

# Exploitatieplan

## Hoogkamer 2011, gemeente Teylingen

Definitief

Opdrachtgever: gemeente Teylingen

NEXT Vastgoed Consultancy BV

Maarten Valkenet Msc / mr. Kristian van de Laar

Rotterdam, 2 mei 2011

NEXT Vastgoed Consultancy BV  
WTC Rotterdam, Beursplein 37  
Postbus 30237  
3001 DE Rotterdam

T +31 (0)10 217 91 16  
F +31 (0)10 217 91 12  
E [kristian.vandelaar@nextvastgoed.nl](mailto:kristian.vandelaar@nextvastgoed.nl)  
W [www.nextvastgoed.nl](http://www.nextvastgoed.nl)  
KvK nr 24435291



# Inhoud

<b>EXPLOITATIEPLAN</b>	<b>5</b>
<b>1 Het exploitatiegebied</b>	<b>6</b>
1.1 Begrenzing exploitatiegebied	6
1.2 Koppeling met het ruimtelijk besluit	6
1.3 Ruimtegebruik Hoogkamer	6
<b>2 Locatie-eisen</b>	<b>7</b>
2.1 Werken en werkzaamheden, algemeen	7
2.2 Werken en werkzaamheden, bouwfase 1 (uitgewerkt)	11
2.3 Werken en werkzaamheden, hoofdinfrastructuur (uitgewerkt)	13
2.4 Regels betreffende woningcategorieën	15
2.5 Supervisor	17
<b>3 Exploitatieopzet</b>	<b>18</b>
3.1 Tijdvak	18
3.2 Fasering	18
3.3 Exploitatieopzet	19
3.4 Toerekening kosten	20
<b>4 Regels</b>	<b>22</b>
<b>5 Slotbepaling</b>	<b>25</b>
5.1 Citeertitel	25
<b>TOELICHTING</b>	<b>26</b>
<b>1 Aanleiding</b>	<b>27</b>
1.1 Aanleiding	27
1.2 Noodzaak voor het vaststellen van het exploitatieplan	27
<b>2 Exploitatieplan en bestemmingsplan</b>	<b>28</b>
2.1 Doel van het exploitatieplan	28
2.2 Relatie met het bestemmingsplan	28
<b>3 Het exploitatiegebied</b>	<b>30</b>
3.1 Ligging en begrenzing exploitatieplangebied	30
3.2 Ruimtegebruik	31
3.3 Huidige eigenaren	31
<b>4 Locatie-eisen</b>	<b>34</b>
4.1 Werken en werkzaamheden	34
4.2 Regels betreffende woningcategorieën	35
4.3 Supervisor en welstand	37
<b>5 Exploitatieopzet</b>	<b>38</b>
5.1 Tijdvak	38
5.2 Fasering	38
5.3 Exploitatieopzet	40
5.4 Kostensoorten	41
5.5 Verklaring buitenplanse kosten	42
5.6 Verklaring bijkomende kosten	44
5.7 Exploitatiebijdrage per eigenaar	45
5.8 Aanbesteding	45
<b>6 Bouwfase 1 en hoofdinfrastructuur</b>	<b>46</b>
6.1 Ruimtegebruik en programma bouwfase 1	46



6.2	Kosten bouwfase 1	47
6.3	Opbrengsten bouwfase 1	49
6.4	Hoofdinfrastructuur	49
<b>7</b>	<b>Resultaat en toerekening</b>	<b>53</b>
7.1	Omvang kostenverhaal	53
7.2	Resultaat	53
7.3	Toerekening van de kosten	54
<b>8</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>57</b>
8.1	Rechtsgevolgen	57
8.2	Procedures	57
	<b>Bijlage 1 Kaart: Plangebied</b>	<b>59</b>
	<b>Bijlage 2 Kaart: Ruimtegebruik</b>	<b>60</b>
	<b>Bijlage 3 Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer, infrastructuur openbare ruimte</b>	<b>61</b>
	<b>Bijlage 4 Kaart: Fasering</b>	<b>62</b>
	<b>Bijlage 5 Kaart: Woningbouwcategorieën</b>	<b>63</b>
	<b>Bijlage 6 Kaart: Eigenaren</b>	<b>64</b>
	<b>Bijlage 7 Supervisor in Hooghkamer</b>	<b>65</b>



# EXPLOITATIEPLAN



# 1 Het exploitatiegebied

## 1.1 Begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart "Plangebied" (zie bijlage 1).

## 1.2 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Het exploitatieplan "Hoogkamer 2011" behoort bij het bestemmingsplan "Hoogkamer 2011".

## 1.3 Ruimtegebruik Hoogkamer

Het totale plangebied Hoogkamer bedraagt ca. 33,9 ha. Daarvan is circa 16,6 ha openbaar gebied (verharding en groen), circa 14,3 ha. uitgeefbaar voor woningbouw en ca. 3 ha. water. Voor het ruimtegebruik is aansluiting gezocht bij het stedenbouwkundig ontwerp. Het ruimtegebruik van het plangebied is weergegeven op de onderstaande tekening (zie ook bijlage 2).



## 2 Locatie-eisen

### 2.1 Werken en werkzaamheden, algemeen

Voor het plangebied Hooghkamer worden technische eisen gesteld met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de werken en werkzaamheden is het "Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer, infrastructuur openbare ruimte" van maart 2011 van toepassing. Dit programma van eisen is opgenomen als bijlage 3. Daarnaast is de Nota Duurzame Stedenbouw van de gemeente van toepassing. Het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan (beide van SVP, d.d. 23 juni 2011) zullen vooralsnog als basis dienen. Voorts wordt verwezen naar de regels zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de *Regels* bij het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011" door buRO van 23 juni 2011.

Tevens zijn voor alle partijen die bij de ontwikkeling van Hooghkamer betrokken zijn, de procesafspraken realisatie Hooghkamer van toepassing. Deze procesafspraken maken integraal onderdeel uit van het Programma van eisen.

Het omliggende wegennet direct grenzend aan het exploitatiegebied, voor zover dit gebied aantoonbaar is beschadigd als gevolg van de bouwactiviteiten, dient te worden hersteld. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van het project wordt de feitelijke situatie van de routes voor bouwverkeer op foto's vastgelegd. Bij herstel van eventuele schade wordt de situatie zoals vastgelegd op de foto's als uitgangspunt gehanteerd.

#### *Werken en werkzaamheden: bouwrijp maken*

Voor het bouwrijp maken van het gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Aanleg bouwwegen;
- Verwijderen opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en het opschonen van het exploitatiegebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen (voor zover noodzakelijk) en boomstronken;
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Het dempen van bestaande watergangen;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de betreffende gronden.

#### *Werken en werkzaamheden: aanleg nutsvoorzieningen*

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem,



inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, etc.;

- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten. Lichtmasten worden altijd geplaatst in (toekomstig) openbaar gebied;
- De benodigde kabels en leidingen worden gelegd in daarvoor bestemde leidingstroken. Voor de diepteligging wordt verwezen naar het "Programma van Eisen voor woningbouwproject Hoogkamer, infrastructuur openbare ruimte" van maart 2011.

#### *Werken en werkzaamheden: inrichten openbare ruimte*

Binnen de openbare ruimte dienen de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Aanleg ontsluitingen inclusief bruggen;
- Aanleg definitieve wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- Onder alle verhardingen wordt een voldoende dikke fundering aangelegd;
- Aanleg riolering; Gescheiden stelsel waarbij HWA wordt uitgevoerd in beton of PVC en de DWA in PVC;
- Aanleg bovengrondse hemelwaterafvoer;
- Eventuele problemen met waterberging dienen binnen het plangebied te worden opgelost;
- Aanleg watergangen inclusief beschoeiing;
- Aanbrengen van duikers;
- Planten, bomen en struiken in bermen en aanleg plantsoenen, groenstroken. Er wordt uitsluitend soort-echte beplanting toegepast voorzien van een hiervoor geldend keurmerk;
- Aanleggen speelvoorzieningen;
- Aanbrengen straatmeubilair, bebording, bebakening en belijning;
- Aanleggen ondergrondse huisvuilcontainers bij gestapelde bouw;
- Aanleg bluswatervoorzieningen;
- Aanleg calamiteitenpaden, dit zijn langzaam verkeersroutes met een vrije doorrijbreedte van 4,5 meter ten behoeve van nood- en hulpdiensten.

#### *Werken en werkzaamheden: woongebieden*

Er zijn drie verschillende bouwfases, deze zijn op onderstaande kaart aangegeven (zie bijlage 4).







Elke bouwfase heeft eigen locatie-eisen, welke achtereenvolgens behandeld worden. Voor de beschrijving van de diverse bouwfasen is aangesloten bij de benamingen van de betreffende gebieden zoals deze zijn opgenomen in het Stedenbouwkundige Plan van SVP.

#### *Bouwfase 1*

'Zone Lint' uit Stedenbouwkundig plan:

- Jacoba van Beierenweg in profiel handhaven en waar nodig aanpassen aan nieuwe bebouwing;
- Realisatie buitenplanse elementen zoals de aanleg van de parkeerplaatsen aan de Jacoba van Beierenweg en het aanhalen van de bestaande openbare inrichting.

#### *Bouwfase 2*

'Zone Dorp' uit Stedenbouwkundig plan:

- Onderscheid in woonstraten en woonpaden (zie profiel);
- Rijbanen en parkeerstroken in gebakken klinkers;
- Voetpaden in tegels of gebakken klinkers bij woonpaden;
- Parkeren op eigen terrein, langs de straten en op parkeererven;
- Parkeererven omranden met groene hagen;
- Straatbomen in het openbaar profiel;
- Speelplekken omranden met groene hagen.

'Zone Park' uit Stedenbouwkundig plan:

- Parkeren voor de bewoners binnen bouwvolume of op eigen terrein;
- Gebundeld parkeren, omgeven door hagen voor bezoekers;
- Materiaalgebruik van openbare ruimte afwijkend, maar niet te contrasterend, ten opzichte van de rest van de wijk.

