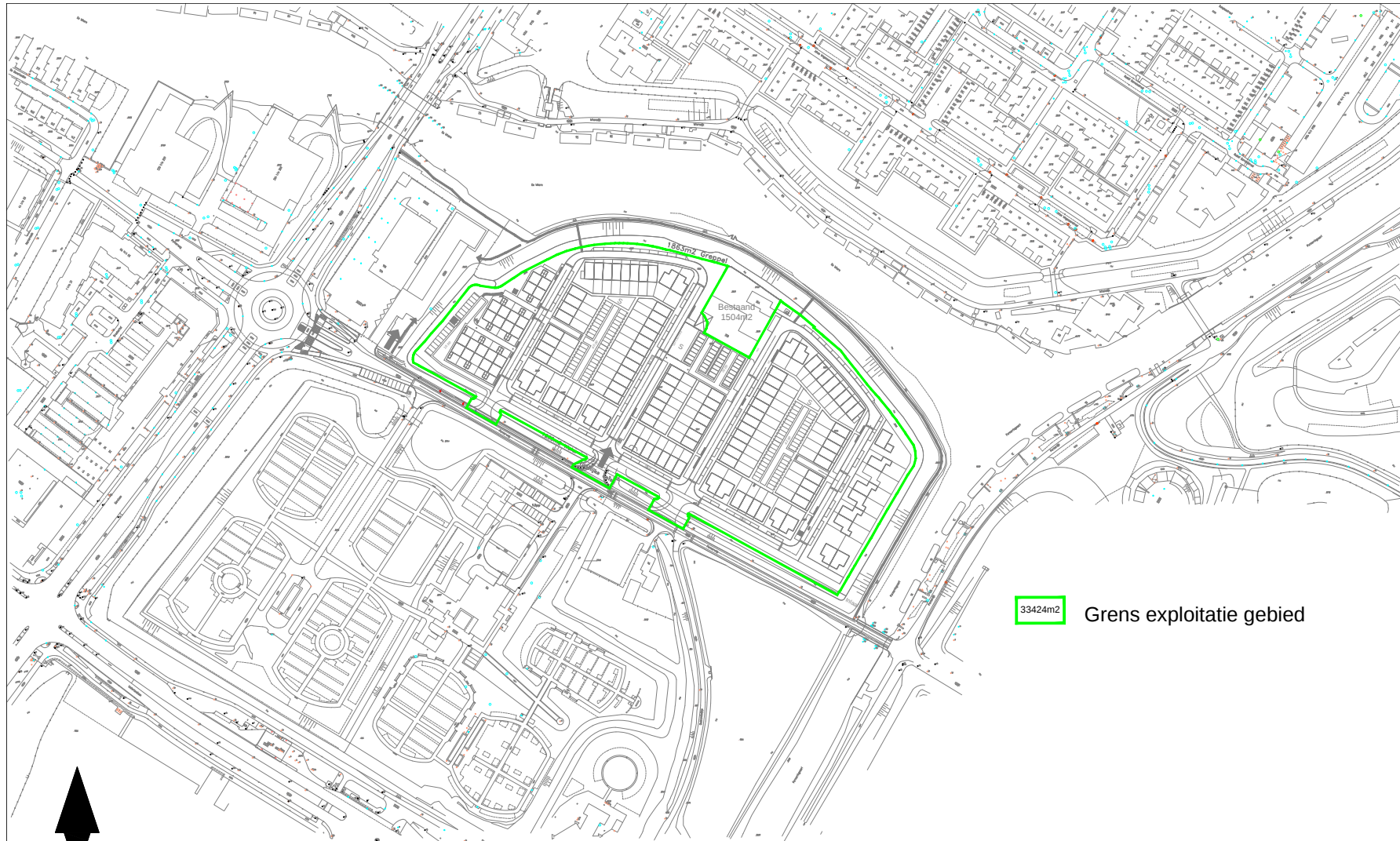


BIJLAGE 1 KAART EXPLOITATIEGEBIED



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

Kaart Exploitatiegebied Klein Where 2016

BIJLAGE 2 KAARTEN OPENBAAR GEBIED EN UITGIFTE

12 januari 2016
Gemeente Purmerend



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

Kaart Openbaar gebied
Klein Where 2016

12 januari 2016
Gemeente Purmerend



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

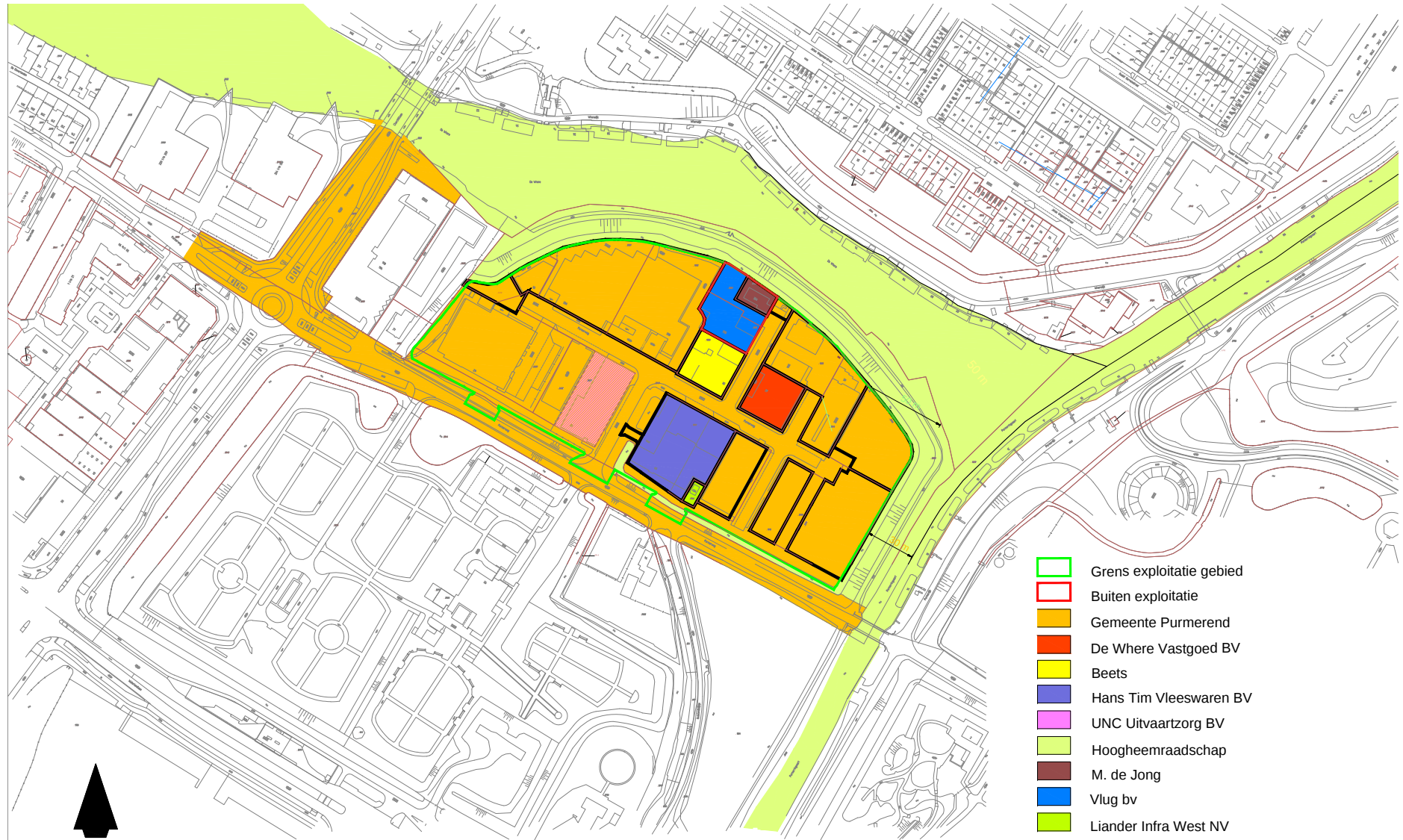


Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 30-12-2015

Kaart Uitgifte
Klein Where 2016

BIJLAGE 3 EIGENDOMSKAART

12 januari 2016-01-13
Gemeente Purmerend



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

Eigendomskaart
Klein Where 2016

BIJLAGE 4 KAART BESTAANDE SITUATIE

12 januari 2016
Gemeente Purmerend

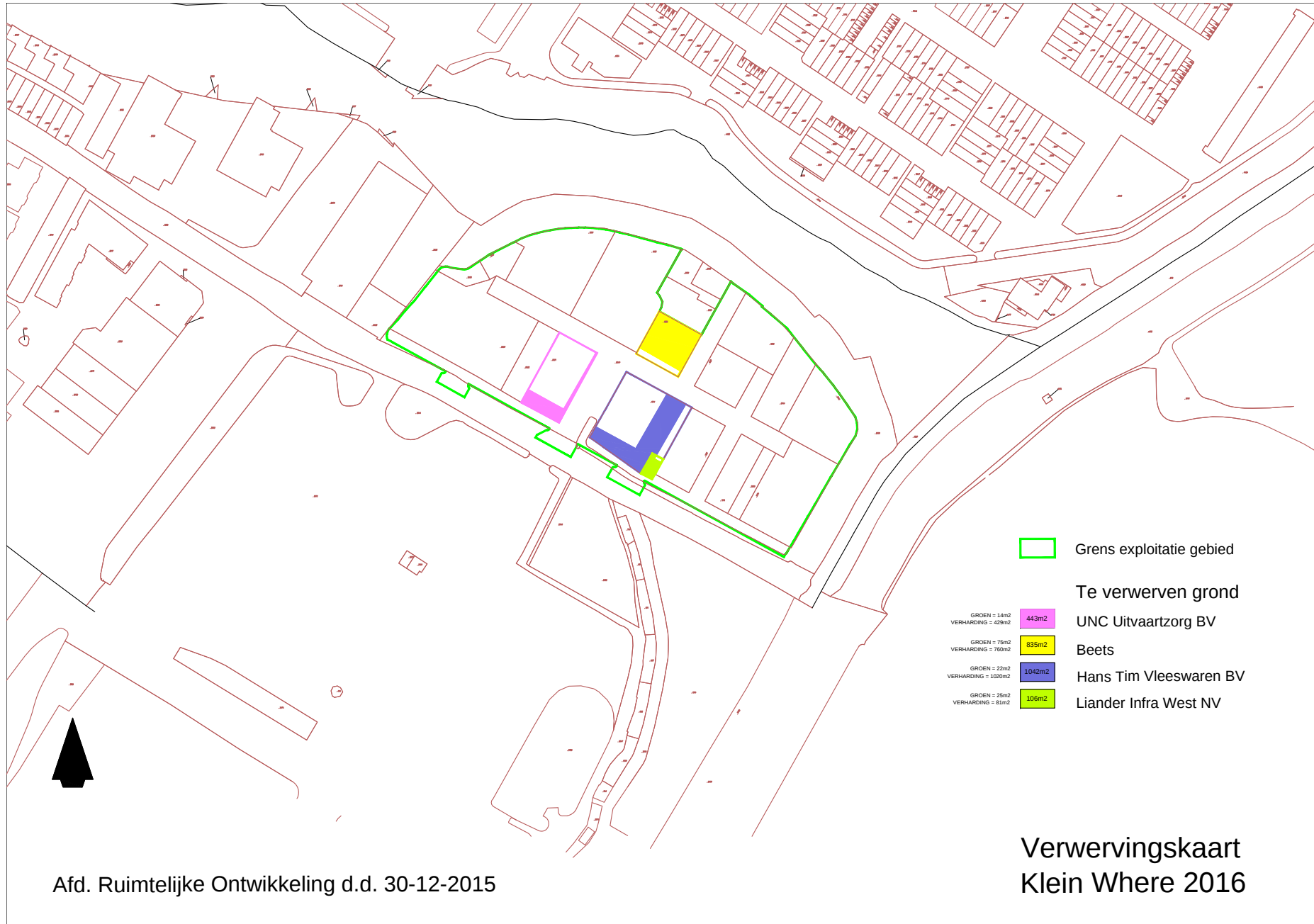


Grens exploitatie gebied

Bestaande Situatie
Klein Where 2016

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

BIJLAGE 5 VERWERVINGSKAART



BIJLAGE 6 PLANKOSTENSCAN

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

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

Produkt/activiteit

Verwerving

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

Stedenbouw

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

Ruimtelijke ordening

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

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

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

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

A Algemeen

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

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

3 Waar ligt het exploitatiegebied ?

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

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?

