant uit om in te schrijven, tenzij de opdracht zodanig specifiek is dat dit (onderbouwd) leidt tot onaanvaardbare risico's voor de gemeente.

4.9 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid jegens Ondernemers *buiten* de contractperiode. In beginsel moet de Gemeente immers vrij zijn in het maken van keuzes bij Inkoop en/of in verband met de naleving van de aanbestedingsregels.

Er kan echter ook *gedurende* de contractperiode *bewust* voor afhankelijkheid worden gekozen. Bijvoorbeeld met betrekking tot te behalen doelstellingen, resultaten en productontwikkelingen (innovatie).

De mate van (on-) afhankelijkheid in een (leveranciers) relatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, de switchkosten, en de concentratiegraad en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers, de wijze waarop de overdracht van kennis is geregeld tijdens de transitie en retransitie, de wijze waarop de intellectuele eigendomsrechten zijn geregeld, de wijze waarop de dienstverlening en resultaten worden gedocumenteerd.

Vandaar dat in dat verband steeds bewuste keuzes moeten worden gemaakt. Het bewust kiezen voor een type relatie (denk aan: 'leveranciersrelatie', 'preferred suppliership' of 'partnership') met een Ondernemer, en daar vervolgens ook naar te handelen, levert toegevoegde waarde op.

4.10 Innovatie

Traditioneel aanbesteden betekent dat de gemeente zelf het concept en het bestek ontwikkelt, dit aanbesteedt en de goedkoopste of de beste-prijs-kwaliteit-verhouding inschrijver selecteert. De gemeente heeft maximaal greep op de technische uitvoering. De gemeente kan echter ook innovatiegericht aanbesteden. Bij innovatiegericht aanbesteden wordt doelgericht gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de Gemeente ruimte aan de Ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe oplossing (radicale innovatie), maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand 'product'. Simpel gezegd zet de gemeente bij innovatief aanbesteden niet de oplossing in de markt maar het probleem. De effecten van innovatief aanbesteden zijn dat het bedrijfsleven wordt geprikkeld nieuwe technieken en totaaloplossingen te ontwikkelen en complementaire partners te zoeken.



Voorbeeld: er is een fietsoversteekplaats nodig. De gemeente vindt het belangrijk dat fietsers veilig kunnen oversteken en dat het autoverkeer zo min mogelijk wordt gehinderd. Bij traditioneel aanbesteden is de opdracht die de gemeente verstrekt in dit geval bijvoorbeeld het aanleggen van een fietstunnel. Bij innovatief aanbesteden kunnen inschrijvers zelf een oplossing bedenken. Mogelijk komen zij met een tunnel, maar het kan ook een viaduct zijn of wat dan ook. De gemeente beoordeelt in dit geval in hoeverre de geoffeerde oplossing scoort op (bijvoorbeeld) prijs, veiligheid, onderhoud, aanzicht.

Randvoorwaarden:

- er moet een vernieuwende aanpak nodig en mogelijk zijn;
- een innovatieve aanbesteding vraagt nogal wat kennis en kunde van de betreffende marktpartijen;
- bedrijven moeten in staat zijn een moeilijk project te kunnen uitvoeren zonder de sterke begeleiding van de gemeente;
- dus de juiste bedrijven laten inschrijven, sturen middels de selectiecriteria.

De afweging om wel of niet innovatief aan te besteden zal per geval worden gemaakt. De verschillende aanbestedingsprocedures zijn ook bij innovatief aanbesteden gewoon van toepassing. Sinds de wijziging van 1 juli 2016 in de aanbestedingswet 2012 is zelfs extra ruimte hiervoor gecreëerd, het zogenoemde innovatiepartnerschap. De gemeente Tilburg hanteert als uitgangspunt dat innovatief aanbesteden daar waar mogelijk wordt aangemoedigd. Voorwaarde is dat er in de voorbereiding voldoende tijd wordt gereserveerd om een werk innovatief te kunnen aanbesteden. De beslissing en beoordeling per geval of daadwerkelijk innovatief wordt aanbesteed kan zelfstandig geschieden door de functionaris of afdeling die de aanbesteding uitvoert in samenspraak met de aanbestedingsadviseur en hoeft dus niet ter besluitvorming aan het college te worden voorgelegd.

Naast de innovatie gericht op het product kan innovatie ook betrekking hebben op het inkoopproces. Hierbij wordt door de toepassing van een contractvorm die innovativiteit bij de wederpartij van de Gemeente stimuleert en de Aanbesteding daarvan creativiteit ontlokt uit de markt. Men besteedt bijvoorbeeld niet aan op basis van een volledig uitgewerkt bestek, maar op basis van een op 'output' gerichte vraagspecificatie. De Gemeente streeft er naar, met name Werken, minder traditioneel aan te besteden en in plaats daarvan gebruik te maken van aanbestedingsvormen zoals 'design & construct' en 'Lean bouwen/ ketensamenwerking'. Bij Diensten en Leveringen kan naast klassiek aanbesteden bijvoorbeeld ook gedacht worden aan aanbestedingen op basis van Best Value Procurement (BVP).

Om op zo doelmatig mogelijke wijze een optimale prijs/prestatieverhouding te realiseren gaat de voorkeur uit naar zogenaamde "output"- en "outcome"-contracten. Als voorbeeld kan genoemd worden een onderhoudscontract voor een machine met een contractprijs die afhankelijk gesteld is van de storingsfrequentie en het beschikbaarheidspercentage van betreffende machine (in vaktermen een "SLA" - service-level-agreement - geheten). Ook contracten met een "niet goed geld terug"-garantie zijn denkbaar. Experimenten met dit soort contractvormen worden aangemoedigd.



De Gemeente streeft naar innovatie bij Werken, Leveringen en/of Diensten en in het inkoopproces.

4.11 Afwijken van de gebruikelijke procedure

Van het gemeentelijke aanbestedingsbeleid (eigen beleidskader onder de Europese drempelwaarden) kan aan de hand van de inhoudelijke kenmerken van een opdracht, de marktsituatie en/of de specifieke omstandigheden van het geval, gemotiveerd worden afgeweken. Voor afwijking van het beleid is altijd toestemming vooraf van het college noodzakelijk. Een bijzondere positie wordt hierbij ingenomen door het BAT, waarbij wordt samengewerkt met andere gemeenten. Hierdoor is het hanteren van criteria met betrekking tot SROI/MVI niet zondermeer mogelijk. In het geval van het afwijken van het aanbestedingsbeleid bij het BAT tekent daarom het verantwoordelijk afdelingshoofd na melding aan de betrokken portefeuillehouder voor akkoord, voor zover hij of zij hiervoor bevoegd is op grond van de vigerende mandaatregeling.

5. Organisatorische en procesmatige uitgangspunten

In de voorgaande hoofdstukken hebben we een kader geschetst waaraan inkoop- en aanbesteding in Tilburg moet voldoen. Zo is beschreven welke wetgeving relevant is en hoe de gemeente invulling geeft aan de beleidsruimte die de wet biedt. Ook is beschreven welke maatschappelijke waarden de gemeente betreft bij inkoop en aanbesteding. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe al deze elementen samenkomen in het proces van inkoop en aanbesteding, welke actoren in dit proces een rol vervullen hoe zij zich tot elkaar verhouden.

Inkoop wordt concreet uitgevoerd door het ambtelijk apparaat. De wethouder Financiën is bestuurlijk verantwoordelijk voor inkoop. Het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Omdat inkoop en aanbesteding vaak een technisch en ook multidisciplinair proces betreft zijn er in de ambtelijke organisatie verschillende betrokkenen. Onderstaande tabel maakt dit inzichtelijk. Vervolgens beschrijven we daar waar nodig hoe de verschillende spelers zich tot elkaar verhouden.

Ambtelijke betrokkenen bij Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Functionaris	Afdeling	Primaire rol
Afdelingshoofd	Vakafdeling	- Ambtelijk opdrachtgever en budgetverantwoordelijk - Ondertekenaar van de overeenkomst (tenzij ondermandaat)
Beleidsmedewerker of projectleider	Vakafdeling	- Aanleveren van de inhoudelijke aspecten/specificaties van het in te kopen product of dienst. - Zo nodig borgen van concernbreed draagvlak van deze specificaties indien het product of dienst het bereik van de eigen afdeling overstijgt. - Eventuele marktconsultaties
Aanbestedingsadviseur	Juridische Zaken	- Adviseren en begeleiden van projectleiders/-groepen vooraf en tijdens een aanbestedingsprocedure; - Adviseren en begeleiden van contracteigenaren gedurende de looptijd contract; - Aanbestedingsdocumenten inhoudelijk toetsen op rechtmatigheid, transparantie, non-discriminatie, proportionaliteit, procedures, aanbestedingswetgeving en nieuwe ontwikkeling rondom jurisprudentie; - Gesprekken voeren met producteigenaren contracteigenaren en leveranciers; - Procedurele correspondentie en aanbestedingsprocedurele verslaglegging;
Externe deskundigen	Externe inhuur	Bij inhoudelijk zeer specifieke inkoop- en aanbestedingsprocedures adviseren ten aanzien van product- en dienstspectificaties en marktomstandigheden.
Contractbeheerder	Vakafdeling	- Monitoren voortgang contract na gunning; - Voortgangsgesprekken met opdrachtnemer; - Beoordelen noodzakelijkheid en wenselijkheid verlengingsopties contracten.
Medewerker ondersteuning	Juridische Zaken	- Administratief beheer contracten (contractregister); - Signaleren van aflopende contracten en verlengingsopties naar de contractbeheerders.
MVI en SROI-deskundigen	E&A	Ontzorgen van de projectleider/beleidsmedewerker op terrein van

		MVI.SROI, meer specifiek door: • Advisering inbesteden of aanbesteden • Advisering m.b.t. stellen sociale voorwaarden, SROI, duurzaamheid, Fairtrade zowel kwalitatief als kwantitatief • Aanleveren van besteksclausules • Monitoring van de gemaakte MVI-afspraken, leveren input aan de contractbeheerder t.b.v. evaluaties.
Accountmanagers	E&A	• Na gunning met opdrachtnemer afspraken maken met betrekking tot invullen sociale voorwaarden (bouwblokken). • Sluiten van maatwerkarrangementen (jobcoaching, no-riskpolis etc) • Ontzorgen ondernemer m.b.t. invullen sociale voorwaarden (bijvoorbeeld 'linking pin' met de Matchingsunit om passende werkzoekenden aan te kunnen leveren'.

Samenspel en onderscheid tussen aanbestedingsadviseur en projectleider/beleidsmedewerker

Het onderscheid tussen aanbestedingsadviseur en projectleider/beleidsmedewerker laat zich het best beschrijven als procesdeskundige versus inhoudelijk/materiedeskundige. De projectleider/beleidsmedewerker weet wat er moet worden ingekocht, haalt die informatie al dan niet met inzet van een projectgroep op die noodzakelijk is om vervolgens de vraag duidelijk, objectief en SMART te formuleren. De aanbestedingsadviseur draagt er zorg voor dat het proces rechtmatig en doelmatig verloopt, adviseert over de procesmatige keuzes die voorliggen en is verantwoordelijk voor het 'technisch' aanbesteden: zoals het publiceren van het bestek op Tendered tot het opstellen van de overeenkomst, het voeren van de correspondentie omtrent de gunningsuitslag en het opstellen van eventuele verlengingsbrieven indien tot verlenging van een overeenkomst wordt overgegaan.

Samenwerkingsverbanden

De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende Diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving. Juist door deze samenwerkingsverbanden zal de Gemeente voordat zij gaat Aanbesteden eerst onderzoeken of inbesteden tot de mogelijkheden behoort. Belangrijk echter in dit verband is dat de wetgeving het in beginsel niet toestaat de inkoop van de individuele gemeenten te bundelen in 1 totaalvolume om daarmee schaalvoordeel te bewerkstelligen: iedere gemeente dient een eigen perceel binnen de aanbesteding te vormen. Samenwerking kan dan echter om redenen van efficiency nog steeds aan de orde zijn.

5.1 Decentrale inkoop en inkoop met Gecoördineerde procesbegeleiding

Iedere afdeling van de gemeente Tilburg heeft bij de uitvoering van haar taken wel te maken met inkoop. Vanuit het oogpunt van doelmatigheid is het belangrijk dat individuele afdelingen ook beschikken over de bevoegdheid om inkoopverplichtingen aan te gaan. Daar staat tegenover dat inkoop voor de gemeente een uiterst belangrijk proces is: de gemeente zet jaarlijks voor vele miljoenen euro's aan opdrachten in de markt en dat moet zorgvuldig, rechtmatig en doelmatig gebeuren. Natuurlijk zijn niet alle inkoopopdrachten even spannend en spraakmakend: het bestellen van een boeket bloemen door een afdeling bijvoorbeeld is ook inkopen. Belangrijk echter is het om te realiseren dat de gemeente één juridische entiteit vormt: overeenkomsten worden aangegaan met de gemeente, niet met een afdeling. Daarom moet het (financiële) belang van - op zichzelf kleine - inkoopacties niet onderschat worden. Dit kan namelijk op het niveau van de gemeente optellen tot een bedrag waarbij gelet op het aanbestedingsbeleid en/of wetgeving aanbesteed had moeten worden. Het gevolg kan dan zijn dat de gemeente niet rechtmatig inkoopt.

Het is dus cruciaal dat de gemeente in control is bij inkoop terwijl er toch ruimte moet bestaan voor individuele afdelingen om snel en effectief te kunnen inkopen.

De gemeente kiest daarom voor het volgende proces, waarbij de drempelwaarden bepalen welke van onderstaande 3 van toepassing is:

1. decentrale inkoop/aanbesteding
2. inkoop/aanbesteding met Gecoördineerde procesbegeleiding door Juridische Zaken
3. idem als 2, maar waarbij Juridische Zaken het aanbestedingsproces overneemt

ad 1. Decentrale Inkoop

Afdelingen kunnen zelfstandig, dat wil zeggen zonder tussenkomst van de aanbestedingsadviseurs van Juridische Zaken inkopen mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De inkoop betreft het aangaan van een verplichting op basis van een gemeentebrede raamovereenkomst; **of**
2. Er is geen gemeentebrede raamovereenkomst op basis waarvan tot inkoop over kan worden gegaan; **en** de inkoop is afdelingsspecifiek, dat wil zeggen dat het niet gaat om een levering, dienst of werk die ook door één of meerdere andere afdelingen van de Gemeente wordt afgenomen;

En

de geraamde contractwaarde van de inkoop lager is dan de MVI-grens.

Aan de hand van de jaarlijks door de gemeente op te stellen Spendanalyse wordt door Juridische Zaken gezien of terugkerende decentrale inkoop/aanbestedingen rechtmatig is. Zo nodig wordt overgegaan tot aanbesteding via Juridische Zaken.

Ad 2. Inkoop met Gecoördineerde procesbegeleiding

Dit betreft alle inkoop met een geraamde contractwaarde vanaf de MVI-grens maar onder de Europese drempel. Deze dient te worden gemeld bij de afdeling Juridische Zaken die zorg draagt voor registratie, *advisering* m.b.t. de aanbestedingsvorm, het proces en alle overige zaken betreffende de aanbesteding. Juridische Zaken neemt - behoudens uitzonderingen - onder de Europese drempel bij Leveringen en Diensten niet het aanbestedingsproces over van de projectleider/inkoper, wel boven die drempel (zie hierover nader ad 3).

Ad 3. Inkoop met Gecoördineerde procesbegeleiding maar waarbij Juridische Zaken het aanbestedingsproces *overneemt*. Dit betreft *alle* inkoop boven de Europese drempel (D, L en W) en Werken met een geraamde contractwaarde vanaf de MVO-grens. Dit is reeds bestaand beleid.

De aanbestedingsadviseurs van de afdeling Juridische Zaken van de gemeente Tilburg zijn verantwoordelijk voor de Gecoördineerde procesbegeleiding en het aanbestedingsproces. Deze verantwoordelijkheid komt tot uiting in een aantal taken:

- Controleren, signaleren en initiëren van de inkoop: Bijvoorbeeld het bewaken van de rechtmatigheid van de decentrale inkoop. De decentraal gerealiseerde inkoop kan bijvoorbeeld aanleiding zijn inkoop te bundelen en vervolgens centraal in te kopen en aan te besteden.
- Adviseren: ieder gemeentelijk organisatieonderdeel moet (boven Europese drempel) contact opnemen met Juridische Zaken om advies te vragen over aanbesteding en contractbeheer.
- Het adviseren en begeleiden van projectleiders/-groepen vooraf en tijdens een aanbestedingsprocedure met name op de procesmatige en juridische aspecten en het voeren van procedurele correspondentie
- Het coördineren en uitvoeren van alle aanbestedingen boven de Europese drempel bij Diensten en Leveringen
- Het coördineren en uitvoeren van alle aanbestedingen bij Werken met een geraamde contractwaarde vanaf het bedrag waarbij zonder motivatie de meervoudig onderhandse procedure gevolgd kan worden (ten tijde van het opstellen van deze nota € 75.000,-).
- het uitvoeren van het centraal contractbeheer.



Tilburg kiest vooralsnog voor een combinatie van 1, 2 en 3 bij de inkoop:

1. Decentrale inkoop indien:

De inkoop het aangaan van een verplichting op basis van een reeds (via centrale aanbesteding tot stand gekomen) bestaande gemeentebrede raamovereenkomst betreft; **of** is geen gemeentebrede raamovereenkomst is op basis waarvan tot inkoop over kan worden gegaan; **en**

De inkoop afdelingsspecifiek is, dat wil zeggen dat het niet gaat om een levering, dienst of werk die ook door één of meerdere andere afdelingen wordt afgenomen;

en

De geraamde contractwaarde van de inkoop is lager dan de MVO-grens.

2. Inkoop met Gecoördineerde procesbegeleiding door Juridische Zaken.
Dit betreft alle inkoop met een geraamde contractwaarde vanaf de MVO-grens.
3. Inkoop met Gecoördineerde procesbegeleiding maar waarbij Juridische Zaken het aanbestedingsproces overneemt. Dit betreft alle inkoop boven de Europese drempel en Werken boven de MVI-grens. Dit is bestaand beleid.

5.2 Inschakelen MVI- en SROI deskundigen

Zoals beschreven in deze nota wil de gemeente Tilburg met inkoop- en aanbesteding maatschappelijke meerwaarde realiseren op het gebied van duurzaamheid, Fairtrade en werkgelegenheid. De ervaringen van de afgelopen jaren laten zien dat bij het ontbreken van enige verplichting en controle ten aanzien van het opnemen van deze aspecten, er in de praktijk weinig tot niets van terecht komt. Bovendien is gebleken dat specifieke deskundigheid is vereist om te kunnen beoordelen of, hoe en in welke mate het opnemen van deze aspecten in een individuele aanbestedingsprocedure reëel is. De gemeente kiest er daarom voor dat bij inkoop met een geraamde contractwaarde vanaf de MVI-grens verplicht aandacht moet worden besteed aan MVI, SROI, Duurzaamheid en Fairtrade.

