

## EXPLOITATIEPLAN KLEIN WHERE 2016

GEMEENTE PURMEREND



## RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: Exploitatieplan Klein Where 2016

Opdrachtgever: gemeente Purmerend

Auteur: J. Groenewoud

Status: definitief

Datum: 12 januari 2016

## INHOUDSOPGAVE

|       |                                                                |    |
|-------|----------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | INLEIDING                                                      | 5  |
| 1.1.  | Wettelijke plicht exploitatieplan                              | 5  |
| 1.2.  | Relatie bestemmingsplan                                        | 6  |
| 1.3   | Doel en functie van het exploitatieplan                        | 7  |
| 1.4   | Begrenzing exploitatieplangebied                               | 9  |
| 1.5   | Jaarlijkse herziening en eindafrekening.                       | 10 |
| 1.6.  | Leeswijzer                                                     | 11 |
| 2.    | TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN                             | 12 |
| 2.1.  | Globale beschrijving bestemmingsplan                           | 12 |
| 2.2.  | Beschrijving realisatie gebied                                 | 13 |
| 3.    | TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN               | 14 |
| 3.1.  | Toelichting algemeen                                           | 14 |
| 3.2.  | Eisen en regels                                                | 14 |
| 4.    | OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN                           | 18 |
| 4.1.  | Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken                       | 18 |
| 4.2.  | Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen             | 18 |
| 4.3.  | Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte           | 18 |
| 4.4.  | Hanteren kaartmateriaal etc.                                   | 19 |
| 5.    | DE EXPLOITATIEOPZET                                            | 20 |
| 5.1.  | Inleiding                                                      | 20 |
| 5.2.  | Parameters                                                     | 21 |
| 5.3.  | Ruimtegebruik                                                  | 21 |
| 5.4.  | Programma                                                      | 21 |
| 5.5.  | Kosten                                                         | 22 |
| 5.6.  | Opbrengsten                                                    | 22 |
| 5.7.  | Gemeentelijke bijdrage                                         | 23 |
| 5.8.  | Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten                | 23 |
| 5.9.  | Omslagmethode                                                  | 23 |
| 5.10. | Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom.              | 24 |
| 5.11. | Percentage gerealiseerde kosten                                | 24 |
| 5.12  | Fasering werkzaamheden bouw – en woonrijp maken en bouw woning | 24 |
| 6.    | DE REGELS                                                      | 27 |

|            |                                                                                            |    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.         | GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN                                                             | 31 |
| 7.1.       | Beschrijving verwervingsbeleid                                                             | 31 |
| 8.         | BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN.                                                          | 32 |
| 8.1.       | Overzicht, toelichting en bijlagen                                                         | 32 |
| bijlage 1  | kaart exploitatiegebied                                                                    |    |
| bijlage 2  | Kaarten Openbaar gebied en Uitgifte                                                        |    |
| bijlage 3  | eigendommenkaart met eigendommenoverzicht                                                  |    |
| bijlage 4  | kaart bestaande situatie                                                                   |    |
| bijlage 5  | verwervingskaart                                                                           |    |
| bijlage 6  | plankostenscan                                                                             |    |
| bijlage 7  | bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, HIOR               |    |
| bijlage 8  | aanbestedingskader                                                                         |    |
| bijlage 9  | detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet                                        |    |
| bijlage 10 | detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet                                   |    |
| bijlage 11 | overzicht ruimtegebruik per eigendom                                                       |    |
| bijlage 12 | beeldkwaliteitsplan                                                                        |    |
| bijlage 13 | planschaderisicoanalyse                                                                    |    |
| bijlage 14 | jaarschijven grondexploitatie                                                              |    |
| bijlage 15 | overzicht macroaftopping                                                                   |    |
| bijlage 16 | gewogen eenheden per eigendom                                                              |    |
| bijlage 17 | specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar                                              |    |
| bijlage 18 | specificatie aankoopspunten openbare ruimte door gemeente aan te kopen in woonrijpe staat. |    |
| bijlage 19 | faseringstekening                                                                          |    |
| bijlage 20 | stedenbouwkundig plan                                                                      |    |

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan**

Het nieuwe bestemmingsplan voor woonbuurt Klein Where voorziet in de herontwikkeling van een bedrijventerrein met enkele maatschappelijke functies naar wonen, met inpassing van één gevestigd bedrijf. Dit te ontwikkelen woningbouwgebied is centraal in Purmerend gesitueerd. Het wordt omsloten door boezemwater of ringvaart de Where aan de noordzijde, de Purmerringvaart aan de oostzijde, de Purmerweg aan de zuidzijde en een sloot aan de westzijde.

Zoals vermeld, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van de bouw van woningen. Hiertoe behoren ook bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze bouwplannen worden hierna aangeduid als 'aangewezen bouwplannen'.

Ingevolge artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1 Bro moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, een exploitatieplan vaststellen. Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd.

Voor Klein Where geldt dat het kostenverhaal en de inrichting van dit gebied nog niet volledig zijn verzekerd. De gemeente heeft binnen dit plan een grote grondpositie; vijf percelen zijn nog in eigendom bij andere eigenaren met twee eigenaren is overeenstemming bereikt tot verkoop aan de gemeente. Met één partij is een anterieure overeenkomst gesloten. Het perceel van deze eigenaar wordt na vaststelling van het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan notarieel geleverd aan de gemeente. De eigendommen van twee andere eigenaren waarmee de gemeente al overeenstemming heeft bereikt tot verkoop van hun eigendommen, zijn in januari 2016 notarieel geleverd aan de gemeente. Met twee andere partijen is de gemeente in onderhandeling. Bij overeenstemming is de verwachting dat deze percelen na vaststelling van het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan notarieel aan de gemeente worden geleverd.

In verband met de eigendomsverhoudingen is het noodzakelijk om regels te stellen met betrekking tot de inrichting van het gebied. Deze eisen hebben betrekking op het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is het ook noodzakelijk om eisen en regels te stellen aan de verkaveling van het gebied.

Binnen Klein Where liggen gronden die in eigendom zijn van derden, waarop (gedeelten van) aangewezen bouwplannen zijn voorzien. Voor deze gronden zijn (nog) geen overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. De eigendomsverhoudingen binnen het gebied zijn aangeduid op de grondeigendommenkaart die als bijlage 3 aan het plan is gehecht.

Dit betekent dat het kostenverhaal (nog) niet anderszins is verzekerd en dat het noodzakelijk is om eisen te stellen aan de inrichting. Om deze redenen is dit exploitatieplan opgesteld en wordt voldaan aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 Wro is opgenomen.

## 1.2. Relatie bestemmingsplan

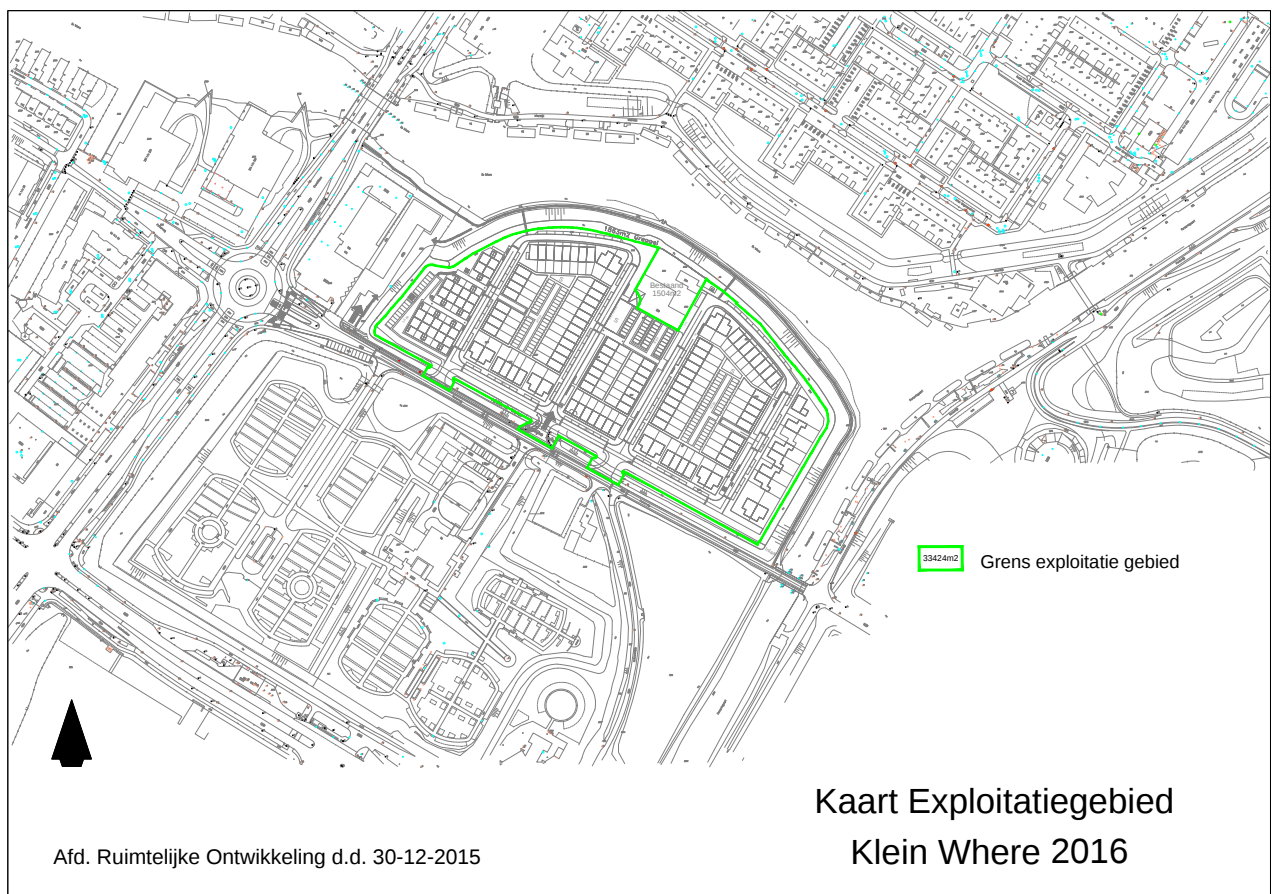
Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan Klein Where 2016. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woonbuurt en kent de bestemmingen: Wonen, Bedrijf, Groen, Verkeer en Water, evenals de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waterstaat-Waterkering. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een woonbuurt met bijbehorende infrastructuur en groenvoorziening.

Het bestemmingsplan Klein Where 2016 (hierna: het bestemmingsplan) is een nieuw bestemmingsplan voor de transformatie van bedrijven naar wonen. Dit bestemmingsplan zal door de raad van de gemeente Purmerend worden vastgesteld op 26 mei 2016. Het nieuwe bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van ca.129 woningen met de inpassing van één gevestigd bedrijf en een nieuwe inrichting van het openbaar gebied.

Het exploitatieplan heeft betrekking op de gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan bestemd voor woningbouw. De begrenzing van het exploitatiegebied is uitgewerkt in paragraaf 1.4 van dit hoofdstuk.

De ligging en de begrenzing van dit bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaande figuur 1.

**Figuur 1. Ligging en begrenzing exploitatiegebied**



### 1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbare gebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte.

De kosten hiervan worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met andere kosten, zoals:

- a. inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied (artikel 6.2.3 Bro);
- b. de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 sub a Bro);
- c. de kosten van bodemsanering etc. (artikel 6.2.4 sub b Bro);
- d. de kosten van voorzieningen in een exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub c Bro); het begrip 'voorzieningen' is opgenomen in artikel 6.2.5 Bro;
- e. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 sub d Bro);
- f. de hiervoor onder a tot en met e en de onder g bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het plangebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen (artikel 6.2.4 sub e Bro);
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 sub g Bro);
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub h Bro);
- i. de kosten van andere door het gemeentelijke apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 sub j Bro);
- j. de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 sub k Bro);
- k. de kosten van tegemoetkoming van (plan)schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 sub l Bro);
- l. de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4 sub m Bro);
- m. de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 sub n Bro).
- n. Kosten bovenwijkse voorzieningen aan de herinrichting van de Purmerweg (artikel 6.13 lid 6 Wro).

De kosten die hiervoor zijn vermeld, komen voor verhaal via een exploitatieplan in aanmerking. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat deze kostenposten zich binnen of in samenhang met het te ontwikkelen exploitatieplan zullen voordoen. Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen binnen het exploitatiegebied waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien.

Naast de kosten is ook de inrichting van het gebied een onderwerp waarover de gemeente bepalingen kan opnemen. In dit exploitatieplan zijn dergelijke bepalingen opgenomen om daarmee te bereiken dat de grondexploitatie op een gestructureerde wijze en met de beoogde kwaliteit wordt uitgevoerd. De onderwerpen waarover in het exploitatieplan eisen en regels zijn opgenomen, zijn het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling van de uitgeefbare gronden, koppelingen tussen de voortgang van werken en het bouwen, aanbesteden en bestekken.

Het exploitatieplan Klein Where 2016 heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplonsoorten.

Wellicht ten overvloede wordt nog eens bevestigd dat alleen een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning wordt verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden als:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten waarmee het kostenverhaal voor de bewuste gronden is verzekerd;
- b. of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) met betrekking tot de bewuste gronden is gesloten;
- c. dan wel als er sprake is van gronduitgifte van bouwkavels door of namens de gemeente.

Het kostenverhaal is dan immers al anderszins verzekerd door gronduitgifte door of namens de gemeente dan wel overeengekomen en verzekerd door een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst. Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, geldt dat voor een groot gedeelte van de gronden binnen het exploitatieplan het kostenverhaal is verzekerd via de uitgifte van gronden door de gemeente; voor het andere gedeelte zijn de gronden nog in eigendom van derden en zijn nog geen overeenkomsten gesloten.

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het exploitatieplan Klein Where 2016.

Zoals hiervoor al is aangegeven, hebben de eisen en regels betrekking op het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling van de uitgeefbare gronden, de koppeling tussen de voortgang van werken en het bouwen, aanbesteden en bestekken. Omdat er voor drie percelen nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, is er geen 'zekerheid' over de inrichting van het (gehele) gebied. Om deze reden is het noodzakelijk het exploitatieplan vast te stellen om door middel van het opnemen van eisen en regels over de genoemde onderwerpen te komen tot een gestructureerde grondexploitatie en invulling van het te ontwikkelen gebied.