7	totaal
0	stuks
0	stuks
7	stuks
0	stuks

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

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

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

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

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

C Beoogde programma

9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

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

D Onderzoeken

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

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:

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

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

b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee

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

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

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

F Civiele en cultuurtechniek

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

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

15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?

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

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

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

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

c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar

d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

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

G Gronduitgifte

18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks

b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks

c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks

d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks

e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks

f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ? stuks

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

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

BIJLAGE 7 BOUWRIJP MAKEN, AANLEG NUTSVOORZIENINGEN EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

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

Bouwrijp maken

Openbaar gebied:

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

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

Aanleg nutsvoorzieningen:

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

Woonrijp maken

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

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

Graven nieuw water incl. aanbrengen/aanhelen beschoeiing;

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

Peil:

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

Profiel A: Tracé binnenwegen Klein Where - langsparkeren

Totale breedte ca. 14,00 meter.

Profiel:

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

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

Profiel B: Tracé binnenwegen Klein Where – eenzijdig haaksparkeren

Totale breedte ca. 11,00 meter.

Profiel:

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

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

Profiel C: Tracé binnenwegen Klein Where – tweezijdig haaksparkeren

Totale breedte ca. 19,50 meter.

Profiel:

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

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

Materialisatie profielen:

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

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

Groenstrook

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

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

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

Overeenkomst VANN – Combi Infra Noord-Holland 2014

Overeenkomst voor Aanleg Nutsvoorzieningen Nieuwbouw



1. Algemeen

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

Artikel 1.1: Voorwaarden

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

Artikel 1.2: Toepassing

De overeenkomst VANN* is van toepassing op het project:

Omschrijving van het ontwikkelplan:

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

Artikel 1.3: Ondergetekenden

verder te noemen de "ontwikkelaar"

en de netbeheerders

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

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

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

Overeenkomst VANN – Combi Infra Noord-Holland 2014

Artikel 1.4: Duur van de overeenkomst

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

Artikel 1.5: Aanpassing overeenkomst

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

2. Afspraken in voorbereiding en uitvoering van projecten

Artikel 2.1: Uitvoering aanleg nutsvoorzieningen

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

Artikel 2.2: Kabel- en leidingentracé

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

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

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

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

Artikel 2.3: Grondwaterpeil

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

Artikel 2.4: Aanleg in schone bodem

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

Overeenkomst VANN – Combi Infra Noord-Holland 2014

Artikel 2.5: Planning

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

Artikel 2.6: Materiaalopslag

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

3. Aansprakelijkheid

Artikel 3.1: Wijziging gegevens startdocument

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

Artikel 3.2: Investeringsrisico's

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

Artikel 3.3: Bescherming van voorzieningen

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

Artikel 3.4: Schade aan eigendommen van de ontwikkelaar of derden

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

Artikel 3.5: Schade aan eigendommen van de netbeheerders

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

Artikel 3.6: Aansprakelijkheid voor schade door zetting

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

Overeenkomst VANN – Combi Infra Noord-Holland 2014

Artikel 3.7: Voorleggen van geschillen

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

Bijlage 1: Definities

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

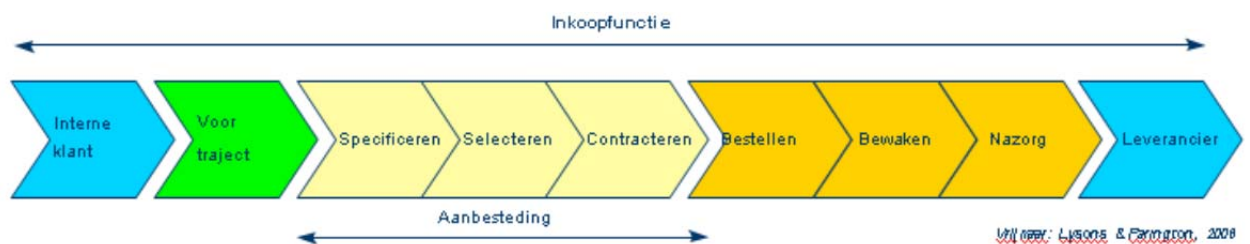
Bijlage 2: Adresseringen

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

12 januari 2016
Gemeente Purmerend

BIJLAGE 8 AANBESTEDINGSKADER

Inkoop en aanbestedingsbeleid Purmerend 2013



INHOUDSOPGAVE

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

Inleiding

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

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

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

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

Het toepassen van *sociaal rendement*

Het inzetten van *duurzaamheid* criteria

Het stimuleren van de *lokale economie*

Het gezamenlijk aanbesteden in en met de *regio* gemeenten

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

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

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

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

1. Definities

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

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

2. Gemeentelijke doelstellingen

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

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

Doelmatig inkopen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

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

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

- **Aanbestedingswet**

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

- **Europese wet- en regelgeving**

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

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

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

3.2 Uniforme documenten

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

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

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

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

- **Gelijke behandeling**

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

- **Non-discriminatie**

Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.

- **Transparantie**

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

- **Proportionaliteit (evenredigheid)**

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

- **Wederzijdse erkenning**

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

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

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

3.4 Grensoverschrijdend belang

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

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

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

3.5 Mandaat en volmacht

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

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

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

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

Purmerend stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop

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

Purmerend contracteert enkel met integere Ondernemers

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

4.2 Maatschappelijk verantwoord inkopen

a Bij Inkoop neemt Purmerend milieuaspecten in acht

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

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

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

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

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

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

b Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats

Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie en arbeidsomstandigheden en sociaal rendement.

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

Wat is sociaal rendement?