Tevens kiest de gemeente ervoor deze beoordeling uit te laten voeren door ambtelijk deskundigen op deze terreinen. Deze materiedeskundigen geven een in beginsel bindend advies over de wijze waarop in de aanbestedingsprocedure aandacht wordt besteed aan genoemde aspecten en ondersteunt en ontzorgt de aanbestedende dienst /projectleiders rondom de beleidskaders die zijn vastgesteld op gebied van MVI, SROI, Duurzaamheid en Fairtrade binnen het inkoop-/ en aanbestedingsproces. De deskundigen leveren daartoe concrete teksten aan die in het aanbestedingsdocument gebruikt worden. De deskundigen verzorgen samen met de projectleiders en met eventuele ondersteuning door de aanbestedingsadviseurs ook de monitoring van de bij de inkoop-/aangebestedingen gemaakte afspraken en de evaluatie van de per jaar bereikte resultaten.

Een belangrijk aandachtspunt is dat de inzet van het de materiedeskundigen niet moet leiden tot vertraging in het aanbestedingsproces. De deskundigen leveren daarom in beginsel binnen 7 werkdagen haar advies op, inclusief bestekclausules. Daarvoor geldt wel de voorwaarde dat de projectleider de deskundigen tijdig moet betrekken bij het aanbestedingsproces. Bij een adviesaanvraag die pas een dag voordat gepubliceerd moet worden bij de deskundigen wordt ingediend kan dan ook niet als argument worden aangevoerd dat de deskundigen teveel tijd in beslag nemen.



De gemeente Tilburg kiest voor **verplichte** aandacht voor MVI/SROI/Duurzaamheid/Fairtrade en inschakeling materiedeskundigen bij iedere inkoop met een geraamde contractwaarde vanaf de MVI-grens.

De materiedeskundigen geven een in beginsel bindend advies of, hoeveel en op welke wijze in de aanbestedingsprocedure aandacht wordt besteed aan MVI/SROI/Duurzaamheids- en Fairtrade-aspecten en ondersteunt en ontzorgt de aanbestedende dienst /projectleiders binnen het inkoop-/ en aanbestedingsproces rondom de beleidskaders die daartoe zijn vastgesteld op

5.3 Spendanalyse

Behalve beleid en bestuur kan ook de *omvang* van 'losse' inkoop reden zijn om een inkoopstrategie te bepalen zoals reeds in dit hoofdstuk met het voorbeeld van de bloemen werd beschreven. Het is dan ook vanuit het oogpunt van rechtmatigheid van groot belang dat de gemeente een goed beeld heeft van haar uitgaven. Een spendanalyse helpt daarbij. Een spendanalyse is het analyseren (achteraf) van alle inkopen. Een spendanalyse kan de gemeente inzicht geven en helpen in vele zaken. Het geeft bijvoorbeeld inzicht in hoeveel opdrachten er voor welke omvang bij verschillende leveranciers zijn uitgezet. Maar ook, of er wellicht Europees aanbesteed dient te worden of juist niet. Ook kan met een spendanalyse de bijdrage van inkoop en aanbesteding aan de bestuurlijke doelen worden onderbouwd. Bijvoorbeeld door te laten zien hoeveel opdrachten en met welke waarde de gemeente verstrekt aan het regionaal MKB en welke ontwikkelingen hierin zichtbaar zijn. Of hoe de resultaten die worden geboekt met Social Return on Investment zich verhouden met de beïnvloedbare omzet van de gemeente. Een spendanalyse brengt de gemeente kort

gezegd meer in control en biedt de gemeente bovendien de mogelijkheid transparant te zijn naar het bestuur en markt, bijvoorbeeld via een inkoopjaarverslag.



De Gemeente is transparant in haar inkoopactiviteiten. Jaarlijks voert de gemeente een spendanalyse uit. De resultaten van deze spendanalyse worden op een wijze die niet in strijd is met de privacy en andere belangen van actuele opdrachtnemers beschikbaar gesteld aan de gemeenteraad en het publiek.

5.4 Inkoopactieplan

De verschillende gemeentelijke afdelingen verstrekken ieder jaar een overzicht aan JZ met daarin beschreven welke aanbestedingsprocedures zij het komende jaar voorzien. Tezamen met de input van de spendanalyse én het centraal contractbeheer wordt door de afdeling JZ jaarlijks een inkoopactieplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven wat het komende kalenderjaar staat te gebeuren op het gebied van inkoop. Dit betreft zowel een overzicht van de uit te voeren inkopen en aanbestedingen, als een overzicht van ontwikkelingen die voor de gemeentelijke inkoopfunctie gepland staan. Het inkoopactieplan vormt daarmee een aanvulling op het afdelingsplan van de afdeling en biedt input voor de capaciteitsplanning van de afdeling.

5.5 Meldpunt Aanbesteding

Naast het inkoopactieplan dienen ambtenaren die een inkoopopdracht vanaf 5000 euro maken, sinds mei 2016 hiervan een melding te maken via het meldpunt aanbesteding. Het digitale meldpunt aanbesteding geeft medewerkers die een inkoopopdracht hebben advies over aanbestedingen en de beleidselementen maatschappelijk verantwoord ondernemen, zoals duurzaamheid en social return on investment (SROI).

Door de inkoopopdrachten via het Meldpunt Aanbesteding vast te leggen, is het mogelijk de raad en management te voorzien van rapportages over hoeveelheid aanbestedingen, soort procedures en toepassing van SROI en duurzaamheid.

Achter de schermen van het meldpunt zitten adviseurs op het gebied van aanbestedingen, SROI en overig Maatschappelijk Verantwoord Inkopen. Zij geven advies bij inkoopopdrachten vanaf €30.000 (diensten/leveringen) / €70.000 (werken) omdat er vanaf dat bedrag, naast de geldende aanbestedingsregels, ook een verplichting is voor SROI en maatschappelijk verantwoord inkopen. Afhankelijk van de financiële waarde van de inkoopopdracht krijg je van de adviseurs advies over de te volgen procedure. De raad heeft aangegeven dat de gemeente altijd maatschappelijk verantwoord zou moeten inkopen, dus ook bij aanbestedingen lager dan €30.000. Medewerkers moeten bij hun inkoopopdracht daarom altijd zelf checken of er bij de aanbesteding criteria voor maatschappelijk verantwoord inkopen toe te passen zijn. Na de aanmelding van de inkoopopdracht bij het meldpunt start een workflow en 'als vanzelf' volgt advies over verschillende onderdelen.

Overigens: afdelingen zijn en blijven zelf verantwoordelijk voor de aanbestedingen tot het Europese drempelbedrag.

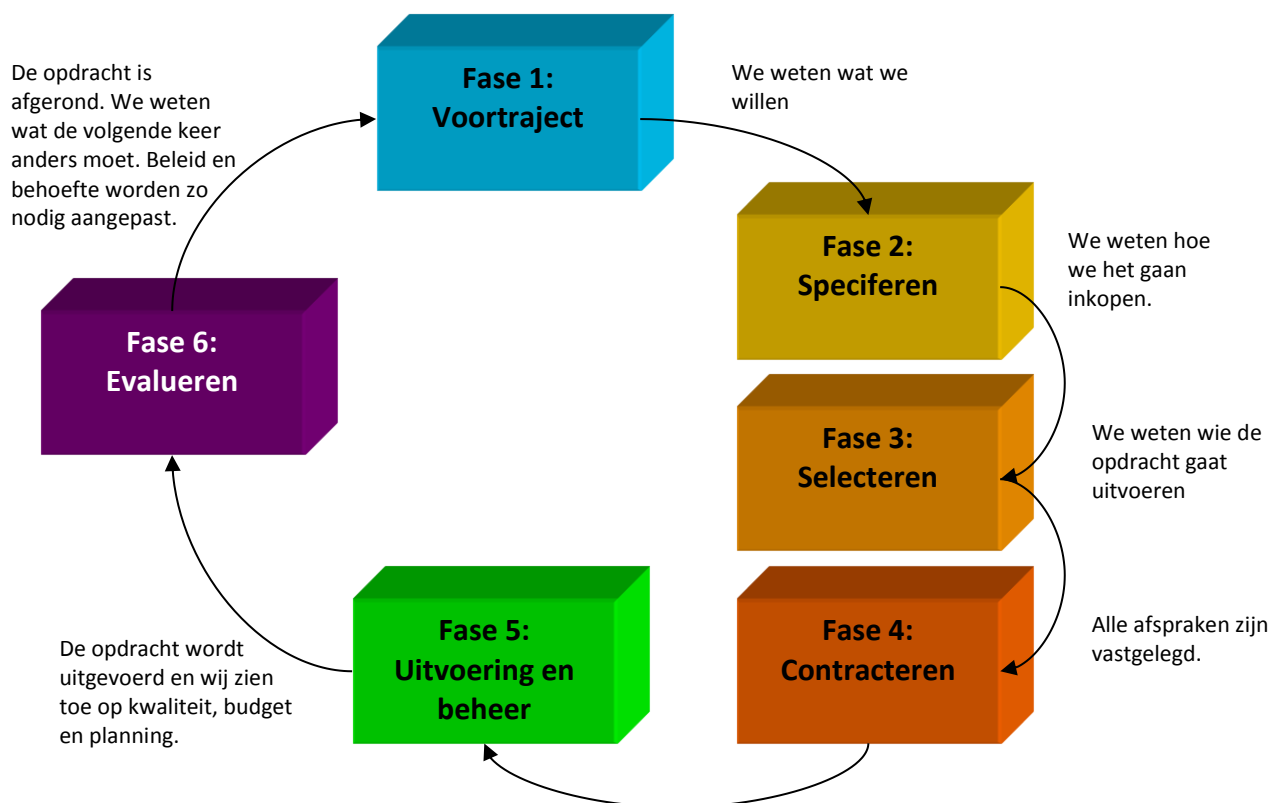
Het digitaal Meldpunt Aanbesteding is te vinden via het Servicepunt op Binnenweb:

- Klik op: Nieuwe melding
- Klik op: Juridische Zaken
- Klik op: Meldpunt Aanbesteding

5.6 De inrichting van het Inkoopproces

Het inkoopproces kent verschillende fasen. De start van ieder inkoopproces is het ontstaan van een behoefte vanuit de organisatie voor een bepaalde dienst, een werk of een levering. Aan deze behoefte kunnen tal van redenen ten grondslag liggen. Het kan gaan om de uitvoering van bestuurlijke besluitvorming zoals het aanleggen van een bedrijventerrein maar ook om iets ogenschijnlijk simpels als het beschikken over kantoorartikelen.

Uitgedrukt in een model ziet het inkoopproces er als volgt uit:



Stap	Fase inkoopproces	Toelichting	Afgezet tegen beleidscyclus
1	Voortraject	- Bepalen inkoopbehoefte - Bepalen van het aanbod - Raming en bepalen financiële budget - Formuleren inkoopstrategie	Agendavorming en beleidsvoorbereiding
2	Specificeren	- Omschrijven van de opdracht - Opstellen eisen en wensen - Opstellen offerteaanvraag/bestek	Beleidsbepaling
3	Selecteren	- Eventuele voorselectie geïnteresseerde Ondernemers - Bekendmaking opdracht via verzenden van de Offerteaanvraag, de website of Tendered - Offertes evalueren - Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving) - Voorlopige gunning aan	

		winnende Ondernemer • Informeren afgewezen Ondernemers	
4	Contracteren	• Definitieve gunning aan winnende ondernemer • Teken (raam) overeenkomst met (winnende) Contractant • Registreren getekende overeenkomst	
5	Uitvoering en beheer	• Uitvoeren van de opdracht • Eventueel met het doen van bestellingen • Bewaken termijnen • Controleren nakoming afgesproken prestaties • Tijdige betaling facturen • Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd	Beleidsuitvoering
6	Evalueren	• Evalueren overeenkomst met Contractant • Terugkoppeling	Beleidsvaluatie en beleidsterugkoppeling

Stap 1: Voortraject

Belangrijkste resultaat van deze fase is dat de behoefte van de organisatie aan een product, dienst of werk is gekoppeld aan een product- en marktanalyse en dat daarmee een inkoopopdracht is opgesteld. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product'. Een marktanalyse leidt tot het noodzakelijke inzicht in de relevante markt(vorm) en de daarop opererende partijen (aanbieders en afnemers) en hoe de markt- en (eventueel) machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld kopers- of verkopersmarkt). En ook hoe de (eventuele) branche specifieke regelingen en gebruiken zijn. Een marktconsultatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse. Een goede product- en marktanalyse is dan ook van nut bij de raming van de opdracht en bij het bepalen van de aan Ondernemers te stellen proportionele (selectie-) eisen, criteria en (uitvoerings-) voorwaarden.

Afhankelijk van de aard en omvang van de opdracht wordt de tandem projectleider/beleidsmedewerker en aanbestedingsadviseur al dan niet uitgebreid tot een aanbesteding- annex gunningsteam met specifieke (externe)materiedeskundigen. Dat betekent dat in deze fase wordt bepaald wat ingekocht moet worden en met welke specificaties. vervolgens is in beeld gebracht of een antwoord op de vraag op de markt verkrijgbaar is en wat de marktsituatie is: Is er bijvoorbeeld veel sprake van concurrentie waardoor de gemeente (door bij de inschrijvingen het onderdeel prijs relatief zwaar te laten wegen) mogelijk aanbestedingsvoordeel kan behalen? Of is de markt zodanig beperkt en de vraag zodanig specifiek dat het wellicht verstandig is om als gemeente zelf een vaste prijs te bepalen? De financiële condities waarbinnen de inkoop plaats moet vinden zijn in beeld gebracht. Dat betekent enerzijds een raming van de (integrale) prijs van het product/dienst of werk en anderzijds een beeld van het beschikbare budget (dekking). Deze informatie tezamen is bepalend voor de te volgen inkoopprocedure en -strategie: inbesteden, aanbesteden of is er geen aanbestedingsplicht? En als we gaan aanbesteden, volgen we dan de procedure voor meervoudig onderhands, openbaar of Europees? Hoe gaan we om met de bredere beleidsdoelstellingen van de gemeente (SROI, Duurzaamheid enzovoort)?

Stap 2:

De opbrengsten van het voortraject worden gebruikt om de vraag aan de markt aan te scherpen tot een SMART opgesteld en juridisch steekhoudend bestek. Behalve een duidelijk gespecificeerde opdrachtomschrijving worden in deze fase vastgesteld of er facultatieve uitsluitingsgronden worden gebruikt, welke geschiktheidseisen gesteld worden

(of selectie-eisen bij de meervoudig onderhandse procedure), welke gunningcriteria eventueel worden gebruikt en hoe deze onderling worden gewogen. Het bestek wordt opgesteld, gecontroleerd en vastgesteld.

Stap 3: Selecteren

In deze fase wordt het bestek gepubliceerd op Tendered en eventueel de gemeentelijke websites en start de 'externe' fase van het aanbestedingstraject. Geïnteresseerden kunnen het bestek opvragen. Vragen over het bestek en de opdracht kunnen uitsluitend schriftelijk worden gesteld. De vragen worden verzameld en beantwoord in een nota van inlichtingen die aan alle partijen wordt toegezonden (meervoudig onderhands) en/of wordt gepubliceerd (Europees). Alle andere vormen van toenadering en informatievergaring door marktpartijen gericht op de te verkrijgen opdracht zijn vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld onrechtmatig en leiden tot uitsluiting van deelname. Na ontvangst van de inschrijvingen en sluiten van de inzendtermijn wordt een proces verbaal van opening opgesteld en verspreid onder de inzenders. De aanbestedingsadviseur toetst de inschrijvingen op de aanwezigheid van uitsluitingsgronden en legt de inschrijvingen waarbij dit aan de orde is terzijde. Vervolgens toetst de aanbestedingsadviseur of de inschrijvingen voldoen aan de selectie-eisen of geschiktheidseisen. Inschrijvingen die niet aan deze minimeisen voldoen worden afgewezen. Daarna vindt de vergelijking tussen de verschillende inschrijvingen plaats. Indien er sprake is van een kwalitatieve beoordeling (gunningscriteria) voert het vooraf vastgestelde gunningsteam deze beoordeling onder begeleiding van de aanbestedingsadviseur uit. De rol van de aanbestedingsadviseur is daarbij om te bewaken dat de beoordeling objectief plaatsvindt - hij of zij geeft zelf geen inhoudelijk oordeel ten aanzien van de (materiële) gunningscriteria. De aanbestedingsadviseur verwerkt de beoordeling van het gunningsteam en formuleert vervolgens het gunningsadvies. Het gunningsadvies wordt voorgelegd aan de projectleider. De projectleider legt het al dan niet gewijzigd voor aan het verantwoordelijk afdelingshoofd.

Het verantwoordelijk afdelingshoofd (budgethouder) tekent het gunningsadvies voor akkoord. Vervolgens wordt de gunningsuitslag als zijnde de voorlopige gunning medegedeeld aan de inschrijvers. Indien partijen hier behoefte aan hebben kan een afwijzingsgesprek plaatsvinden. Na het bekendmaken van de voorlopige gunning start de termijn waarbinnen partijen die zich niet kunnen verenigen met de gunningsuitkomst een procedure aanhangig kunnen maken (20 dagen).

Stap 4: Contracteren

In deze fase wordt de gunning definitief gemaakt en ook als zodanig gepubliceerd. De aanbestedingsadviseur draagt zorg voor het sluiten van de (raam)overeenkomst met de winnende inschrijver(s). Een kopie van het getekende contract wordt toegezonden aan de projectleider/beleidsmedewerker dan wel de contractbeheerder van de vakafdeling indien dit niet één en dezelfde persoon zijn. Voorts draagt de aanbestedingsadviseur er zorg voor dat het contract ook wordt opgenomen in het contractregister van de afdeling Juridische Zaken.

Stap 5: Uitvoering en beheer

In deze fase wordt de opdracht door de opdrachtnemer uitgevoerd. In het geval van een raamovereenkomst of overeenkomst van levering vindt uitvoering plaats op basis van door de gemeente geplaatste bestellingen. Via contractbeheer wordt toegezien op het naleven van afgesproken termijnen en andere prestaties (kwaliteit, resultaat, budgetbewaking). Contractbeheer kan bij een vakafdeling of centraal plaatsvinden, afhankelijk van het type opdracht. In deze fase wordt tevens uitvoering gegeven aan de eerder genoemde overige verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst (SROI, duurzaamheid etc.).

Stap 6: Evalueren

Uiterlijk 3 maanden voor het aflopen van de contractperiode vindt een contractevaluatie plaats door de contractbeheerder, zo nodig in samenwerking met de projectleider/beleidsmedewerker indien dit niet één en dezelfde persoon zijn. Getoetst wordt of de inschrijver heeft voldaan aan de verplichtingen en verwachtingen, of de opdracht nog altijd actueel is gelet op eventueel nieuw gemeentelijk beleid of eventuele externe ontwikkelingen en resulteert in een advies aan de betreffende budgethouder om de overeenkomst af te laten lopen of te verlengen en, indien aan de orde, welke eventuele kennis, inzichten en ervaring zinvol zijn om mee te nemen bij de vorming van nieuw beleid en een nieuw aanbod aan producten en Diensten.