Het park heeft geen gebiedsoverstijgende functie. Het park vindt haar omvang in het kader van duurzame stedenbouw. In het park dient conform de Nota Duurzame



Stedenbouw groen en bomencompensatie plaats te vinden, aangezien die niet overal in het plangebied gerealiseerd kan worden.

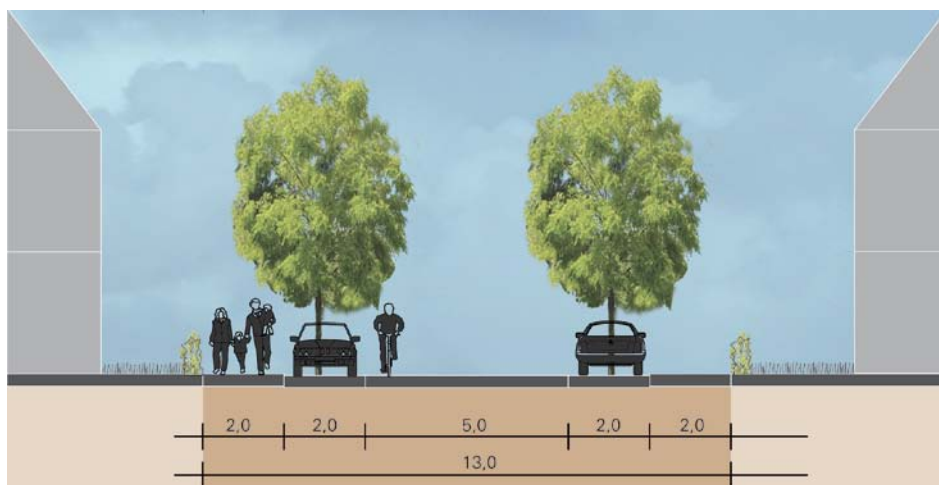
### *Bouwfase 3*

'Zone Strandvlakte' uit Stedenbouwkundig plan:

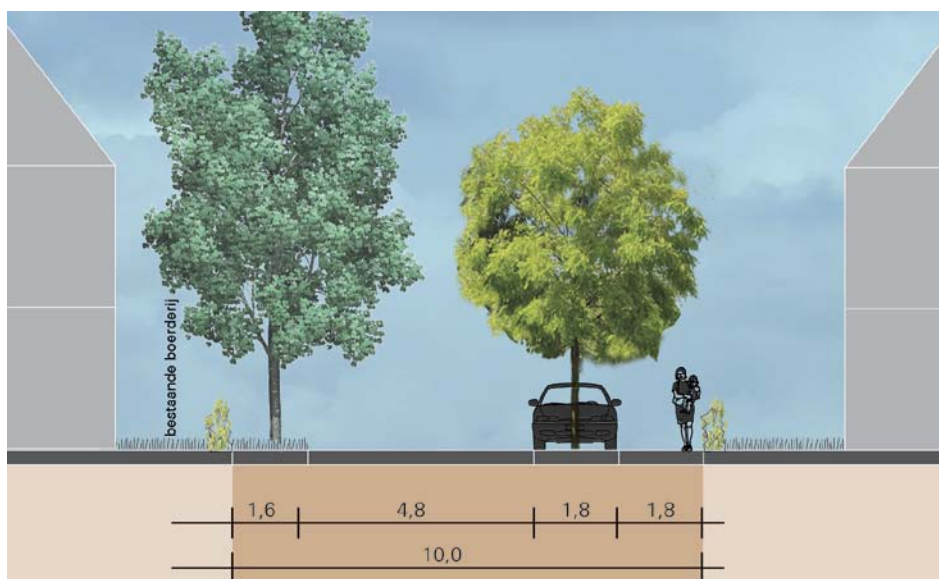
- Onderscheid in woonstraten en woonpaden (zie profiel);
- Rijbanen en parkeerstroken in gebakken klinkers passend bij materialisatie van woonveld;
- Voetpaden in tegels of gebakken klinkers bij woonpaden, passend bij materialisatie woonveld;
- Parkeren op eigen terrein, langs de straten en op parkeererven;
- Parkeererven omgeven door hek of keerconstructie op grens met water;
- Speelplekken omgeven met groene hagen.

### *Profielen woonstraten en woonpaden*

De woonpaden en de woonstraten in de woongebieden dienen aan deze profielen te voldoen.



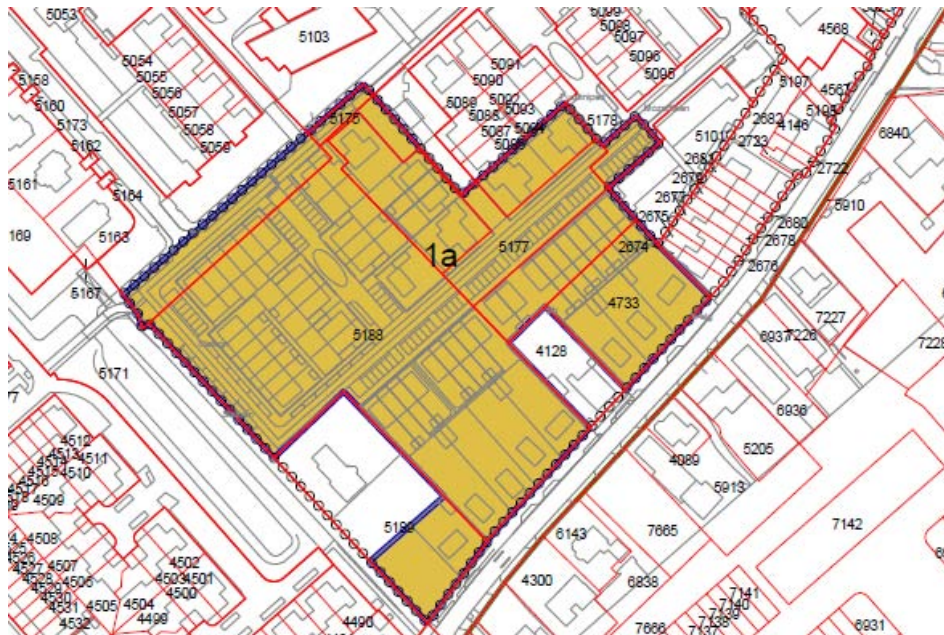
Profiel woonstraat



Profiel woonpad

## 2.2 Werken en werkzaamheden, bouwfase 1 (uitgewerkt)

Bouwfase 1 heeft in het bestemmingsplan een directe woonbestemming gekregen. Dit betekent dat voor deze bouwfase het exploitatieplan is uitgewerkt. Bouwfase 1 bestaat uit 3 kleinere deelontwikkelingen (1a, 1c en 1d), alle gelegen aan de Jacoba van Beierenweg. Op onderstaande kaart fase 1a weergegeven.



### *Kwaliteitseisen*

Voor de kwaliteitseisen die worden gesteld aan de uit te voeren werkzaamheden wordt verwezen naar "Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer, infrastructuur openbare ruimte" van maart 2011 van de Gemeente Teylingen. Voor alle werken geldt uitdrukkelijk dat, conform hetgeen is vastgelegd in dit Programma van Eisen, vooraf goedkeuring dient te worden gevraagd aan de gemeente.

### *Fase 1a*

#### *Ontsluiting en overige verharding*

In fase 1a zijn wegen en parkeergelegenheid nodig. In de onderstaande tekening staan de aan te leggen wegen, trottoirs en parkeervoorzieningen aangegeven. De woonstraten zijn geelgekleurd, de trottoirs rood en de openbare parkeerplaatsen oranje. Het groen is plantsoen.

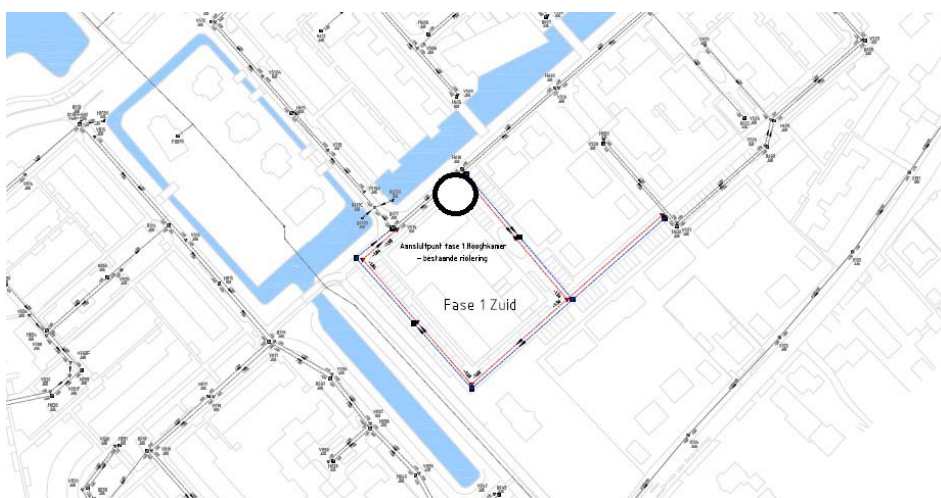






### *Waterhuishouding*

Ten behoeve van de waterhuishouding dient in fase 1a riolering te worden aangelegd. Daarnaast dient de nieuwe riolering te worden aangesloten op de bestaande riolering aan de Mozartlaan. Op de volgende tekening staat de aan te leggen riolering in rood en blauw weergegeven. De 8 woningen aan de Jacoba van Beierenweg zullen daar op het riool worden aangehaakt.