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

Uitgangspunten bij sociaal rendement

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

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

4.3 Innovatie

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

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

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

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

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

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

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

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

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

5.3 Lokale economie en MKB

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Samenwerkingsverbanden

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

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

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

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

1. aan de hand van de waarde van de opdracht

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

Enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag

Purmerend vraagt aan één Ondernemer een Offerte.

Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag

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

Nationaal aanbesteden

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

Europees aanbesteden

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

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

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

5.6 Raming en financiële budget

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

5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

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

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

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

BIJLAGE 9 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET

Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

Inbrengwaarde

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

In onderstaand overzicht zijn de taxatiewaarden per eigenaar weergegeven..

Taxatiewaarde per eigenaar

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

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

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

Kosten binnen het plangebied

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

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

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

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

Hieronder wordt de kostenraming voor het exploitatiegebied gespecificeerd naar deelgebied.

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

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

Kosten buiten het exploitatiegebied

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

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

BIJLAGE 10 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

12 januari 2016
Gemeente Purmerend

Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

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

De kavelprijzen zijn residueel bepaald conform het gemeentelijk grondbeleid.

BIJLAGE 11 OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

Overzicht ruimtegebruik per eigendom

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

Het ruimtegebruik is in onderstaand overzicht weergegeven.

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

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

BIJLAGE 12 BEELDKWALITEITSPLAN

BEELDKWALITEITSPLAN

in opdracht van
Gemeente Purmerend

Klein Where te Purmerend

8 december 2015



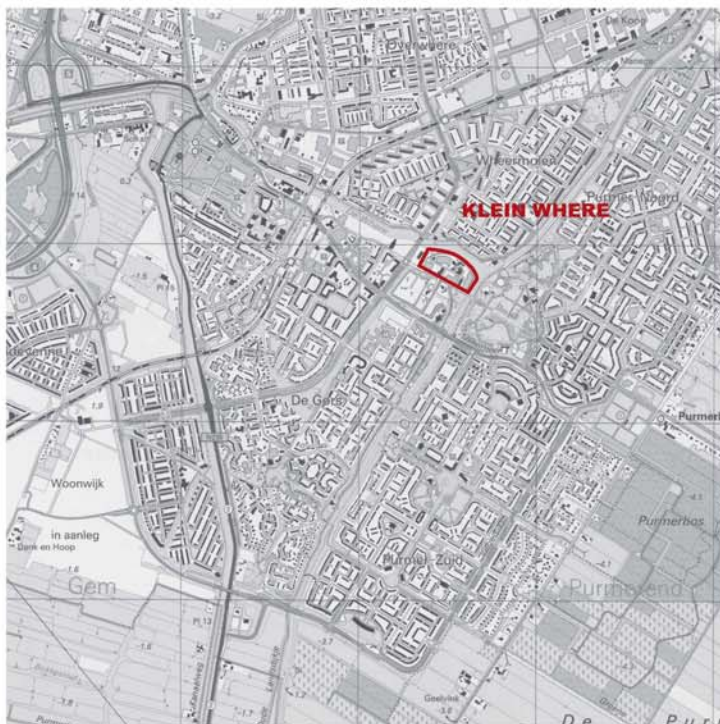
INHOUD

1 Inleiding

2 Stedenbouwkundig Plan

3 Planfacetten

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



H1 INLEIDING

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

Opzet

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

Doel

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

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

Proces

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

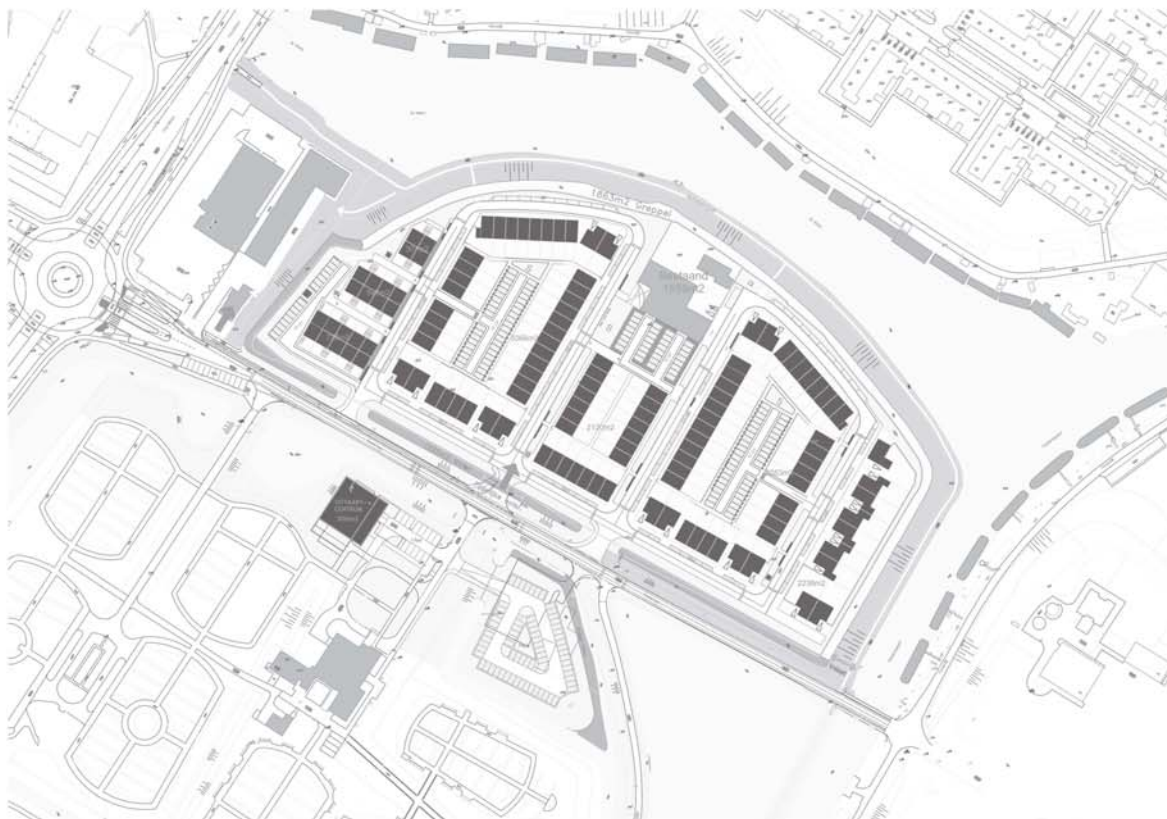
De resultaten van het onderzoek naar een marktgericht en flexibel plan zijn bij elkaar gekomen in dit boek.