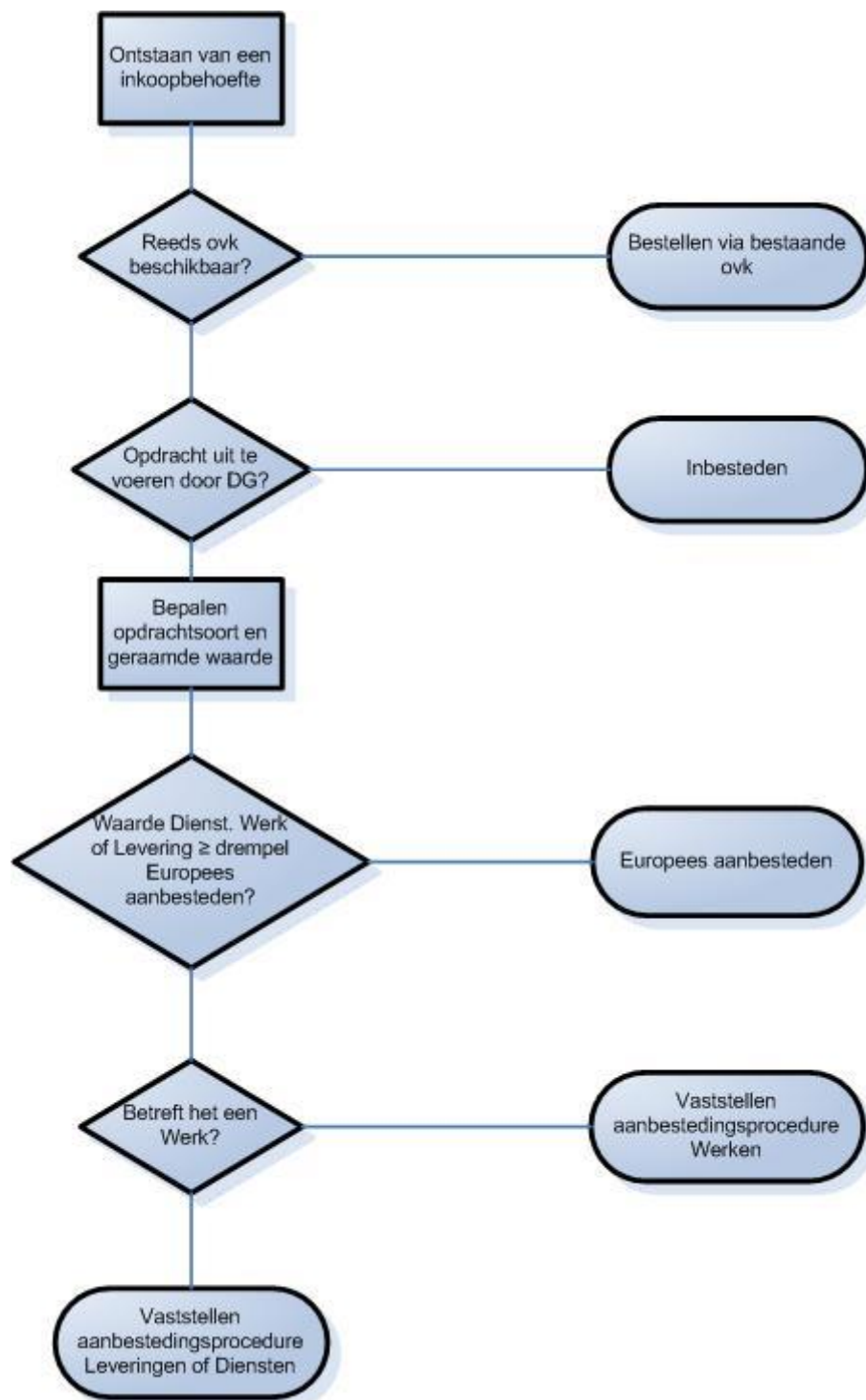
Bijlage 1: Overzicht productgroepen waarvoor criteria gelden

Pianoo heeft voor onderstaande productgroepen criteria opgesteld en houdt deze actueel.

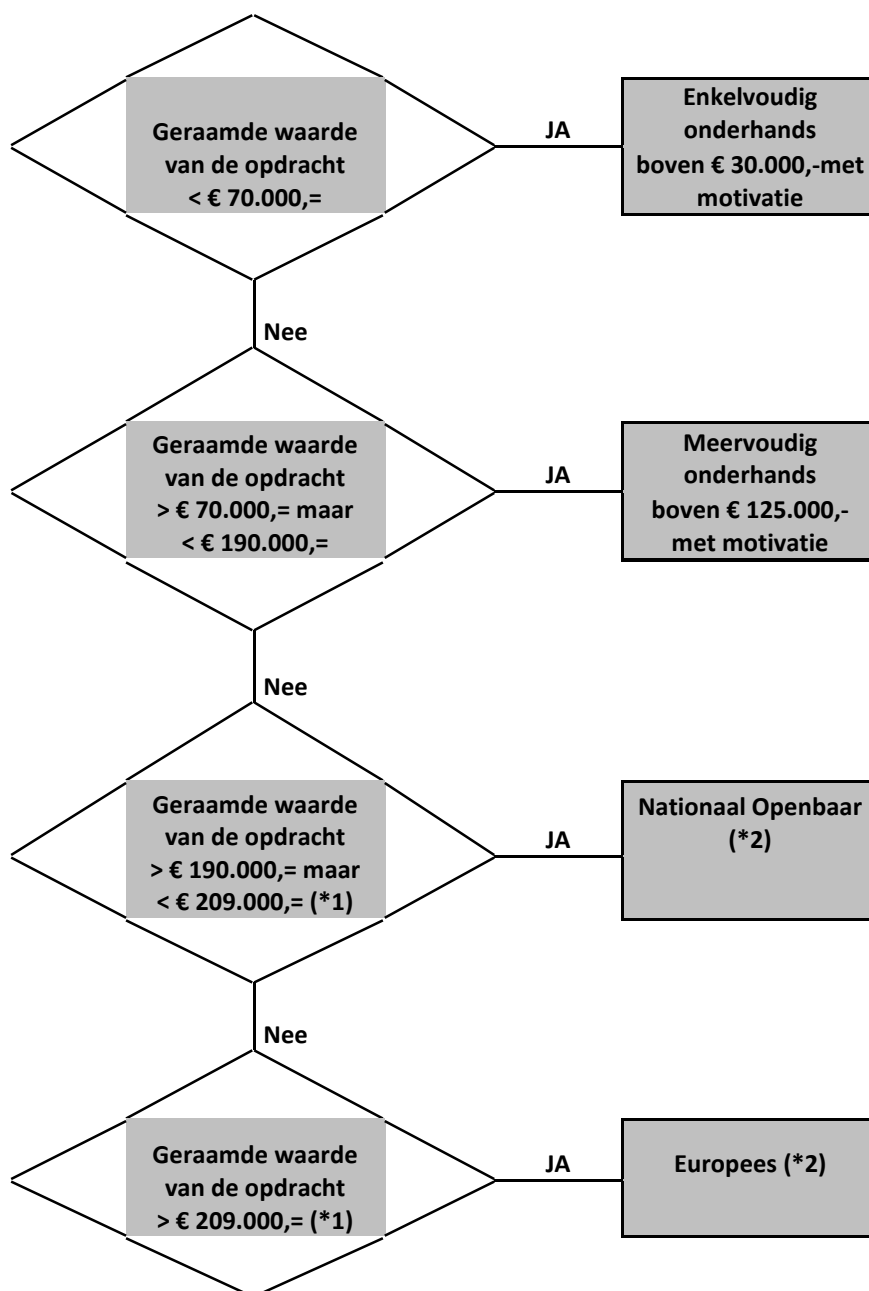
A Arbeidsmarktbeleid Audiovisuele apparatuur	H Hardware Huishoudelijk afvalbeheer Hulp in het huishouden	P Papier Parkeren Post
B BankDiensten en verzekeringen Bedrijfshulpverlening - materiaal Bedrijfskleding Bedrijfskleding reiniging Beveiliging Bloemen en interieurbepanting Blusmiddelen Buitenlandse diensttreizen	I Inburgeringstrajecten	R Reiniging openbare ruimte Reproductieapparatuur Riolering
C Catering ConserveringsWerken	K Kabels en leidingen Kantoorartikelen Kantoorgebouwen beheer en onderhoud Kantoorgebouwen huur en aankoop Kantoorgebouwen nieuwbouw Kantoorgebouwen renovatie Kantoorgebouwen sloop Kantoormeubilair Kantoorstoffering KunstWerken	S Schoonmaak Schuldhelpverlening Software Stedenbouwkundig ontwerp Straatmeubilair Studie en opleiding
D Dienstauto's Drankautomaten Drukwerk	L Leerlingenvervoer en gym-/zwemvervoer	T Tonercartridges TransportDiensten
E Elektriciteit Externe adviesDiensten Externe vergader- en verblijffaciliteiten	M Mobiele werktuigen - uitbesteding	U Uitzendkrachten
G Gas Gemalen Gereedschappen Geweldmiddelen en uitrusting Gladheidsbestrijding Groenvoorzieningen Grondverwerving GrondWerken, bouwrijp maken terrein en sanering/bodemreiniging Grootkeukenapparatuur	N NetWerken, telefonieDiensten en telefoonapparatuur	V Vaartuigen Vakliteratuur en abonnementen VerhuisDiensten Verkeersregelininstallaties Vraagafhankelijk vervoer
	O Openbaar vervoer Openbare verlichting	W Water Waterbouwkundige constructies Waterzuiveringsinstallaties en slibbehandeling Wegen Wmo-hulpmiddelen
		Z Zware motorvoertuigen en mobiele werktuigen: aanschaf

Bijlage 2: Werkprocessen inkoop & aanbesteding

2A: Schema inkoopcheck



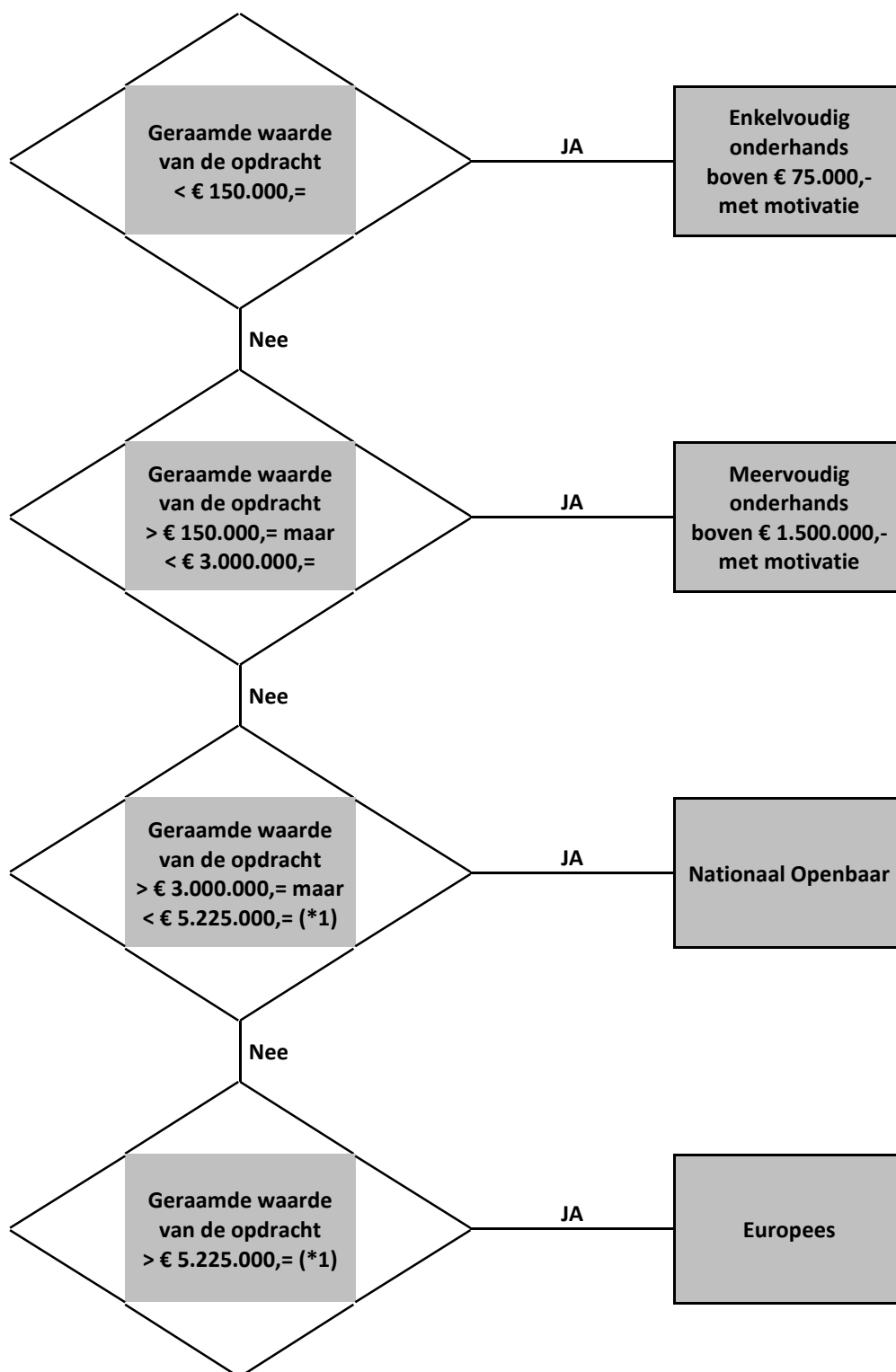
2B. Schema routebepaling Diensten en Leveringen



*1 = Europese drempel (In 2016)

*2 uitgezonderd 'Sociale en specifieke diensten' (zie 3.11)

2C. Schema routebepaling Werken



*1 = Europese drempel (In 2016)

Bijlage 3: Klachtenprocedure

Ondanks dat de gemeente Tilburg de grootste zorgvuldigheid in acht neemt bij het doorlopen van een aanbestedingsprocedure, kan het zijn dat een ondernemer een klacht heeft over een aanbesteding. Onder een klacht verstaat de gemeente Tilburg een uiting van ontevredenheid met een corrigerend of afwijzend karakter. Voor gewone vragen of verduidelijkingen over een aanbesteding wordt verwezen naar het desbetreffende aanbestedingsdocument, waarin de mogelijkheden om antwoord op vragen te krijgen is beschreven.

Deze klachtenprocedure is bedoeld om klachten snel en laagdrempelig te kunnen afhandelen. Belanghebbenden die een klacht hebben n.a.v. een aanbestedingsprocedure kunnen deze indienen op klachtenmeldpunt@aanbestedingen@tilburg.nl. De klacht moet betrekking hebben op een specifieke aanbesteding. Het is niet mogelijk te klagen over het algemene aanbestedingsbeleid van de gemeente Tilburg. De klachtenprocedure verloopt in de volgende stappen:

1. Een klacht dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de klacht dient schriftelijk via bovengenoemd e-mailadres ingediend te worden.
- De klacht moet zijn voorzien van dagtekening, naam en adres van de ondernemer (of branchevereniging) en de aanduiding van de aanbesteding. Het is niet mogelijk om anoniem te klagen.
- De klager dient expliciet te vermelden dat het om een klacht gaat. Daarbij dient klager zelf aan te geven hoe het knelpunt volgens hem opgelost kan worden.
- De aanbestedende dienst gaat ervan uit dat klachten die via bovengenoemd e-mailadres ingediend worden, behandeld moeten worden conform de klachtenprocedure zoals hier beschreven. Mocht klager willen dat niet deze klachtenprocedure maar de klachtenprocedure in de zin van titel 9.1 van de Awb wordt gevolgd, dan dient hij dit expliciet te vermelden bij indiening van de klacht.

Klachten die op andere wijze dan hierboven benoemd worden ingediend, worden niet in behandeling genomen. Hetzelfde geldt voor klachten die slechts gericht zijn op frustratie van een aanbestedingsprocedure.

2. De klacht zal in behandeling worden genomen door een onafhankelijk persoon binnen de aanbestedende dienst. Deze persoon bevestigt de ontvangst van de klacht per omgaande. Het klachtenmeldpunt onderzoekt vervolgens of de klacht terecht is.

3. Afhankelijk van de fase van de aanbestedingsprocedure, wordt de klacht als volgt beantwoord:

Zowel in het geval het klachtenmeldpunt tot de conclusie komt dat de klacht geheel of gedeeltelijk terecht is, als dat deze onterecht is, wordt bezien of de klacht in een Nota van Inlichtingen kan worden beantwoord. Dit met het oog op de belangen van alle potentiële inschrijvers en om oneerlijke bevoordeling te voorkomen. Met eventueel in vertrouwen door de klager medegedeelde gegevens wordt zorgvuldig omgesprongen.

Indien de klacht wordt ingediend naar aanleiding van een antwoord (of het ontbreken daarvan) in de nota van inlichtingen, wordt zorgvuldig onderzocht of het antwoord op de klacht wederom in een Nota van Inlichtingen moet worden bekendgemaakt. Dit zal wanneer de klacht positief beantwoord wordt het geval zijn, mits de fase van de aanbestedingsprocedure dit toelaat. Indien de klacht negatief beantwoord wordt en andere potentiële inschrijvers worden niet benadeeld, dan kan de klacht individueel beantwoord worden.

4. Indien de klacht zich niet leent voor beantwoording in de Nota van Inlichtingen, bijvoorbeeld omdat de klacht pas na voorlopige gunning wordt ingediend, neemt het klachtenmeldpunt de klacht met spoed in behandeling. De klager ontvangt zo spoedig mogelijk een gemotiveerde toe- dan wel afwijzing van de klacht. Eventuele corrigerende maatregelen die de aanbestedende dienst moet nemen bij toewijzing, zal, zo nodig, aan alle inschrijvers worden medegedeeld.

5. Een klacht kan op verzoek van de klager of op eigen initiatief door de aanbestedende dienst worden voorgelegd aan de Commissie van Aanbestedingsexperts.

6. Let op! Een klacht heeft geen opschortende werking voor de aanbestedingsprocedure. De aanbestedende dienst zal een klacht zo spoedig mogelijk afhandelen. Echter niet uitgesloten kan worden dat de afhandeling niet binnen enige termijn in de aanbestedingsprocedure kan plaatsvinden. Dit zal mede afhangen van het tijdstip van indienen, de

complexiteit, omvang of andere omstandigheden. Klagers wordt geadviseerd hier zeer goed acht op te slaan. Tegen de klachtafhandeling door het klachtenmeldpunt staat geen bezwaar of beroep bij het klachtenmeldpunt of de aanbestedende dienst open. De rechtsbeschermingsparagraaf (d.w.z. de mogelijkheden om een kort gedingprocedure aanhangig te maken) van het desbetreffende aanbestedingsdocument is onverkort van toepassing.