#### **1.4. Begrenzing exploitatieplangebied**

Het exploitatiegebied omvat in ieder geval het gebied van het bestemmingsplan waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat. In het exploitatiegebied zijn gronden opgenomen waarop in ieder geval de bouw van een of meer hoofdgebouwen (artikel 6.2.1 onder a Bro) als aangewezen bouwplannen mogelijk zijn. Daarnaast behoren tot het exploitatiegebied ook de gronden waarop nog openbare ruimte dient te worden gerealiseerd.

Het exploitatieplan heeft betrekking op het exploitatiegebied, gelegen binnen het bestemmingsplan. Het exploitatiegebied is weergegeven op de kaart die als bijlage 1 is bijgevoegd (art. 6.13 lid 1 sub a Wro). Het exploitatiegebied geeft aan binnen welk gebied kosten verhaald kunnen worden. Het exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied.

Alle woning-bouwvlakken uit het bestemmingsplan zijn opgenomen in het exploitatieplan. De reden hiervoor is dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat na sloop van de bestaande bebouwing een nieuwe woning (groter of in een andere uitgiftecategorie) of meerdere nieuwe woningen worden gebouwd. Op elk bouwvlak is derhalve een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk.

Tot het exploitatiegebied behoren ook de gronden waarop nog voorzieningen moeten worden aangelegd, zoals:

- wegen met bijbehorende werken;
- riolering;
- groenvoorzieningen;
- water.

Deze voorzieningen staan ten dienste van de te ontwikkelen en te realiseren bestemming wonen.

### **1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening**

Bij de exploitatieopzet wordt er gerekend met ramingen en een tijdsplanning voor het gehele proces. Gedurende het proces worden vrijwel altijd afwijkingen van de eerdere ramingen geconstateerd als gevolg van meevallers en tegenvallers. Om deze reden dient ingevolge artikel 6.15 Wro nadat een exploitatieplan in werking is getreden jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Ook is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatiegebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger.

Ingeval meer dan 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, kan een bouwvergunninghouder verzoeken om eindafrekening.

Tegen de eindafrekening en herberekening van de exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

## **1.6. Leeswijzer**

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld alsmede op de begrenzing van het exploitatiegebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling.
- Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zelf zijn in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in dit hoofdstuk vastgelegd.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6. De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Deze kaart is opgenomen als bijlage 5 bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8. Bijlagenoverzicht. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen en vervolgens zijn de bijlagen zelf hierin opgenomen. Het exploitatieplan bevat in totaal 20 bijlagen.

## **2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN**

### **2.1. Globale beschrijving bestemmingsplan**

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is het bestemmingsplan Klein Where 2016 een nieuw bestemmingsplan voor de transformatie van het verouderd bedrijventerrein De Where. Dit bedrijventerrein is gelegen aan de Purmerweg en langs de Where waar het geen enkele fysieke of functionele relatie mee heeft. In de Structuurvisie 2005-2020 is al aangegeven dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor een bijzonder woonmilieu aan het water, waarbij de oevers van de Where openbaar toegankelijk worden gemaakt zodat deze onderdeel van het stedelijk netwerk worden.

De gemeenteraad is op 25 september 2014 akkoord gegaan met een gefaseerde planontwikkeling naar woningbouw. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen met een woonbestemming, groen en infrastructuur, met inpassing van één gevestigd bedrijf.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft voor het exploitatiegebied geleid tot een nieuw plan met bijbehorende invulling. De functies die in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn in paragraaf 1.4 in het kort vermeld. Bezien vanuit het belang van de grondexploitatie zijn de volgende elementen van het bestemmingsplan van grote betekenis:

1. Wijziging van bedrijvigheid naar wonen. Hiertoe wordt alle bestaande bedrijvigheid beëindigd, met uitzondering van een bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning dat wordt ingepast.
2. Wijziging van inrichting van het exploitatiegebied ten aanzien van het openbaar gebied waaronder: verkeersdoeleinden, groen en water.
3. Mogelijk maken van de realisatie van een woningbouwprogramma voor grondgebonden woningen op de daarvoor bestemde kavels.

De gronden binnen het bestemmingsplan zijn nog niet gereed om als woningbouwkavel te kunnen worden uitgegeven. Het is noodzakelijk om de kavels nog bouwrijp te maken en ook de infrastructuur moet nog worden aangelegd. Dit geldt niet alleen voor de wegen maar ook voor riolering, openbare verlichting, groenvoorzieningen en water met bijbehorende buffervoorzieningen.

De gronden binnen het huidige bedrijventerrein zijn grotendeels in eigendom van de gemeente. Ook voor deze gronden geldt dat deze nog niet bouwrijp zijn. Naast de gemeente hebben ook nog andere partijen gronden in eigendom. Om een rationele verkaveling mogelijk te maken die voldoet aan de eisen van de huidige tijd, zijn er grondtransacties nodig.

## **2.2. Beschrijving realisatie gebied**

Het bestemmingsplan voorziet in essentie in vijf categorieën van bestemmingen: Wonen, Bedrijf, Verkeer, Groen en Water. Deze bestemmingen hangen allemaal met elkaar samen en met dit geheel aan bestemmingen dient de nieuwe inrichting gestalte te krijgen. Het plan voorziet in kavels voor diverse typen woningen. De grootte van de kavels hangt af van het type woning.

Het is de bedoeling de infrastructurele voorzieningen in twee of zo nodig in drie fases te realiseren. Dit betreft niet alleen de wegen en de riolering, maar ook de groenvoorzieningen.

De woningen zullen in drie deelgebieden worden gerealiseerd. Deelgebied 1 bestaat uit ca. 60 woningen, deelgebied 2 bestaat uit ca. 47 woningen en deelgebied bestaat uit ca. 22 woningen. Nadat alle woningen binnen een deelgebied/fase zijn gerealiseerd, zal de definitieve bestrating en openbare verlichting worden gerealiseerd; het 'woonrijp maken' is daarmee de laatste fase van de realisatie van het nieuwe woongebied.

Het exploitatiegebied sluit aan op de Purmerweg en wordt volledig nieuw ontwikkeld conform de hiervoor gestelde eisen.

### **3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN**

#### **3.1. Toelichting algemeen**

Op grond van artikel 6.13 Wro kunnen in een exploitatieplan eisen en regels worden opgenomen. Deze eisen en regels kunnen betrekking hebben op een grote hoeveelheid van onderwerpen, zoals ruimtegebruik, fasering, koppelingen, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, woningbouwcategorieën etc. Ook in dit exploitatieplan wordt van de mogelijkheid tot het stellen van eisen en regels gebruikgemaakt. Het doel van deze eisen en regels is om te komen tot een gestructureerde wijze van grondexploitatie met de kwaliteit die past bij de beoogde realisatie van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan bevat niet op alle mogelijke onderwerpen eisen en regels; gekozen is voor een stelsel van eisen en regels, dat noodzakelijk is om de doelstelling zoals deze is verwoord in de laatste zin van de vorige alinea, te kunnen borgen. Dit betekent dat bijvoorbeeld niet is gekozen voor een bindende faseringsregeling waarbij het verlenen van een omgevingsvergunning is gebonden aan een concreet tijdvak.

Wel is gekozen voor het stellen van eisen en regels aan de verkaveling van de uitgeefbare en de situering van de openbare ruimte. Daarnaast is het ook noodzakelijk om eisen te stellen aan de koppeling van werken en werkzaamheden in relatie tot de afgifte van omgevingsvergunning.

#### **3.2. Eisen en regels**

##### *Ruimtegebruik*

Het bestemmingsplan voorziet in meerdere vormen van grondgebruik, zoals gronden die bestemd zijn voor groen (incl. water), de bouw van opstallen en openbare ruimte. Het is noodzakelijk om het grondgebruik tot een bepaald niveau te reguleren. Dit geldt in ieder geval voor het onderscheid 'openbare ruimte' en 'uitgeefbare kavels'.

Het belang van het aanwijzen van de gronden met de functie openbare ruimte is te borgen dat deze gronden ook daadwerkelijk voor deze functie worden aangewend. Dit betekent dat de ligging van de openbare ruimte is vastgelegd en dat in de regels is opgenomen dat deze gronden ook voor deze functie moeten worden aangewend.

De gronden die niet zijn aangeduid als openbare ruimte, zijn de gronden die worden aangewend voor uitgeefbare bouwkavels. Ook voor deze gronden geldt dat in de regels is veiliggesteld dat zij worden aangewend als uitgeefbare kavels.

Het onderscheid tussen de gronden met de functies openbare ruimte en uitgeefbare kavels is op bijlage 2, Kaarten Openbaar gebied en Uitgifte, aangebracht.

De bindende status van het ruimtegebruik is vastgelegd in artikel 2 van hoofdstuk 6.

#### *Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en aanleg openbare ruimte*

Vanwege redenen van efficiency, doelmatigheid en kwaliteit heeft de gemeente de voorkeur de gronden binnen het exploitatiegebied zelf bouwrijp te maken en zelf ook de openbare ruimte aan te leggen. De gemeente heeft echter slechts een gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied in eigendom. Voor zover de gemeente de gronden in eigendom heeft dan wel zij met de eigenaren overeenstemming heeft bereikt tot verkoop van gronden, is zij zelf in staat om te voldoen aan de beoogde inrichting en kwaliteit van het exploitatiegebied. Dit geldt uiteraard niet voor de gronden die de gemeente niet in eigendom heeft. Het is dan ook om deze reden dat hiervoor in dit exploitatieplan eisen en regels voor het bouwrijp maken en de aanleg van de openbare ruimte moeten worden opgenomen.

De omschrijving van de inhoud van het bouwrijp maken is opgenomen in paragraaf 4.1. Voor het bouwrijp maken gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De omschrijving van de inhoud van het aanleggen van nutsvoorzieningen is opgenomen in paragraaf 4.2. Voor de aanleg van de openbare ruimte gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De omschrijving van de inhoud van de inrichting van de openbare ruimte is opgenomen in paragraaf 4.3. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De eisen en/of regels voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn verwerkt in artikel 3 van hoofdstuk 6.

#### *Aanbesteden*

De gemeente rekent het tot haar taak om ervoor te zorgen dat de aanbesteding overeenkomstig de voorgeschreven Europese, nationale regels en het gemeentelijk aanbestedingsbeleid tot stand komt. Het aanbestedingskader waarin dit beleid is vastgelegd, is opgenomen in bijlage 8.

De eisen en/of regels voor het aanbesteden zijn opgenomen in artikel 4 van hoofdstuk 6.

#### *Bestekken*

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het exploitatieplan voorziet in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de genoemde werken steeds een bestek wordt opgesteld, dat moet voldoen aan bijlage 7. Dit bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met dit instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt gestart, een toetsing plaatsvindt aan de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De instemming met een bestek wordt geweigerd indien het bestek in strijd is met bijlage 7.

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat bestekken worden opgemaakt die voldoen aan bijlage 7. Het onderdeel bestekken is vastgelegd in artikel 6 van hoofdstuk 6.

### *Bindende verkaveling*

In paragraaf 2.2 is aangegeven wat de noodzaak is om te komen tot het opnemen van een bindende verkaveling in dit exploitatieplan. Het doel hiervan is te bewerkstelligen dat er een mix aan kavels ontstaat om daarmee te kunnen voldoen aan een gedifferentieerd woningaanbod. In samenhang met dit uitgangspunt geldt echter ook nog het belang van een doelmatige exploitatie van de gronden binnen het exploitatiegebied. Voorkomen moet worden dat de verkaveling zodanige vormen aanneemt dat er sprake kan zijn van reststroken of van een andere vorm van ondoelmatige verkaveling.

Op grond van het voorafgaande is dan ook de verkaveling zoals deze is opgenomen in bijlage 18 bindend. Dit betekent dat voor de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunning en het vaststellen van de exploitatiebijdragen deze verkaveling in acht moet worden genomen.

De eisen en regels voor de bindende verkaveling zijn opgenomen in artikel 6 van hoofdstuk 6.

### *Koppelingen*

De eerste koppelingseis betreft de aanleg van bouwwegen. Om de kavels te kunnen bebouwen, is het noodzakelijk dat deze ook daadwerkelijk zijn ontsloten. Deze ontsluiting hoeft nog niet de ontsluiting op het niveau van het 'woonrijp' maken te zijn. De bouwwegen moeten echter wel voldoen aan de eisen die aan de bouwwegen voor de ontsluiting van een woongebied zijn gesteld in het HIOR. De definitie in de regels geeft hierover meer duidelijkheid. De koppeling met bouwwegen houdt in dat deze bouwwegen moeten zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.

De tweede koppelingseis betreft de aanleg van het rioolstelsel. Om de kavels te kunnen bebouwen, is het noodzakelijk dat deze worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De riolering moet voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het HIOR. De koppeling met riolering houdt in dat de vereiste riolering moet zijn aangelegd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verstrekt.

De derde koppelingseis betreft de aansluiting van de woningen op de gemeentelijke stadsverwarming. De koppeling met de aansluiting op de stadsverwarming houdt in dat de leidingen van de stadsverwarming naar de bouw kavels moeten zijn aangelegd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verstrekt.

De vierde koppeling betreft de aanleg en aansluiting van en op de nutsvoorzieningen.

Om de kavels te kunnen bebouwen, is het noodzakelijk dat alle benodigde nutsvoorzieningen worden aangelegd en worden aangesloten op het bestaande nutstracé. De nutsvoorzieningen moeten voldoen aan de eisen zoals opgenomen in de HIOR, hoofdstuk Ondergrondse Infrastructuur. Voor het HIOR wordt verwezen naar de website van de gemeente Purmerend. De vereiste inlogcode kan bij de beheerder van het HIOR worden aangevraagd. De koppeling met nutsvoorzieningen houdt in dat de vereiste nutsvoorzieningen moeten zijn aangelegd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verstrekt. Voorafgaand aan de aanleg van de nutsvoorzieningen moet tussen de ontwikkelende partij en de nutsbedrijven een overeenkomst (VANN-document) worden aangegaan. De nutsbedrijven besteden de coördinatie en aanleg van nutsvoorzieningen voor nieuwbouwplannen uit aan de Combi Infra Noord-Holland. Het VANN document is als onderdeel van bijlage 7 opgenomen.