Leeswijzer

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

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





H2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Klein Where

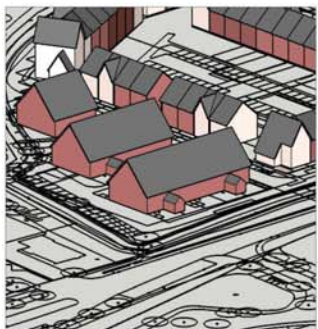
Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit beeldkwaliteitsplan voor het naoorlogse bedrijventerrein De Where baseert zich op de ligging nabij de binnenstad en vooral de bijzondere ligging aan de Purmeringvaart en De Where. De straten zijn gericht op de dijk en het water. In de meeste straten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

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

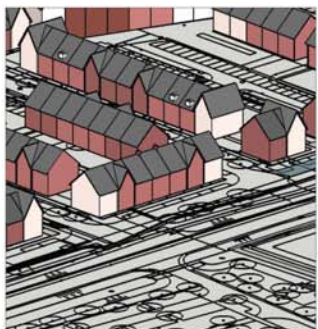
Hoofdpopzet Beeldkwaliteit

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





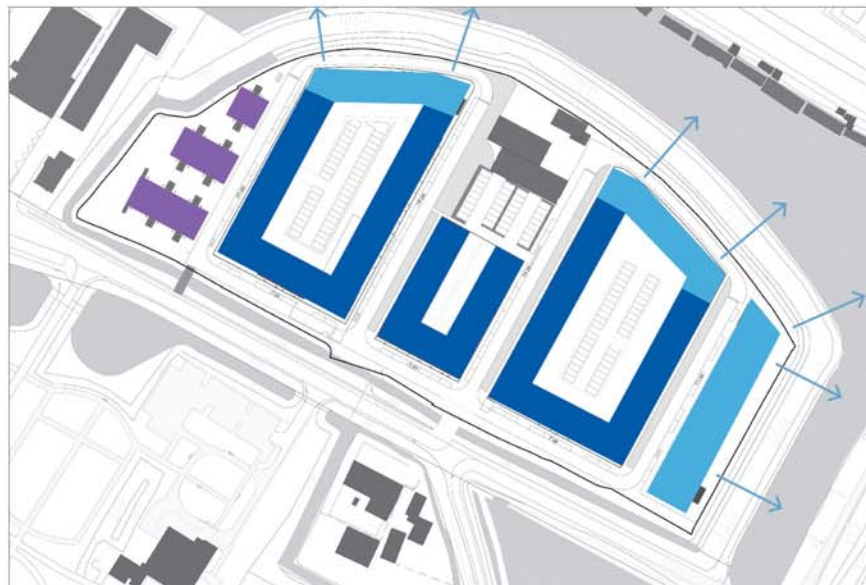
Impressie: 1.5 laag met kap



Impressie: 2 lagen met kap

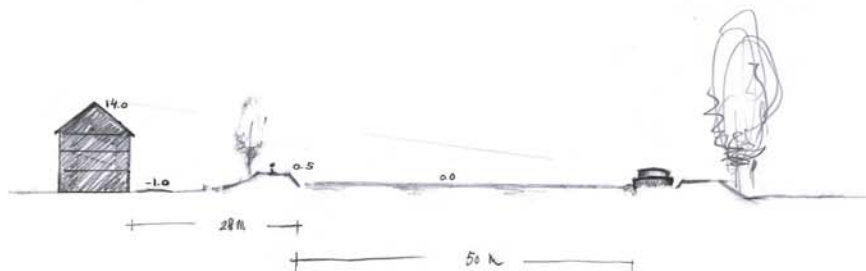


Impressie: 3 lagen met kap



BOUWHOOGTE

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



3 FACETTEN

3.1 BEBOUWINGSHOOGTE

Basishoogte

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

Dijkwoningen

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

3.2 KAPPENPLAN

Kappenlandschap

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

Regels

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

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

Overstek

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

Dakkapel

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



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



KAPPENPLAN



KOP- OF TOPGEVEL MET KAP

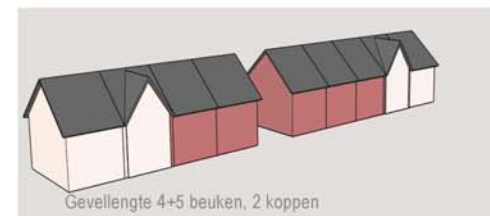
Indicatie van hoeveelheid en locatie topgevels met een kaprichting loodrecht op overige kappen



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

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

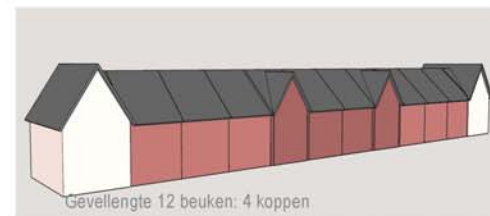
- 3 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 1 kop
- 4 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 2 koppen
- 5 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 1 kop
- 6 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 2 koppen
- 7 beuken in gelijke gevelkleur: te lang