Bijlage 4: aanbestedingsvormen

Aanbestedingsvorm	Wat houdt het in?	Gewoon/bijzonder	Voordelen	Nadelen
De openbare procedure Art. 2.25 en 2.26 Aanbestedingswet 2012	Na publicatie kunnen alle belangstellenden rechtstreeks een offerte indienen. Er vindt geen voorselectie plaats. Geschiktheid van het bedrijf en beoordeling van de beste offerte wordt in één fase gedaan. Na beoordeling wordt overgegaan tot gunning.	Meest gebruikelijke Europese procedure. Mag in beginsel altijd toegepast worden.	Redelijk snel. Duidelijk. Alle partijen weten in elke stap van het proces precies waar ze aan toe zijn.	Op voorhand niet duidelijk welke partijen mee zullen doen en hoeveel partijen er meedoen.
De niet-openbare procedure Art. 2.25 en 2.27 Aanbestedingswet 2012	In deze procedure vindt er voorselectie plaats. Eerst wordt de geschiktheid van bedrijven getoetst en kan er eventueel a.d.h.v. objectieve criteria een beperking worden gemaakt van het aantal gegadigden dat een offerte mag uitbrengen. Aan uitsluitend deze partijen wordt in de tweede fase gevraagd een offerte uit te brengen.	Gebruikelijke Europese procedure. Mag in beginsel altijd toegepast worden.	Door beperkingen te stellen aan het aantal inschrijvers hoeven er minder offertes beoordeeld te worden. Deze procedure past men in beginsel enkel toe wanneer er naar verwachting een groot aantal potentiële inschrijvers zijn.	Doordat er twee toetsmomenten zijn, met eigen beslismomenten en wettelijke termijnen, duurt deze procedure langer dan de openbare procedure.
Concurrentiegericht dialogoog Art. 2.28 en 2.29 Aanbestedingswet 2012	Op basis van een voorselectie van gegadigden wordt er met de gekozen gegadigden gezamenlijk naar oplossing gezocht die in de behoefte van de gemeente voorziet.	Algemene maar minder gangbare procedure. Slechts in zeer beperkte gevallen toegestaan en onder strenge voorwaarden.	Wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan, kan deze vorm van aanbesteding tot nieuwe (innovatieve) inzichten leiden.	Strenge voorwaarden en slechts toegestaan in zeer complexe gevallen. Verschillende beslismomenten, daardoor lastige en lange procedure. Vanwege (tijdrovend) overleg met marktpartijen en verplichting tot uitgebreide en gedegen verslaglegging, kan het een procedure met hogere transactiekosten zijn, waardoor disproportionaliteit op de loer ligt.
Mededingings-procedure met onderhandeling Art. 2.30 en 2.31 Aanbestedingswet 2012	Na bekendmaking van dit traject kunnen partijen zich melden. Met de gekozen partijen wordt een onderhandelingstraject doorlopen.	Algemene maar minder gangbare procedure. Slechts in beperkte gevallen toegestaan en onder strenge voorwaarden.	Deze procedure kan in sommige gevallen worden toegepast als één van de hierboven benoemde procedures mislukt is. Daardoor kan het een redelijke snelle oplossing zijn ipv een geheel nieuwe aanbesteding. Tevens is het in bepaalde uitzonderingssituaties toegestaan zonder voorafgaande aanbestedingsprocedure. In die gevallen kan het een snelle en redelijk vrije manier van aanbesteden zijn.	Zeer strenge voorwaarden. Gelijkheidsbeginsel moet in alle gevallen gewaarborgd worden. Partijen mogen niet tegen elkaar "uitgespeeld" worden.
Onderhandelings-procedure zonder aankondiging Art. 2.32 t/m 2.37 Aanbestedingswet 2012	De aanbestedende dienst nodigt zelf partijen uit om te gaan onderhandelen. Net als de voorgaande aanbestedingsvorm kan deze procedure in bepaalde gevallen gebruikt worden als één van de hierboven genoemde aanbestedingsprocedures is doorlopen en is mislukt. In enkele uitzonderingsgevallen mag de procedure gebruikt worden zonder voorafgaande procedure.	Algemene maar minder gangbare procedure. Slechts in beperkte gevallen toegestaan en onder strenge voorwaarden.	Mits aan de voorwaarden voldaan, kan het een snellere oplossing opleveren dan het opnieuw doorlopen van een aanbesteding. In geval voldaan wordt aan één van de uitzonderingsgevallen (zonder voorafgaande aanbestedingsprocedure) is dit een zeer snelle aanbesteding.	Zeer strenge voorwaarden. Gelijkheidsbeginsel moet in alle gevallen gewaarborgd worden. Partijen mogen niet tegen elkaar "uitgespeeld" worden.
Procedure van innovatiepartner-schap Art. 2.31a en 2.31b Aanbestedingswet 2012	Na openbare aankondiging kunnen geïnteresseerde partijen zich melden. Geselecteerde partijen worden uitgenodigd tot het doen van een eerste inschrijving. Vervolgens vinden onderhandelingen plaats om de inhoud van de eerste en daaropvolgende inschrijvingen te verbeteren. Over	Algemene maar minder gangbare procedure. Is gericht op de ontwikkeling en aanschaf van een innovatief product of werk of een innovatieve dienst welke niet reeds op de markt beschikbaar is.	Creëert meer ruimte voor innovatie. Het is een nieuwe procedure (voor het eerst geïntroduceerd in Richtlijn 2014/24/EU). Er zijn nog weinig ervaringen mee.	Alleen van toepassing op innovatie van product, werk of dienst die niet reeds op de markt beschikbaar is. Het is een nieuwe procedure (voor het eerst

	minimumeisen en gunningscriteria mag niet worden onderhandeld.			geïntroduceerd in Richtlijn 2014/24/EU). Er zijn nog weinig ervaringen mee. De verwachting is dat vanwege (tijdrovend) overleg met marktpartijen en verplichting tot uitgebreide en gedegen verslaglegging, het een procedure met hogere transactiekosten kan zijn, waardoor disproportionaliteit op de loer ligt.
Sociale en andere specifieke diensten Art. 2.38 en 2.39 Aanbestedingswet 2012	Na openbare aankondiging kunnen alle gegadigden zich melden. Na aankondiging volgt verder een lichtere procedure van aanbesteden. Slechts delen van de aanbestedingswet zijn van toepassing. De beginselen van het aanbestedingsrecht zijn wel te allen tijde van toepassing.	Algemene procedure maar met bijzondere voorschriften. Slechts een deel van de aanbestedingswet is op deze overheidsopdrachten van toepassing	Hogere Europese drempel voor wanneer een aankondiging verplicht is (€ 750.000). Weinig voorschriften. Wel nog een nieuwe procedure waardoor nog weinig ervaringen bekend zijn.	Alleen van toepassing voor in de wet in limitatief opgesomde gevallen en wanneer er geen grensoverschrijdend belang is.
Prijsvraag Art. 2.42 en 2.43 Aanbestedingswet 2012	Er wordt een prijsvraag uitgeschreven. Allereerst worden deelnemende partijen getoetst op uitsluitingsgronden en het voldoen aan de minimumeisen. Vervolgens worden hun ingediende ontwerpen beoordeeld door een jury.	Bijzondere procedure.	Met de winnaar(s) van de prijsvraag kan een procedure van onderhandeling zonder voorafgaande bekendmaking gevolgd worden. Kan tevens vanwege het creatieve en innovatieve karakter voor veel draagvlak zorgen.	Leent zich slechts voor uitzonderlijke gevallen en vergt veel voorbereidingstijd.
Dynamisch aankoopstelsel Art. 2.48 t/m 2.51 Aanbestedingswet 2012	Aan de hand van een niet-openbare Europese procedure worden geschikte partijen toegelaten tot het dynamisch aankoopstelsel. Er vindt nog geen gunning plaats. Per opdracht vindt vervolgens een aankondiging binnen het stelsel plaats. Per aankondiging dienen partijen binnen het stelsel een offerte in. De ingediende offertes worden getoetst a.d.h.v. de bekendgemaakte criteria en gegund.	Bijzondere procedure. Elektronisch proces. Mag enkel periodiek plaatsvinden.	Mits goed voorbereid, kan dit in gevallen die zich lenen voor deze procedure snelheid opleveren, omdat er per opdracht alleen op gunning getoetst hoeft te worden. De geschiktheid is in de niet-openbare procedure al getoetst. Tevens kan er van kortere termijnen geprofiteerd worden, mits de termijnen nog proportioneel zijn.	Niet voor alle vormen van inkoop geschikt. Mag alleen voor gangbare aankopen met algemeen op de markt beschikbare kenmerken. Vergt veel inzicht van tevoren over hoeveel opdrachten er gaan komen gedurende de vastgestelde periode en wat houden ze precies in.



GEMEENTE TILBURG



ALGEMENE INKOOPVOORWAARDEN
voor leveringen en diensten
Gemeente Tilburg

Inhoudsopgave

I ALGEMEEN

Artikel 1	Definities
Artikel 2	Toepasselijkheid
Artikel 3	Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

II UITVOERING OVEREENKOMST

Artikel 4	Algemene verplichtingen Contractant
Artikel 5	Algemene verplichtingen Gemeente
Artikel 6	Kwaliteit, keuring en garantie
Artikel 7	Geheimhouding
Artikel 8	Intellectueel eigendom
Artikel 9	Wijziging Overeenkomst
Artikel 10	Uitrusting en materialen
Artikel 11	Tijdstip van nakoming
Artikel 12	Toerekenbare tekortkoming
Artikel 13	Niet toerekenbare tekortkoming
Artikel 14	Aansprakelijkheid en verzekering
Artikel 15	Boete
Artikel 16	Toepasselijk recht en geschillen

III FINANCIËLE BEPALINGEN

Artikel 17	Prijzen, meerwerk en minder werk
Artikel 18	Facturering en betaling

IV BEPALINGEN BETREFFENDE DE LEVERINGEN VAN GOEDEREN

Artikel 19	Leveringen
Artikel 20	Verpakking en transport
Artikel 21	Overdracht van eigendom en risico

V BEPALINGEN BETREFFENDE HET VERRICHTEN VAN DIENSTEN

Artikel 22	Diensten
Artikel 23	Personeel van Contractant

VI EINDE OVEREENKOMST

Artikel 24	Opzegging
Artikel 25	Ontbinding
Artikel 26	Vernietiging

I Algemeen

Artikel 1 Definities

Aflevering:	het verschaffen van het bezit van de Goederen aan de Gemeente
Contractant:	de in de Overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente
Diensten (Dienst):	de door de Contractant te verrichten werkzaamheden ten behoeve van een specifieke behoefte van de Gemeente, niet zijnde werken of leveringen
Gemeente:	de gemeente Tilburg, zetelend te Tilburg
Goederen:	alle zaken en alle vermogensrechten in de zin van artikel 3:1 Burgerlijk Wetboek

Leveringen (Levering):	de door de Contractant op basis van de Overeenkomst ten behoeve van de Gemeente te leveren Goederen
Offerte:	een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek
Offerteaanvraag:	een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten Prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG
Overeenkomst:	al hetgeen tussen de Gemeente en de Contractant is overeengekomen, inclusief daarbij behorende bijlagen
Partijen/Partij:	de Gemeente en/of de Contractant
Personeel van Contractant:	de door de Contractant voor de uitvoering van de Overeenkomst in te schakelen personeelsleden of andere hulppersonen die krachtens de Overeenkomst onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zullen zijn
Prestatie:	de te verrichten Leveringen en/of Diensten
Werkdag:	kalenderdagen behoudens weekenden, algemeen erkende feestdagen in de zin van artikel 3 lid 1 Algemene termijnenwet, plaatselijke feestdagen en door de Gemeente aangewezen brugdagen

Artikel 2 Toepasselijkheid

- 2.1. Deze algemene inkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de Offerteaanvraag en Overeenkomsten met betrekking tot Leveringen en Diensten.
- 2.2. Van deze algemene inkoopvoorwaarden kan slechts worden afgeweken, indien Partijen dit uitdrukkelijk schriftelijk met elkaar zijn overeengekomen.
- 2.3. Indien een bepaling van deze algemene inkoopvoorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van kracht blijven en treden Partijen in overleg teneinde een nieuwe bepaling (of bepalingen) ter vervanging van de nietige of vernietigde bepaling(en) overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige of vernietigde bepaling(en) in acht worden genomen.
- 2.4. Door het indienen van de Offerte wijst de Contractant uitdrukkelijk de toepasselijkheid van zijn algemene voorwaarden of die van enige branchevereniging af.
- 2.5. In geval van strijdigheid tussen deze algemene inkoopvoorwaarden en enige bepaling in de Overeenkomst prevaleert de bepaling in de Overeenkomst.

Artikel 3 Totstandkoming Overeenkomst

- 3.1. De Gemeente kan een Offerteaanvraag intrekken of wijzigen Voor zover dit mogelijk is binnen de geldende Nederlandse en Europese jurisprudentie en wet- en regelgeving. De Gemeente zal geen kosten of schade vergoeden die hiermee samenhangen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 3.2. De Offerte van de Contractant heeft een gestanddoeningstermijn van negentig dagen of zoveel langer of korter als in de Offerteaanvraag is vermeld. De gestanddoeningstermijn vangt aan op de dag waarop de inschrijvingstermijn sluit of op de dag die wordt vermeld in de Offerteaanvraag.
- 3.3. Een Overeenkomst komt tot stand nadat de Gemeente een expliciete schriftelijke aanvaarding van de Offerte van de Contractant per e-mail, fax of brief heeft verzonden aan de Contractant. De schriftelijke aanvaarding geldt enkel als aanvaarding, indien daaraan een besluit ten grondslag ligt als bedoeld in artikel 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet dat is genomen door of namens het college van burgemeester en wethouders en de aanvaarding ondertekend is door de burgemeester of een ander waaraan op grond van het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet de vertegenwoordiging van de

Gemeente is opgedragen. Op eerste verzoek van de Contractant legt de Gemeente een kopie van dit besluit over.

- 3.4. Een voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in zoals bedoeld in het voorgaande lid of in de zin van artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 3.5. Alle handelingen die de Contractant verricht voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst zijn voor rekening en risico van de Contractant.

II Uitvoering overeenkomst

Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant

- 4.1. De Contractant zal zijn verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst in nauwe samenwerking met de Gemeente nakomen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Contractant.
- 4.2. De Contractant zal de Gemeente op de hoogte houden van de uitvoering van de Overeenkomst en desgevraagd inlichtingen geven. De Contractant is onder meer, doch niet uitsluitend, verplicht om de Gemeente direct schriftelijk in te lichten over feiten en omstandigheden die kunnen leiden tot vertraging in de nakoming of waarmee in de Overeenkomst geen rekening is gehouden.
- 4.3. Slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, kan de Contractant de uitvoering van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door derden of uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of plichten overdragen aan derden. Aan deze goedkeuring kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 4.4. Lid 4.3. geldt niet ten aanzien van het vestigen van beperkte rechten, zoals een pandrecht.
- 4.5. De Contractant garandeert ter zake van de Overeenkomst dat de Contractant of Personeel van Contractant of een met de Contractant verbonden rechtspersoon en de onder hen werkzame personen niet betrokken zijn of zijn geweest bij overleg of afspraken met andere ondernemingen op een wijze die strijdig zou kunnen zijn met bepalingen van de Mededingingswet of artikelen 101 en 102 Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, waaronder: (1) prijsvorming, (2) het afstemmen van Offerten, en/of (3) verdeling van werkzaamheden.
- 4.6. De Contractant vrijwaart de Gemeente voor strafrechtelijke boetes en bestuurlijke sancties (als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht, het eventuele kostenverhaal daaronder begrepen) die verband houden met de Overeenkomst en die de Contractant of de Gemeente krijgt opgelegd.
- 4.7. De Contractant zal bij de uitvoering van de Overeenkomst alle van toepassing zijn de voorschriften bij of krachtens de wet gesteld naleven en de overeenkomsten die de Gemeente met derden heeft gesloten, voor zover deze overeenkomsten bekend zijn bij de Contractant, in acht nemen. Indien de Contractant genoodzaakt is om contact op te nemen met derden, zal de Contractant dit eerst voorleggen aan de Gemeente.

- 4.8. De Contractant draagt zelf de verantwoordelijkheid om de door hem ingeschakelde derden te informeren over de afspraken die gelden tussen de Contractant en de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst.
- 4.9. Slechts voor zover de Contractant expliciet en schriftelijk is gemachtigd door de Gemeente zal de Contractant optreden als gemachtigde van de Gemeente. Eventuele gevolgen die door het in strijd handelen met het bepaalde in de voorgaande zin zijn ontstaan, komen voor rekening en risico van de Contractant.
- 4.10. De Contractant verleent alle medewerking aan de Gemeente, indien de Gemeente wordt geconfronteerd met een informatieverzoek.
- 4.11. De communicatie, schriftelijk en mondeling, tussen de Contractant en de Gemeente dient te allen tijde in de Nederlandse taal te geschieden, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente

- 5.1. De Gemeente zal op verzoek van de Contractant alle inlichtingen en gegevens verstrekken voor zover die nodig zijn om de Overeenkomst naar behoren uit te voeren.
- 5.2. De Gemeente zal zich inspannen zoals een goed opdrachtgever betaamt en zal zich indien nodig inspannen om haar medewerking, waaronder publiekrechtelijke medewerking, te verlenen die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie

- 6.1. De Contractant garandeert dat de geleverde Prestaties voldoen aan de Overeenkomst, aan de algemeen geldende normen en aan de voorschriften die bij of krachtens wet of verdrag gelden met betrekking tot, doch niet uitsluitend, veiligheid, gezondheid en milieu.
- 6.2. De Gemeente is gerechtigd om de Prestaties te keuren en de Contractant verleent waar nodig zijn medewerking. Indien de Gemeente bepaalde Prestaties schriftelijk heeft goedgekeurd, vervalt het recht zoals genoemd in de voorgaande zin ten aanzien van die Prestaties.

Artikel 7 Geheimhouding

- 7.1. Partijen verplichten zich om al wat bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan het vertrouwelijke karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed, op generlei wijze bekend te maken – inclusief via kanalen van sociale media - of voor eigen doeleinden te gebruiken, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking noopt. Deze geheimhoudingsplicht beperkt zich niet tot de looptijd van de Overeenkomst.
- 7.2. Partijen zullen de onder hen werkzame personen of door hen ingeschakelde derden verplichten deze geheimhoudingsplicht na te leven.
- 7.3. Partijen hebben het recht om in geval van overtreding van de voorgaande leden door de andere Partij en/of de voor die Partij werkzame personen en/of door die Partij ingeschakelde derden de Overeenkomst per direct op te schorten dan wel zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling te ontbinden. Elke opschorting dan wel ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.
- 7.4. Bij overtreding van de voorgaande leden verbeurt Contractant een direct opeisbare boete van € 25.000,00 voor iedere overtreding, zulks onverminderd alle andere rechten of vorderingen, waaronder doch niet uitsluitend, een vordering van de gemeente uit hoofde van het recht op schadevergoeding.
- 7.5. De Contractant is verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente Personeel van Contractant een geheimhoudingsverklaring te laten ondertekenen.
- 7.6. Voor zover de Contractant in het kader van de Overeenkomst de beschikking heeft gekregen over gegevens en/of gegevensbestanden van Opdrachtgever, zal Contractant ten aanzien van deze gegevens en/of gegevensbestanden, in aanvulling op de in lid 1 genoemde geheimhoudingsplicht, adequate beveiligingsmaatregelen treffen om ongeautoriseerde toegang tot deze gegevens en/of gegevensbestanden te voorkomen.