De bepalingen over de koppelingen zijn opgenomen in artikel 7 van hoofdstuk 6.

*Verbods- en afwijkingsregels*

In de leden 1 en 2 van artikel 9 (hoofdstuk 6 regels) is een verbodsbepaling opgenomen en is bepaald dat overtreding van de verbodsbepaling een strafbaar feit is.

Ingevolge artikel 6.13, lid 2, sub e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

In lid 2 is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bindende verkaveling (zie onderdeel *bindende verkaveling*).

In het derde lid is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels van het exploitatieplan als de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie heeft gelegen.

#### **4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN**

De beoogde inrichting van het exploitatiegebied in samenhang met de realisatie van de bebouwing vereist dat werken en werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving wat in ieder geval tot deze categorieën van werken en werkzaamheden behoort.

In het algemeen geldt dat alle uit te voeren en hierna te noemen werken en werkzaamheden rechtstreeks voortvloeien uit en direct samenhangen met deze gebiedsontwikkeling.

##### **4.1. Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken**

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied.

De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

##### **4.2. Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen**

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien: aanleg van water, stadsverwarming, datanetwerk voor internet, telefonie en internet en elektriciteit. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door de desbetreffende nutsbedrijven. Alle bovengrondse nutsvoorzieningen moeten te allen tijde per voertuig bereikbaar zijn en betreden kunnen worden door de netbeheerder(s).

De eisen die aan de aanleg van nutsvoorzieningen worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

##### **4.3. Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte (woonrijp maken)**

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte voorzien:

- a. het aanleggen van wegen (verharding), parkeerplaatsen en riolering;
- b. het aanleggen van nieuwe watergangen, het aanleggen van een waterberging met drain en het aanpassen van bestaande watergangen;
- c. het aanleggen van groenvoorzieningen;

- d. het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
- e. het plaatsen van straatmeubilair.
- f. spelen
- g. straatnamen

De eisen die aan de inrichting van openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

#### **4.4. Hanteren kaartmateriaal etc.**

De gronden waarop de nieuwe openbare ruimte zijn gelegen, zijn zichtbaar gemaakt op de Kaarten Openbaar gebied en Uitgifte zoals deze als bijlage 2 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

## **5. DE EXPLOITATIEOPZET**

### **5.1. Inleiding**

In dit hoofdstuk komt de exploitatieopzet aan de orde. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunningen en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Tot de kosten die voor verhaal in aanmerking komen, behoren niet de kosten die betrekking hebben op bouwen. Deze kosten zijn dan ook niet in de exploitatieopzet verwerkt.

Op grond van artikel 6.13 lid 4 Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant in het exploitatiegebied.

Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan Klein Where 2016 dat voorziet in de realisatie van een nieuw woongebied, zie paragraaf 2.1. In het kader van de realisatie van een toekomstig woongebied heeft de gemeente reeds kosten gemaakt. Van de kosten die gemeente in het verleden al heeft gemaakt, heeft een gedeelte betrekking op kosten die mede zijn gemaakt voor het exploitatiegebied Klein Where. Hierbij wordt onder andere bedoeld op: aankoop van gronden met opstallen, sloop van opstallen en bodemsanering. In de toerekening van kosten en opbrengsten is het daarom noodzakelijk rekening te houden met het gegeven dat het exploitatiegebied nog voor een gedeelte moet bijdragen in deze gemaakte kosten. In dit hoofdstuk is in samenhang met bijlage 9 (detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet) en bijlage 10 (detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet) aangegeven op welke wijze hiermee rekening is gehouden.

## 5.2. Parameters

In het exploitatieplan worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

- Startdatum van de grondexploitatie: 1 januari 2016;
- Looptijd exploitatie: 6 jaar na onherroepelijk worden bestemmings- en exploitatieplan;
- Verwachte einddatum van de grondexploitatie: 31 december 2022;
- Rente: 2,5%. Dit rentepercentage is de rente die de gemeente als interne rekenrente hanteert.
- Jaarlijkse stijging kosten: 1,5% met ingang van 1 januari 2016;
- Jaarlijkse stijging opbrengsten: 2,0%;
- Datum prijspeil: 1 januari 2016;
- De kosten zijn geraamd per valutadatum 1 juli van ieder jaar;
- Alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

## 5.3. Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik per functie binnen het exploitatiegebied is vastgelegd op bijlage 2 Kaarten Openbaar gebied en Uitgeefbaar. Uit deze bijlage volgt dat het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied als volgt kan worden weergegeven:

| Onderdeel     | Oppervlakte   |
|---------------|---------------|
| Groen         | 4.673         |
| Water         | 577           |
| Uitgeefbaar   | 16.438        |
| Verharding    | 11.736        |
| <b>Totaal</b> | <b>33.424</b> |

## 5.4. Programma

De gronden binnen het exploitatiegebied zijn bestemd voor de realisatie van woningen. Het programma bestaat uit ca. 129 grondgebonden woningen met de bestemming wonen. Deze bestemming voorziet in de volgende mix van woonkavels:

| Woningtype                | Aantal te realiseren woningen |
|---------------------------|-------------------------------|
| Rug aan Rug woningen      | 22                            |
| WRT-dijk rijwoningen      | 12                            |
| WRT-dijk hoekwoningen     | 4                             |
| EK 2 onder 1 kap          | 12                            |
| Vrijstaande woningen      | 1                             |
| FK 2 onder 1 kap woningen | 2                             |
| F 2 onder 1 kap woningen  | 4                             |
| C rijwoningen             | 31                            |
| Ct rijwoningen            | 17                            |
| Ck rijwoningen            | 22                            |
| Ck 2 onder 1 kap woningen | 2                             |
| <b>Totaal programma</b>   | <b>129</b>                    |

## 5.5. Kosten

In onderstaand overzicht is per kostenpost het totaal van de kosten vermeld dat in de exploitatieopzet is opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is de kostensoortenlijst zoals deze voortvloeit uit de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld worden alle bedragen weergegeven als contante waarde per 1 januari 2016.

| Artikel Bro   | Aard kosten                        | Bedrag in €       |
|---------------|------------------------------------|-------------------|
| 6.2.3 a en b  | inbrengwaarde gronden en opstallen | 5.346.191         |
| 6.2.3 c       | kosten vrijmaken van gronden       | 0                 |
| 6.2.3 d       | sloopkosten                        | 602.706           |
| 6.2.4 a       | onderzoek                          | 15.905            |
| 6.2.4 b       | bodemsanering en grondwerken       | 943.978           |
| 6.2.4 c       | voorzieningen binnen plangebied    | 2.029.928         |
| 6.2.4.d       | maatregelen                        | 0                 |
| 6.2.4 e       | voorzieningen buiten plangebied    | 97.363            |
| 6.2.4 f       | voorzieningen toekomstige locaties | 0                 |
| 6.2.4 g t/m j | plankosten                         | 1.261.395         |
| 6.2.4 l       | planschade                         | 35.000            |
| 6.2.4 n       | rentekosten                        | 0                 |
| <b>Totaal</b> |                                    | <b>10.332.466</b> |

Een uitwerking van de individuele kostenposten is per kostenpost opgenomen in bijlage 9. In deze bijlage is per kostenpost nagegaan in hoeverre er sprake is van profijt, causaliteit en proportionaliteit van kosten. Bij het onderdeel proportionaliteit is een onderscheid gemaakt tussen de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten en aan andere kostendragers toe te rekenen kosten. Met andere kostendragers worden onder meer bedoeld de buiten het bestemmingsplan gelegen gronden, maar ook niet voor verhaal in aanmerking komende kosten, zoals vervanging van bijvoorbeeld riolering voor zover dit is te beschouwen als kosten van onderhoud en vervanging.

## 5.6. Opbrengsten

In onderstaand overzicht zijn de opbrengsten opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is artikel 6.2.7 Bro, waarin de opbrengsten zijn vermeld die in een exploitatieopzet kunnen worden opgenomen. De opbrengsten zijn weergegeven tegen contante waarde per 1 januari 2016.

| Artikel Bro   | Aard opbrengst                     | Bedrag in €, contante waarde per 1-1-2016 |
|---------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| 6.2.7 a       | gronduitgifte                      | 8.211.350                                 |
| 6.2.7 b       | subsidies                          | 500.000                                   |
| 6.2.7 c       | bijdragen van toekomstige locaties | 0                                         |
| <b>Totaal</b> |                                    | <b>8.711.350</b>                          |

### 5.7. Gemeentelijke en Provinciale bijdrage

Er worden geen gemeentelijke bijdragen verwacht voor specifieke werken of werkzaamheden in het exploitatiegebied.

Door de Provincie Noord Holland is voor deze herontwikkeling een ISV subsidie toegekend.

Voor zover er sprake zal zijn van een tekort op de exploitatie van dit exploitatieplan, dan zal dit tekort worden gecompenseerd door positieve financiële resultaten van andere grondexploitaties dan wel de algemene middelen van de gemeente.

### 5.8. Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden begrensd door het niveau van de te verwachten toerekenbare opbrengsten; dit als gevolg van de zogenaamde macroaftopping. Als de toerekenbare kosten lager zijn dan de opbrengsten, worden de toerekenbare kosten volledig verhaald. Is dat niet het geval, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot het niveau van de opbrengsten.

| Omschrijving                   | Bedrag in €, contante waarde per 1-1-2016 |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Toerekenbare kosten            | 10.332.466                                |
| Externe subsidies en bijdragen | 500.000                                   |
| Netto kosten                   | 9.832.466                                 |
| Toerekenbare opbrengsten       | 8.211.350                                 |
| Maximaal te verhalen kosten    | 8.211.350                                 |

### 5.9. Omslagmethode

De kosten worden omgeslagen over eigenaren in het exploitatiegebied aan de hand van het opbrengstpotentieel van de door hen te realiseren bouwplannen.

De omslag van verhaalbare kosten wordt bepaald aan de hand van het aantal gewogen eenheden. Daarvoor wordt de oppervlakte van de kavels van de verschillende opbrengstcategorieën per eigendom vermenigvuldigd met een factor die de onderlinge verhouding tussen uitgifteprijs per categorie weergeeft. Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt 148.

### 5.10. Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom

Aan de hand van de voorgaande resultaten van berekeningen wordt bepaald welk bedrag per gewogen eenheid maximaal zal worden verhaald. De maximaal te verhalen kosten worden gedeeld door het aantal gewogen eenheden.

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| De maximaal te verhalen kosten bedragen  | € 8.211.350 |
| Het aantal gewogen eenheden bedraagt     | 148         |
| Maximaal te verhalen per gewogen eenheid | € 55.347    |

De bedragen en eenheden in het overzicht zijn uitgedrukt in de contante waarde per 1 januari 2016. Bij de uiteindelijke vaststelling van de bijdrage per eigendom zal rekening worden gehouden met de indexering van kosten en opbrengsten en rente.

### 5.11. Percentage gerealiseerde kosten

Op grond van artikel 6.2.8 Bro dient de exploitatieopzet inzicht te geven in de reeds gerealiseerde kosten. Dit percentage bedraagt 4 %. Het percentage is berekend door de kosten van nog niet uitgevoerde werken te delen door het totaal van de kosten.

### 5.12. Fasering

#### Fasering:

Het bestemmingsplan bestaat uit drie deelplannen/deelgebieden waarin de te bouwen woningen worden gerealiseerd, te weten:

Deelgebied 1 (ca. 60 woningen)

Deelgebied 2 (ca. 47 woningen)

Deelgebied 3 (ca. 22 woningen).

#### Deelgebied 1:

In dit deelgebied liggen de percelen van U.N.C Uitvaartverzorging B.V. en de gemeente Purmerend.

Dit deelgebied wordt in twee fasen bouwrijpgemaakt. Eerst zullen de percelen van de gemeente bouwrijp gemaakt worden en vervolgens het perceel van het U.N.C. Uitvaartverzorging B.V.. De reden voor de fasering is dat het U.N.C. verplaatst wordt. De bouw van het nieuwe pand op de percelen van de gemeente moet eerst gereed zijn alvorens met de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden op het perceel van het U.N.C. kan worden begonnen. De fasering en datum gereed zijn in de tabel op de volgende pagina weergegeven. Voor de bouw van de woningen dient gestart te worden met de aanleg van de ondergrondse infra (kabels en leidingen). Na gereedkomen van woningen aan beide zijden van de woonstraat dient de definitieve verharding, verlichting en groen te worden aangelegd.

#### Deelgebied 2:

In dit deelgebied ligt een deel van het perceel van Hans Tim Vleeswaren B.V. en delen van de percelen van de gemeente Purmerend.

Dit deelgebied wordt in zijn geheel in één keer bouwrijpgemaakt. Er wordt dus geen onderscheid tussen de percelen van de verschillende eigenaren gemaakt. De fasering van de werkzaamheden en datum gereed zijn in de tabel op de volgende pagina weergegeven. Voor de bouw van de woningen dient gestart te worden met de aanleg van de ondergrondse infra (kabels en leidingen). De percelen in dit deelgebied dienen in ieder geval uiterlijk 15 januari 2018 bouwrijp te zijn gemaakt. Na gereedkomen van woningen aan beide zijden van de woonstraat dient de definitieve verharding, verlichting en groen te worden aangelegd.

### Deelgebied 3:

In dit deelgebied ligt het perceel van E. Beets, een deel van het perceel van Hans Tim Vleeswaren B.V., delen van de percelen van de gemeente Purmerend en het perceel van Liander met het trafohuisje. Dit trafohuisje zal worden vervangen door twee trafokasten elders in het plan, waarna het huidige perceel aan de gemeente toekomt.

Dit deelgebied wordt in zijn geheel in één keer bouwrijpgemaakt. Er wordt geen onderscheid tussen de percelen van de eigenaren gemaakt. De fasering en datum gereed is in de tabel op de volgende pagina weergegeven. Voor de bouw van de woningen dient gestart te worden met de aanleg van de ondergrondse infra (kabels en leidingen). Na gereedkomen van woningen aan beide zijden van de woonstraat dient de definitieve verharding, verlichting en groen te worden aangelegd.