### *Overige werkzaamheden*

De locatie dient (voor zover nodig) functioneel gesaneerd te worden. Tevens dienen de opstallen gesloopt te worden en de bestaande verharding te worden verwijderd. Daarnaast dient er een ondergrondse afvalcontainer te worden gerealiseerd bij het appartementencomplex in fase 1a. Deze is aangegeven op de bovenstaande tekening middels een witte cirkel met zwarte rand. Buiten de exploitatieplangrens dient een vijftal parkeerplaatsen aan de Jacoba van Beierenweg gerealiseerd te worden.

### *Fases 1c en 1d*

Fases 1c en 1d zijn klein van oppervlak en relatief gunstig ontsloten. Hier behoeven weinig werkzaamheden in de openbare ruimte uitgevoerd te worden. Voor zover nodig



dienen de locaties functioneel gesaneerd te worden. Op onderstaande kaart zijn bouwfase 1c en 1d weergegeven.



#### *Fase 1c*

Fase 1c telt één woonstraat aan de westzijde van het gebied. Naast de woonstraat dient hier riolering ten behoeve van de waterhuishouding van de woning die het verste van de Jacoba van Beierenweg afluigt aangelegd te worden. De overige woningen kunnen direct aan de Jacoba van Beierenweg ontsloten worden, zowel qua riolering als qua verkeer.

#### *Fase 1d*

In fase 1d dient één woonstraat te worden aangelegd die het deelgebied door het midden van noord naar zuid doorkruist. De woningen worden direct ontsloten aan de Jacoba van Beierenweg.

In fase 1c en fase 1d dienen buiten de exploitatieplangrens aan de Jacoba van Beierenweg respectievelijk 2 en 5 parkeerplaatsen aangelegd te worden.

### **2.3 Werken en werkzaamheden, hoofdinfrastructuur (uitgewerkt)**

Voor de hoofdstructuur van het gebied worden in hoofdlijnen de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Gemeente ontwikkelt de openbare ruimte;
- Gemeente en Hoogheemraadschap van Rijnland onderhouden de openbare ruimte.

Er zijn vijf verschillende hoofdinfrastructuurelementen:

#### *A. Wijkontsluitingsweg*

- Rijbaan (7,0 m<sup>1</sup>) in asfalt;
- Aan weerszijde groene bermen (5,0 m<sup>1</sup>);
- Fietspad (3,5 m<sup>1</sup>) in asfalt aan één zijde;
- Voetpad (1,5 m<sup>1</sup>) in betontegels aan één zijde;



- Aan weerszijde wegsloot;
- Laanbomen in korte rijen, afgewisseld met open ruimten;
- Bijzondere plekken in talud naar wijksloot met natte vegetatie;
- Lage beplanting in buitenbocht;
- Verlichting in aansluiting op het Natuurcompensatieplan (zie paragraaf 5.5.1 van de Toelichting van dit Exploitatieplan);
- Een drietal rotondes.



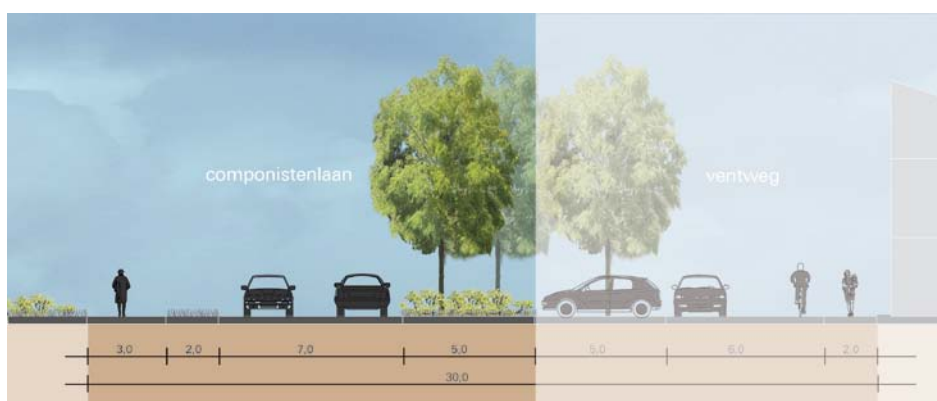
Profiel wijkontsluitingsweg

#### B. Park Molentocht

- Handhaven Molentocht (wel aanpassen breedtes);
- Verschillende steiltes en breedtes met oevervegetatie zuidoever Molentocht;
- Natuurvriendelijke noordoever Molentocht, continu beeld;
- Gras met verschillende boomgroepen;
- Educatieve speelplek 0-6 jaar;
- Speelplek 12-18 jaar;
- Wandelpaden (1,5 m<sup>1</sup>) in asfalt;
- Fietspaden (3,5 m<sup>1</sup>) in asfalt.

#### C. Componistenlaan

- Rijbaan in asfalt (7,0 m<sup>1</sup>);
- Voetpaden (2,0 m<sup>1</sup>) in betontegels;
- Vrijliggend fietspad (3,5 m<sup>1</sup>) in asfalt;
- Laanbomen als decor parkrand in het gras tussen hoofdrijbaan en ventweg;
- Verlichting in aansluiting op rest van Componistenlaan;
- Op de Componistenlaan aan weerszijden van de weg een bushalte realiseren.



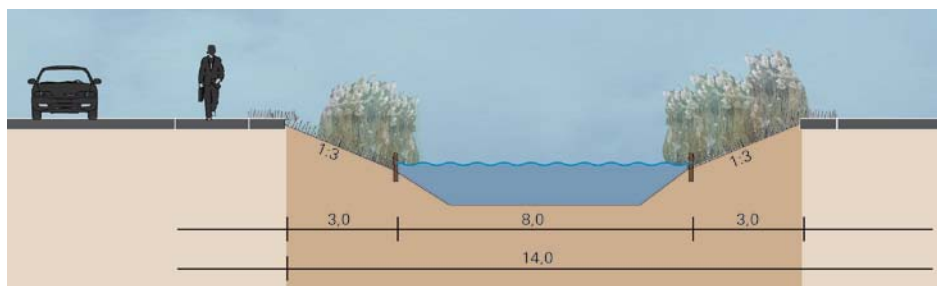
Profiel Componistenlaan. De ventweg is geen onderdeel van de hoofdinfrastructuur

#### D. Groenvelden

- Gras met bomen in rechte rijen;
- Een speelplek voor 0-6 jaar en 6-12 jaar.

#### E. Dorpsvaart

- Dorpsvaart (8,0 m<sup>1</sup>);
- Houten, lage beschoeiing vormt continu beeld langs tuinen en openbaar gebied;
- Doorlopend grastalud langs openbare oevers.



Profiel Dorpsvaart

## 2.4 Regels betreffende woningcategorieën

Het bestemmingsplan "Hoogkamer 2011" heeft deels een globaal karakter voor zover het betreft de uit te werken bestemmingen. Bouwfase 1 en de hoofdinfrastructuur hebben wel directe bestemmingen. In het bestemmingsplan zijn voor het gehele plangebied, conform artikel 3.1 Wro, regels opgenomen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Met betrekking tot de woningbouwcategorieën is opgenomen dat:

- Minimaal 3,3% en maximaal 8% van de woningen voor particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) zijn bestemd;
- Minimaal 30% van de woningen dient sociale woningbouw, zowel huur als koop, te betreffen.

#### Differentiatie woningbouw

De gemeente wenst eveneens aansluiting te zoeken bij de Woonvisie, welke is vastgesteld op 5 juni 2008. In dit kader wordt verwezen naar hetgeen wordt gesteld in de Woonvisie in hoofdstuk 4.2, pagina 45 e.v.

#### Eisen particulier opdrachtgeverschap

De woningen voor particulier opdrachtgeverschap dienen in de vorm van vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen te worden gerealiseerd. De omschrijving van het begrip in artikel 1.1.1 lid 1 onder f Bro is van overeenkomstige toepassing. In het geval van particulier opdrachtgeverschap bij de realisatie van twee-onder-een-kapwoningen, dienen de burgers georganiseerd te zijn als rechtspersoon of een overeenkomst te hebben.



#### *Boetebeding particulier opdrachtgeverschap*

In het project Hooghkamer wordt voor kavels voor particulier opdrachtgeverschap een vervreemdingsverbod opgenomen.

Voor de kavels voor particulier opdrachtgeverschap geldt dat geen overeenkomst tot vervreemding van de kavel voor particulier opdrachtgeverschap mag worden gesloten en de voor de kavel verstrekte omgevingsvergunning niet mag worden overgedragen tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning. Bij niet nakoming hiervan verbeurt de wederpartij, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,-.

#### *Boetebeding (handhavingstermijn bij sociale woningbouw)*

In het project Hooghkamer wordt voor zowel sociale huur- als koopwoningbouw een minimale handhavingstermijn opgenomen. Bij sociale koopwoningen is aan deze handhavingstermijn tevens een boetebeding gekoppeld.

Ten aanzien van sociale huurwoningen geldt een minimale termijn van 10 jaren conform hetgeen is bepaald in artikel 1.1.1. lid 1 onder d van het Bro. Binnen deze termijn mag geen omzetting plaats vinden van sociale woningbouw naar de koopsector.

Voor sociale koopwoningen geldt een handhavingstermijn van minimaal 5 jaar. Bij niet- of niet tijdige nakoming van deze termijn verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente, een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- voor het eerste en tweede bewoningsjaar, € 18.000,- voor het derde bewoningsjaar en € 12.000,- voor het vierde en vijfde bewoningsjaar.

#### *Overzicht woningbouwcategorieën*

Voor een overzicht van verschillende woningcategorieën op kaart, wordt verwezen naar onderstaande kaart, welke tevens in bijlage 5 is opgenomen.







In het exploitatieplan zijn deze categorieën, behoudens bouwfase 1 en de hoofdinfrastructuur indicatief vastgelegd. De gemeente heeft nog geen uitgekristalliseerde plannen voor de gebieden met een globale bestemming. Het exacte grondgebruik is daarom in dit stadium nog niet vastgelegd doch indicatief aangegeven op de kaart “Woningbouwcategorieën”. Deze kaart is gebaseerd op het stedenbouwkundige plan dat als referentie dient voor de verdere uitwerkingen.