Artikel 8 Intellectueel eigendom

- 8.1. Alle (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten (IE-rechten) met betrekking tot enig resultaat voortvloeiende uit de Overeenkomst, berusten bij de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De Contractant draagt deze (aanspraken op) IE-rechten – voor

zover nodig – om niet over aan de Gemeente. De Contractant zal op eerste verzoek kosteloos meewerken aan het bewerkstelligen van de overdracht.

- 8.2. Onder resultaat als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt verstaan al hetgeen in het kader van de Overeenkomst tot stand wordt gebracht ongeacht of de Contractant daarbij gebruik maakt van enige bijdrage van de Gemeente en/of derden.
- 8.3. De Contractant doet voor zover mogelijk afstand van alle eventuele persoonlijkheidsrechten op in het kader van de Overeenkomst tot stand gebrachte auteursrechtelijke werken.
- 8.4. Indien de in lid 1 bedoelde overdracht om welke reden dan ook feitelijk niet mogelijk is, verleent Contractant aan de Gemeente een wereldwijde, exclusieve en niet-opzegbare licentie met het recht op sublicentie verlening op eventuele rechten van intellectuele eigendom met betrekking tot de door Contractant vervaardigde voortbrengselen. De vergoeding van deze licentie is in de prijs inbegrepen. Desgewenst en voor zover relevant kan de Gemeente deze licentie in de daartoe bestemde registers inschrijven, waaraan Contractant de benodigde medewerking zal verlenen.
- 8.5. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, behoudt of verkrijgt de Contractant geen gebruiksrecht met betrekking tot enig resultaat van de Overeenkomst.
- 8.6. De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het auteursrecht voor met betrekking tot ieder in het kader van de Overeenkomst aan Contractant openbaar gemaakt werk. De Contractant erkent dit voorbehoud.
- 8.7. De Contractant garandeert dat de gekochte Goederen en toebehoren alsmede de geleverde Diensten en al hetgeen daarmee gepaard gaat of daaruit resulteert vrij zijn van alle bijzondere lasten en beperkingen die aan het vrije gebruik daarvan door de Gemeente in de weg zouden kunnen staan, zoals octrooirechten, merkrechten, modelrechten of auteursrechten en vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden dienaangaande.
- 8.8. In het geval van aanspraken van derden zal de Contractant alles in het werk stellen om in overleg met de Gemeente te bewerkstelligen dat de Gemeente het ongestoorde gebruik van het geleverde zal kunnen voortzetten.
- 8.9. In het geval van aanspraken van derden waarvoor de hierboven genoemde vrijwaringverplichting geldt, zal de Contractant alle schade van de Gemeente vergoeden inclusief proceskosten, waaronder tevens begrepen redelijke advocaatkosten voor het voeren van gerechtelijke procedures.

Artikel 9 Wijziging Overeenkomst

- 9.1. De Gemeente kan de Overeenkomst enkel schriftelijk wijzigen en/of aanvullen, na overleg met en instemming van de Contractant over de gevolgen van de wijziging of aanvulling.
- 9.2. In dit kader blijven Partijen binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 10 Uitrusting en materialen

- 10.1. De Contractant zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor alle bij de uitvoering van de Overeenkomst te gebruiken - niet van de Gemeente afkomstige - materialen en uitrusting (waaronder gereedschappen), tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 10.2. De Contractant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de deugdelijkheid van de gebruikte Goederen, materialen en uitrusting en dient deze voor eigen rekening en risico te verzekeren, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 11 Tijdstip van nakoming

- 11.1. De Contractant is van rechtswege in verzuim nadat de fatale termijn(en) of termijnen voor de uitvoering van de desbetreffende Prestaties, zoals vermeld in de Overeenkomst, zijn verstreken en de desbetreffende Prestaties niet of niet volledig zijn uitgevoerd.
- 11.2. De Contractant stelt de Gemeente schriftelijk tijdig en met opgaaf van redenen in kennis van een eventuele vertraging en de maatregelen die de Contractant zal treffen om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.
- 11.3. In spoedeisende gevallen en daarnaast indien na overleg met de Contractant, redelijkerwijs moet worden aangenomen dat deze niet, niet tijdig of niet naar behoren haar verplichtingen uit de Overeenkomst kan c.q. zal nakomen, is de Gemeente bevoegd te verlangen dat Contractant de uitvoering van de Overeenkomst voor haar rekening en risico, geheel of gedeeltelijk aan derden uitbesteedt. Een en ander ontslaat Contractant niet van haar verplichtingen uit de Overeenkomst jegens de Gemeente.

- 11.4. Voor de door de Contractant ingeschakelde derden staat Contractant jegens de Gemeente in als ware het haar eigen handelen of nalaten. De Contractant staat ervoor in dat deze derden zich houden aan het in deze algemene inkoopvoorwaarden bepaalde, alsmede aan alle overige door de Gemeente van toepassing verklaarde voorschriften en bepalingen ter zake van de Overeenkomst. De Contractant staat er voor in dat de Gemeente haar bevoegdheden uit hoofde daarvan ook jegens die derden kan uitoefenen.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

- 12.1 Indien één van de Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de Overeenkomst en/of deze algemene inkoopvoorwaarden, zal de andere Partij een aangetekend schrijven verzenden aan de tekortkomende Partij, alvorens gebruik te maken van de Partij toekomende wettelijke rechten, behoudens de gevallen waarin ingebrekestelling ingevolge het Burgerlijk Wetboek achterwege kan blijven, in welke gevallen de nalatige Partij direct in verzuim verkeert.
- 12.2. Ieder der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien de andere Partij in verzuim is geraakt, behoudens voor zover ontbinding – gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim – in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Elke ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.
- 12.3. Er is geen sprake van enige toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente indien en voor zover de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid noopt tot het niet verstrekken van inlichtingen en gegevens respectievelijk tot het niet verlenen van de publiekrechtelijke medewerking die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming

- 13.1. De Contractant kan zich jegens de Gemeente enkel op overmacht beroepen, indien de Contractant de Gemeente zo spoedig mogelijk, onder overlegging van de bewijsstukken, schriftelijk van het beroep op overmacht in kennis stelt.
- 13.2. De Partij die een beroep doet op overmacht, verplicht zich, om voor zover dit in zijn vermogen ligt, iedere oorzaak van overmacht zo snel mogelijk op te heffen dan wel te doen opheffen
- 13.3. Onder overmacht wordt in ieder geval niet begrepen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich hiertegen verzet:

- niet nakoming van de verplichtingen door een (de) door de Contractant ingeschakelde hulpperso(n)en(en) waaronder diens toeleveranciers;
- bedrijfsstoringen in het bedrijf van de Contractant of dat van zijn toeleverancier of andere door hem ingeschakelde derden;
- tekorten aan grondstoffen, werknemers en/of materialen;
- stakingen, van welke aard dan ook;
- ongevallen;
- brand;
- transportmoeilijkheden/ vertragingen;
- wettelijke belemmeringen of overheidsmaatregelen, onder meer verband houdend met in-, door- en uitvoer; *en*
- wijzigingen in valutaverhoudingen en/of prijswijzigingen.

Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering

- 14.1. De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen eventuele aanspraken van derden terzake van schade door deze derden geleden ten gevolge van de uitvoering door de Contractant van de Overeenkomst en het gebruik of toepassing van de geleverde Goederen of Diensten van de Contractant.
- 14.2. De Contractant zal vanaf het aangaan van de Overeenkomst adequaat verzekerd zijn voor het uitvoeren van de Overeenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst.
- 14.3. De Contractant zal het verzekerd bedrag en de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst niet ten nadele van de Gemeente wijzigen, tenzij de Gemeente hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.
- 14.4. Eventuele verzekeringen die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en waarover de Contractant nog niet beschikt, zal de Contractant afsluiten tenminste voor de periode van de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 15 Boete

- 15.1. Indien Contractant tekort schiet in de nakoming van de Overeenkomst en/of deze algemene inkoopvoorwaarden, is de Contractant aan de Gemeente, voor elke kalenderdag dat de tekortkoming voortduurt, zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 2,5% van de totale prijs (inclusief BTW) die met de overeenkomst is

gemoeid, met een minimumboete van € 2.500,- tot een maximumboete van 10% van de totale prijs (inclusief BTW) die met de overeenkomst is gemoeid. Indien nakoming anders dan door overmacht blijvend onmogelijk is geworden, is in ieder geval de maximumboete onmiddellijk in haar geheel verschuldigd.

- 15.2. Indien de totale prijs onbekend is, wordt deze prijs berekend aan de hand van: de geraamde waarde van de overeenkomst zoals genoemd in de aanbestedingsstukken, dan wel het bedrag dat de Gemeente aan de Overeenkomst gespendeerd heeft in de twaalf maanden voorafgaand aan het moment van boeteoplegging, vermenigvuldigd met het aantal jaren looptijd van de overeenkomst.
- 15.3. De boete wordt verrekend met de door de Gemeente verschuldigde betalingen, ongeacht of de vordering tot betaling daarvan op een derde is overgegaan.
- 15.4. De boete laat onverlet alle andere rechten of vorderingen, waaronder, doch niet uitsluitend, de vordering van de Gemeente tot nakoming en het recht op schadevergoeding.

Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

- 16.1. Op deze algemene inkoopvoorwaarden en de Overeenkomsten, alsmede op de totstandkoming en de interpretatie, is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2. De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag (United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods) wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- 16.3. Als er een geschil ontstaat met betrekking tot de Offerteaanvraag, de procedure zoals beschreven in de Offerteaanvraag, de totstandkoming van de Overeenkomst of de uitvoering van de Overeenkomst, dan is elk der Partijen gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Gemeente gevestigd is.

III Financiële bepalingen

Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk

- 17.1. De Contractant zal de Overeenkomst uitvoeren tegen de in zijn Offerte genoemde prijzen in Euro's.
- 17.2. De prijzen staan vast gedurende de gehele looptijd van de Overeenkomst, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Ook het indexeren van de prijzen gedurende de looptijd van de Overeenkomst is uitdrukkelijk uitgesloten, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 17.3. Niet redelijkerwijs in de Overeenkomst inbegrepen extra Prestaties, zijn slechts meerwerk voor zover dit uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen.
- 17.4. Meerwerk zal door de Contractant slechts in behandeling worden genomen nadat de inhoud en het budget schriftelijk zijn overeengekomen met de Gemeente.
- 17.5. Verrekening van meerwerk of minder werk vindt plaats tegen maximaal de tarieven zoals opgenomen in de Offerte, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 17.6. Voor zover prijzen en tarieven van meerwerk of minder werk niet in de Offerte zijn opgenomen, verplicht de Contractant zich ertoe voor meerwerk en minder werk uitsluitend marktconforme tarieven aan te bieden.

Artikel 18 Facturering en betaling

- 18.1. Op de factuur vermeldt de Contractant;
- de wettelijke vereisten waaraan de factuur moet voldoen: naam, adres, postcode, woonplaats, bank/gironummer en de benodigde IBAN- en BIC-gegevens, BTW-nummer, KvK-nummer;
 - het factuuradres van de Contractant;
 - het totale factuurbedrag inclusief en exclusief BTW; *en*
 - eventuele nadere eisen in overleg met de Gemeente.
- 18.2. De Contractant hanteert een betalingstermijn van dertig dagen na de ontvangst van de factuur of zoveel langer of korter als overeengekomen tussen Partijen in de Overeenkomst.

De Gemeente zal binnen de gehanteerde betalingstermijn de factuur van de Contractant betalen.

- 18.3 Indien de Goederen of Diensten niet beantwoorden aan de Overeenkomst is de Gemeente bevoegd om de betaling naar rato van de tekortkoming geheel of gedeeltelijk op te schorten.
- 18.4 Het is de contractant niet toegestaan om enig retentierecht jegens Opdrachtgever uit te oefenen. In geval de contractant bij de uitvoering van de overeenkomst derden inschakelt, verplicht de contractant zich om het verbod op het invoeren van enig retentierecht in de onderaannemingsovereenkomst op te nemen alsmede deze verplichting door te leggen aan onderaannemers verder in de keten.
- 18.5 Facturen, die aan de Gemeente worden toegezonden na verloop van twaalf maanden te rekenen vanaf de datum waarop de aan de facturen ten grondslag liggende prestaties zijn verricht, worden niet geaccepteerd en door het verloop van die termijn vervalt het recht van Contractant op betaling van die facturen.

IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen

Artikel 19 Leveringen

- 19.1. De Contractant levert de Goederen conform Delivered Duty Paid (DDP), volgens Incoterms 2010, zoals vastgesteld door de Internationale Kamer van Koophandel (ICC).
- 19.2. Tenzij schriftelijk een andere tijd of plaats is overeengekomen, geschiedt de Aflevering uitsluitend op Werkdagen tijdens de openingsuren van het gemeentehuis. De Contractant dient zijn vervoerder hiervan op de hoogte te stellen.
- 19.3. Indien de Gemeente de Goederen gemotiveerd afkeurt, zal de Contractant terstond op zijn eigen kosten de Goederen ophalen.
- 19.4. De Goederen worden geacht te zijn goedgekeurd vanaf het moment van volledige operationele ingebruikname door de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen of bepaalde omstandigheden nopen tot schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- 19.5. De Contractant verleent tenminste een garantie voor de Goederen van twaalf maanden vanaf het moment dat de Gemeente de Goederen heeft goedgekeurd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Deze garantie laat onverlet de aansprakelijkheid van de Contractant.
- 19.6. De Contractant garandeert dat voor een periode van tenminste vijf jaar of een termijn die schriftelijk is overeengekomen na Aflevering van de Goederen, onderdelen van de Goederen kunnen worden geleverd.
- 19.7. De Contractant is gehouden om alle bij de Goederen behorende gebruiksaanwijzingen en productinformatie, alsmede eventuele kwaliteitskeurmerken of –certificaten, opgesteld zoveel mogelijk in de Nederlandse taal, zonder additionele kosten, aan de Gemeente ter beschikking te stellen.
- 19.8. De Contractant zal voor zijn rekening en risico alle voorkomende gebreken aan de geleverde Goederen na Aflevering of voltooiing binnen tien Werkdagen, of zoveel korter of langer als schriftelijk overeengekomen, na eerste aanzegging door de Gemeente wegnemen door herstel of vervanging.

Artikel 20 Verpakking en transport

- 20.1. De Contractant draagt zorg voor een deugdelijke verpakking, alsmede voor een zodanige beveiliging en vervoer van de Goederen, dat deze in een goede staat de plaats van Aflevering bereiken en het lossen daar veilig kan plaatsvinden. De Contractant is verantwoordelijk voor het naleven van de Nederlandse, Europese en internationale voorschriften met betrekking tot verpakkingen.
- 20.2. De Contractant neemt alle verpakkingen kosteloos terug, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

- 21.1. De eigendom van de geleverde Goederen gaat over op het moment van Aflevering, waar nodig na eventuele installatiewerkzaamheden die daarmee gepaard gaan. Het risico gaat over op de Gemeente na acceptatie van de Goederen door de Gemeente.
- 21.2. De acceptatie van de Goederen zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente, na Aflevering en eventuele installatie van de Goederen. Indien de Gemeente de Goederen niet accepteert, geeft zij gemotiveerd aan waarom de acceptatie onthouden wordt.

V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten

Artikel 22 Diensten

- 22.1. De Contractant zal de Diensten uitvoeren binnen de termijn en op de plaats zoals deze zijn opgenomen in de Overeenkomst.
- 22.2. De Contractant draagt de volledige verantwoordelijkheid voor zowel zijn eigen Prestaties, Prestaties van Personeel van Contractant alsmede Prestaties van de door de Contractant ingeschakelde derden.
- 22.3. Feitelijke uitvoering van de Diensten door de Contractant of daarmee gepaard gaande handelingen houdt niet in dat de Gemeente de Diensten zonder meer goedkeurt. De Gemeente behoudt zich het recht voor om eventuele verrichtte Diensten te keuren, controleren of niet goed te keuren.
- 22.4. De goedkeuring van de Diensten zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente. Indien de Gemeente de Diensten niet goedkeurt, geeft zij gemotiveerd aan waarom de goedkeuring onthouden wordt.

Artikel 23 Personeel van Contractant

- 23.1. Voor zover Diensten worden verricht ten kantore en/of in de openbare ruimte van de Gemeente, zijn de Contractant, Personeel van Contractant en de door de Contractant ingeschakelde derden gehouden de vastgestelde huisregels voor dat kantoor/gebouw en/of die openbare ruimte na te leven.
- 23.2. Indien gedurende de uitvoering van de Overeenkomst blijkt dat Personeel van Contractant niet functioneert in het belang van de goede uitvoering van de Overeenkomst en/of wegens omstandigheden zijn werkzaamheden niet kan voortzetten, dan heeft de Gemeente het recht de desbetreffende persoon door de Contractant te laten vervangen.
- 23.3. Voor de vervanging van Personeel van Contractant is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van de Gemeente, tenzij directe vervanging van Personeel van Contractant noodzakelijk is. In dat laatste geval kan worden volstaan met mondelinge toestemming van de Gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat personen beschikbaar worden gesteld die een

vergelijkbare deskundigheid, opleiding en ervaring hebben (conform het vereiste in de Offerteaanvraag).