Voor de uit te voeren werkzaamheden bouw- en woonrijp maken als ook voor de start en opleverdatum van de woningen is een fasering vastgesteld. Voor de verbeelding van de fasering wordt verwezen naar bijlage 19. De bedoeling van deze faseringsbepaling (artikel 7, Koppelingen) is dat, indien bouw aanvragen voortijdig worden aangevraagd helder is dat deze zullen worden geweigerd. Teneinde sturing op het tijdstip van realisatie te kunnen uitoefenen is het noodzakelijk om termijnen te stellen en een fasering in de realisatie aan te geven. Reden voor de fasering is dat de gemeente Purmerend de uitgifte wil structureren om zo de woninguitgifte binnen het plan Purmerend optimaal te laten verlopen en de woningmarkt niet te verstoren. De realisatie van de woningen en het woonrijp maken is in drie fasen verdeeld, en het bouwrijp maken in twee fasen, dit alles met daaraan verbonden tijdvakken. Voor de uitvoering van de bouw- aanleg- en inrichtingsactiviteiten gelden de onderstaande tijdvakken en zoals aangegeven op bijlage 19 Faseringskaart.

Deelgebied 1: Op de perceelsgedeelten welke in [groen] zijn aangegeven op de faseringskaart, dienen in de periode 2016/2019 de volgende werkzaamheden te worden gerealiseerd.

Tabel fasering werkzaamheden

| Aard werkzaamheden                                                                          | Datum aanvang | Datum gereed |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Bouwrijp maken openbaar gebied en bouwkavels percelen gemeente                              | 15-04-2016    | 15-11-2016   |
| Bouwrijp maken openbaar gebied en bouwkavels perceel van het U.N.C. Uitvaartverzorging B.V. | 01-06-2017    | 01-11-2017   |
| Bouw woningen                                                                               | 01-11-2017    | 30-11-2018   |
| Woonrijp maken openbaar gebied                                                              | 15-04-2018    | 15-03-2019   |

Deelgebied 2: Op de perceelsgedeelten welke in [paars] zijn aangegeven op de faseringskaart, dienen in de periode 2017/2020 de volgende werkzaamheden te worden gerealiseerd.

Tabel fasering werkzaamheden

| Aard werkzaamheden                           | Datum aanvang | Datum gereed |
|----------------------------------------------|---------------|--------------|
| Bouwrijp maken openbaar gebied en bouwkavels | 01-06-2017    | 15-01-2018   |
| Bouw woningen                                | 15-11-2018    | 15-11-2019   |
| Woonrijp maken openbaar gebied               | 15-04-2019    | 15-02-2020   |

Deelgebied 3: Op de perceelsgedeelten welke in [oranje] zijn aangegeven op de faseringskaart, dienen in de periode 2018/2021 de volgende werkzaamheden te worden gerealiseerd.

Tabel fasering werkzaamheden

| Aard werkzaamheden                           | Datum aanvang | Datum gereed |
|----------------------------------------------|---------------|--------------|
| Bouwrijp maken openbaar gebied en bouwkavels | 01-06-2017    | 15-01-2018   |
| Bouw woningen                                | 01-11-2019    | 15-08-2020   |
| Woonrijp maken openbaar gebied               | 15-03-2020    | 15-11-2020   |

Hiervoor is aangegeven op welke wijze de exploitatiebijdrage per eigenaar is bepaald. Voor de exploitatiebijdrage per eigenaar wordt verwezen naar bijlage 17.

In het geval dat er geen anterieure en/of posterieure overeenkomsten zijn gesloten, dan wel in het geval dat er posterieure overeenkomsten zijn gesloten waarin geen afspraken zijn gemaakt over de betaling van de exploitatiebijdrage, dan zal de betaling van de exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Binnen een zekere termijn na de afgifte van de omgevingsvergunning geldt de verplichting om naast de voldoening van de verschuldigde leges tevens de exploitatiebijdrage te voldoen.

Er zijn ten aanzien van de betaling van de verschuldigde exploitatiebijdrage meerdere mogelijkheden:

- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan een overeenkomst tot minnelijke verwerving.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan een anterieure overeenkomst.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente na het vaststellen van het exploitatieplan een posterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage (zie hiervoor).

#### *Handhaving eisen en voorwaarden*

De handhaving van de eisen en voorwaarden in het exploitatieplan vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning.

- Burgemeester en Wethouders kunnen na het overschrijden van de betalingstermijn besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichting is voldaan (art. 6.21 lid 1).
- Burgemeester en Wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn het bedrag invorderen. Dit is het inclusief de met de op invordering vallende kosten (art. 6.21 lid 2).
- Na drie maanden van het verstrijken van het besluit kunnen Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (art. 6.21 lid 3).

Het niet voldoen aan de voorwaarde tot tijdige betaling kan ten slotte worden ondersteund door een aanvullende voorwaarde in de omgevingsvergunning van de zekerheidsstelling (d.m.v. een bankgarantie, hypotheek).

## **6. DE REGELS**

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die in acht dienen te worden genomen.

### **Artikel 1. Definities**

1. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Purmerend voor het inkopen van leveringen, werken en diensten, zoals dat is vastgelegd in het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid', zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 mei 2016 en als bijlage 8 is opgenomen in het exploitatieplan.
2. Aanleg van nutsvoorzieningen: het aanleggen van leidingen voor water en elektriciteit, stadsverwarming, datanetwerk voor internet, telefonie en internet zoals beschreven in paragraaf 4.2 en in bijlage 7.
3. Bestemming: aanduiding van de gronden met een functie en de bijbehorende beschrijving van gebruiksmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
4. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan Klein Where 2016 zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Purmerend op 26 mei 2016
5. Bouwrijp maken: het verrichten van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 4.1 en bijlage 7.
6. Bouwweg: een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van een kavel, welke weg is aangesloten op de bestaande Purmerweg zoals aangeduid op de verklaring 'ondergrond' van de verbeelding van het bestemmingsplan. De bouwweg heeft een breedte als vermeld in bijlage 7 en bestaat uit een klinkerverharding.
7. Exploitatiegebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat is aangeduid op bijlage 1.
8. Exploitatieplan: het Exploitatieplan Klein Where 2016 zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Purmerend 26 mei 2016.
9. Inrichten van openbare ruimte: het aanleggen van de openbare ruimte.
10. Kavel: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied zoals dat is aangeduid op bijlage 18 en waarop op grond van het bestemmingsplan de bouw van een woning is toegestaan.
11. Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor het bouwen.
12. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht en aangewend als toekomstige openbare ruimte en als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
13. Kaarten Openbaar gebied en Uitgifte: de als bijlage 2 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
14. Uitgeefbaar terrein: gebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de bestemming wonen en als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.

### **Artikel 2. Ruimtegebruikskaart**

1. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de gronden die zijn aangeduid als Uitgeefbaar terrein op de ruimtegebruikskaart. Een uitzondering op deze regel geldt voor nutsgebouwen; deze zijn in de openbare ruimte voorzien.
2. De openbare ruimte dient te worden aangelegd binnen de op de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte' aangeduide gronden.

### **Artikel 3. Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte**

1. Bij het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte moet worden voldaan aan de eisen zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 7.

#### **Artikel 4. Aanbesteden**

1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen is het Aanbestedingskader van toepassing.
2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met bepaalde in artikel 4.1.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 4.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 tot en met artikel 4.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslagen het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 4.1, artikel 4.2 tweede volzin, en artikel 4.4 tweede en derde volzin, van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

#### **Artikel 5. Bestekken**

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een bestek te worden opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in bijlage 7. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met bijlage 7.
2. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen zich bij de uitvoering te houden aan de door de gemeente gestelde nadere eisen, die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Klein Where van 8 december 2015 (bijlage 21) en het Stedenbouwkundigplan 30 september 2015 (bijlage 20).
3. Bestekken en tekeningen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 5.1 genoemde Bijlage 7. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
4. De werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente

goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het bouwrijp, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte (woonrijp maken) en het stedenbouwkundigplan.

5. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist, indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1 tweede volzin en verder van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

#### **Artikel 6. Bindende verkaveling**

1. Bij de besluitvorming over een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen moet de indeling in kavels zoals deze is vastgelegd op bijlage 20, in acht worden genomen.

#### **Artikel 7. Koppelingen**

1. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan worden verleend, moet de kavel waarop bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, zijn ontsloten door een bouwweg conform de daaraan gestelde eisen volgens HIOR en zoals deze zijn aangegeven in bijlage 7.
2. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan worden verleend, moet de riolering zijn aangelegd en aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel conform de daaraan gestelde eisen volgens HIOR en zoals deze zijn aangegeven in bijlage 7.
3. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan worden verleend, moeten de leidingen van de stadsverwarming zijn aangelegd, conform de daarvoor geldende voorschriften zoals aangegeven in bijlage 7.
4. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan worden verleend, moeten de nutsvoorzieningen zijn aangelegd, conform de daarvoor geldende voorschriften zoals aangegeven in bijlage 7 en het HIOR.

#### **Artikel 8. Tussentijdse inspectie en eindinspectie**

1. De uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte (woonrijp maken), vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en Wethouders aangewezen toezichthouder. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het exploitatiegebied.
2. Voor de voltooiing van de aanleg van werken en werkzaamheden zal de gemeente een eindinspectie houden.
3. Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de bebouwbare gronden.

**Artikel 9. Fasering**

1. Werken en/of werkzaamheden dienen conform de in paragraaf 5.12 opgenomen fasering te worden uitgevoerd.

**Artikel 10. Verbods- en afwijkingsbepalingen**

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikelen 2 tot en met 9 gestelde eisen en regels.
2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in een van de artikelen 1 tot en met 9 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 9 mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van het exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot de herziening van het exploitatieplan dat met toepassing van afdeling 3.4 Awb ter visie heeft gelegen.

**Artikel 11. Slotbepaling**

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Klein Where 2016

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

de griffier,

## **7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN**

### **7.1. Beschrijving verwervingsbeleid**

Het voornemen van de gemeente is om in ieder geval alle gronden te verwerven die zijn gelegen binnen het exploitatiegebied en die niet behoren tot de uitgeefbare gronden. Deze gronden zijn op bijlage 2 Kaarten Openbargedebied en Uitgifte aangeduid met Openbare ruimte. Deze gronden hebben een openbare functie, zoals wegen, water en groenvoorzieningen. De reden hiervan is dat de gemeente zo op de meest efficiënte wijze invulling kan geven aan de ontwikkeling van deze functies binnen het exploitatiegebied.

Daarnaast wil de gemeente bepaalde gronden verwerven die zijn gelegen aansluitend aan haar gronden en behoren tot de functie uitgeefbaar terrein. Het betreft de gronden binnen deze functie voor zover deze onderdeel uitmaken van een zelfstandige kavel zoals deze zijn aangegeven op de bindende verkaveling, bijlage 20.

De gronden die de gemeente wenst te verwerven, zijn aangeduid op bijlage 5.

Het verwervingsbeleid is gebaseerd op een verwerving op minnelijke basis. Met de desbetreffende eigenaren is in contact getreden om te bezien of, en zo ja onder welke voorwaarden, zij bereid zijn de desbetreffende gronden aan de gemeente te verkopen. Mocht een dergelijke minnelijke verwerving niet mogelijk zijn en de eigenaar niet bereid zijn om de gronden overeenkomstig dit exploitatieplan te ontwikkelen, dan rest de gemeente geen andere keus dan de gronden te onteigenen.

In de post 'inbrengwaarde' van de exploitatieopzet van dit exploitatieplan zijn de kosten overeenkomstig artikel 6.13 lid 5 Wro opgenomen op basis van minnelijke verwerving. Mocht het echter noodzakelijk zijn om gronden te onteigenen, dan zal de exploitatieopzet moeten worden aangepast. In dat geval zal op grond van voornoemd artikel de post 'inbrengwaarde' moeten worden afgestemd op de schadeloosstelling op onteigeningsbasis.

Voor de geraamde sloopkosten van de opstallen is een bedrag opgenomen in kostenraming..

## **8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN**

Bij het exploitatieplan behoren meerdere bijlagen. In dit hoofdstuk zijn deze bijlagen opgenomen. Het hoofdstuk start met een overzicht en korte samenvatting van de bijlagen. In dit overzicht wordt ook aangegeven wat de status van de bijlage is: bindend of toelichtend.

### **8.1. Overzicht, toelichting en bijlagen**

#### *Bijlage 1. Kaart exploitatiegebied*

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatiegebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

#### *Bijlage 2. Kaarten openbaar gebied en uitgifte*

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de gronden met de functie van uitgeefbaar terrein (woningbouw) en openbare ruimte. Voor het onderscheid tussen gronden met de functie uitgeefbaar terrein en openbare ruimte in het ruimtegebruik heeft de ruimtegebruikskaart een bindende functie, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

#### *Bijlage 3. Eigendommenkaart*

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 30 december 2015 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

#### *Bijlage 4. Kaart bestaande situatie*

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

#### *Bijlage 5. Verwervingskaart*

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan nog niet in handen zijn van de gemeente, en voor welke gronden geldt dat de gemeente deze voornemens is te verwerven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

#### *Bijlage 6. Plankostenscan*

Deze bijlage bevat de invoergegevens en resultaten van de plankostenscan, gebaseerd op het ontwerp 2010 van de Regeling plankosten exploitatieplan.

#### *Bijlage 7. Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte*

De gronden die in eigendom zijn van derden, zijn (nog) niet geschikt voor uitgeefbare gronden voor de functie wonen en openbare ruimte. Hiervoor moeten nog de volgende werkzaamheden worden verricht:

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;

- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied.

Ook gelden er eisen voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De eisen die aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7. Deze bijlage bevat zowel een kwantitatieve als kwalitatieve onderbouwing van de te verrichten werken en werkzaamheden. Deze bijlage heeft een bindende functie.

#### *Bijlage 8. Aanbestedingskader*

Deze bijlage bevat de regels die de gemeente hanteert bij het vraagstuk van de aanbesteding. Deze bijlage heeft een bindende functie.