## 2.5 Supervisor

Voor het gebied Hooghkamer zal een supervisor worden aangewezen. Verwezen wordt naar de nota “Supervisie Hooghkamer”. Deze nota is opgenomen als bijlage 7 bij dit exploitatieplan.



## 3 Exploitatieopzet

### 3.1 Tijdvak

Het bestemmingsplan "Hoogkamer 2011" voorziet in een ontwikkeling van de gronden in een periode van maximaal 10 jaren. De periode waarin de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt naar verwachting circa 12 jaren. In deze periode is rekening gehouden met het feit dat de exploitatie en de afronding daarvan volgend is op de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

### 3.2 Fasering

Vooralsnog is bepaald dat het zuidelijk deel van het plangebied als eerste zal worden ontwikkeld. Van daaruit worden de plandelen langs de Jacoba van Beierenweg in ontwikkeling gebracht. Vervolgens wordt fase 2 (tussen de Molentocht en de Dorpsvaart) ontwikkeld. Als laatste zal het gedeelte ten noorden van de Molentocht worden ontwikkeld. De precieze fasering staat echter nog niet vast. De fasering van de ontwikkeling van deze woonwijk zal nog nader worden bepaald en bij de vaststelling van de uitwerkingsplannen en de herziening van het exploitatieplan worden vastgesteld. Daarbij spelen ruimtelijke en functionele eisen een rol.

In de onderstaande kaart wordt weergegeven waar de verschillende fasen (en de bijbehorende hoofdinfrastructuur) zich in het plan bevinden (zie ook bijlage 4).



Voor het exploitatieplan wordt uitgegaan van de volgende fasering. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen de hoofdinfrastructuur en de overige gronden.

#### *Hoofdinfrastructuur:*

- Fase 1:



- Sloop en start werkzaamheden vanaf 2011;
- Fase 2
  - Start werkzaamheden vanaf 2011;
- Fase 3
  - Start werkzaamheden vanaf 2016

Ten aanzien van de hoofdinfrastructuur geldt dat de realisatie van de hoofdstructuur afgestemd dient te worden op de realisatie van de bouwfase. Zo zal het groen eerst kunnen worden gerealiseerd indien de betreffende bouwfase gereed is.

#### *Overige gronden:*

- Fase 1a
  - Sloop en bouwrijp maken 2011
  - Woonrijp maken 2011 – 2012
  - Uitgifte 2011 – 2014
- Overig fase 1
  - Sloop en bouwrijp maken 2011 -2012
  - Woonrijp maken en uitgifte 2011 – 2017
- Fase 2
  - Sloop en bouwrijp maken 2012 -2018
  - Woonrijp maken 2013 -2019
  - Uitgifte 2013 -2019
- Fase 3
  - Sloop en bouwrijp maken 2017 -2019
  - Woonrijp maken 2019-2023
  - Uitgifte 2019 - 2023

### **3.3 Exploitatieopzet**

#### *Algemeen*

Voor het plan Hoogkamer is een exploitatieopzet gemaakt met alle relevante kosten en opbrengsten. De opzet kent de posten van verwerving, sloop, milieu(onderzoeks)kosten, bouwrijp maken, woonrijp maken, planontwikkelingskosten en bijkomende kosten, zoals opgenomen in de kostensoortelijst van het Bro. De verschillende kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd.

De exploitatieopzet heeft een resultaat op netto contante waarde per 1-1-2011 van € 1,8 mln., op eindwaarde is dit circa € 3,3 mln. Omdat sprake is van een minimaal sluitend plan kunnen alle kosten worden verhaald.

Voor de exploitatieopzet gelden de volgende uitgangspunten:

- Prijspeil 1-1-2011;
- Rente 4,5% en de index voor kosten en opbrengsten 2,5%;
- Looptijd exploitatie: 2011 – 2023.

De kosten en opbrengsten en het resultaat op de grondexploitatie zijn weergegeven in de volgende tabel.



Kostensoort	Bedrag
Verwerving	€ 20.751.409
Sloop en milieu	€ 1.040.188
Bouwrijp maken	€ 3.776.116
Woonrijp maken	€ 18.018.085
Buitenplanse kosten	€ 4.821.985
Planvoorbereidingskosten	€ 7.283.492
Bijkomende kosten	€ 2.001.484
<b>Kosten nominaal</b>	<b>€ 57.692.759</b>
<b>Kosten geïndexeerd</b>	<b>€ 67.128.211</b>
<b>Kosten contant</b>	<b>€ 54.187.825</b>
<b>Opbrengsten</b>	
Woningbouw	€ 64.006.168
Voorzieningen	€ 180.000
<b>Opbrengsten nominaal</b>	<b>€ 64.186.168</b>
<b>Opbrengsten geïndexeerd</b>	<b>€ 76.843.927</b>
<b>Opbrengsten contant</b>	<b>€ 56.031.825</b>
<b>Resultaat nominaal</b>	<b>€ 6.493.408</b>
<b>Resultaat geïndexeerd</b>	<b>€ 9.715.716</b>
Rente	-€ 6.447.786
<b>Resultaat eindwaarde</b>	<b>€ 3.267.930</b>
<b>Resultaat contante waarde</b>	<b>€ 1.844.000</b>

De verschillende posten zijn gebaseerd op marktconforme eenheidsprijzen. De inbrengwaarde van de gronden is gebaseerd op een onafhankelijk taxatie. De grondprijzen zijn gebaseerd op een residuele grondwaardebepaling, mede ondersteund door een onafhankelijk woningmarktonderzoek. Deze grondprijzen zullen bij de herziening van dit exploitatieplan voor het uit te werken deel definitief worden vastgesteld. Omdat er nog geen duidelijkheid is inzake de eventuele toekenning van subsidies, is hiermee geen rekening gehouden in de exploitatieberekeningen.

In deze tabel zijn bouwfase 1 alsmede de hoofdinfrastructuur opgenomen.

### 3.4 Toerekening kosten

#### *Toerekening kosten, algemeen*

De kostenverdeling (toerekening) vindt plaats op basis van de opbrengstpotentie per m<sup>2</sup> uitgifbaar per woningtype en per m<sup>2</sup> bvo voorzieningen. Daarbij zijn de verschillende opbrengsten uitgezet in de tijd waarna per type een netto contante waarde per m<sup>2</sup> (per 1-1-2011) is berekend. Op netto contante waarde bedragen de totale opbrengsten ca. € 56,0 miljoen. De totale kosten voor de ontwikkeling van het



gehele gebied bedragen € 54,2 miljoen (contante waarde per 01-01-2011). Omdat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten kunnen alle kosten worden verhaald. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan de maximale opbrengstpotentie van het plan.



## 4 Regels

### *Artikel 1 Begrippen*

In deze regels wordt verstaan:

- o Aanbestedingsregels: Inkoop en aanbestedingsregels van de gemeente Teylingen en de Europese aanbestedingsregels inzake de aanbesteding van werken en diensten zoals ze gelden op het moment van uitvoering;
- o Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan "Hoogkamer 2011" van de gemeente Teylingen vervat in de plankaart (verbeelding) en regels en vergezeld van een toelichting;
- o Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- o Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein voor bouwverkeer;
- o Eigenaar: De rechthebbende van een eigendom zoals die staat ingeschreven in het kadaster;
- o Exploitatiegebied: Het gebied dat is omvat door de exploitatiegrens;
- o Exploitatiegrens: De grens van het exploitatiegebied zoals weergegeven in Bijlage 1 van dit Exploitatieplan;
- o Fasering: Ontwikkeling van het plangebied in de tijd zoals opgenomen in paragraaf 3.2 van dit exploitatieplan;
- o Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- o Particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers -in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst- tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;
- o Plan: bestemmingsplan "Hoogkamer 2011" van de Gemeente Teylingen;
- o Plankaart: de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.1525.BP2010VHT07001-0401;
- o Programma van eisen: de eisen en randvoorwaarden zoals omschreven in het "Programma van Eisen voor woningbouwproject Hoogkamer, infrastructuur openbare ruimte" van maart 2011.
- o Sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- o Sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- o Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;
- o Wet ruimtelijke ordening: Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening), inclusief de





invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Eerste Kamer, 319 53, A;

#### *Artikel 2*

1. Het is verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de bepalingen en eisen van het bestemmingsplan;
2. Het is verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de bepalingen en eisen van het "Programma van Eisen voor Hoogkamer" van de gemeente Teylingen;
3. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit.

#### *Artikel 3*

De toerekening van de te verhalen kosten aan de verschillende eigenaren geschiedt naar rato van de ramingen van het opbrengstpotentieel van de in het plangebied gelegen eigendommen.

#### *Artikel 4*

1. Het ontwerpbestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Teylingen (zie hiervoor het "Programma van Eisen");
2. Voor de termijn waarin de gemeente Teylingen zal beslissen wordt verwezen naar het "Programma van Eisen";
3. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden verbonden worden met betrekking tot de in het eerste lid genoemde activiteiten.

#### *Artikel 5*

Op de werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing.

#### *Artikel 6*

1. De uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder;
2. Na de start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein;
3. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

#### *Artikel 7*

1. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering en tijdvak zoals opgenomen in het exploitatieplan;
2. Het is verboden te handelen in strijd met of in afwijking van de in het exploitatieplan opgenomen locatie-eisen.
3. Het is verboden te handelen in strijd met of in afwijking van de regels van het exploitatieplan;
4. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren, totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b. Wro in werking is getreden.



#### *Artikel 8*

Burgemeesters en wethouders kunnen van het verbod als bedoeld in artikel 6.12, lid 6 Wro ontheffing verlenen indien en voor zover daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het bestemmingsplan en het exploitatieplan, en mits belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad.