- 23.4. Vervanging van Personeel van Contractant wordt op een korte termijn – doch uiterlijk binnen twee weken of zoveel korter als noodzakelijk – door de Contractant voorzien. Eventuele kosten die gepaard gaan met vervanging komen voor rekening van de Contractant.
- 23.5. De Contractant staat ervoor in dat het Personeel van Contractant gerechtigd is om in Nederland arbeid te verrichten dan wel Diensten te verrichten.
- 23.6 Ter voorkoming van schijnconstructies zoals bedoeld in de Wet aanpak schijnconstructies houdt Contractant zich aan de onderstaande arbeidsvoorwaarden:
- a. Contractant houdt zich bij het verrichten van de Diensten aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsvoorwaarden en aan de CAO die voor zijn medewerkers van toepassing is.
 - b. Contractant legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken ten behoeve van het verrichten van de Diensten op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast.
 - c. Contractant verschaft desgevraagd en onverwijld aan bevoegde instanties toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles, audits of loonvalidatie.
 - d. Contractant verschaft desgevraagd en onverwijld aan de Gemeente toegang tot de in lid c genoemde arbeidsvoorwaardelijke afspraken indien de Gemeente dit noodzakelijk acht in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering aangaande verrichte arbeid ten behoeve van het verrichten van de Diensten.
 - e. Contractant legt de verplichtingen voortvloeiend uit de vorige leden onverkort op aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van het verrichten van Diensten en bedingt tevens dat deze partijen vervolgens bedoelde verplichtingen onverkort opleggen aan alle partijen met wie zij op hun beurt contracten aangaan ten behoeve van het verrichten van de Diensten.
- 23.7 De Contractant is verantwoordelijk voor en aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen uit de belastingwetgeving en de sociale zekerheidswetgeving, waaronder begrepen verplichtingen die verband houden met het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV). De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken terzake. De Contractant zal - indien wettelijk vereist dan wel door de Gemeente wordt vereist - met een G-rekening werken. Indien de Gemeente geconfronteerd wordt met een naheffing, worden deze kosten een-op-een verhaald op de Contractant.

VI Einde overeenkomst

Artikel 24 Opzegging

- 24.1. De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn zoals bepaald in de Overeenkomst. Indien geen opzegtermijn in de Overeenkomst is opgenomen, kan de Gemeente de Overeenkomst opzeggen met inachtneming van een redelijke opzegtermijn, mede gelet op de duur van de Overeenkomst.

Artikel 25 Ontbinding

- 25.1. Ieder der Partijen heeft het recht de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien:
- artikel 4.5. algemene inkoopvoorwaarden wordt geschonden;
 - de andere Partij een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen;
 - de zeggenschap van de andere Partij bij een ander komt te rusten dan ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst;
 - ten aanzien van de andere Partij faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is aangevraagd of verleend;
 - de andere Partij fuseert, splitst of op enigerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt;
 - de andere Partij in een situatie van overmacht verkeert gedurende meer dan tien Werkdagen.
 - door de Contractant of Personeel van Contractant enig voordeel is of wordt aangeboden of verschaft aan een persoon die deel uitmaakt van (een orgaan van) de Gemeente of aan één van zijn ondergeschikten en/of vertegenwoordigers;
- 25.2. Elke ontbinding als bedoeld in lid 1 dient terstond door middel van een aangetekend schrijven te geschieden.
- 25.3. Ingeval van ontbinding door de Gemeente als bedoeld in lid 1 is de Gemeente geen vergoeding verschuldigd aan de Contractant voor de Prestaties die niet door Contractant zijn

verricht. Eventuele aan de Contractant verrichte onverschuldigde betalingen, betaalt de Contractant terug aan de Gemeente, vermeerderd met wettelijke rente vanaf de dag waarop dit is betaald. Eén en ander onverminderd het recht van Partijen op verrekening.

Artikel 26 Vernietiging

- 26.1. Indien één van de Partijen zich beroept op vernietiging door middel van een buitengerechtelijke verklaring, dient dit te geschieden met een aangetekend schrijven.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 3 december 2013 en laatstelijk gewijzigd d.d. 1 mei 2019.

Bijlage 6: Producten en Diensten van Diamantgroep

1. Activiteiten m.b.t. bemiddeling naar werk

- Individuele detachering van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt bij ondernemingen en organisaties
- Groepsdetachering van medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt bij externe projecten
- Het plaatsen van medewerkers in een regulier dienstverband bij werkgevers
- Job-coaching
- Job-hunting
- Begeleid Werken (plaatsing en begeleiding)
- Loondispensatie (plaatsing en begeleiding)
- Het zoeken naar werk- en werkmogelijkheden bij werkgevers;

2. Bieden van werk- c.q. werkplekken

- Bieden **beschutte werkplekken** voor mensen met SW-indicatie en overige doelgroep met afstand tot arbeidsmarkt;
- Bieden van werkplekken d.m.v. **werken op locatie** voor mensen met SW-indicatie en overige doelgroep mensen met afstand tot de arbeidsmarkt;
- Bieden **stagewerkplekken** mensen met afstand tot de arbeidsmarkt
- Bieden van **leerwerktrajecten**
- Bieden van **vrijwilligerswerkplekken** (m.n. La Poubelle en Dierenopvangcentrum Tilburg e.o.)
- Bieden van **sociale activeringstrajecten**.

3. Uitvoering van re-integratietrajecten

- Verzorgen van korte en middellange re-integratietrajecten ten behoeve van mensen met een uitkering gericht op verkrijgen van werk;
- Het organiseren en coördineren van diverse re-integratieprojecten gericht op de wijkaanpak (Groeibriljant, Beter Groenewoud, Plusteam)

4. Het uitvoeren van arbeidsdiagnostische onderzoeken

- Het uitvoeren van arbeidsmedisch, arbeidspsychologische en arbeidskundige onderzoeken;
- Uitvoeren van werkplekonderzoek
- Uitvoeren van loonwaardemetingen
- Uitvoeren praktijkdiagnoses
- Uitvoeren bestandsanalyse/screening WWB
- Vaststellingen arbeidsbelemmeringen

5. Verzorgen van arbeidsmatige dagbesteding

- Het bieden van arbeidsmatige dagbesteding voor één of meerdere dagdelen per week op activiteiten die aansluiten bij interesses van deelnemers (La Poubelle, Dierenopvangcentrum, Kwekerij/Stekbedrijf, Drukkerij en Industrie)

6. Activiteiten op het terrein van training en scholing

- Organiseren en uitvoeren van trainingen ten behoeve van medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt.
- Het organiseren en uitvoeren van trainingen ten behoeve van leidinggevenden;
- Het organiseren en uitvoeren van sollicitatietrainingen;
- Het organiseren en uitvoeren van MBO I en MBO II-opleidingen.
- Het uitvoeren van loopbaanonderzoeken en geven van loopbaanadvies;

7. Activiteiten op terrein van personele ondersteuning

- Verzorgen van payroll
- Advisering op P&O-terrein
- Advisering op juridisch terrein

8. Activiteiten in de openbare ruimte

- Beheer en onderhoud openbare ruimte (groendiensten)
- Beheer en onderhoud sportparken (groendiensten)
- Beheer en onderhoud bedrijfstuinen (groendiensten)
- Reiniging openbare ruimte (schoonmaak openbaar gebied, veegwerk, zwerfvuil)
- Reinigen na evenementen (b.v. na markten en evenementen)

9. Activiteiten op facilitair gebied

- Het verzorgen van de schoonmaak bij scholen (kinderdagverblijven, basisscholen en middelbare scholen) en organisaties (gespecialiseerd kantoren en MFA's)
- Het bieden van facilitaire dienstverlening als koffievoorziening/catering, gescheiden afvalinzameling in kantoren/scholen en onderhoud kopieerapparatuur.

10. Activiteiten op het terrein van post

- Bezorging van geadresseerde post;
- Bezorging van mailings;
- Verzorgen van postbusdienst, ophalen van post, verspreiding (speciale) post per auto

11. Activiteiten op grafisch gebied

- Drukwerk divers inclusief DTP
- Kopieerwerk divers
- Digitaal printen divers
- Gereedmaken mailings
- Nabewerking drukwerk divers
- Belettering oa. van auto's

12. Diverse activiteiten

- Het doen van woningaanpassingen in het kader van WMO
- Kwekerij en stekbedrijf
- In- om- en verpakken
- Montage en assemblage
- Serviesbezorging
- Parkeergeld tellen

13. Coördinatie rond de alfacheque en dienstencheque in kader huishoudelijke hulp en klushulp i.k.v. WMO

- Administratief beheer alfacheque en dienstencheque
- Helpdesk voor vragen van klanten
- Bemiddeling van klanten met hulpaanbieders

14. Beheer van Dierenopvangcentrum Tilburg e.o.

- Opvang en herplaatsing van zwurf- en afstandsdieren;
- Organiseren en uitvoering geven aan activiteiten van de dierenambulance.

15. Activiteiten gericht op kringloop

- Innemen/inzamelen van herbruikbare huishoudelijke materialen;
- Ophalen goederen bij particulieren;
- Het repareren van kringloopgoederen
- Verkopen van kringloopgoederen
- Sociaal eethuis de Pollepel, verzorgen van maaltijden

16. Activiteiten op terrein van fietsenbeheer

- Het beheren van de openbare fietsenstallingen;
- Het ruimen van fietsen;

- Het (tijdelijk) opslaan van geruimde fietsen;
- Het beheer van fietsenafhaalcentrum (AFAC)

17. Activiteiten op terrein van wagenparkbeheer

- Bieden van complete dienstverlening van aanschaf en onderhoud van bedrijfsauto's.

Bijlage 16 Kader grondprijzen 2023

Kader grondprijzen 2023

Meer informatie:

www.tilburg.nl

De raad heeft het kader voor de grondprijzen gemeente Tilburg 2023 vastgesteld op 10 november 2022.
Voor het actuele aanbod van gemeentegronen <https://www.tilburg.nl/ondernemers/vastgoed>

Inhoudsopgave Kader Grondprijzen 2023

a. Veranderingen ten opzichte van het kader grondprijzen 2022

b. Toelichting bevoegdheden Raad en college

c. Erfpacht

d. Kwaliteitsverbetering Landschap

e. Begrenzing goedkope, middeldure en dure woningen

Paragraaf 1. Woningbouw

- Sociale woningbouw: huurwoningen
- Middeldure huur/goedkope koop
- Reguliere projectbouw en particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Paragraaf 2. Bedrijventerreinen

- Bestaande bedrijventerreinen
- Nieuw uit te geven bedrijventerreinen
- Kleine kavels en woon/werkkavels

Paragraaf 3. Kantoren

Paragraaf 4. Winkels en horeca

Paragraaf 5. Overige bestemmingen

- Openbare en bijzondere gebouwen, verenigingen, kinderdagverblijven en nutsvoorzieningen.
- Maatschappelijke voorzieningen/sportterreinen
- Kleine kaveluitbreidingen voor tuinen
- Garages en gronden met bouwbestemming
- Zend- en ontvanginstallaties
- Pakketafhaallocaties en post e.d.
- Gronden voor overige bestemmingen en bijzondere gevallen

Bijlage 1: Toelichting stapelings- en groottefactoren

Bijlage 2: Overzicht grondprijzen bij Kwaliteitsverbetering Landschap

a. Veranderingen ten opzichte van het kader grondprijzen 2022

De raad stelt in de Nota Grondbeleid de kaders vast, en - hoewel het vanuit het dualisme een collegebevoegdheid is - stelt ze tevens jaarlijks binnen deze kaders het Kader Grondprijzen vast'.

Op 6 april 2020 is de Nota Grondbeleid vastgesteld waarin ook is opgenomen hoe de gemeente haar grondprijzen bepaalt en jaarlijks vaststelt. Daarin staat het volgende:

De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen. Een marktconforme prijs kan op verschillende manieren tot stand komen. De gemeente werkt met zowel de residuele (normatieve) grondwaardeberekening als de comparatieve methode. De marktconforme grondprijs is afgestemd op het toekomstig gebruik en het verdienmodel dat daarbij hoort. De gemeente zorgt voor een solide onderbouwing van de grondprijzen en kan hiervoor een onafhankelijke taxatie laten opstellen. Hiermee is de marktconformiteit ook geborgd.

Marktconforme grondprijzen gelden voor de volgende categorieën (niet limitatief):

- *Woningbouw*
Alle typen woningbouw, dus voor projectmatige bouw, particuliere bouwkelevs, woonzorgcombinaties en geliberaliseerde huur.
- *Voor sociale woningbouw gelden 2 typen vaste grondprijzen, afhankelijk van het duurzaamheidsgehalte van de woningen en het huurniveau.*
- *Commercieel vastgoed*
Onder andere bedrijvigheid, kantoor, horeca en hotel.

Wijzigingen ten opzichte van het kader grondprijzen 2022

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de het kader grondprijzen 2022 zijn:

Woningbouw

De woningbouwprizen zijn in 2022 gestegen en lijken ook in 2023 verder te stijgen, al zijn er wel tekenen van stabilisatie zichtbaar. De onzekerheden over de woningprijsontwikkeling nemen ook toe als gevolg van de stijgende hypotheekrente. Ook zijn de bouwkosten flink gestegen en zorgen de locatie-specifieke eigenschappen ervoor dat het effect op de grondprijs sterker afhankelijk is van de situatie. Algemeen beeld is dat de grondprijzen ook in 2023 nog zullen stijgen.

De woningbouwprizen worden daarom bepaald op basis van de residuele methode, waarbij grondprijzen worden getaxeerd. Uitzondering zijn gronden die niet groter zijn dan 150 m2 en naar verwachting een grondprijs hebben van maximaal € 10.000,-.

De sociale grondprijs is gekoppeld aan de stijging van de aftoppingsgrens. Deze is in 2022 niet gewijzigd. De prijzen voor sociale woningbouw blijven daarom ongewijzigd.

Bedrijventerrein

De grondprijzen van Wijkevoort zijn gebaseerd op de taxatie in het exploitatieplan. Bij daadwerkelijke verkoop worden de gronden opnieuw getaxeerd. De overige nog te verkopen kavels op T-58 en Stadsrand Dalem Zuid zijn geïndexeerd met 3%. Dit marktconforme percentage is gebaseerd op de prijsstijgingen die zijn opgenomen in de position paper grondexploitaties. Deze wordt elk jaar opgesteld en doorvertaald in de gemeentelijke grondexploitaties. De grondprijzen in de grondexploitatie sluiten aan op de grondprijzen in het kader grondprijzen.

Kantoren

Voor kantoren zijn geen bandbreedten meer opgenomen omdat in deze categorie weinig transacties plaatsvinden. In plaats daarvan wordt de grondprijs bepaald middels taxatie.

Maatschappelijke grondprijzen

In de nota grondbeleid is opgenomen dat de gronduitgifte van gronden voor sport en maatschappelijke bestemmingen zijn gebaseerd op 6 uitgangspunten:

1. *De grondprijs – bij verkoop en als basis voor de uitgifte in erfpacht - wordt gebaseerd op het Kader Grondprijzen zoals dit jaarlijks wordt vastgesteld;*
2. *De grondprijs wordt gebaseerd op de aan de te verkopen/verpachten/verhuren gronden toegekende bestemming en niet op de feitelijke functie;*

3. *In het Kader Grondprijzen wordt voor de bestemming 'sport' een grondprijs per m2 opgenomen voor onbebouwde grond en een grondprijs per m2 voor bebouwde grond;*
4. *In het Kader Grondprijzen wordt voor de bestemming 'maatschappelijk' een grondprijs per m2 opgenomen ongeacht of het om bebouwde of onbebouwde grond gaat;*
5. *Bij het bepalen van de grondwaarde voor de uitgifte in erfpacht wordt buiten beschouwing gelaten de oppervlakte die nodig is voor loop- en rijpaden, parkeerruimte, groenvoorziening en hekwerken¹;*
6. *Per overeenkomst wordt zo nodig een passende ingroeieregeling met de afnemer van de grond overeengekomen;*
7. *Erfpacht is een instrument dat voor bovenstaande uitgangspunten kan worden ingezet. De basis hiervoor is vastgelegd in de Algemene bepalingen voor Erfpacht 2015, zoals door de raad vastgesteld op 21 september 2015'.*

Wijzigingen:

- De indeling van de categorieën is aangepast, met een onderscheid tussen commercieel en niet-commercieel
- De grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed zouden we indexeren met CPI zoals voorgaand jaar. Omdat de CPI een te hoge stijging zou veroorzaken in deze tijden (ca. 9%) is gekozen voor de kerninflatie (inflatie exclusief energie en voeding) van 4%. De volgende bestemmingen zijn geïndexeerd met 4%: niet-commercieel sociaal maatschappelijk (o.a. scholen), sport (bebouwd en onbebouwd), sportcentra en zorg en medische beroepen.
- Om te kijken of we met deze indexering in lijn zitten met andere gemeenten heeft een extern bureau een benchmark gedaan naar de maatschappelijke grondprijzen. Uit de benchmark blijkt dat vergeleken met andere gemeenten de gemeente Tilburg na deze prijsstijging nog steeds één van de laagste grondprijzen voor maatschappelijk hanteert.
- De methodiek van de grondprijzen voor zendmasten is aangepast waarin uit wordt gegaan van huur.
- De categorieën commercieel sociaal maatschappelijk en Gronden voor pakketafhaallocaties, post e.d. zijn toegevoegd.

b. Toelichting bevoegdheden Raad en college

Op basis van artikel 160, lid 1, onder e van de Gemeentewet is het college bevoegd om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen. De raad heeft er op 22 april 2002 mee ingestemd dat het college bij aan- en verkoop van vastgoed zaken doet zonder dat de raad of de raadscommissie wordt gehoord, mits binnen de door de raad gestelde kaders wordt gebleven. Dit kader wordt nu gevormd door het jaarlijkse kader Grondprijzen en de paragraaf grondbeleid in de jaarlijkse programmabegroting.

Uitzonderingen/afwijkingsbevoegdheid:

- Alle transacties moeten voldoen aan de Europese en landelijke regelgeving met betrekking tot het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun.
- als een grondverkoop bij betaande bedrijventerreinen afwijkt van het kader is het het college toegestaan om besluiten te nemen tot een maximum van plus of min 25% van de vastgestelde prijzen met inachtneming van de Europese en landelijke wetgeving.
Dit met in acht neming van bovengenoemd punt over de minimumgrondprijs, waarbij beneden deze minimumgrondprijs in principe geen grond wordt verkocht tenzij het college gemotiveerd afwijkend besluit;
- in alle overige gevallen kan het college afwijken van de kaderprijzen op basis van een onafhankelijke taxatie en een raadsbesluit.

In aanvulling daarop zal ook bij grondverkoop voor bedrijven eenzelfde systematiek worden gehanteerd. Ook in dit segment constateren we dat afwijken mogelijk moet zijn onder de bovengenoemde voorwaarden.

Voor het kader grondprijzen 2023 geldt het bovenstaande onverkort.

Op 21 september 2015 heeft de raad de algemene verkoopvoorwaarden voor grondverkoop vastgesteld.

Gevolgen Didam arrest op verkoop gronden

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheidslichamen bij de verkoop van hun onroerende zaken een transparante selectieprocedure moeten volgen. Dat vloeit voort uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel.

Het gelijkheidsbeginsel brengt met zich dat een overheid gelijke kansen moet bieden aan potentiële gegadigden om mee te doen aan verkoopprocedures van percelen. Gelijke kansen worden gecreëerd door van tevoren objectieve,

¹ Wat wel en niet bij uitgeefbaar hoort is locatieafhankelijk. Dit zal specifiek per casus worden bepaald.

toetsbare en redelijke criteria vast te stellen. Ook moet een passende mate van openbaarheid worden verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria, aldus de Hoge Raad. De gemeente publiceert dus haar voornemen tot verkoop en reageert op eventueel ontvangen zienswijzen.