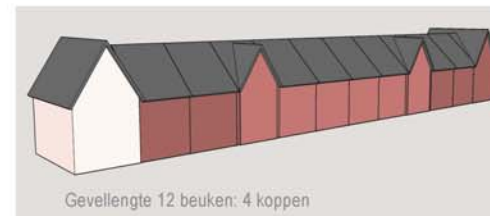
Gevellengte 4+5 beuken, 2 koppen



Gevellengte 12 beuken, 5 koppen



Gevellengte 12 beuken: 4 koppen

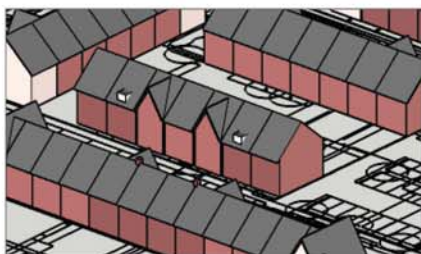


Gevellengte 12 beuken: 4 koppen



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

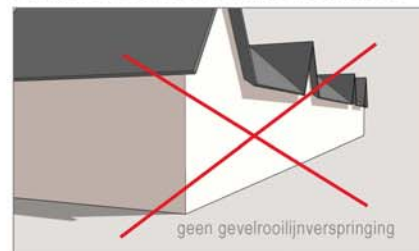
Gevelkleuren (3) parcelleren wanden



Ontworpen overgangen in kleur



Woningen 'uit' de gevel verlevendigen het straatbeeld



3.3 GEVELS

Parcellering door gevelkleur

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

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

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

Verlevendiging straatbeeld

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

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

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

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



ZIJGEVELS EN UITBOUWEN

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



zijgevel ontwerpen als voorgevel
bgeen blinde gevel



uit- aan- en opbouwen doen mee in het kappenlandschap



MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTEN



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



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

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



3.3 DETAILLERING EN MATERIALISERING

Gevelontwerp

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

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

Detailtering

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

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

Kleuren en materialen

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

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

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

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

Zonnepanelen

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



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



Eén donkere plintsteen in het hele plan



3.4DIJKWONINGEN

Dijkwoningen: bouwhoogte 3 lagen met kap

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

Bijzondere elementen gevels

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



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



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



MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTEN



ERFAFSCHIEDINGEN

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

3.6 ERFAFSCHEIDINGEN

Erfafscheidingsen

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

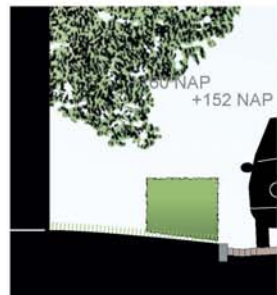
Bergingen

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

Afvalinzameling

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

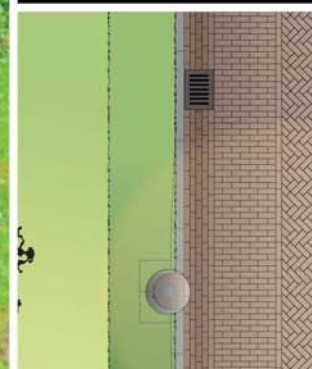
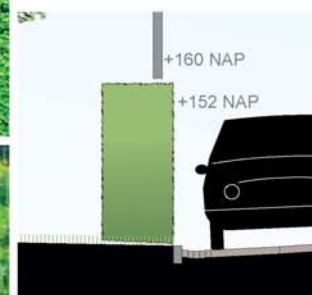
Haag in voortuin



Haag in voortuin hxb 0,7x0,5m



Haag in zijtuin



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



BIJLAGE 13 PLANSCHADERISICOANALYSE

Inhoudsopgave

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

1 Inleiding

1.1 Opdracht

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

1.2 Deskundige

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

1.3 Doel opdracht

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

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

1.4 Geraadpleegde stukken – verkregen informatie

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

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

1.5 Procedure

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

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

3.2 Beoordelingscriteria risicoanalyse planschade

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

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

3.3 Uitgangspunten planologische vergelijking

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

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

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

3.4 Planologische vergelijking

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

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



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

Artikel 4 Bedrijf - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

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

4.2 Bouwregels

4.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

(...)

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

- Beheersverordening Purmerweg 35/35A – 2013

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

3.4.2 'Nieuwe' planologische situatie: bestemmingsplan Klein Where 2016

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

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

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

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

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

- Toelichting voorontwerp bestemmingsplan Klein Where 2016

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

1.1.2 Een bestemmingsplan voor Klein Where

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



Afbeelding 4 Verkeersaansluiting op Purmerweg

4.6 Milieuzonering

4.6.1 Beleidskader

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

4.6.2 Analyse

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- **Planregels**

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

(...)

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

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

In artikel 3.6 is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

3.5 Is er sprake van een planologisch nadeliger situatie?

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

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

3.6 Verrekenbare planologische voor- en nadelen

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

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

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

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

4.1 Algemene uitgangspunten bij beoordeling planschade

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Peildatum

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

4.3 Indicatieve invloed bestemmingswijziging op verkoopwaarde

4.3.1 Inleiding

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

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

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

4.3.2 Indicatieve schatting omvang tegemoetkoming in planschade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen (art. 6.3 Wro)

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

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

4.5 Normaal maatschappelijk risico

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

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

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

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

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

4.6 Tijdsverloop

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

5 Recapitulatie

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

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

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

Ten Have Advies v.o.f.