#### *Artikel 9*

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing van regels van dit plan is de volgende procedure van toepassing:

1. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende tenminste 4 weken in het gemeentehuis voor eenieder ter inzage;
2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- en huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
3. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van de belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder 1 genoemde termijn;
4. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die een zienswijze hebben ingediend, de beslissing daarover mede.

#### *Artikel 10*

Het handelen in strijd met verbodsbepalingen van artikel 6.12 lid 6 Wro is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

#### *Artikel 11*

De kaart van het exploitatiegebied maakt een onverbreekelijk onderdeel uit van dit Exploitatieplan.

#### *Artikel 12*

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel "Regels exploitatieplan Hoogkamer 2011".





## 5 Slotbepaling

### 5.1 Citeertitel

Dit exploitatieplan kan worden aangehaald als exploitatieplan "Hoogkamer 2011".



# TOELICHTING



# 1 Aanleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Teylingen is voornemens om in het gebied Hooghkamer te Voorhout een woningbouwlocatie te ontwikkelen. Deze ontwikkeling vindt gefaseerd plaats. Voor het gebied als geheel wordt het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 in procedure gebracht. Op grond van de regeling, opgenomen in artikel 6.12, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de ontwikkelingen anderszins is verzekerd.

## 1.2 Noodzaak voor het vaststellen van het exploitatieplan

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

Het vaststellen van een exploitatieplan is verplicht in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet met alle grondeigenaren binnen het plangebied een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. In deze situaties is het kostenverhaal nog niet (geheel) anderszins verzekerd. Het exploitatieplan is dan de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal.

In het geval van het plan Hooghkamer is de gemeente (nog) geen eigenaar van alle gronden binnen het plangebied; de gemeente heeft met de betrokken eigenaren nog geen exploitatieovereenkomsten gesloten. Om die reden is het kostenverhaal van de ontwikkeling niet volledig anderszins verzekerd.

Bovendien acht de gemeente het noodzakelijk, dat in het exploitatieplan locatie-eisen worden gesteld. Aldus dient de gemeente een exploitatieplan vast te stellen, waarin de juridische basis wordt gelegd voor het kostenverhaal en voor de locatie-eisen.



## 2 Exploitatieplan en bestemmingsplan

### 2.1 Doel van het exploitatieplan

De gemeente moet om tot vaststelling te komen van het bestemmingsplan en van het exploitatieplan kosten maken. Bovendien zijn werken en werkzaamheden noodzakelijk voor de realisatie van bebouwing en van openbare voorzieningen. Hiervoor moeten eveneens kosten worden gemaakt. De kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, zullen worden verhaald conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro op de verschillende eigenaren.

Met dit exploitatieplan wordt de systematiek van kostenverhaal vastgelegd. De daadwerkelijke kostentoedeling naar verschillende eigenaren, voor zover het niet betreft de hoofdinfrastructuur en de eerste bouwfase, vindt eerst plaats bij de vaststelling van de uitwerkingsplannen. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een herziening van het exploitatieplan te worden vastgesteld.

Voorts is het gewenst om voor het plangebied in het exploitatieplan locatie-eisen op te nemen. Deze locatie-eisen zijn in dit exploitatieplan reeds opgenomen en worden definitief vastgesteld bij de herziening van het exploitatieplan, gelijktijdig met de vaststelling van uitwerkingsplannen. Het gaat hier om de navolgende locatie-eisen:

1. in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen vinden bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten plaats. Aldus wordt een kader gecreëerd voor de realisatie van het bestemmingsplan;
2. welke overige voorschriften zijn verbonden aan en van toepassing op de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten. Deze worden in het exploitatieplan opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en regels voor de uitvoering in acht worden genomen;
3. op welke plaatsen en onder welke voorschriften worden woningen voor sociale huur en sociale koop gebouwd en kavels in particulier opdrachtgeverschap uitgegeven.

### 2.2 Relatie met het bestemmingsplan

Het exploitatieplan "Hoogkamer 2011" vormt samen met het bestemmingsplan "Hoogkamer 2011" het juridische en planologische kader voor de ontwikkeling conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast en bevat tevens locatie-eisen. De gemeente Teylingen zal het voorliggende exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 1 tegelijkertijd vaststellen met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan "Hoogkamer 2011" is een bestemmingsplan met een gemengd karakter, in die zin dat het bestemmingsplan voor het grootste deel een globaal karakter heeft met uit te werken bestemmingen (in de zin van art. 3.6 lid 1 sub b Wro) en voor een deel directe bestemmingen. Dit geldt voor de hoofdinfrastructuur en het plandeel "bouwfase 1" (zuidkant van het gebied). Voor deze delen kan het



exploitatieplan niet volstaan met een globale inhoud. Het exploitatieplan heeft derhalve een opzet met een meer globaal karakter, behoudens voor de delen die in het bestemmingsplan een directe bestemming hebben.

De gemeente heeft thans nog geen uitgekristalliseerde plannen voor de invulling van de onderdelen van het bestemmingsplan met een globale woonbestemming en heeft er daarom voor gekozen om het beoogd grondgebruik in dit stadium nog niet in het exploitatieplan vast te leggen. Er is wel een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat dient als referentie voor de verdere uitwerking. Deze werkwijze heeft ten gevolge dat er voor de globale delen van het bestemmingsplan nog aanpassingen kunnen worden gemaakt, bijvoorbeeld op verzoeken van de eigenaren, en dat deze een rol kunnen spelen bij de uitwerkingsplannen, hetgeen de flexibiliteit bevordert. Indien het stedenbouwkundig kader zoals dat er ligt, planologisch zou worden verankerd, dan brengen aanpassingen met zich mee dat het bestemmingsplan aangepast moet worden, hetgeen als ongewenst wordt ervaren. Indien de globale delen middels een uitwerkingsplan nader worden uitgewerkt zal het exploitatieplan voor die delen worden herzien.

Overeenkomstig artikel 6.12 lid 6 Wro is in dit exploitatieplan voor de globale delen van het exploitatieplan een verbod opgenomen om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro in werking is getreden.



## 3 Het exploitatiegebied

### 3.1 Ligging en begrenzing exploitatieplangebied

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen aan de noordwestzijde van Voorhout op de overgang van de kern naar het buitengebied. Het plangebied wordt begrensd door de Jacoba van Beierenweg aan de oostzijde en de spoorlijn Haarlem – Leiden aan de westzijde. Aan de zuidelijke zijde bevinden zich de Componistenlaan en de Mozartlaan. Het is de bedoeling dat de huidige Zuidelijke Randweg wordt doorgetrokken (als wijkontsluitingsweg), om zo, met een bocht richting het spoor, de begrenzing aan de Noordzijde te vormen. Door het plangebied loopt het water van de Molentocht.

De overwegende noordwest - zuidoost oriëntatie van de perceelgrenzen in het plangebied is te verklaren door de traditionele aanwezigheid van agrarische bedrijven aan de Jacoba van Beierenweg. De daar aanwezige agrarische bedrijven gebruik(t)en de gronden ten noorden van de Molentocht immers ten behoeve van hun bedrijfsvoering.

In het exploitatiegebied zijn enkele gebieden gelegen (over het algemeen bestaande woonlocaties, die in het bestemmingsplan positief worden bestemd), die buiten het exploitatiegebied worden gelaten. In de onderstaande kaart is aangegeven welke delen binnen het exploitatiegebied vallen, en welke delen worden gehandhaafd (zie ook bijlage 1).



### 3.2 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is indicatief, behoudens bouwfase 1 en de hoofdinfrastructuur, in dit exploitatieplan aangegeven. De gemeente heeft immers voor de uit te werken bestemmingen nog geen uitgekristalliseerde plannen. Wel is er een stedenbouwkundig plan welke als referentie zal dienen voor de verdere uitwerking van de plannen. Onderstaande kaart geeft indicatief het ruimtegebruik weer (zie bijlage 2).

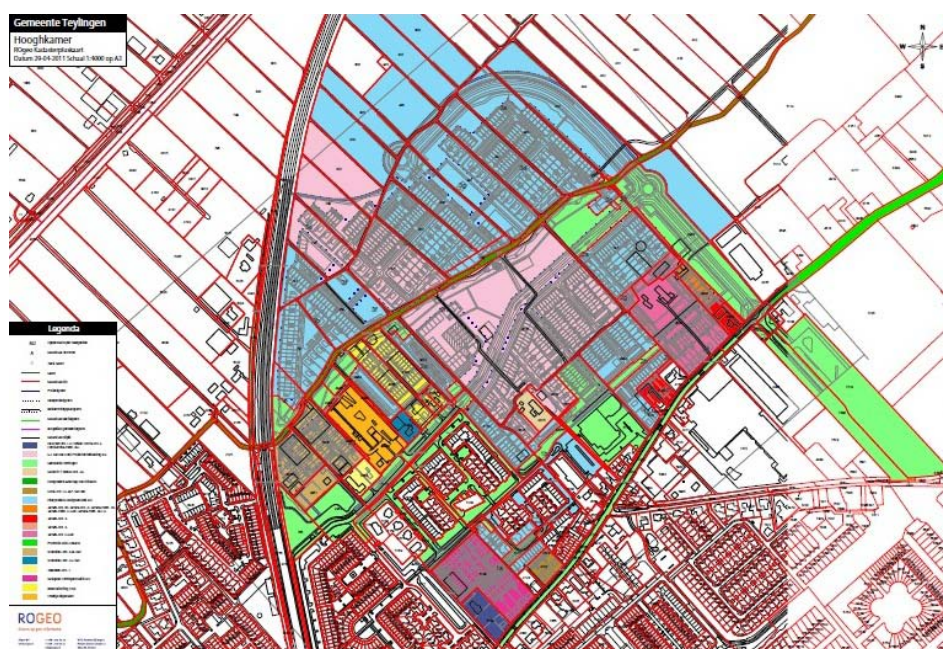


### 3.3 Huidige eigenaren

Een gedeelte van de gronden binnen het plangebied Hooghkamer is verworven door projectontwikkelaars. De overige gronden zijn eigendom van verschillende private eigenaren en de gemeente. Een overzicht van de eigendomsposities in het plangebied is weergegeven in de onderstaande tekening (zie ook bijlage 6).