#### *Bijlage 9. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet*

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de te verhalen kostensoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

#### *Bijlage 10. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet*

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

#### *Bijlage 11. Overzicht ruimtegebruik per eigendom*

Het exploitatiegebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie bijlage 3). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikskaart) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

#### *Bijlage 12. Beeldkwaliteitsplan*

Het Beeldkwaliteitsplan is een korte weergave van het stedenbouwkundig plan. Het beoogde beeld van het gebied wordt hierin beschreven en weergegeven. Het Beeldkwaliteitsplan bevat de kwalitatieve uitgangspunten met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de openbare ruimte. Met dit beeldkwaliteitsplan is het instrument waarde de kwaliteit wordt bewaakt.

#### *Bijlage 13. Planschaderisicoanalyse*

Deze bijlage geeft informatie over het risico van planschade dat zich naar aanleiding van het bestemmingsplan kan voordoen.

#### *Bijlage 14. Jaarschijven grondexploitatie*

De grondexploitatie kent een looptijd van zes jaren na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Kosten en opbrengsten zijn daarmee gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie op de jaarlijks uit te voeren werkzaamheden bouw- woonrijp maken en aanvang bouw van de te realiseren woningen door de grondeigenaren.

*Bijlage 15. Overzicht macroaftopping*

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 16. Overzicht gewogen eenheden per eigendom*

Vanuit de totale te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom moet plaatsvinden. Daarbij moet rekening worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden moeten worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatiegebied is in deze bijlage opgenomen. Daarnaast is in deze bijlage het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom aangegeven. Een inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden is van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 17. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom*

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage in de vorm van een bijdragekaart per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 18. Specificatie openbare ruimte door de gemeente aan te kopen in woonrijpe staat*

Deze kaart heeft tot doel de door de gemeente aan te kopen openbare ruimte in woonrijpe staat inzichtelijk te maken. Deze kaart heeft een bindend karakter.

*Bijlage 19. Faseringstekening*

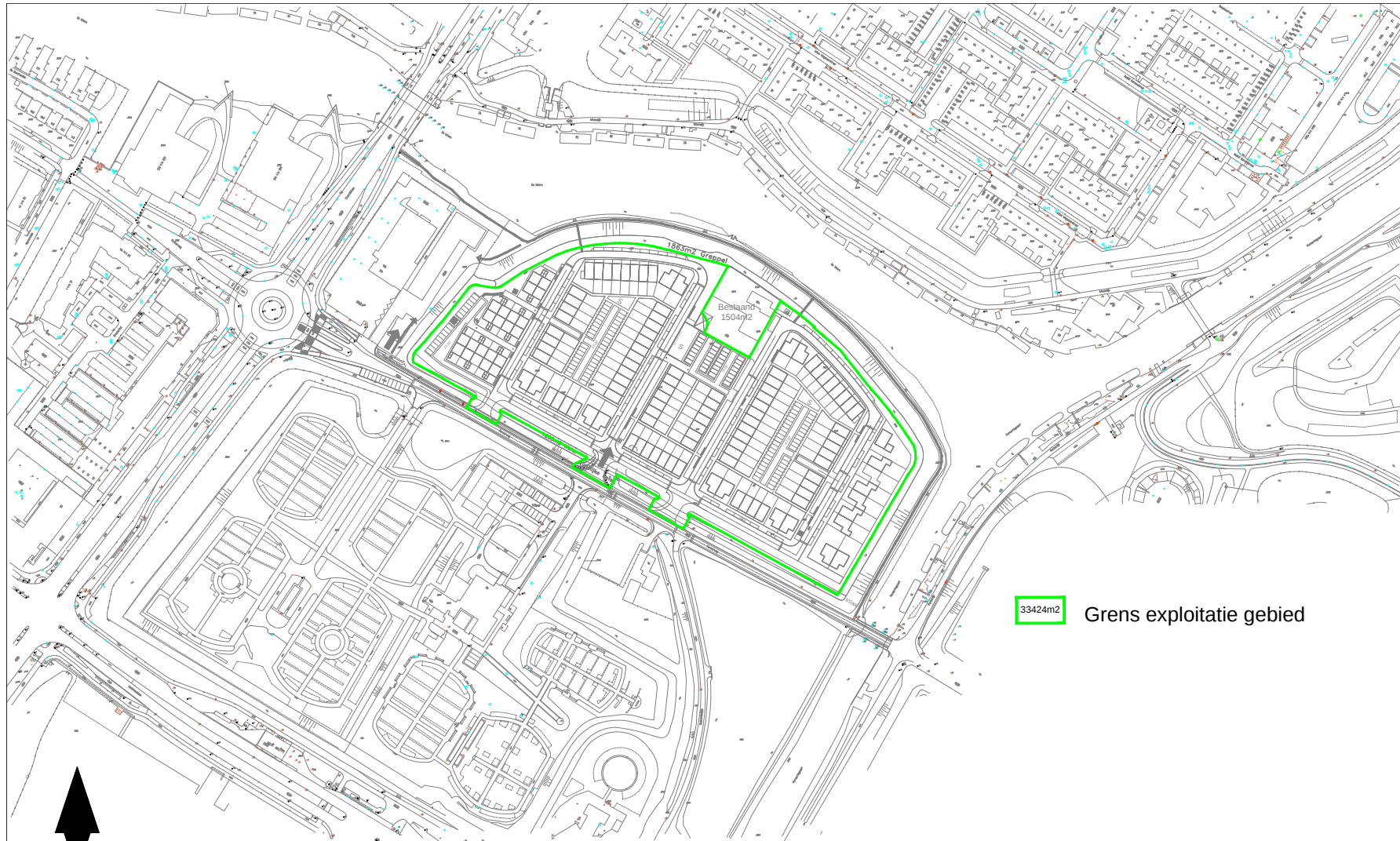
Op deze kaart zijn de drie verschillende fasen aangegeven. Deze kaart heeft een bindend karakter.

*Bijlage 20. Stedenbouwkundig plan (Verkaveling en inrichtingsplan Klein Where 2016)*

Op deze bijlage is aangegeven op welke wijze de uitgeefbare gronden moeten worden verkaveld. Deze verkavelingstekening heeft een bindende status, omdat hiermee voldaan kan worden aan de verwachte diversiteit in woningen die zich in dit exploitatiegebied naar verwachting zullen worden gerealiseerd.

BIJLAGE 1 KAART EXPLOITATIEGEBIED







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



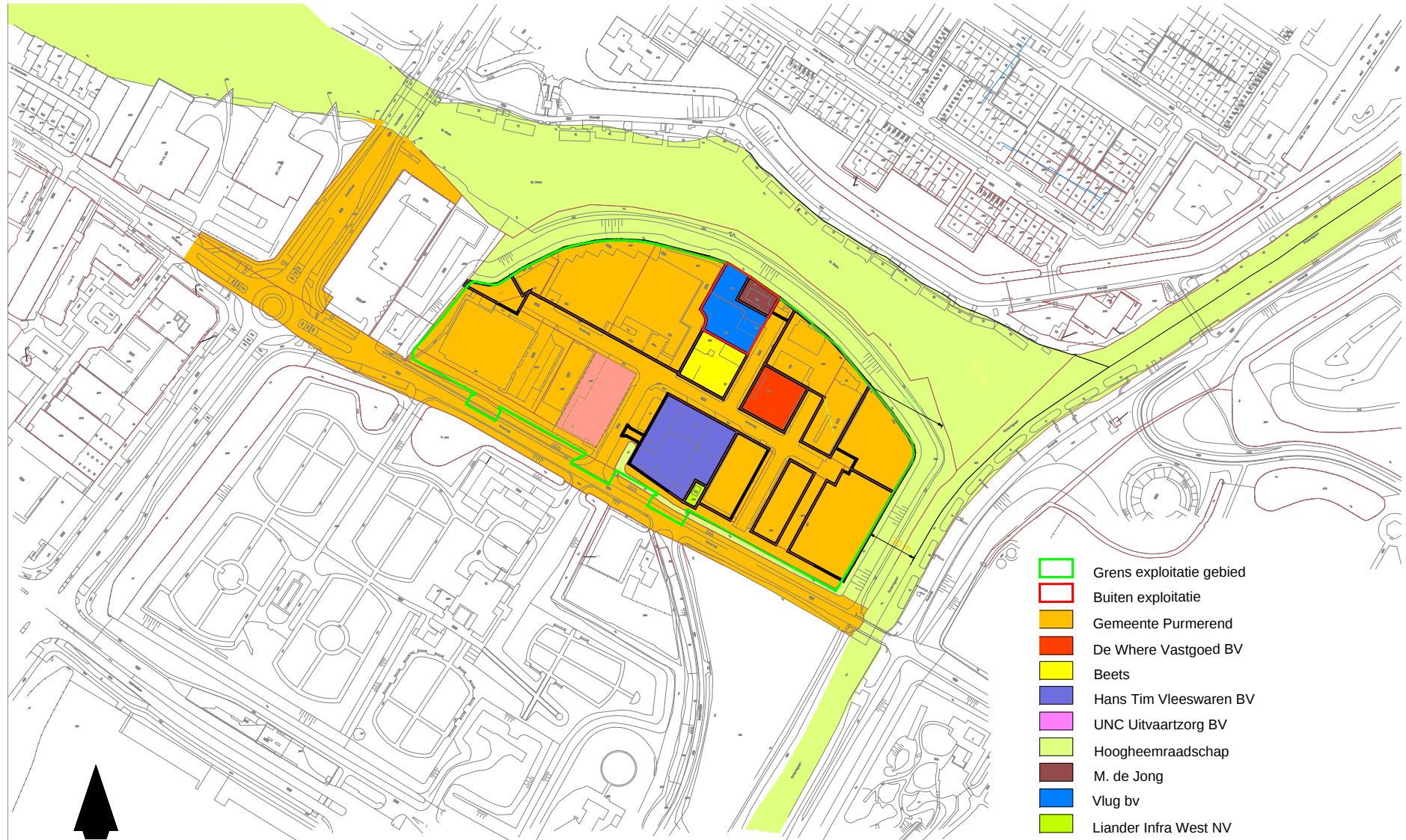
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 30-12-2015

Kaart Uitgifte  
Klein Where 2016



BIJLAGE 3 EIGENDOMSKAART







BIJLAGE 4 KAART BESTAANDE SITUATIE



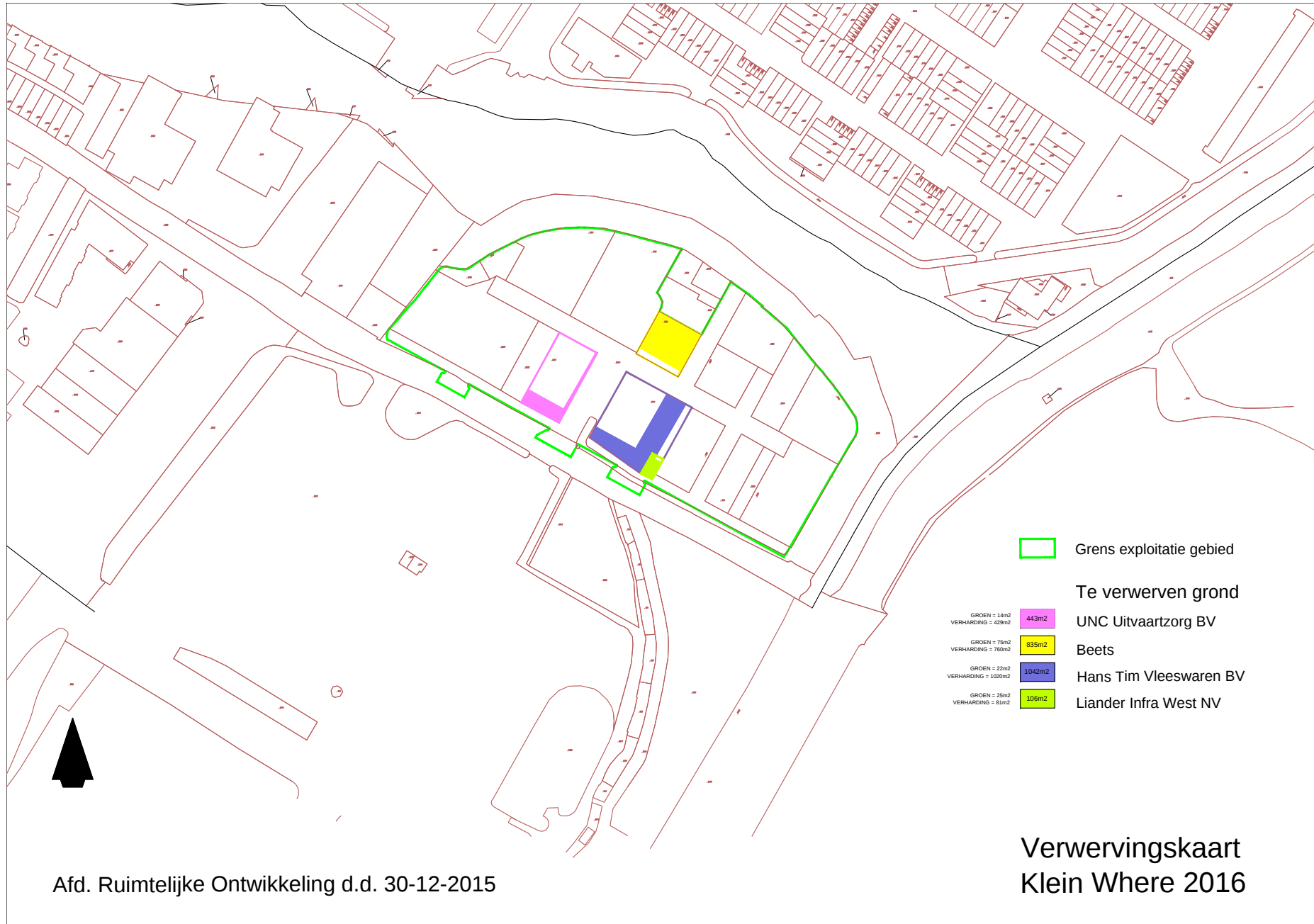
12 januari 2016  
Gemeente Purmerend





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

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

#### Stedenbouw

- |                                                               |                                     |                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.1 Programma van Eisen             | uur voor opstellen pve<br>uur bij maatschappelijk programma                                       |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.2 Prijsvraag                      | uur voor organiseren                                                                              |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.3 Masterplan                      | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw                                      |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.4 Beeldkwaliteitsplan             | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw                                      |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.5 Stedenbouwkundig plan           | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw<br>uur bij maatschappelijk programma |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw                                      |