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



Mr. T. ten Have RT

6 Bijlagen

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

6.1 Kadastraal bericht object perceel Purmerweg 35B

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 1

Kadaster

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

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

Kadastraal object

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

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde

EIGENDOM

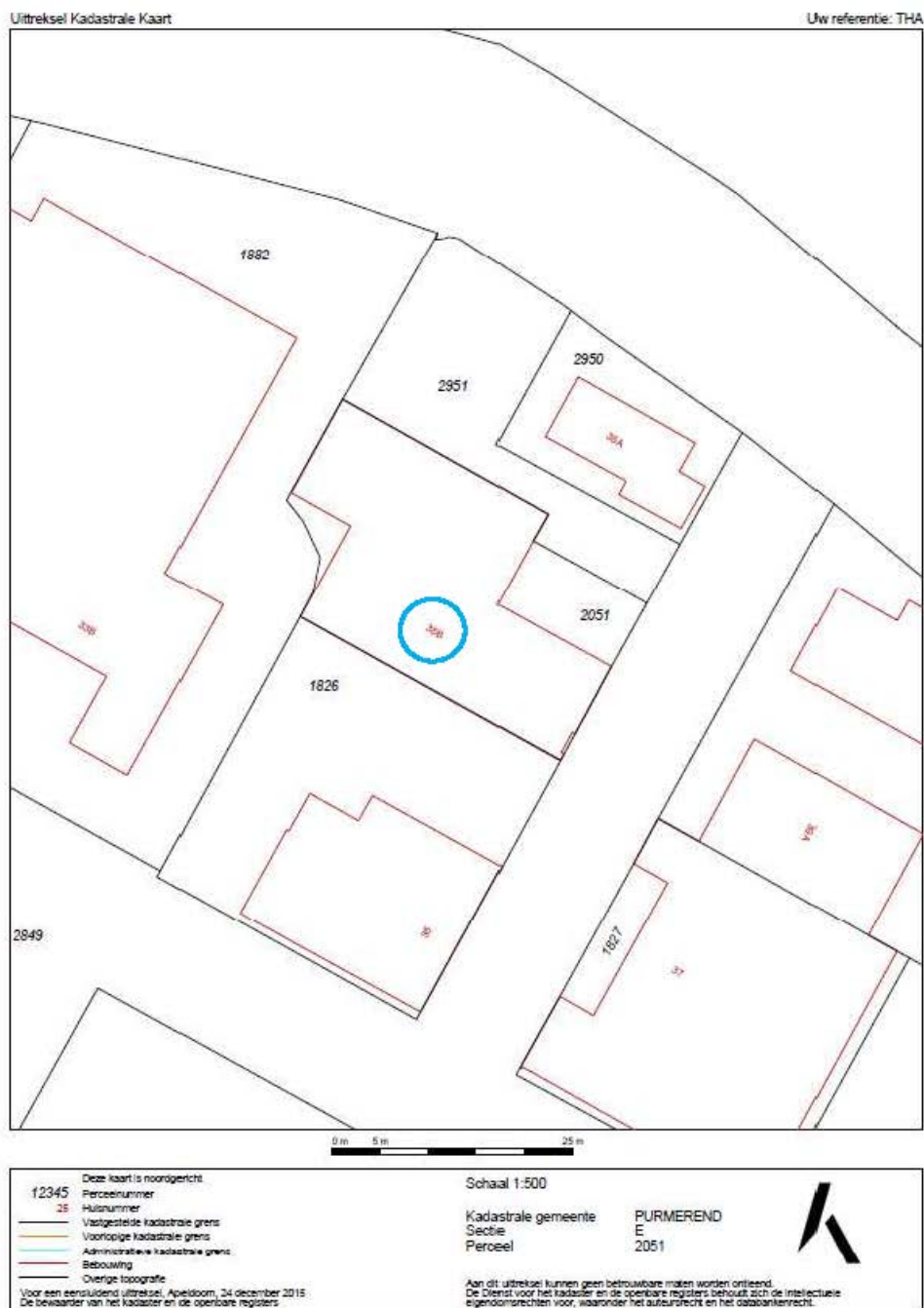
Vlug B.V.
De Noord 9
1452 PS ILPENDAM
Zetel: ILPENDAM
KvK-nummer: 36042143 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 10201/14 reeks ALKMAAR</u> d.d. 26-9-2000
Eerst genoemde object in brondocument:	PURMEREND E 2051

Einde overzicht

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

6.2 Uittreksel kadastrale kaart perceel Purmerweg 35B



BIJLAGE 14 JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIE

Grondexploitatiemodel GEW kostenverhaal

Prijspeildatum: 01-01-2015

Kostenstijging: 1,5% 1,0150

Opbrengststijging: 2% 1,0200

Rentevoet: 2,5% 1,0250

Looptijd: 6 jaar 6

Alle bedragen exclusief BTW

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

Opbrengsten

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

Subsidies / bijdragen

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

BIJLAGE 15 OVERZICHT MACROAFTOPPING

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

BIJLAGE 16 GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

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

BIJLAGE 17 SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

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

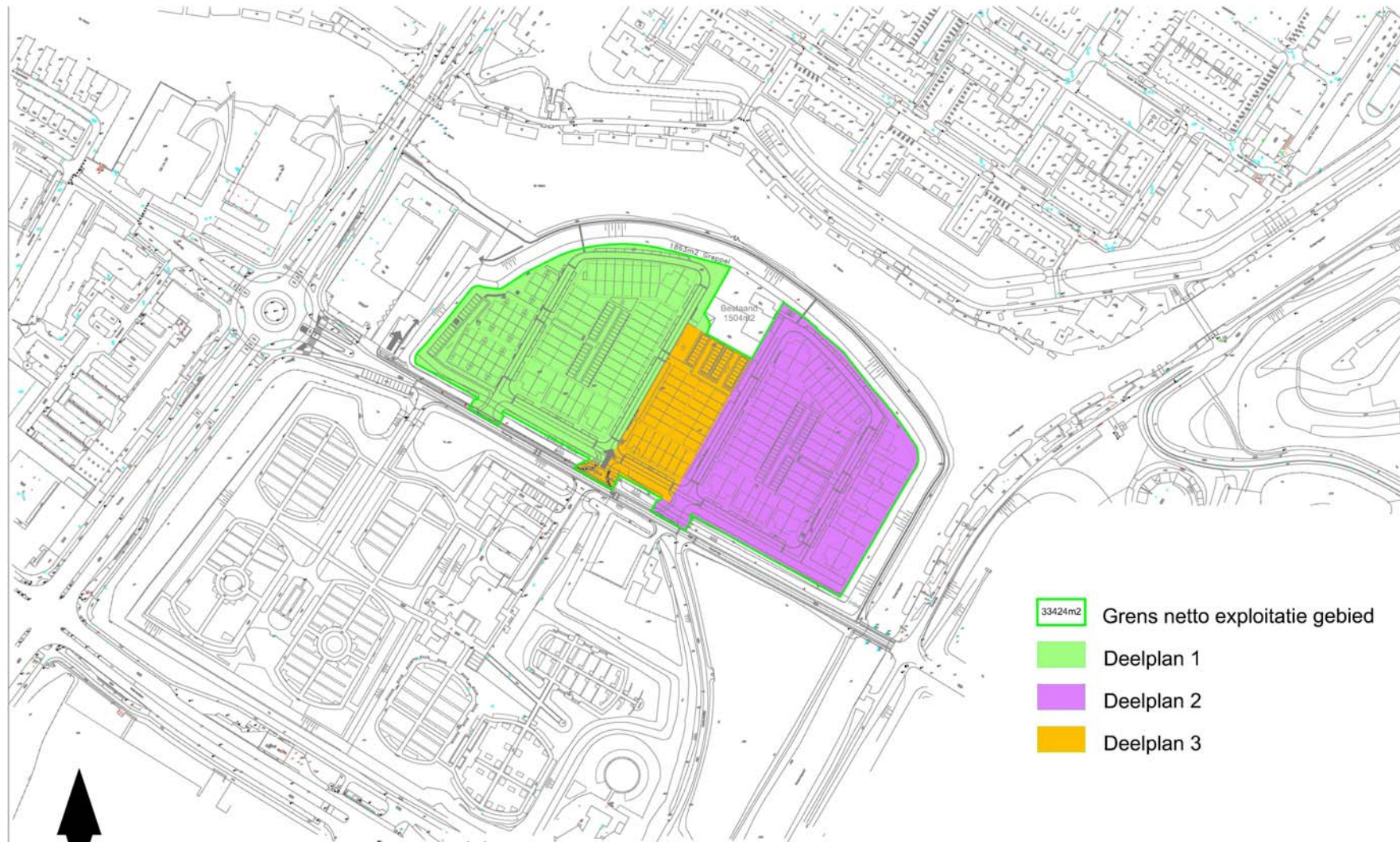
Hans Tim Vleeswaren B.V.	
Totaal verhaalde kosten	€ 643.422
Af:	
Zelf verrichte werkzaamheden (opgaaf partij)	
Inbrengwaarde van het zelf te bebouwen deel	€ 197.259
Te betalen bij bouwvergunning	€ 446.163