In de volgende tabel staan de verschillende eigenaren in het gebied weergegeven inclusief het grondoppervlak.

Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )			
	Bruto	Te handhaven	Netto	%
G.J. VAN DER HULST PROJECTONTWIKKELING B.V.	88.356	1.328	87.028	25,68%
GEMEENTE TEYLINGEN	50.656	80	50.576	14,92%
GROEN IN T WOULD, dhr. J.G.	2.129	2.054	75	0,02%
HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	5.137	4.727	410	0,12%
HULST, dhr. H.L.M.P VAN DER	2.035	-	2.035	0,60%
INTERPROJECTA VASTGOED BEST B.V.	146.783	338	146.445	43,21%
JANSZE, dhr. A.	1.393	-	1.393	0,41%
JANSZE, dhr. W. (e.a.) '5X JANSZE'	2.270	-	2.270	0,67%
JANSZE, dhr. H.G.W.	16.673	3.390	13.283	3,92%
VESTER	1.071	471	600	0,18%
SCHOOTEN, dhr. A.M. VAN	12.048	39	12.009	3,54%
TEEUWEN, dhr. T	2.116	1.462	654	0,19%
VASTGOED TEYLINGENMATRIX B.V.	11.148	-	11.148	3,29%
WOONSTICHTING STEK	10.986	-	10.986	3,24%
<b>TOTAAL</b>	<b>352.801</b>	<b>13.889</b>	<b>338.912</b>	<b>100,00%</b>

Het opnemen van namen is een gevolg van het feit dat op deze wijze het exploitatieplan transparant is en een belanghebbende duidelijk kan zien welke positie in het exploitatieplan wordt ingenomen. Daarnaast heeft dit als voordeel dat het voor partijen duidelijk is met wie afspraken moeten worden gemaakt omtrent zaken als het





aanbesteden van de openbare ruimte, het maken van afspraken omtrent de onderling benodigde gronden, etc.

Indien en voor zover grondeigenaren gebruik willen maken van het recht van zelfrealisatie zal de gemeente met hen trachten een overeenkomst te sluiten, waarin in ieder geval het kostenverhaal en de locatie-eisen (met name woningcategorieën) zijn geregeld.



## 4 Locatie-eisen

### 4.1 Werken en werkzaamheden

In het exploitatieplan is een omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied opgenomen. Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de uit te voeren werken en werkzaamheden.

#### *Bouwrijp maken*

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

In het exploitatieplan zijn deze werkzaamheden op hoofdlijnen beschreven. Daarnaast vallen bijkomende werkzaamheden en werken tevens onder bouwrijp maken en de geraamde kosten hiervan zijn tevens meegenomen in de exploitatieopzet. De genoemde werken en werkzaamheden hebben betrekking op het gehele exploitatiegebied, dus zowel op de uit te geven gronden als op het openbare gebied.

Deze werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd anders is het niet mogelijk om de grond te bebouwen. De kosten van het bouwrijp maken van de grond zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

#### *Woonrijp maken*

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

Na het uitvoeren van de werken en werkzaamheden opgenomen in het exploitatieplan is het openbare gebied binnen het exploitatiegebied definitief ingericht. De kosten voor het woonrijp maken van het openbare gebied zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

In de verdere uitwerking van het exploitatieplan zal nader aandacht worden besteed aan de straatprofielen. Op dat moment zal in de totaalmaat van deze profielen aandacht worden gegeven aan de bovengrondse HWA.

#### *Eisen voor werken en werkzaamheden*

De Wro maakt het mogelijk om eisen te stellen aan de kwaliteit van de locatie. Dit is van belang als een particuliere partij zelf wenst over te gaan tot het bouwrijp maken



van de grond en de realisatie van het openbare gebied. De eisen kunnen zowel betrekking hebben op de uitgeefbare grond als het openbare gebied.

Daarnaast is in het exploitatieplan een verbod opgenomen om in strijd met de regels te handelen. Indien van het exploitatieplan dan wel de regels wordt afgeweken heeft de gemeente de mogelijkheid om handhavend op te treden. Om toch nog enigszins flexibel te kunnen zijn is opgenomen dat het College van het verbod kan afwijken indien een gelijkwaardige andere oplossing door een ontwikkelaar wordt voorgesteld. Afwijking van het verbod is alleen mogelijk als het College hiervoor een ontheffing heeft verleend.

#### *Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden*

De Wro maakt het mogelijk om naast locatie-eisen ook regels te stellen inzake het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en woonrijp maken.

De gemeente is voornemens bij de herziening van de exploitatieplannen als gevolg van de vaststelling van de uitwerkingsplannen nadere regels te stellen bijvoorbeeld omtrent de goedkeuring van plannen voor het bouwproces, van bestekken, van aanbesteding en van inspectie bij de overdracht van de voorzieningen van openbaar nut.

Andere regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden worden niet noodzakelijk geacht.

#### *Woongebieden*

Daar waar de appartementengebouwen in het groen van het Park en de Groenvelden staan dient het parkeren van de bewoners en eventueel ook de bezoekers plaats te vinden binnen het bouwvolume. In dat kader dient te worden gesteld dat er fysiek op maaiveld buiten de gebouwen voldoende ruimte aanwezig is voor parkeren maar dat dit vanuit de functie van het groen en de beeldkwaliteit ongewenst is. Voor de appartementengebouwen in de Zone Park geldt daarom dat de bewoners binnen het bouwvolume parkeren en voor de appartementengebouwen in de Zone Strandvlakte geldt dat zowel bewoners als bezoekers binnen het bouwvolume parkeren.

## **4.2 Regels betreffende woningcategorieën**

Op basis van de Wro en Bro kan de gemeente regels opnemen over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van specifieke woningbouwcategorieën.

De gemeente heeft thans nog geen volledig uitgekristalliseerde plannen, behoudens bouwfase 1, omtrent allocatie van de woningtypen binnen het plangebied. De gemeente is voornemens om van de geboden wettelijke mogelijkheden voor het toewijzen van woningcategorieën gebruik te gaan maken bij de vaststelling van de herziening van het exploitatieplan en zal dat bij de uitwerking van de bestemmingen en het exploitatieplan ook doen.



In het bestemmingsplan "Hoogkamer 2011" is wel opgenomen dat minimaal 3,3% en maximaal 8% van de woningen particulier opdrachtgeverschap moet betreffen en minimaal 30% van de woningen dienen sociale koop- en huurwoningen te zijn.

De kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn evenredig verdeeld over drie bouwfases, te weten fase 1, 2 en 3. De keuze voor de locaties is een gevolg van stedenbouwkundige eisen en wensen.

De sociale woningbouw, verdeeld over zowel koop- als huurwoningen, zijn op diverse plaatsen binnen het plangebied geprojecteerd, eveneens op basis van stedenbouwkundige eisen en wensen. Gekozen is voor een spreiding over het gehele gebied zodat geen concentratie van sociale woningbouw zal kunnen ontstaan. Uit efficiëntie overwegingen geldt dit niet voor het blok met maatschappelijke voorzieningen centraal in het park.

De gemeente heeft prestatieafspraken gemaakt met de 3 lokale corporaties dat zij bij de toewijzing de voorkeur genieten. De gemeente zal in de te maken afspraken trachten de prestatieafspraken na te komen.

#### *Differentiatie woningbouw*

Bij de differentiatie van de woningen zal worden aangesloten bij de Woonvisie Teylingen, vastgesteld op 5 juni 2008. Hierin is aangegeven dat:

- 30% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) moet worden gerealiseerd;
- 20% moet bestaan uit middeldure koopwoningen (tot € 350.000,-) en middeldure huurwoningen (€ 670,- tot € 900,-). Prijspeil 1 januari 2011.

In het Bro is aangegeven wat onder zowel sociale huur- als koopwoningen dient te worden verstaan. Deze begrippen zijn opgenomen in de regels van dit exploitatieplan. Ten aanzien van de prijzen is voor de sociale huurwoningen aansluiting gezocht bij het Bro en voor de sociale koopwoningen is aansluiting gezocht voor de in de regio Holland-Rijnland gemaakte regionale afspraken.

Op 1 januari 2011 gelden de volgende prijsgrenzen:

- Sociale huur € 652,52 (= liberalisatiegrens Wet op de huurtoeslag en Huisvestingswet);
- Sociale koop € 198.000 (= grens als genoemd in de gemaakte afspraken in de regio Holland-Rijnland)

Deze prijsgrenzen worden jaarlijks aangepast aan de op dat moment geldende grenzen.

#### *Eisen particulier opdrachtgeverschap*

Particulier opdrachtgeverschap is de situatie dat een burger of een groep van burgers tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning. Deze eisen zijn voor het project Hoogkamer onverkort van toepassing. De aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden afgewezen indien deze afwijkt van de regels van het exploitatieplan en de gestelde eisen omtrent



particulier opdrachtgeverschap. Deze regels dienen te voorkomen dat ontwikkelaars zeggenschap hebben bij de ontwikkeling van de betreffende kavels.

In het project Hooghkamer kan particulier opdrachtgeverschap plaatsvinden ten aanzien van vrijstaande woningen of bij twee-onder-een-kapwoningen. In het laatste geval zullen de burgers georganiseerd dienen te zijn als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst. Dit is gedaan omdat de woningen in groepsverband gerealiseerd dienen te worden. De "samenwerking" treedt op als opdrachtgever richting ondermeer architect en aannemer.