#### Ruimtelijke ordening

- |                                                               |                                                                            |                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit | uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit<br>uur per uitwerkingsplan<br>uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 3.2 Opstellen en procedure wijziging                                       | uur per wijziging                                                                                                                     |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan                                 | uur per plan                                                                                                                          |

|                                                                     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Civiele en cultuur techniek</b>                                  |                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 4.1 Planontwikkeling                           | uur per week                                                                                                                                                                                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering | % over sloopkosten<br>uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten<br>% over bouw en woonrijpmaken                                                                                                                              |
| <b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>                                 |                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 5.1 Kaartmateriaal                             | uur per week                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Communicatie</b>                                                 |                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 6.1 Omgevingsmanagement                        | Uur per week<br>kosten gemid per jaar woningbouw<br>kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel                                                                                                                                     |
| <b>Gronduitgifte</b>                                                |                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 7.1 Gronduitgiftecontracten                    | uur per contract vrije kavel<br>uur per contract overige woningbouw<br>uur per contract bedrijvigheid<br>uur per contract commercieel vastgoed<br>uur per contract maatschappelijke voorzieningen<br>uur per contract gemengde uitgaven |
| <b>Management</b>                                                   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 8.1 Projectmanagement                          | uur per week                                                                                                                                                                                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 8.2 Projectmanagementassistentie               | uur per week                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Planeconomie</b>                                                 |                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> 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

|                                                                                                                               |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A Algemeen</b>                                                                                                             |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1                                                                                                                             | Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?    | <input type="text" value="6"/> jaren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2                                                                                                                             | Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?                                               | <input type="text" value="3"/> ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3                                                                                                                             | Waar ligt het exploitatiegebied ?                                                                   | <div>historisch gebied <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee</div> <div>binnenstedelijke locatie <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee</div> <div>inbreidingslocatie <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee</div> <div>uitleglocatie <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee</div> |
| 4                                                                                                                             | Betreft het een herstructureringsopgave ?                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>B Eigendomsituatie</b>                                                                                                     |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5                                                                                                                             | Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?                                               | <input type="text" value="7"/> totaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| a                                                                                                                             | waarvan percelen (onbebouwd)                                                                        | <input type="text" value="0"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| b                                                                                                                             | waarvan woningen                                                                                    | <input type="text" value="0"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| c                                                                                                                             | waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren                                                     | <input type="text" value="7"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| d                                                                                                                             | waarvan bijzondere objecten                                                                         | <input type="text" value="0"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6                                                                                                                             | Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?                                                     | <input type="text" value="0"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7                                                                                                                             | Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| a                                                                                                                             | zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?                                                               | <input type="text" value="3"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| b                                                                                                                             | in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?                              | <input type="text" value="0"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8                                                                                                                             | Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>C Beoogde programma</b>                                                                                                    |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9                                                                                                                             | Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?                                       | <div>woningen <input type="text" value="130"/> aantal</div> <div>bedrijvigheid <input type="text" value="0"/> m2 uitteefbaar</div> <div>commercieel/retail <input type="text" value="0"/> m2 bvo</div> <div>maatschappelijk <input type="text" value="0"/> m2 bvo</div> <div>recreatie <input type="text" value="0"/> m2</div>                                                                          |
| <b>D Onderzoeken</b>                                                                                                          |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10 a                                                                                                                          | Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?                                                    | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| b                                                                                                                             | Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?                                                      | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| c                                                                                                                             | Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?                                                       | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| d                                                                                                                             | Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?                                             | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>E Ruimtelijke ordeningsprocedures</b>                                                                                      |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 11                                                                                                                            | Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| a                                                                                                                             | middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingsbesluit ?              | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| b                                                                                                                             | Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal | <input type="text" value="0"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| c                                                                                                                             | of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 12                                                                                                                            | Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?                           | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 13                                                                                                                            | Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?                                 | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?                                             | <input type="text" value="0,00"/>                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>F Civiele en cultuurtechniek</b>                                                                                           |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 14                                                                                                                            | Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?                                           | <div>Slecht <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee</div> <div>Normaal <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee</div> <div>Goed <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee</div>                                                                                                                                        |
| 15                                                                                                                            | Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?                                                            | € <input type="text" value="607.783"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 16                                                                                                                            | Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?                                                        | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:</b></p> <p><b>vraag 16 a t/m d NIET invullen</b></p> |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| a                                                                                                                             | Wordt er integraal of partieel opgehoogd?                                                           | <div>integraal <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee</div> <div>partieel <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee</div>                                                                                                                                                                                                                        |
| b                                                                                                                             | In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?                                         | <input type="text" value="1"/> deelplan/fase                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| c                                                                                                                             | Wat is de te verwachten zettingstijd?                                                               | <input type="text" value="0,5"/> jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| d                                                                                                                             | Wat is de hoogte van de voorbelasting?                                                              | <input type="text" value="0,6"/> m1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 17                                                                                                                            | Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?                                     | € <input type="text" value="3.508.391"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>G Gronduitgifte</b>                                                                                                        |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 18 a                                                                                                                          | hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?                                                            | <input type="text" value="0"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| b                                                                                                                             | hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?                                                  | <input type="text" value="2"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| c                                                                                                                             | hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?                                               | <input type="text" value="0"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| d                                                                                                                             | hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?                                        | <input type="text" value="0"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| e                                                                                                                             | hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?                              | <input type="text" value="0"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| f                                                                                                                             | hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ?                                       | <input type="text" value="0"/> stuks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

| Datum                                                                     | 29-11-15     | Complexiteit       | 121%                  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|
| Gemeente                                                                  | Purmerend    |                    |                       |
| Projectnaam                                                               | Klein where  |                    |                       |
| Projectnummer                                                             | ...          |                    |                       |
| Datum prijspeil                                                           | 01-01-15     |                    | <a href="#">print</a> |
| Looptijd project in jaren                                                 | 8            |                    |                       |
| Produkt/activiteit                                                        | uren         | euro's             | euro's in %           |
| <b>Verwerving</b>                                                         | <b>935</b>   | <b>€ 112.200</b>   | <b>9%</b>             |
| 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%                    |
| <b>Stedenbouw</b>                                                         | <b>1.034</b> | <b>€ 124.050</b>   | <b>10%</b>            |
| 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%                    |
| <b>Ruimtelijke Ordening</b>                                               | <b>744</b>   | <b>€ 89.250</b>    | <b>7%</b>             |
| 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%                    |
| <b>Civiele en cultuur techniek</b>                                        | <b>966</b>   | <b>€ 660.251</b>   | <b>52%</b>            |
| 4.1 Planontwikkeling                                                      | 966          | € 97.526           | 8%                    |
| 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering                            |              | € 562.726          | 44%                   |
| <b>Landmeten/vastgoed informatie</b>                                      | <b>113</b>   | <b>€ 10.263</b>    | <b>1%</b>             |
| 5.1 Kaartmateriaal                                                        | 113          | € 10.263           | 1%                    |
| <b>Communicatie</b>                                                       | <b>386</b>   | <b>€ 87.290</b>    | <b>7%</b>             |
| 6.1 Omgevingsmanagement                                                   | 386          | € 87.290           | 7%                    |
| <b>Gronduitgifte</b>                                                      | <b>120</b>   | <b>€ 14.640</b>    | <b>1%</b>             |
| 7.1 Gronduitgiftecontracten                                               | 120          | € 14.640           | 1%                    |
| <b>Management</b>                                                         | <b>902</b>   | <b>€ 125.414</b>   | <b>10%</b>            |
| 8.1 Projectmanagement                                                     | 902          | € 125.414          | 10%                   |
| 8.2 Projectmanagementassistentie                                          | -            | € -                | 0%                    |
| <b>Planeconomie</b>                                                       | <b>451</b>   | <b>€ 55.038</b>    | <b>4%</b>             |
| 9.1 Planeconomie                                                          | 451          | € 55.038           | 4%                    |
| <b>totaal</b>                                                             | <b>5.651</b> | <b>€ 1.278.396</b> | <b>100%</b>           |

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 invegen met brekerzand.
- Trottoirfundering:
  - o Verdicht zandpakket 150 cm, mede voor tracé kabels en leidingen;
  - o Trottoir voorzien van betontegels;
  - o Trottoir invegen 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<sup>e</sup> 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**

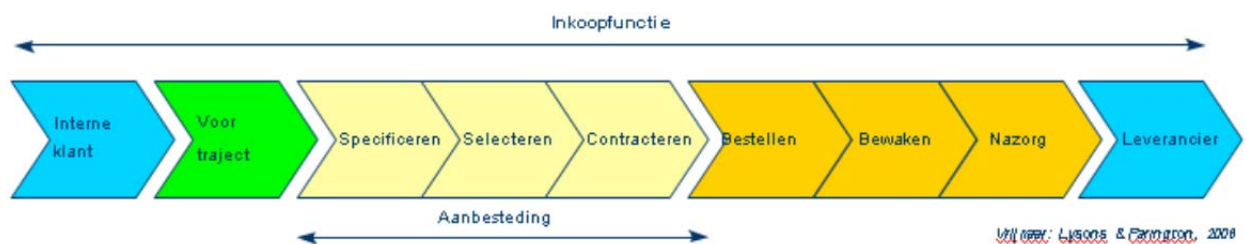
Combi Infra Noord-Holland t.n.v. [de betreffende combicoördinator]  
Postadres: Postbus 862, 2003 RW Haarlem.  
Kantooradres: Diakenhuisweg 39, 2033 AP Haarlem.

12 januari 2016  
Gemeente Purmerend

BIJLAGE 8 AANBESTEDINGSKADER



## Inkoop en aanbestedingsbeleid Purmerend 2013



## INHOUDSOPGAVE

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Definities</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>2. Gemeentelijke doelstellingen</b>                    | <b>5</b>  |
| <b>3. Juridische uitgangspunten?</b>                      | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>4. Ethische en ideële uitgangspunten</b>               | <b>8</b>  |
| 4.1 Integriteit                                           | 8         |
| 4.2 Maatschappelijk verantwoord inkopen                   | 8         |
| 4.3 Innovatie                                             | 9         |
| <b>5. Economische uitgangspunten</b>                      | <b>10</b> |
| 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:

|                        |                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Contractant</b>     | De in de overeenkomst genoemde wederpartij van Purmerend.                                                                                                                                                                      |
| <b>Diensten</b>        | Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.                                                                                                                                                                          |
| <b>Gemeente</b>        | De Gemeente Purmerend, zetelend Purmersteenweg 42 te Purmerend                                                                                                                                                                 |
| <b>Inkoop</b>          | (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. |
| <b>Leveringen</b>      | Levering als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.                                                                                                                                                                          |
| <b>Offerte</b>         | Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.                                                                                                                                                                               |
| <b>Offerteaanvraag</b> | 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.              |
| <b>Ondernemer</b>      | Een <i>aannemer</i> , een <i>leverancier</i> of een <i>dienstverlener</i> .                                                                                                                                                    |
| <b>Werken</b>          | 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 Inkopen 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 Inkopen .

#### **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

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

*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 hoeft 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-<br>prijs | Eenheid | Hoef.<br>totaal | Kosten<br>Deelgebied 1 | Kosten<br>Deelgebied 2 | Kosten<br>Deelgebied 3 | Kosten<br>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          |
| <b>1. Opruimwerk</b>                                                                      |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| 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<br>liggend perceel                     | 2,50               | m2      | 3.145           | 3.241                  | 3.783                  | 838                    | 7.863            |
| <b>2. Grondwerk</b>                                                                       |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| 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<br>doorsteekpunten (over gehele breedte sloot) | 225,00             | m1      | 380             | 35.246                 | 41.139                 | 9.115                  | 85.500           |
| <b>3. Riolering</b>                                                                       |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| 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           |
| <b>4. Verharding</b>                                                                      |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| 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<br>(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           |
| <b>5. Groen</b>                                                                           |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| <b>6. Overige werkzaamheden</b>                                                           |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| 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.<br>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           |
| <b>TOTAAL RAMING BRM (excl. BTW)</b>                                                      |                    |         |                 |                        |                        | <b>199.413</b>         | <b>2.416.178</b> |

| WOONRIJP MAKEN                                                                          | Eenheids-<br>prijs | Eenheid | Hoef.<br>totaal | Kosten<br>Deelgebied 1 | Kosten<br>Deelgebied 2 | Kosten<br>Deelgebied 3 | Kosten<br>Totaal |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| <b>1. Opruimwerk</b>                                                                    |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| a. Opnemen opsluitbanden bouwstraat, afvoeren                                           | 4,50               | m       | 1.700           | 3.154                  | 3.681                  | 816                    | 7.650            |
| <b>2. Grondwerk</b>                                                                     |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| 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            |
| <b>3. Riolering</b>                                                                     |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| 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            |
| <b>4. Verharding</b>                                                                    |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| 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           |
| <b>5. Groen</b>                                                                         |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| 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            |
| <b>6. Overige werkzaamheden</b>                                                         |                    |         |                 |                        |                        |                        |                  |
| 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           |
| <b>TOTAAL RAMING WRM (excl. BTW)</b>                                                    |                    |         |                 |                        |                        | 131.365                | 1.232.212        |
| <b>TOTAAL RAMING BWRM (excl. BTW)</b>                                                   |                    |         |                 |                        |                        | 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**