Op deze regel geldt één uitzondering. Indien bij voorbaat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, hoeft geen openbare verkoopprocedure gevolgd te worden. Er kan dan volstaan worden met een bekendmaking van de voorgenomen verkoop. Wel moet – wederom – aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria worden vastgesteld dat er inderdaad slechts één gegadigde overblijft.

Algemeen wordt aangenomen dat deze eis ook geldt voor andere overeenkomsten waarmee partijen rechten op het gebruik van overheidsgrond krijgen (erfpacht, pacht, huur, opstalrecht etc.).

c. Erfpacht

Ook erfpacht is een wijze van uitgifte die in Tilburg mogelijk is. De kaders zijn vastgelegd in de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht. Voor de berekening van de jaarlijkse erfpachtcanon en optierente wordt uitgegaan van 3,5% plus 1% (opslag voor administratie, risico). In bijzondere gevallen kan het College het opslagpercentage van 1% aanpassen

Op 21 september 2015 heeft de raad de algemene bepalingen voor de uitgifte van grond in erfpacht vastgesteld.

d. Kwaliteitsverbetering Landschap

Voor gronden die liggen in het buitengebied geldt voor initiatiefnemers een verplichte bijdrage voor 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Deze bijdrage is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte en de bijbehorende Werkafspraken, en wordt voornamelijk bepaald door het verschil in grondwaarde voor en na een bestemmingswijziging als gevolg van een initiatief.

In het collegebesluit kwaliteitsverbetering landschap van 8 juli 2014 is besloten om de eenheidsprijzen tegelijkertijd met de gemeentelijke grondprijzen vast te stellen. In deze kader grondprijzen zijn de aanpassingen van de grondprijzen doorvertaald in het schema van Kwaliteitsverbetering landschaps en opgenomen in bijlage 2.

Indien de berekende bijdrage disproportioneel hoog uitvalt, kan het college besluiten van de regeling af te wijken.

e. Begrenzing goedkope, middelduur en dure woningen

In de nota bovenwijkse voorzieningen² zijn drie categorieën woningen opgenomen, namelijk goedkoop, middel, duur. Deze categorieën hebben een eigen wegingsfactor bij het bepalen van de hoogte van de bijdrage.

De categorieën zijn:

Onderscheid woningcategorieën		
Categorie	VON-prijs/Huurprijs	Wegingsfactor
Goedkoop	2 ^e aftoppingsgrens € 763,47 (prijsspeil 2022)	0,67
Middel (koop)	Vanaf Liberalisatiegrens/ € 200.000,- tot NHG grens € 355.000,- (prijsspeil 2022).	1
Middel (huur)	Middeldure huur obv verordening middelduur (vanaf 2 ^e aftoppingsgrens-€ 1.000,-)	1
Duur	Boven NHG grens € 355.000,- (prijsspeil 2022) Boven grens middeldure huur	2

² Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe nota bovenwijkse voorziening die naar verwachting in 2023 wordt vastgesteld. Zodra deze is vastgesteld, zijn bij eventuele afwijkingen de uitgangspunten in de Nota bovenwijkse voorzieningen leidend.

1.

Woningbouw (prijzen inclusief belastingen)

Uitgangspunt: Genormeerd residueel (sociaal conform afspraken met corporaties).

Voor grondprijzen van woningbouw wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën:

- A. sociale woningbouw
- B. reguliere projectbouw
- C. particulier opdrachtgeverschap (PO/CPO)
- D. Verkoop kleine kavels

1 A. Sociale woningbouw

Grondprijsbeleid nieuwbouw (stapelings- en groottefactor van toepassing (zie bijlage 1))		
	<i>Sociaal-betalbaar</i>	<i>Sociaal</i>
	Huur tot 1 ^e aftoppingsgrens (€633,25) voor 1 en 2 persoonshuishoudens Huur tot 2 ^e aftoppingsgrens (€678,66) voor 3 en meerpersoonshuishoudens.	Huur tussen de 2 ^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 678,66 - € 763,47) **
	€ 15.750	€ 23.750

Toelichting tabel:

De huurprijsgrenzen, verkoopprijzen en inkomensgrenzen zijn prijspeil 2022. Deze grenzen worden jaarlijks door het rijk geactualiseerd.

- Onderscheid te maken in twee sociale woningbouwklassen:
 - a) Sociaal-betalbaar: maximaal 2^e aftoppingsgrens huur en hierbinnen onderscheid te maken naar 1 en 2 persoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens aansluitend bij de opgave taskforce betaalbaar wonen
 - b) Sociaal: huur tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Voor het huursegment tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberaliseringsgrens een gereduceerde doch hogere sociale grondprijs van € 23.750 te rekenen.

Overig:

- Sociale woningbouw wordt gerealiseerd in samenwerking met een Tilburgse corporatie
- Grondprijzen voor sociale woningbouw gelden in principe ook bij gronden die niet in bezit van de gemeente zijn
- De grondprijzen voor sociaal worden jaarlijks geïndexeerd met de stijging van de aftoppingsgrens.
- Basisnorm voor de nieuwbouw is 70 m2 gbo (bij voorkeur minimaal 3 kamers) voor 1 en 2 persoonshuishoudens en 85m2 gbo (bij voorkeur minimaal 4 kamers) voor meerpersoonshuishoudens Dit als waarborg voor een evenwichtige prijs kwaliteitverhouding. Partijen en de gemeente kunnen in onderling overleg voor specifieke locaties of doelgroepen andere afspraken maken.
- Het is de intentie om de nieuwbouw blijvend aan te bieden aan de sociale doelgroepen van het woonbeleid en de woningen passend toe te wijzen conform de eisen zoals die door het rijk worden gesteld en zoals opgenomen in de overeenkomst met de corporaties over omzetting erfpacht in

eigendom en de prestatieafspraken met de corporaties. Verkoop dan wel omzetting naar een hogere huurcategorie vindt in overleg plaats.

- In alle gevallen (zowel bij voormalige erfpachtwoningen als bij nieuwe uitgifte tegen sociale grondprijzen) geldt bijbetaling bij omzetting naar een hoger huursegment dan wel verkoop buiten het sociale segment, conform de huidige systematiek.
- Ook ingeval corporaties gemeentelijke bijdragen krijgen om betaalbare sociale huurwoningen te realiseren op particuliere locaties (dus geen gemeentelijke gronduitgifte) geldt hiervoor de bijbetalingsregeling bij verkoop of omzetting naar een hogere huurcategorie.
- Bij gronden nodig voor het aanpassen van bestaande woningen worden alleen de kosten in rekening gebracht die de gemeente maakt inclusief de eigen plan- en apparaatskosten.

Bijbetalingsregeling voor doorverkoop erfpachtwoningen en uitponden huurwoningen**

Bij verkoop bedraagt het bij te betalen bedrag:	
Kavels tot en met 150 m2	€ 335 per m2 uitgeefbaar
Per m2 extra	€ 390 per m2 uitgeefbaar
Als minimum kavelprijs geldt de kavelprijs van een vergelijkbaar koopappartement. Deze bedraagt 20 % van € 118.250 en 35 % van de stichtingskosten / v.o.n.-prijs** boven de € 118.250.	
Op de uitkomst van de m2 prijs berekening of grondquote berekening wordt de actuele grondprijs van een sociaal goedkope huurwoning ter hoogte van € 15.750,00 met toepassing van de hoogte en groottefactoren in mindering gebracht.	
Bij verkoop buiten de MGE-constructie is de bijbetalingsregeling ook van toepassing. Bijbetaling vindt ook plaats als de woning in een MGE constructie verkocht wordt in een prijsklasse boven sociaal betaalbaar.	

1 B. Reguliere projectmatige bouw

Per project wordt aan de hand van de feitelijke gegevens de grondprijs genormeerd residueel bepaald.	
Grondgebonden woningbouw	Afzonderlijke grondprijzen na taxatie. Minimale grondprijs € 205,-/m2.
Gestapelde woningbouw	Afzonderlijke grondprijzen na taxatie (maatwerk). Minimale grondprijs € 205,-/m2.
Uitgifte in bijzondere, maatschappelijke of huurgerelateerde plannen	Eventueel nadere grondprijzen op basis van onafhankelijke taxatie. Minimaal maatschappelijke grondprijs.

Onder bijzondere, maatschappelijke of huurgerelateerde plannen wordt onder meer verstaan de zorgwoningen op een maatschappelijke bestemming.

1 C. Particulier opdrachtgeverschap

Uitgifte aan particulieren en in het bijzonder bij particulier opdrachtgeverschap (PO)	Afzonderlijke grondprijzen na taxatie (maatwerk). Minimale grondprijs € 206 ,-/m2
--	---

1 D. Verkoop kleine kavels

De gemeente heeft diverse gronden in bezit. In de praktijk ontstaat daardoor de situatie dat ze soms kleine kavels verkoopt ten behoeve van een particuliere ontwikkelingen. Deze gronden zijn vaak ondergeschikt aan de totale afspraken met de ontwikkelaar en hebben een lage verkoopwaarde. Het is in dat geval niet efficiënt om de gronden extern te laten taxeren op marktconforme waarde, omdat de kosten niet opwegen tegen de verkoopopbrengst, en de taxatie ook tijd kost.

Als naar schatting de verkoopprijs van de grond maximaal € 10.000,- is en de kavel niet groter is dan 150 m², kan door het hoofd van het Vastgoedbedrijf worden besloten om de gronden niet te taxeren maar te volstaan met een interne toets van de verkoopprijs. Via aparte werkafspraken wordt dit proces verder vormgegeven, waarin de grondprijzen worden gebaseerd op de beschikbare referenties in Tilburg, en de bouwkosten op basis van kengetallen waaronder bouwkostenkompas.

* Maatschappelijk Gebonden Eigendom

** De stichtingskosten/v.o.n.-prijs bestaan uit de taxatieprijs inclusief eventuele garage, bebouwde en/of onbebouwde parkeervoorziening. De grondprijs is hierbij gebaseerd op de prijs van een volgens de gangbare normen direct en volledig bewoonbare woning, inclusief afbouw (inrichting en afwerking).

Bij verkoop van bestaande woningen geldt als v.o.n.-prijs de verkoopprijs, vermeerderd met de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het transport (inclusief kadastraal recht).

Bij verkoop van woningen aan mensen met een handicap bij nieuwbouwprojecten worden de stichtingskosten/v.o.n.-prijs verminderd met de vergoedingen, die worden gegeven via de WVG en/of de AWBZ.

*** Over de hoogte en toepassing van deze bedragen vinden momenteel convenantsbesprekingen binnen Tilburg plaats met de woningcorporaties plaats. De afspraken in het definitieve convenant treden in de plaats van de genoemde bedragen.

De definitieve bedragen die van toepassing zijn voor het jaar 2023 komen van het Ministerie Binnenlandse Zaken (vermoedelijk per begin december 2022). De door het ministerie vastgestelde bedragen treden hiervoor in de plaats.

2.

Bedrijventerreinen (prijzen exclusief BTW)

Uitgangspunt: Residuele waarde

Grondprijzen bestaande bedrijventerreinen

Locatie*	Bandbreedte residuele grondprijs per m2 kavel excl. BTW
Stadsrand Dalem (Zuid)	Bedrijven: € 154,50 Recreatie/Sport: € 190 Maatschappelijke voorzieningen: € 185
T-58	€ 195
Wijkevoort	Obv Taxatie. Minimaal taxatie in exploitatieplan Wijkevoort

- College van B&W kunnen 25% afwijken van de grondprijs bij bestaande bedrijventerreinen
- Ingeval van incurante kavels afzonderlijke grondprijs op basis van taxatie

Kleine kavels en woon/werkkavels.

De grondprijzen voor de kleine kavels en woon/werkkavels worden per geval residueel bepaald.

3.

Kantoren (prijzen exclusief BTW)

Uitgangspunt: Residuele waarde

Huidige grondprijzen en residuele grondprijzen kantoren (per m2 bvo of m2)

Locatie	Residuele grondprijs per m ² bvo met minimum aantal m2 terrein.
Standaardprijs locaties	Grondprijs na taxatie
Ringbanen, Spoorzone Tilburg, Centrum	Grondprijs na taxatie
Nieuwe locaties	Grondprijzen na taxatie

4.

Winkels en horeca (prijzen exclusief BTW)

Uitgangspunt: Residuele waarde

Winkels

Grondprijzen winkelgebieden en horeca

Alle locaties	Grondprijs na taxatie
---------------	-----------------------

5.

Overige bestemmingen (prijzen exclusief belastingen tenzij anders aangegeven)

Uitgangspunt: deels residueel en deels eenheidsprijzen

5.1 Sociaal maatschappelijk	
o Niet commercieel sociaal maatschappelijk waaronder gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen (O.B.G.)*, niet-commerciële verenigingen en kinderdagverblijven incl. transformatorruimtes, gasstations etc. **	€ 127,50 per m2 bvo met minimum € 127,50 per m2 uitgeefbaar terrein. Bij middelbaar- en hoger beroepsonderwijs wordt een korting verleend van € 1.625 per aan te leggen parkeerplaats op eigen terrein (25 m2 x € 65).
o Commercieel sociaal maatschappelijk*	Maatwerk, met een minimum van € 127,50 per m2
o Zorg en medische beroepen	Maatwerk, met een minimum van € 260,00 per m2 bvo
5.2 Sport	
o Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen (incl. was- en kleedaccommodaties). **	€ 28 ,00 per m2
o Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije tijdsvoorzieningen.	€ 65,00 per m2 terrein/bvo
o Grond voor bouw kantines bij sportterreinen.**	€ 65,00 per m2 terrein

o Sportcentra.	€ 260,00 per m2 bvo met minimum aantal m2 terrein.
5.3 Leisure	
o Cultuur, recreatie **	Maatwerk, met een minimum van € 127,50 / m2 bvo
5.4 Kleine kaveluitbreidingen tot 250 m2 voor tuinen. Prijzen zijn inclusief belastingen.	€ 150,00 per m2 (inclusief belastingen), minimaal € 1.500,00 (inclusief belastingen).
Tuinitbreidingen boven 250 m2. Prijzen zijn inclusief belastingen	Per geval door onafhankelijke taxatie te bepalen. Prijzen zijn inclusief belastingen.
5.5 Garages en gronden met een (woning)bouwbestemming.	Minimaal de prijs voor extra m2 bij grondgebonden woningen € 200,00/m2. Prijzen zijn inclusief belastingen
5.6 Zend- en ontvangstinstallaties	€ 6.000,00 huur per jaar per provider
5.7 Gronden voor pakketafhaallocaties, post e.d..	€ 1.000,-, jaarlijks geïndexeerd met CPI. Verhuur voor periode van max 5 jaar.
5.8 Gronden voor overige bestemmingen en bijzondere gevallen	Per geval door onafhankelijke taxatie te bepalen.

- * Om te bepalen of een functie niet commercieel is (non profit) gelden de volgende criteria:
- Het betreffende perceel heeft een maatschappelijke bestemming, en;
 - De beoogde koper/exploitant betreft een stichting, vereniging of kerkgenootschap en;
 - De beoogde koper/exploitant heeft geen winstoogmerk (aan te tonen vanuit de statuten en de praktijk van de onderneming).

Als na toetsing van de criteria nog onduidelijk bestaat, worden de criteria aangevuld met:

- De beoogde koper/exploitant is niet VPB-plichtig en levert BTW-vrijgestelde prestaties en/of;
- De beoogde koper/exploitant heeft een ANBI-status.

Voor een nieuwe onderneming kan e.e.a. aangetoond worden middels een businessplan met daarin de beoogde bedrijfsvoering.

- ** De exploitant moet bij verkoop van het object aan een commerciële partij of bij de overgang van niet commerciële naar commerciële exploitatie, bijbetalen tot de actuele marktprijs van de kavel van betreffende object op moment van doorverkoop. Bij verkoop van sportaccommodaties moet de exploitant het object eerst aan de gemeente aanbieden.

Bijlage 1

Toelichting stapelingsfactoren

Bij het bepalen van de uiteindelijke grondprijs voor woningen spelen ook stapelingsfactoren, liggingsfactoren en groottefactoren een rol. Liggingsfactoren kunnen ook bij andere bestemmingen dan woningbouw een rol spelen.

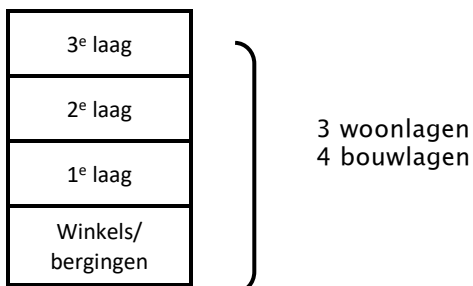
Stapelingsfactoren

Stapelingsfactoren zijn van toepassing op alle gestapelde woningen, met uitzondering van die woningen waarbij de grondprijs wordt uitgedrukt in een percentage van de stichtingskosten of v.o.n.-prijs. De stapelingsfactor wordt bepaald door het aantal woonlagen. Een woonlaag wordt hierbij gedefinieerd als de laag van de woning waar het hoofdvertrek is gesitueerd. Bij gestapelde woningbouw waarbij op de begane grond sprake is van een andere bestemming dan woningen, geldt deze begane grondlaag niet als woonlaag. De gemeente Tilburg hanteert de volgende stapelingsfactoren.

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
2	0,9
3	0,8
4	0,75
5	0,725
6	0,7
7	0,675
8	0,65
9	0,625
10	0,6
11	0,55
12	0,5
> 12	0,5

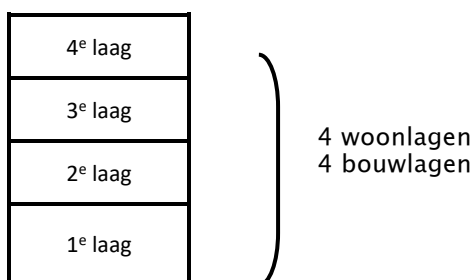
Voorbeeld 1

Bij gebouw van drie woonlagen gesitueerd boven een winkel of boven bergingen is een stapelingsfactor van 0,8 van toepassing bij het vaststellen van de uiteindelijke grondprijs.



Voorbeeld 2

Bij een gebouw van vier woonlagen gemeten van de begane grond is een stapelingsfactor van 0,75 van toepassing bij het vaststellen van de uiteindelijke grondprijs.



Groottefactoren

Groottefactoren zijn alleen van toepassing op wooneenheden kleiner of gelijk aan 49,0 m² bruto kern oppervlakte (b.k.o.). De gemeente Tilburg hanteert de navolgende groottefactoren.

Wooneenheid	Groottefactor
voor wooneenheden groter of gelijk aan 49,1 m ² b.k.o.	1,0
voor wooneenheden van 30,1 t/m 49,0 m ² b.k.o.	0,7
voor wooneenheden kleiner of gelijk aan 30,0 m ² b.k.o.	0,5

Bijlage 2.