#### *Boetebeding particulier opdrachtgeverschap*

Ter voorkoming van antispeculatie en ter voorkoming van ongewenste tussenkomst van "stromannen" is een vervreemdingsverbod opgenomen. Ten aanzien van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap zal gelden dat geen overeenkomst tot vervreemding van de kavel mag worden gesloten tot aan het moment dat de woning volledig is voltooid. Daarnaast geldt dat de omgevingsvergunning niet mag worden overgedragen tot aan het moment van de volledige voltooiing van de woning, anders zouden ontwikkelaars alsnog de woning kunnen bouwen.

#### *Boetebeding (handhaving bij sociale woningbouw)*

Om de sociale woningen voor de doelgroep ter beschikking te houden dient bij de sociale woningbouw een handhavingstermijn te worden opgenomen, waarbinnen geen omzetting mag plaats vinden naar koopwoningen of de woningen in de markt worden aangeboden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de handhavingstermijn bij sociale koopwoningen en sociale huurwoning.

Voor de sociale koopwoningen geldt een minimale handhavingstermijn van 5 jaren. Bij niet- of niet tijdige nakoming van deze termijn verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente, een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- voor het eerste en tweede bewoningsjaar, € 18.000,- voor het derde bewoningsjaar en € 12.000,- voor het vierde en vijfde bewoningsjaar. Deze bedragen zijn gebruikelijk in de markt.

Voor de sociale huurwoningen geldt een handhavingstermijn van minimaal 10 jaar, conform artikel 1.1.1. lid 1 onder d van het Bro. Binnen deze periode mag geen omzetting plaatsvinden van een sociale huurwoning naar een koopwoning.

### **4.3 Supervisor en welstand**

Het gebied Hooghkamer is aangewezen als gebied waarvoor een supervisor is aangewezen. In de nota "Supervisie Hooghkamer" die als bijlage 7 bij het exploitatieplan is opgenomen, is de invulling van de supervisor voor Hooghkamer beschreven.



## 5 Exploitatieopzet

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie op zich neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal. De in de exploitatieopzet gehanteerde uitgangspunten worden in dit hoofdstuk nader gedefinieerd en daarnaast zal de exploitatieopzet toegelicht worden. Bij de berekening van de kosten is uitgegaan van de fictie dat de gemeente de enige ontwikkelaar is in het exploitatiegebied. Het stedenbouwkundige ontwerp vormt de basis voor de berekeningen. Wijzigingen zullen nadien worden verwerkt in de herziening van het exploitatieplan.

### 5.1 Tijdvak

Het bestemmingsplan "Hoogkamer 2011" voorziet in een ontwikkeling van de gronden in een periode van maximaal 10 jaar. De periode waarin de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt naar verwachting circa 12 jaar. In deze periode is rekening gehouden met het feit dat de exploitatie en de afronding daarvan volgend is op de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

De doorlooptijd van het exploitatieplan is gebaseerd op de looptijd van het bestemmingsplan, welke uitgaat van een werkingsduur van maximaal 10 jaar, in die zin dat binnen een periode van 10 jaar met de uitvoering zal worden gestart. Een exploitatie is echter dynamisch en zal in tijd volgen op de uitvoering. Recente veranderingen in de economie en de woningmarkt en de onzekerheid voor de toekomst hebben een langere afzetperiode tot gevolg. Een en ander wordt bevestigd door woningmarktonderzoek van Ecorys (januari 2010), waarin gesteld wordt dat tot 2015 in geheel Teylingen hooguit 400 woningen afgezet kunnen worden. Gezien de omvang van Hoogkamer en de andere projecten die in ontwikkeling zijn is een betrekkelijk rustige fasering derhalve gewenst, om niet 'voor de leegstand' te bouwen. Geconcludeerd wordt dat de opnamecapaciteit van woningen in Voorhout de komende jaren beperkt is. In dat kader wordt aanbevolen om de geplande productie van woningen over een langere periode te spreiden in de tijd, daar de markt grotere aantallen niet kan opnemen.

### 5.2 Fasering

#### *Algemeen*

De fasering is gebaseerd op een tweetal uitgangspunten, zijnde:

- Het zo min mogelijk voorfinancieren;
- De gerealiseerde fasen moeten onafhankelijk kunnen functioneren..

De exacte fasering ligt op dit moment nog niet vast en is deels afhankelijk van de nog vast te stellen uitwerkingsplannen. Indien de fasering als gevolg van de uitwerkingsplannen anders is dan de thans in het exploitatieplan opgenomen fasering dan zal deze worden herzien bij de herziening van het exploitatieplan, echter aangezien een beeld moet worden verkregen van de fasering, wordt hieronder de initiële fasering toegelicht.



Bouwfase 1 is gelegen langs de Jacoba van Beierenweg. Het op deze locatie starten van de ontwikkeling van Hoogkamer is logisch, omdat er vanuit het centrum van Voorhout een uitbreiding naar het buitengebied plaats vindt. Hiermee wordt voorkomen dat er losstaande woonclaves zonder samenhang in het huidige buitengebied worden gecreëerd. Hierbij komt dat eerst het lint afgemaakt wordt voordat een verdere uitbreiding tot stand kan komen, met name fase 1c en 1d zien op deze "afwerking" van het Lint.



Fase 2 kent een aantal uit te werken woonbuurten die redelijk onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld. In ieder geval wordt gestart met het aanleggen van het eerste deel van de wijkontsluitingsweg, het water, de Verlengde Componistenlaan en het geluidsscherm langs het spoor. Vervolgens kunnen de woongebieden worden aangelegd. Eén van die woongebieden (fase 2c) ligt nog onder de toekomstige Dorpsvaart en grenst aan de zuidkant aan fase 1c en 1d. De ontsluiting daarvan dient plaats te vinden via de noordkant van de Dorpsvaart (toekomstige Componistenlaan) zodat deze stedenbouwkundig dient te behoren tot fase 2. Het woongebied behoort tot de in fase 2 gelegen zone "Dorp". De parkzone zal als laatste deel van fase 2 tot ontwikkeling komen. Een deel van de ontwikkelingen, de infrastructuur en het water, moeten al gereed zijn voordat fase 2 verder ontwikkeld kan worden. Dit om voldoende waterberging te hebben. Ten aanzien van de deelgebieden 2d en 2e geldt als bijzondere voorwaarde dat bewoning niet eerder mag plaats vinden dan nadat het spooerscherm ter plaatse is gerealiseerd.

Fase 3 wordt gevormd door de woonzone "Strandvlakte" en de bijbehorende hoofdinfrastructuur. Die hoofdinfrastructuur (2<sup>e</sup> deel ontsluitingsweg en water) zal in deze fase als eerste worden aangelegd. Voor de drie woongebieden geldt dat ze onafhankelijk van elkaar kunnen worden aangelegd. Aangezien het twee eigenaren





betreft, zal er wel een afstemming plaats moeten vinden. Dit deelgebied zal als laatste worden ontwikkeld aangezien dit het verst van het centrum afligt. Het is niet wenselijk om dit deel eerder dan fase 2 te ontwikkelen, aangezien dan een losstaande woningenclave zou ontstaan.

De verschillende fasen omvatten een looptijd van 10 jaar waarbinnen met de ontwikkeling zal worden gestart. De basis hiervoor is het onafhankelijk Woningmarktonderzoek Hoogkamer van ECORYS.

#### *Bouwfase 1*

Het plangebied fase 1 wordt gerealiseerd in vier onderdelen. Fase 1a, 1c en 1d betreffen daarbij woningbouw met een directe bestemming (bouwfasen) en fase 1b betreft het deel van de hoofdinfrastructuur dat is gelegen in fase 1 en wat als bestemming "Water" heeft. Voor de ontwikkeling van de bouwfase is uitgegaan van start in 2011, waarbij uitgifte van de gronden in een periode van 2 jaar plaats vindt. Dit resulteert in de volgende fasering:

- Bouwrijp maken bouwfase 1 : 2011 - 2012;
- Woonrijp maken bouwfase 1 : 2011 - 2017;
- Uitgifte gronden bouwfase 1 : 2011 - 2017.

#### *Hoofdinfrastructuur*

De hoofdinfrastructuur maakt, zoals hierboven omschreven, deel uit van de verschillende fasen. De opzet is daarbij dat in eerste instantie alleen dat gedaan wordt wat technisch en functioneel noodzakelijk is. Dit mede om de risico's in de cashflow te beperken. Ten aanzien van de hoofdstructuur geldt tevens dat de onderdelen daarvan voorafgaand aan een bouwfase, maar ook halverwege en aan het eind van een bouwfase (groen) dient plaats te vinden.

### **5.3 Exploitatieopzet**

#### *Rekentechnische uitgangspunten*

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten. De financiële uitgangspunten t.a.v. de GREX zijn de volgende:

- Prijspeil 1-1-2011.
- Er wordt vanuit gegaan dat de debet- en de creditrente gelijk zijn.
- Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 4,5% per jaar.
- Indexering van kosten en opbrengsten tegen 2,5% per jaar.
- Looptijd exploitatie: 2011 - 2023

#### *Peildatum en rente*

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

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage, dit





moet daarom in een cashflow worden uitgezet. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

#### *Te handhaven objecten/bestemmingen*

In het plangebied van het bestemmingsplan is ook een aantal objecten/bestemmingen opgenomen, dat niet opgenomen is in het exploitatiegebied. Dit zijn te handhaven objecten. Dit zijn bestaande bebouwingen die in de ontwikkeling van Hoogkamer worden ingepast of bestemmingen die niet wijzigen. Ten aanzien van deze objecten dient allereerst te worden gesteld dat op deze gronden geen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Voorts geldt dat in het bestemmingsplan de huidige planologische en juridische beperking wordt gehandhaafd, met uitzondering van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze wordt er vanaf gehaald zodra de bestemming is gerealiseerd.