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



BIJLAGE 12      BEELDKWALITEITSPLAN



# BEELDKWALITEITSPLAN

in opdracht van  
Gemeente Purmerend

Klein Where te Purmerend

8 december 2015



---

---

---

## INHOUD

### 1 Inleiding

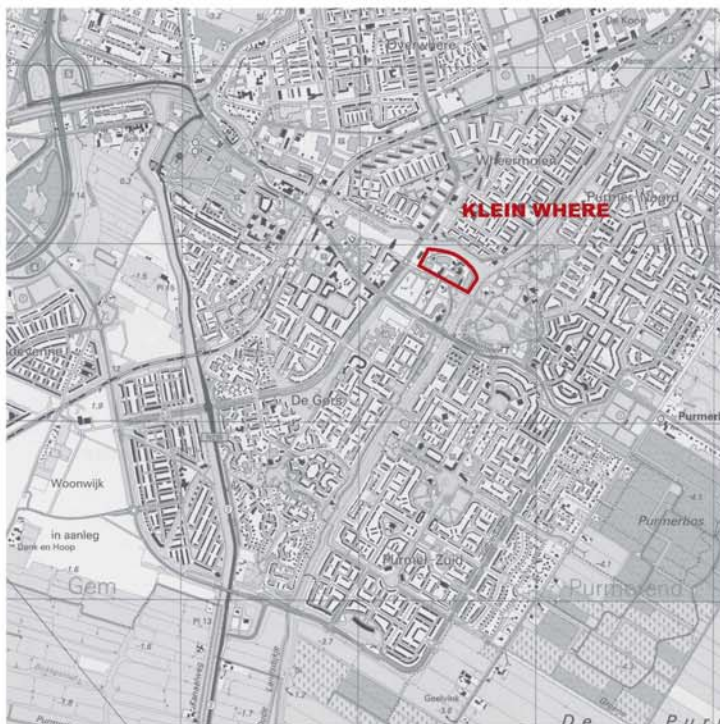
### 2 Stedenbouwkundig Plan

### 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.

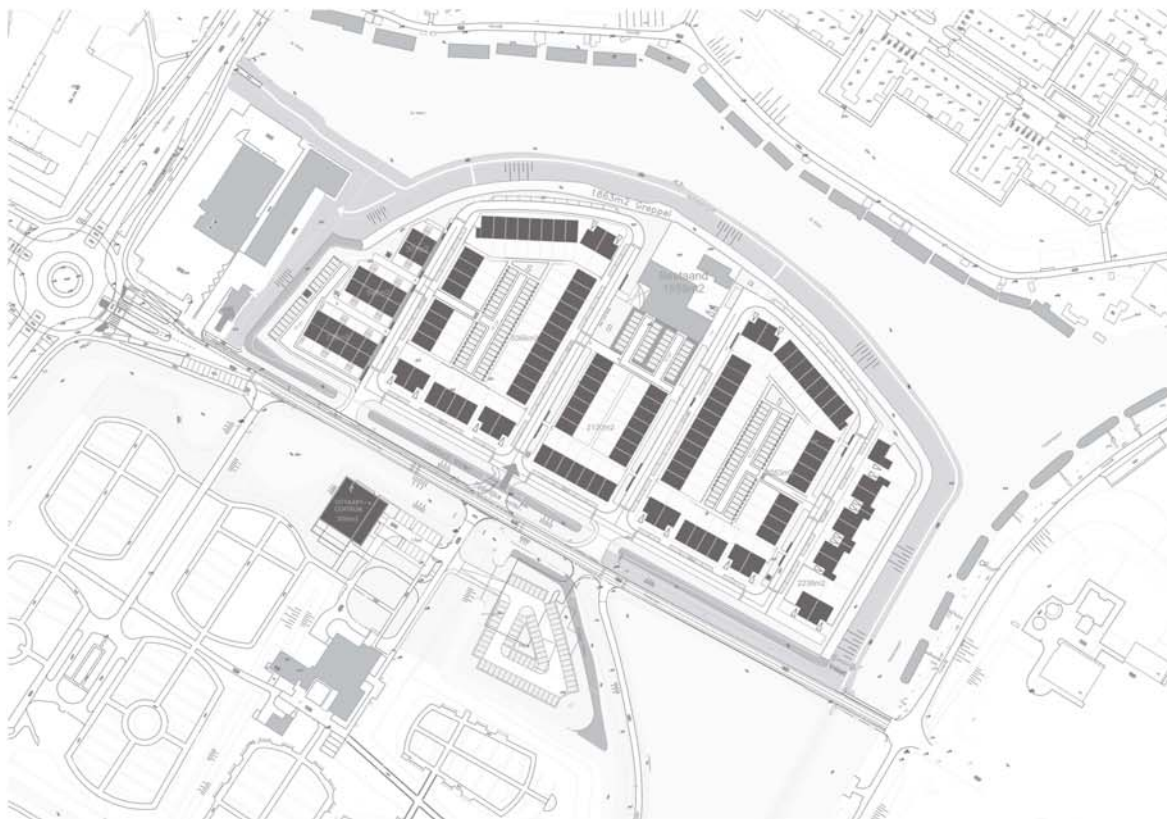
De resultaten van het onderzoek naar een marktgericht en flexibel plan zijn bij elkaar gekomen in dit boek.

### 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*

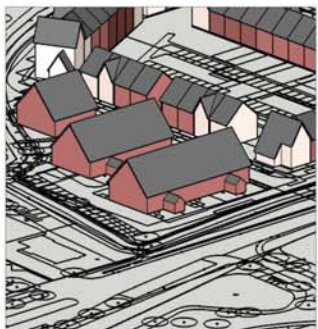
Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit beeldkwaliteitsplan voor het naoorlogse bedrijventerrein De Where baseert zich op de ligging nabij de binnenstad en vooral de bijzondere ligging aan de Purmeringvaart en De Where. De straten zijn gericht op de dijk en het water. In de meeste straten 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.

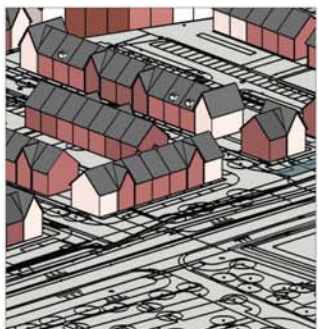
### *Hoofdropzet Beeldkwaliteit*

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.





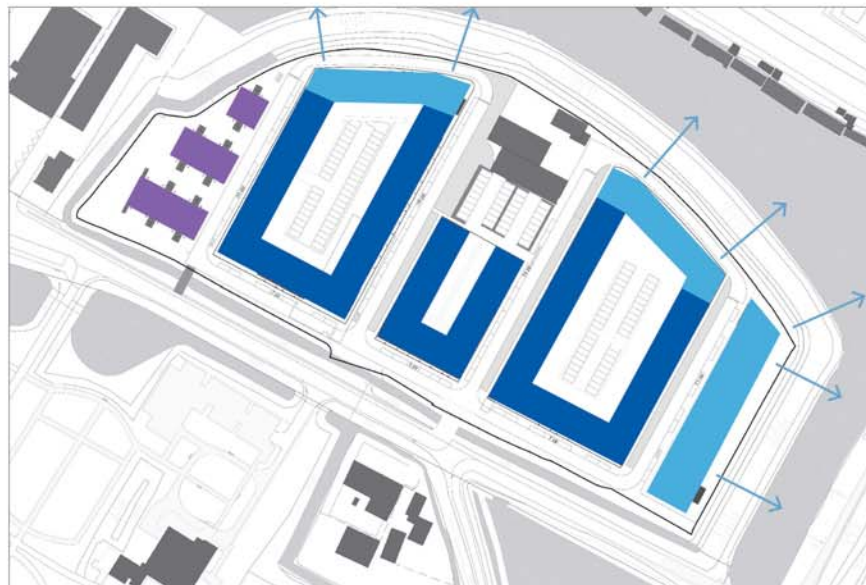
Impressie: 1.5 laag met kap



Impressie: 2 lagen met kap

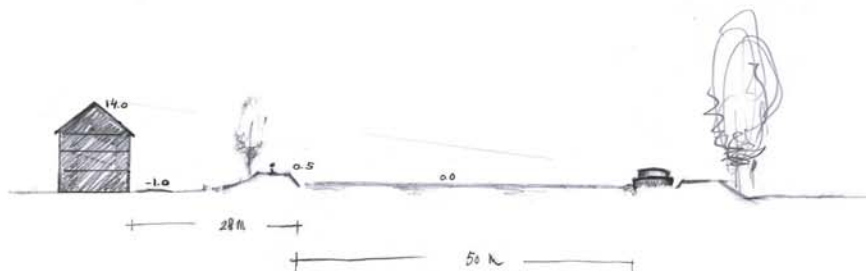


Impressie: 3 lagen met kap



#### 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.



KAPPENPLAN



KOP- OF TOPGEVEL MET KAP

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



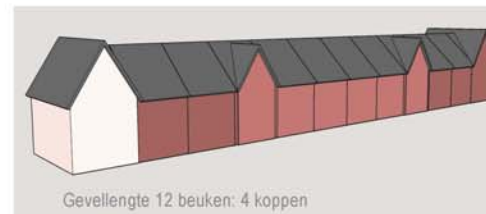
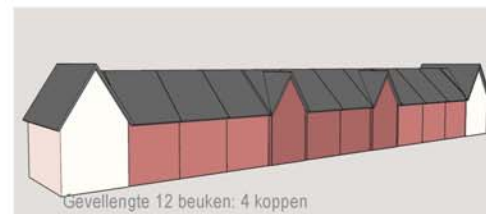
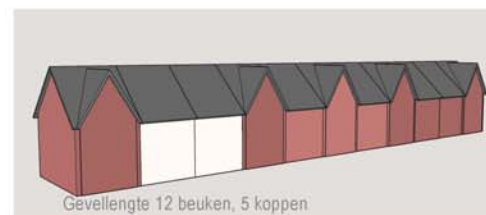
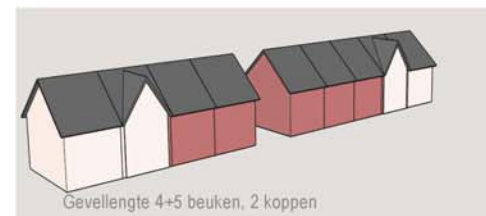
Rijwoning met ononderbroken gevel / kap van 7 beuken of meer is **te lang**



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



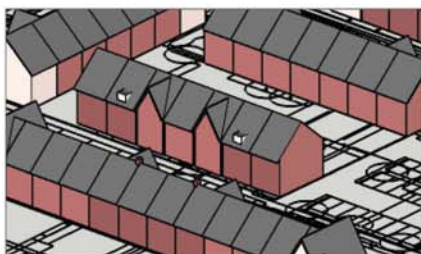
MULLENERS + MULLENERS

ARCHITECTEN



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

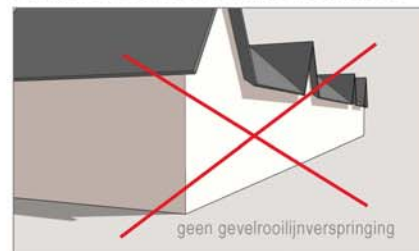
Gevelkleuren (3) parcelleren wanden



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. verspringsing, 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 verspringsing 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



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



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

Voorbeeld minimaal geeiste detailering 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).

#### *Detailering*

Voor de detailering 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 feldsaken 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

#### Erfafscheidungen

De erfafscheidungen zijn in te delen in drie types. Alle erfafscheidingen 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.

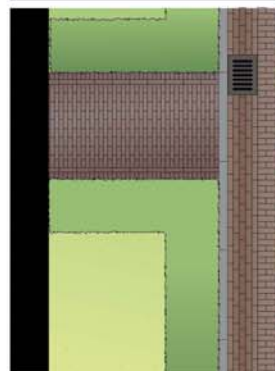
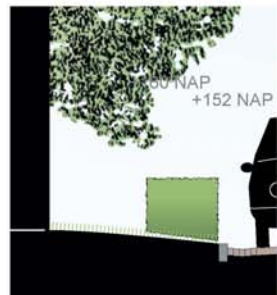
#### Bergingen

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.

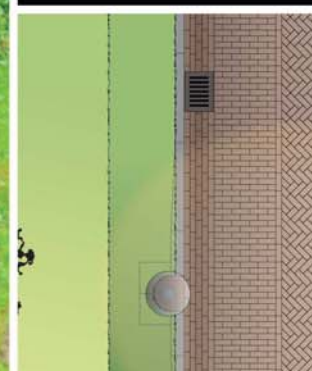
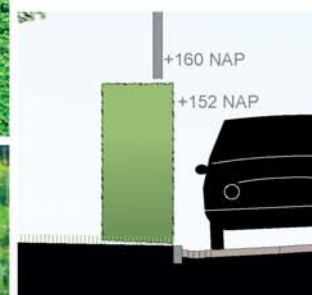
Haag in voortuin



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

|          |                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                                  | <b>2</b>  |
| 1.1      | Opdracht                                                          | 2         |
| 1.2      | Deskundige                                                        | 2         |
| 1.3      | Doel opdracht                                                     | 2         |
| 1.4      | Geraadpleegde stukken – verkregen informatie                      | 2         |
| 1.5      | Procedure                                                         | 2         |
| <b>2</b> | <b>BETROKKEN ONROERENDE ZAAK</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b>PLANOLOGISCHE VERGELIJKING</b>                                 | <b>4</b>  |
| 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        |
| <b>4</b> | <b>RAMING VAN DE SCHADE EX ARTIKEL 6.1 WRO (PLANSCHADE)</b>       | <b>11</b> |
| 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        |
| <b>5</b> | <b>RECAPITULATIE</b>                                              | <b>14</b> |
| <b>6</b> | <b>BIJLAGEN</b>                                                   | <b>14</b> |
| 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](http://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.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

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

---

<sup>3</sup> Via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 onderzoek<sup>5</sup> 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  $600 \text{ m}^3$ ;
- 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  $300 \text{ m}^2$ ;
  - 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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup> 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.

---

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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

<sup>6</sup> 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 jurisprudentie<sup>7</sup> 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.