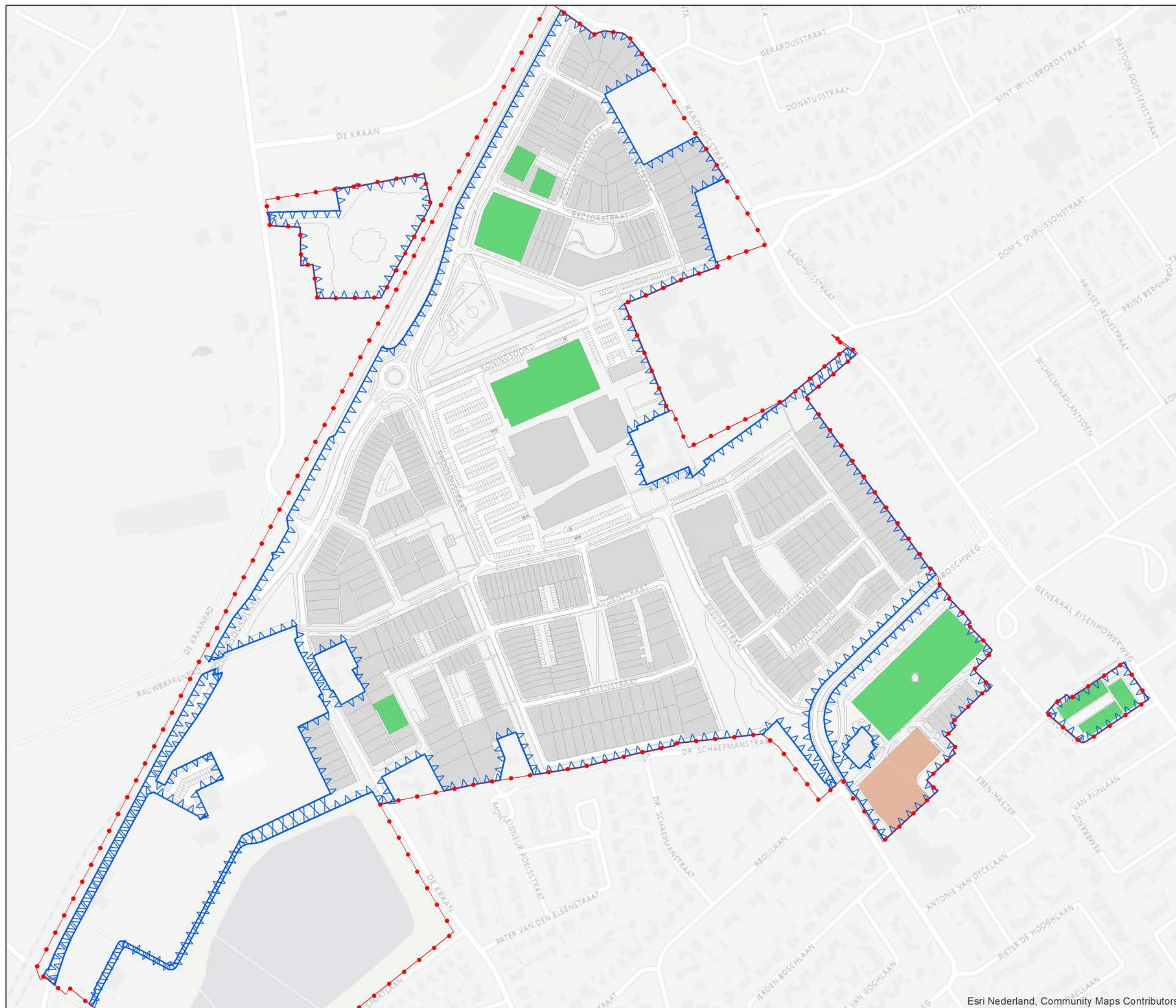
Tabel grondprijzen Kwaliteitsverbetering Landschap

Bestemming	Grondprijs (ex. BTW)		
Agrarische grond (onbebouwd)	€ 8,50	m2	bestemming
Agrarisch bouwblok/bouwvlak	€ 15,00	m2	bouwvlak
Ondersteunende voorzieningen bij agrarisch bouwblok	€ 15,00	m2	differentiatievlak
Agrarische bedrijfswoning	€ 100,00	m2	bebouwingsvlak
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	€ 165,00	m2	Bestemming
Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	€ 65,00	m2	bestemming
Glastuinbouw (grond)	€ 25,00	m2	bestemming
Extensieve recreatieve voorziening (onbebouwd)	€ 28,00	m2	bestemming
Intensieve recreatieve voorziening/ horeca met een landelijk karakter (bebouwd)	€ 65,00	m2	bestemming
Intensieve recreatieve voorziening/ horeca met een stedelijk karakter (bebouwd)	€ 500,00	m2	Bvo
Kantoren (bebouwd)	€ 300,00	m2	Bvo
Kantoren (onbebouwd)	€ 50,00	m2	bestemming
Detailhandel/ supermarkt (bebouwd)	€ 500,00	m2	Bvo
Detailhandel/ supermarkt (onbebouwd)	€ 50,00	m2	bestemming
Retail pdv / gdv	€ 250,00	m2	Bvo
Retail pdv/ gdv buiten bouwvlak	€ 75,00	m2	bestemming
Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	€ 127,50	m2	Bvo
(Semi-) commerciële voorzieningen	€ 260,00	m2	Bvo
Wonen appartementen	€ 260,00	m2	Bvo
Wonen bouwvlak grondgebonden (incl. tuin tot 500 m2)	€ 350,00	m2	bestemming
Bijbehorend bouwwerk > 100 m2 (buitengebied)	€ 50,00	m2	Bebouwingsoppervlak
Bijbehorend bouwwerk > 50 m2 (kern)	€ 150,00	m2	Bebouwingsoppervlak
Tuin 500 - 1000 m2	€ 150,00	m2	bestemming
Tuin vanaf 1000-2000 m2	€ 50,00	m2	bestemming
Tuin vanaf 2000 m2	€ 15,50	m2	bestemming
Zend- en ontvangstinstallatie	€ 275,00	m2	bestemming
Water / groen/ verharding openbaar	€ 1,00	m2	bestemming
Landschappelijke inpassing (particulier)	€ 3,50	m2	bestemming

Bijlage 17 Kaart aanwijzing programma sociaal

KONINGSOORD

Kaart aanwijzing programma sociaal



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Minimaal 1 sociale huurwoning
- Sociale huurwoningen
- Overige woningen
- Maatschappelijk



opdrachtgever:
Gemeente Tilburg

projectnummer:
30079642



kaartnummer: 30079642/07
tekenaar: CF
datum: 6-2-2023
schaal (A3): 1:3.500

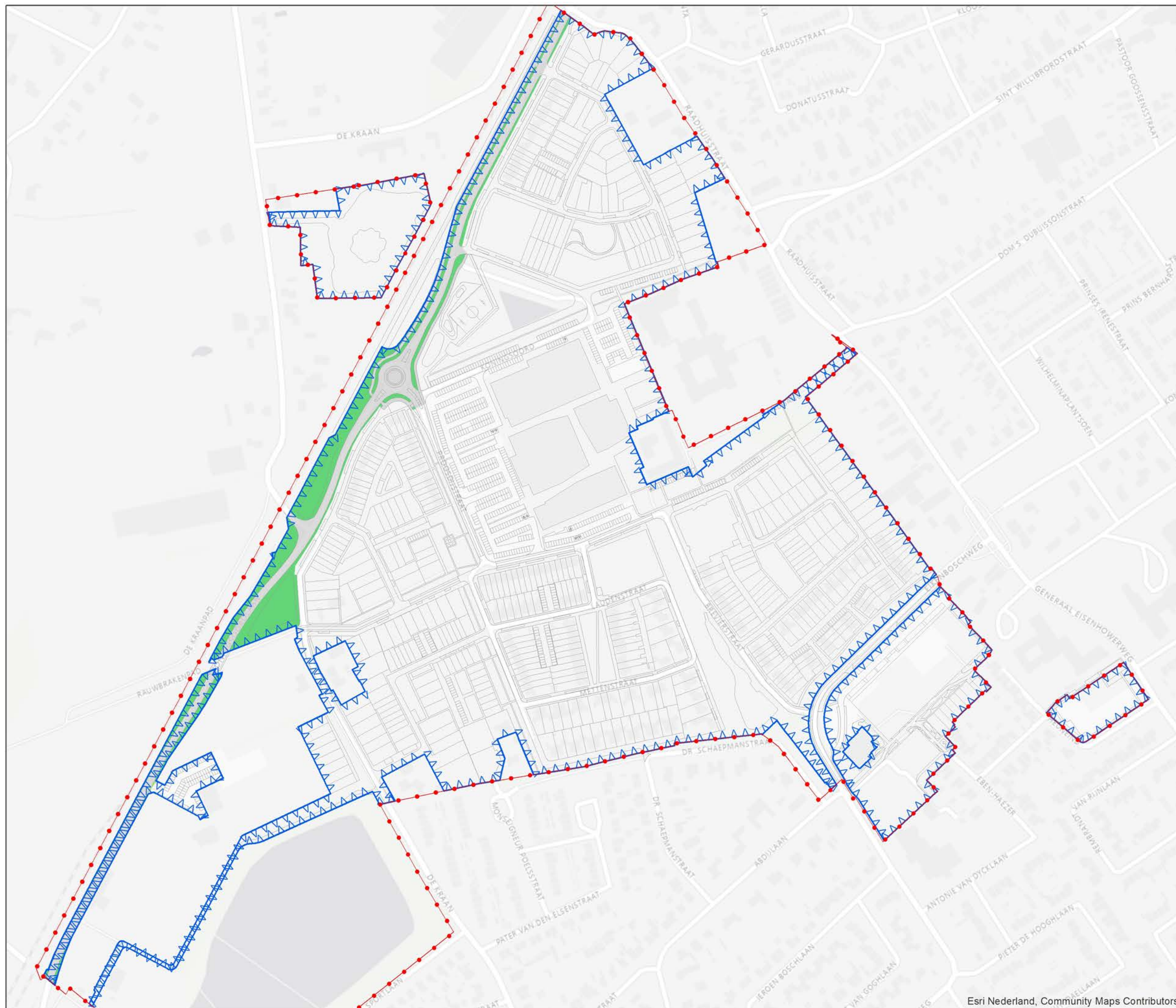
Esri Nederland, Community Maps Contributors



Bijlage 18 Kaart met ligging gebiedsontsluitingsweg

KONINGSOORD

Kaart met ligging
gebiedsontsluitingsweg



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Uitgeefbaar voor wonen
- Uitgeefbaar voor winkels
- Verharding
- Groen
- Water
- Sportpark



opdrachtgever:
Gemeente Tilburg

projectnummer:
30079642



kaartnummer: 30079642/06
tekenaar: CF
datum: 25-10-2022
schaal (A3): 1:3.500



Esri Nederland, Community Maps Contributors

Bijlage 19 Kaart omgevingsvergunningen verwacht na 1 januari 2023

KONINGSOORD

Kaart Omgevingvergunningen verwacht na 1/1/2023

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 2023
- 2024



opdrachtgever:
Gemeente Tilburg

projectnummer:
30079642



kaartnummer: 30079642/07
tekenaar: CF
datum: 6-2-2023
schaal (A3): 1:3.500



Esri Nederland, Community Maps Contributors

Bijlage 20 Position Paper Parameters grondexploitatie 2023

Position paper Parameters grondexploitatie gemeente Tilburg 2023

Opgesteld door: W. Karapanagiotis

Gecontroleerd door: J. de Pijper/ G.J. van de Water

Versiedatum: 05-01-2023

Inleiding

De gemeente Tilburg stelt jaarlijks de rekenparameters voor de grondexploitatie vast. Dit betreffen de (jaarlijkse) kosten- en opbrengstenstijgingspercentages waarmee de grondexploitatiebegrotingen worden doorgerekend. Deze parameters worden gebaseerd op de Outlook Grondexploitatie 2023 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze outlook is als bijlage toegevoegd aan de position paper.

Tot en met 2021 deed het Vastgoedbedrijf van de gemeente Tilburg zelf onderzoek naar deze parameters. Hiervoor werden veel verschillende bronnen geraadpleegd en werden aan de hand van deze bronnen de verschillende parameters bepaald. Aangezien de Outlook Grondexploitatie van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling gebaseerd is op een uitgebreider onderzoek, is ervoor gekozen dit onderzoek te gebruiken en niet zelf het volledige onderzoek meer te doen. Na een inventarisatieronde is gebleken dat de gemeenten Breda, Eindhoven en Loosdrecht ook de Outlook Grondexploitatie gebruiken als onderbouwing van de eigen parameters.

De Outlook Grondexploitatie biedt handvatten bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van grondexploitatie. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling heeft de meest recente jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties gebundeld en hier haar visie op losgelaten. Daarbij wordt naast de beschikbare marktinformatie gebruik gemaakt van de ruime database aan informatie uit de eigen adviespraktijk.

Proces

De Outlook Grondexploitatie wordt jaarlijks eind november/ begin december gepubliceerd. De publicatie vindt dus plaats nadat de Programmabegroting van het betreffende jaar vastgesteld is.

Het eerst volgende moment om de parameters voor de kosten- en opbrengstenontwikkeling van het volgende jaar vast te kunnen laten stellen door de Raad is bij de jaarrekening. Dit moment zal gebruikt worden om de parameters vast te laten stellen. Hierdoor is het mogelijk om, na vaststelling, zo vroeg mogelijk in het jaar de nieuwe parameters te verwerken in de grondexploitatie.

Aangezien de outlook van Metafoor de parameters weergeeft voor heel Nederland, berekent de gemeente Tilburg het gewogen gemiddelde o.b.v. de grondexploitatieportefeuille. Afgesproken is om deze doorrekening te laten toetsen door Metafoor. Deze toets zal een verbijzondering zijn van de algemene outlook van Metafoor voor de gemeente Tilburg.

Samenvatting

Onderstaand is de samenvattende tabel weergegeven van de gehanteerde parameters door de gemeente Tilburg bij de position paper 2022 en 2023:

Position paper 2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2031
Kostenontwikkeling	3%	3%	2%	2%
Opbrengstenontwikkeling grondwaarde	3%	3%	2%	2%

Position paper 2023	2023	2024	2025	2026 t/m 2032
Kostenontwikkeling	6%	4%	4%	2%
Opbrengstenontwikkeling grondwaarde	1%	0%	0%	2%

Kostenontwikkeling: werkwijze en resultaat

Metafoor geeft bandbreedtes voor de kostenontwikkeling van twee grote kostenposten uit een grondexploitatie: GWW kosten (bouw- en woonrijp maken) en Plankosten/VTU. Een derde post, verwervingskosten, wordt niet langer geschat door Metafoor. Derhalve wordt deze post niet meegenomen in de weging en volgt deze post het gewogen gemiddelde van de GWW-kosten en de Plankosten/VTU.

Kostenontwikkeling	2023		2024 - 2025		2026 - 2032	Weging
	Min	Max	Min	Max		
GWW Kosten	4%	8%	3%	5%	2%	69%
Plankosten & VTU	4%	8%	3%	5%	2%	31%
Gewogen kostenontwikkeling	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%	
Rekenkundig gemiddelde min/max	6,0%		4,0%		2%	
Voorstel parameters	6%		4%		2%	

Voorgesteld wordt om de volgende afgeronde en gewogen kostenparameters op te nemen in de grondexploitaties en te vermelden in de jaarrekening 2022:

2023: 6%

2024 t/m 2025: 4%

2026 t/m 2032: 2%

Opbrengstenontwikkeling: werkwijze en resultaat

Metafoor geeft aparte bandbreedtes voor de grondwaardeontwikkeling van de grootste categorieën uit een grondexploitatie: Woningbouw, Bedrijfslocaties, Kantoorlocaties en Retail. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende locaties:

- “Topsegment”: De randstad en een aantal wijken van centrumsteden;
- “Middensegment”: Het overgrote deel van Nederland en wijken op een centrale locatie in een grote of middelgrote stad;
- “Basissegment”: Gebieden aan de rand van Nederland;

Logistiek heeft geen noemenswaardige verschillen tussen de drie segmenten. Derhalve wordt voor deze categorie geen onderscheid gemaakt in verschillende locaties door Metafoor.

Om het Tilburgse karakter terug te kunnen laten komen in de wegingen is ervoor gekozen om het gemiddelde te hanteren tussen het Topsegment en het Middensegment. Wanneer enkel het Middensegment gehanteerd zou worden, zou dit resulteren in te voorzichtige cijfers. Enkel het Topsegment hanteren past aan de andere kant niet bij de Tilburgse vastgoedmarkt, zoals we deze in de praktijk ervaren.

De uitgifte van woningbouw, industrieterreinen en kantoren vertegenwoordigt 94% van de uit te geven gronden van alle Bouwgronden In Exploitaties (BIE's). Derhalve zijn deze drie categorieën gebruikt en gewogen.

Opbrengstenontwikkeling	2023		2024 - 2025		2026 - 2032	Weging
	Min	Max	Min	Max		
Top woningmarktgebied	-1%	3%	-2%	2%	2%	
Midden woningmarktgebied	-2%	2%	-3%	1%	2%	
Gemiddeld woningmarktgebied	-1,5%	2,5%	-2,5%	1,5%	2,0%	25%
Logistiek	1%	5%	-2%	2%	2%	
Top bedrijven	0%	2%	-1%	1%	2%	
Midden bedrijven	-2%	1%	-2%	1%	2%	
Gemiddeld logistiek & bedrijven	-0,3%	2,7%	-1,7%	1,3%	2,0%	68%
Top kantoren	-1%	1%	0%	2%	2%	
Midden kantoren	-2%	0%	-1%	1%	2%	
Gemiddeld kantoren	-1,5%	0,5%	-0,5%	1,5%	2,0%	1%
Gewogen opbrengstenontwikkeling	-0,6%	2,4%	-1,8%	1,3%	1,9%	94%
Rekenkundig gemiddelde min/max	0,9%		-0,2%		1,9%	
Voorstel parameters	1%		0%		2%	

Voorgesteld wordt om de volgende afgeronde en gewogen opbrengstenparameters op te nemen in de grondexploitaties en te vermelden in de jaarrekening 2022:

- 2023: 1%
- 2024 t/m 2025: 0%
- 2026 t/m 2032: 2%

In specifieke projecten kan met 1%-punt positief/negatief worden afgeweken van de gehanteerde parameter voor opbrengstenstijging.

Gemeente Tilburg indexeert, in overeenstemming met BBV-regels, na 2032 geen opbrengsten binnen de grondexploitaties.

Indien met toekomstige afnemers van bouwrijpe grond reeds contractuele afspraken zijn gemaakt over indices zal in die gevallen daarop aangesloten moeten worden in de grondexploitaties.

Colofon

EXPLOITATIEPLAN KONINGSOORD 2023
2E HERZIENING

KLANT
Gemeente Tilburg

AUTEUR
Kees Swinkels

PROJECTNUMMER
30079642

ONZE REFERENTIE
D10034501:144

DATUM
9 juni 2023

STATUS
Concept