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

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

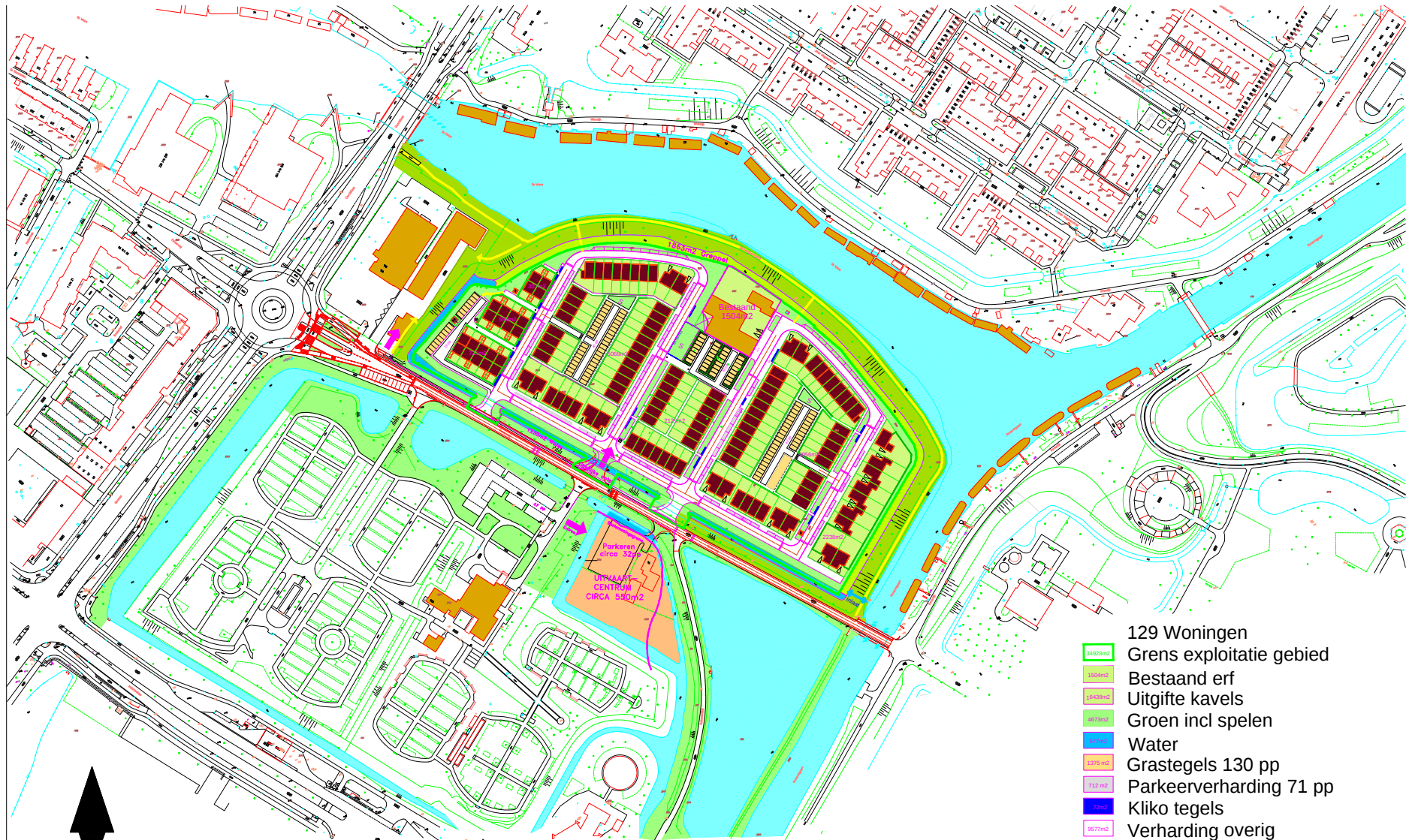
Aankoopsom Openbare ruimte	Waarde €
E. Beets	227.628
Hans Tim Vleeswaren B.V.	160.581
U.N.C. Uitvaartverzorging B.V.	291.375
Totale inbrengwaarde	679.584

BIJLAGE 19 FASERINGSTEKENING



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

12 januari 2016
Gemeente Purmerend



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

Verkaveling en Inrichtingsplan Klein Where 2016