---

<sup>7</sup> 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  
hypotheeken 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<br>1441 RA PURMEREND<br>Purmerweg 35 B<br>1441 RA PURMEREND |            |
| Koopsom:                        | € 269.999                                                                  | Jaar: 2000 |
| Ontstaan op:                    | 30-3-1989                                                                  |            |

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Gerechtigde****EIGENDOM**

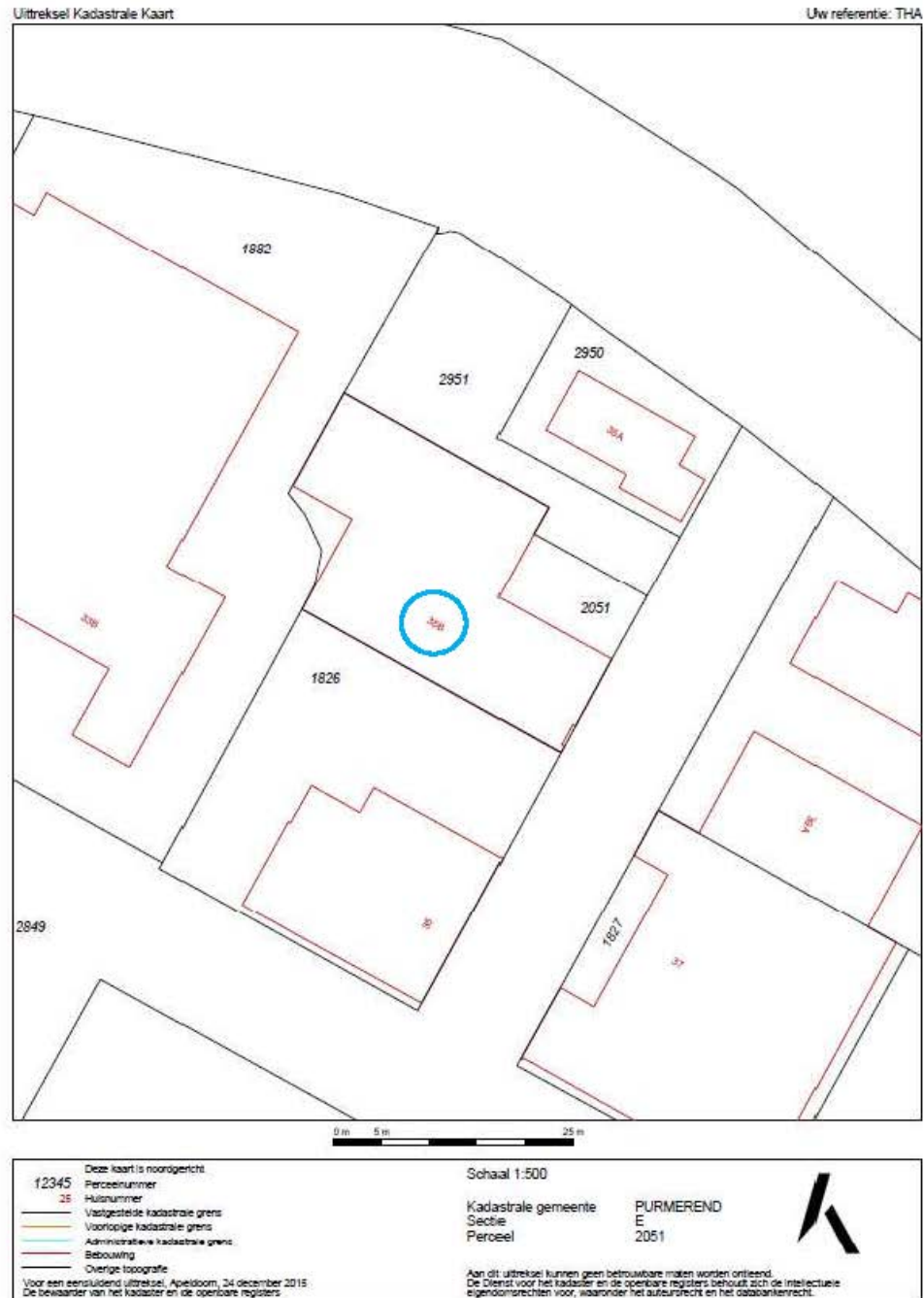
Vlug B.V.  
De Noord 9  
1452 PS ILPENDAM  
Zetel: ILPENDAM  
KvK-nummer: 36042143 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

|                                           |                                                      |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Recht ontleend aan:                       | <u>HYP4 10201/14 reeks ALKMAAR</u><br>d.d. 26-9-2000 |
| Eerst genoemde object in<br>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

| <b>Kosten</b>                                | <b>1 jan 2016</b> | <b>1 juli 2016</b> | <b>1 juli 2017</b> | <b>1 juli 2018</b> | <b>1 juli 2019</b> | <b>1 juli 2020</b> | <b>1 juli 2021</b> | <b>1 juli 2022</b> | <b>1 juli 2023</b> | <b>1 juli 2024</b> | <b>1 juli 2025</b> | <b>1 juli 2026</b> | <b>Totaal</b>     | <b>Contant</b>    |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 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                 |
| <b>Totale kosten</b>                         | <b>3.639.506</b>  | <b>2.623.702</b>   | <b>2.678.888</b>   | <b>49.941</b>      | <b>673.120</b>     | <b>784.142</b>     | <b>176.348</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>10.625.648</b> | <b>10.332.466</b> |
| 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           |
| <b>Totale kosten incl. rente</b>             | <b>4.220.711</b>  | <b>3.005.355</b>   | <b>2.993.726</b>   | <b>54.449</b>      | <b>715.983</b>     | <b>813.730</b>     | <b>178.539</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>11.982.492</b> | <b>10.332.466</b> |

**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       |
| <b>Totale opbrengsten</b>             | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3.559.299</b> | <b>3.926.401</b> | <b>1.188.528</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>8.674.228</b> | <b>8.211.350</b> |
| 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          |
| <b>Totaal opbrengsten bouwkvavels</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3.977.607</b> | <b>4.280.832</b> | <b>1.264.210</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>9.522.648</b> | <b>8.211.350</b> |

**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                 |
| <b>Totaal subsidies / bijdragen</b>                                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>500.000</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>500.000</b>    | <b>500.000</b>    |
| <b>Totale Opbrengsten</b>                                               | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>4.477.607</b> | <b>4.280.832</b> | <b>1.264.210</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>10.022.648</b> | <b>8.711.350</b>  |
| <b>Exploitatiesaldo incl. kosten &amp; opbrengstenstijging en rente</b> | <b>-3.639.506</b> | <b>-2.623.702</b> | <b>1.798.718</b> | <b>4.230.891</b> | <b>480.068</b>   | <b>-673.120</b> | <b>-176.348</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-603.000</b>   | <b>-1.621.116</b> |



BIJLAGE 15      OVERZICHT MACROAFTOPPING



| <b>Bepaling maximaal verhaalbare kosten</b>                          |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 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        |
| <b>Maximaal verhaalbaar</b>                                          | <b>€ 8.211.350</b> |



BIJLAGE 16      GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM



| Totaal verhaalbaar per partij op basis<br>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        |
| <b>Totaal</b>                                                      | <b>148,36</b> |



BIJLAGE 17      SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

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

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

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



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

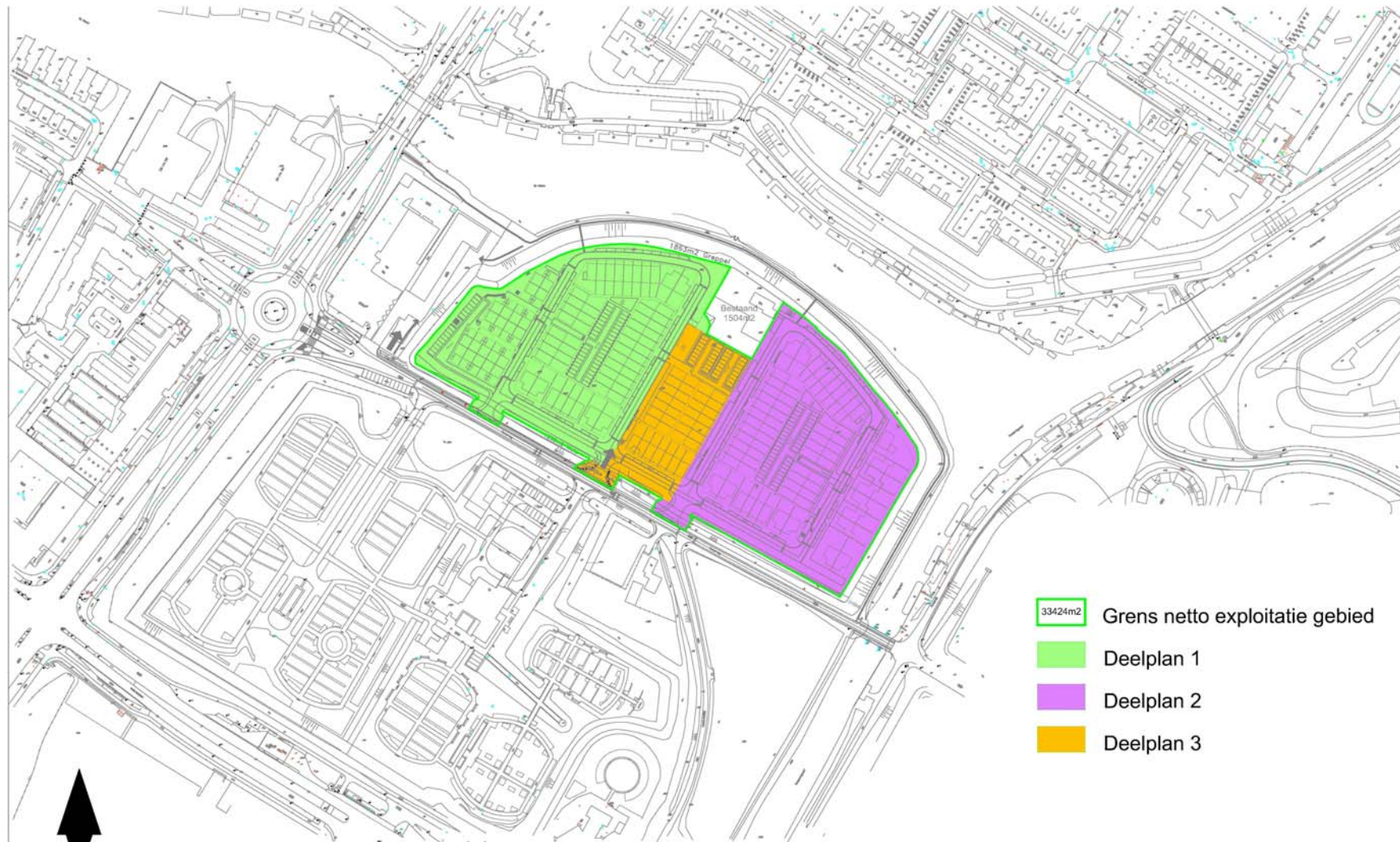


| Aankoopsom Openbare ruimte     | Waarde € |
|--------------------------------|----------|
| E. Beets                       | 227.628  |
| Hans Tim Vleeswaren B.V.       | 160.581  |
| U.N.C. Uitvaartverzorging B.V. | 291.375  |
| Totale inbrengwaarde           | 679.584  |



BIJLAGE 19      FASERINGSTEKENING



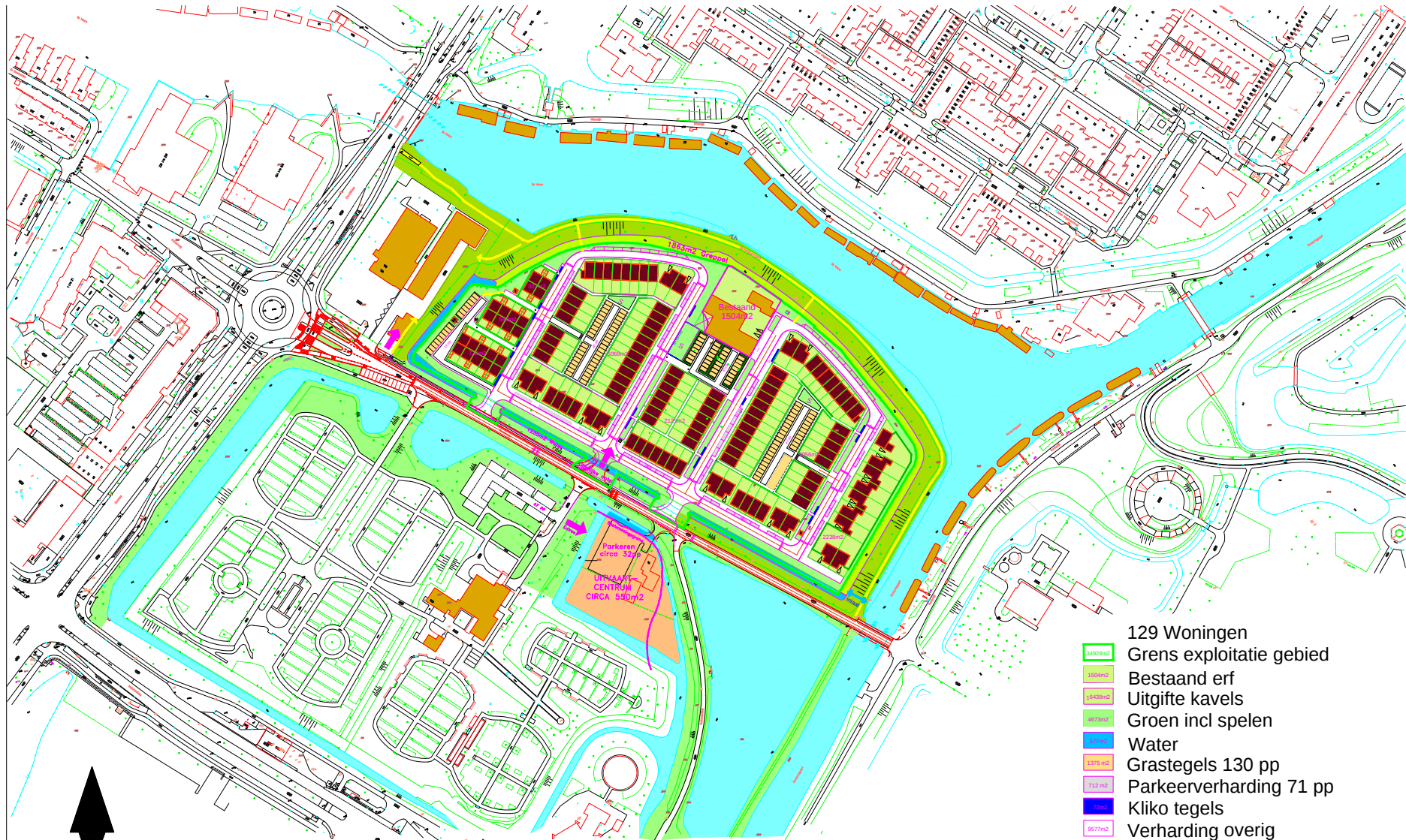




BIJLAGE 20      STEDENBOUWKUNDIG PLAN (Verkaveling en inrichtingsplan Klein Where 2016)



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