#### **5.4 Kostensoorten**

De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn in het exploitatieplan. Om kosten daadwerkelijk in het exploitatieplan te mogen opnemen, zullen de kosten echter ook aan de betreffende locatie toegerekend moeten kunnen worden. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan. Deze zijn:

- Profijt;
- Toerekenbaarheid;
- Proportionaliteit.

De in de exploitatieopzet opgenomen kostenramingen zijn conform de lijst van het Bro. De betreffende kosten worden uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied gemaakt zodat deze voldoen aan de drie criteria en daarmee voor de volledige 100% voor verhaal in aanmerking komen. Uitzondering hierop zijn:

- Persleiding en pompput toegerekend voor 70% (op basis van het aantal woningen Hoogkamer, Engelse Tuin en Hoog Teylingen fase F1);
- Ambtelijke begeleidingskosten milieucirkel toegerekend voor 81,8% (op basis van het aantal woningen Hoogkamer en Engelse Tuin).

#### *Inbrengwaarde*

De inbrengwaarden zijn gewaardeerd door een ter zake deskundig en onafhankelijk taxatiebureau. Dit bureau is geheel onafhankelijk van de gemeente en de opstellers van het bestemmingsplan en dit exploitatieplan.

De taxateur heeft de inbrengwaarde bepaald op basis van artikel 6.13 lid 5 Wro, ofwel met inachtneming van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet (de zogenoemde verkeerswaarde).

Voor de vaststelling van het exploitatieplan zijn de gronden door het taxatiebureau opnieuw bepaald ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan. De peildatum van de inbrengwaarden is 1 april 2011.



De overige kostensoorten hebben als peildatum 1 januari 2011. Om aansluiting te houden met de overige ramingen worden de door de taxateur getaxeerde inbrengwaarden netto contact gemaakt naar de datum 1 januari 2011. Een herziening van de taxaties voor de delen die nog niet in exploitatie zijn genomen is nodig, indien de mutaties in de markt daartoe aanleiding geven. De inbrengwaarden zijn gefaseerd in de tijd opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met een risico-opslag.

#### *Sloop en sanering*

De kosten met betrekking tot sloop hebben betrekking op de sloop van enkele opstallen en de aanwezige verharding in het gebied. Tevens is rekening gehouden met een post voor functionele sanering. De reden daarvoor is dat nog niet bekend is dat ter plaatse een sanering dient plaats te vinden en dat het opnemen ter zekerheid dient. Indien zekerheid aanwezig is zal de raming worden aangepast.

### **5.5 Verklaring buitenplanse kosten**

#### *Natuurcompensatie*

In het exploitatieplan zijn kosten opgenomen voor noodzakelijke compensatiemaatregelen van natuurwaarden welke verloren gaan in het exploitatiegebied. Zonder deze compensatie kan het plan geen doorgang vinden.

In Hoogkamer is kostenverhaal aan de orde aangezien de gemeente extra kosten moet maken om natuur op een andere plek aan te leggen. Compensatie is noodzakelijk wanneer compensatie in de ruimtelijke plannen/regels van Rijk, provincie, regio of gemeente of op basis van Europese regels verplicht is gesteld. In het kader van Hoogkamer dient te worden gesteld dat binnen het plangebied soorten voorkomen die onder de toepassing van de Flora- en Faunawet vallen en voorkomen op de zogenaamde Rode Lijst. Op grond van het provinciale compensatiebeginsel wordt de compensatie van verloren gegane natuurwaarden noodzakelijk geacht. Tot slot heeft de provincie in haar besluit gebieden aangewezen die binnen het toepassingsbereik van de regeling vallen. Hoogkamer is een van die gebieden, zodat de kosten voor natuurcompensatie voor verhaal in aanmerking komen.

Arcadis heeft het rapport 'Natuurcompensatie Hoogkamer, uitwerking provinciaal compensatiebeginsel en compensatie flora- en faunawet' (d.d. 24-08-2010) opgesteld. Hierin staan de wettelijke kaders van de Provincie Zuid-Holland en het Rijk omschreven, teneinde de natuurverstoring door geluid, licht en ruimtegebruik te compenseren. De wettelijke kaders resulteren in een drietal hoofdgroepen van maatregelen welke hieronder specifiek voor Hoogkamer worden beschreven.

#### *Inpassingsmaatregelen*

Het aanleggen van een plas/dras-oever aan de zuidkant van de Molentocht, de kosten hiervoor zijn in het bouw- en woonrijp maken opgenomen. Het treffen van kleinschalige voorzieningen (broedmogelijkheden) onder bruggen. De extra kosten hiermee gemoeid bedragen € 2.500,-.



*Mitigerende maatregelen*

Het beperken van verlichtingsverstoring door te kiezen voor verlichting door middel van gerichte armaturen met een lage lichtstroom langs de wijkontsluitingsweg. Het beperken van de verstoring van de openheid van het gebied door geen bomen langs de wijkontsluitingsweg te plaatsen. Het voorkomen van verlichtingsverstoring door auto's door in de buitenbocht van de wijkontsluitingsweg een haag te plaatsen. De hierboven beschreven mitigerende maatregelen zijn meegenomen in de raming van de wijkontsluitingsweg.

*Compenserende maatregelen*

Door het doorvoeren van bovenstaande maatregelen binnen het plangebied kan het te compenseren gebied (aankoop, inrichting en beheer van grond) buiten het plangebied verkleind worden. In totaal moet er, na doorvoering van bovenstaande inpassings- en mitigerende maatregelen, 17,6 ha. worden aangekocht en ingericht. Inclusief afkoop van beheer voor 15 jaar, zijn de totale kosten hiervoor circa € 2,2 mln. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de in het rapport van Arcadis opgenomen maximale variant. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat een keuze voor een andere variant alleen mogelijk is, indien er sprake is van een daadwerkelijk aanwezig gunstig gebied waar compensatie kan plaatsvinden. Deze is niet voorhanden, zodat alleen de maximale variant van toepassing kan zijn.

*Geluidsscherm langs het spoor*

Langs het spoortracé Leiden – Haarlem zal ter hoogte van Hooghkamer een geluidsscherm worden gerealiseerd om de geluidscontour van het spoorgebruik in te perken. Dit scherm wordt geacht ten behoeve van het hele plan te zijn. Vooralnog wordt uitgegaan van een scherm van 560 meter lang, met een bijbehorende kostenpost van circa € 2,4 miljoen.

*Aanleggen van water en groen op gronden van Railinfratrust BV*

Binnen het stedenbouwkundig plan , maar niet in plangebied van het bestemmingsplan, is langs het spoortracé een talud aangelegd en wordt water aangelegd. Dit water moet worden aangelegd in het kader van de watercompensatie-taakstelling die door het Hoogheemraadschap wordt opgelegd. Als gevolg daarvan is ook de aanpassing van het talud richting het spoortracé noodzakelijk. De gemeente zal het water en groen aanleggen, maar de gronden blijven in eigendom van Railinfratrust BV, deels als spoorloot.

*Aanleggen van parkeerplaatsen op Jacoba van Beierenweg*

Langs de Jacoba van Beierenweg dienen enkele parkeerplaatsen aangelegd te worden. Deze zijn ten behoeve van de woningen langs de Jacoba van Beierenweg, maar vallen net buiten het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011". Ze kunnen gerealiseerd worden in het huidige bestemmingsplan dat ter plaatse vigeert.

*Aansluiting op bestaand woongebied*

Het nieuwe gebied dient aangesloten te worden op het bestaande gebied. Vooralnog gaat het alleen om de kosten die gemaakt moeten worden voor fase 1a. De nieuw te realiseren openbare ruimte dient te worden aangesloten op het bestaande gebied. De



kosten die daarmee gepaard gaan, zijn opgenomen. Het gaat om de aansluiting van de aanwezige woonstraat en de aanwezige speelplek.

## 5.6 Verklaring bijkomende kosten

### *Onrendabel openbaar gebouwd parkeren*

In bouwfase 3 zijn vooralsnog 36 sociale appartementen gepland. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is parkeren in de openbare ruimte op maaiveld niet gewenst. Parkeren dient daarom halfverdiept onder het gebouw te worden opgelost. Deze parkeerplaatsen zullen niet speciaal ten behoeve van de bewoners worden aangelegd, maar zullen openbaar toegankelijk blijven. Conform art. 6.2.5.h van het Bro kunnen deze kosten via het exploitatieplan verhaald worden. In totaal worden er 56 halfverdiepte parkeerplaatsen aangelegd.

### *Planschade*

Aan planschade is een post opgenomen van € 140.000,-. Deze post is opgenomen op basis van een door een ter zake deskundig bureau opgestelde analyse. Dit bureau staat los van de opstellers van het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Het bedrag is tot stand gekomen met inachtneming van de Wro en het bestemmingsplan als de voorgenomen stedenbouwkundige invulling zoals deze thans voorliggen.

### *Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten en lasten, etc.*

Artikel 6.2.3.c van het Bro geeft aan dat kosten voor het 'Vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten' verhaald kunnen worden in het exploitatieplan. Dit zijn kosten als onderhandelingskosten, aankoopkosten, kosten voor titelonderzoek, etc. Voor het project Hoogkamer is rekening gehouden met een bedrag van ca. € 220.000, aangezien sprake is van een historische bouwclaim.

### *Ambtelijke begeleidingskosten milieucirkel*

Artikel 6.2.4 onder d van het Bro geeft aan dat kosten van "maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot de gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren" verhaald kunnen worden. Op de gronden van het project Hoogkamer was een milieucontour gelegen. Middels een revisievergunning is deze milieucontour ingeperkt. De ambtelijke begeleidingskosten voor het inperken van deze milieuvergunning dienen ten laste van het project te komen. De kosten van het inperken dienen te worden toegerekend aan Hoogkamer. Naast het project Hoogkamer heeft ook het toekomstige project Engelse Tuin hiervan profijt. Toerekening vindt plaats op basis van het aantal woningen, zodat 81,8% dient te worden toegerekend aan Hoogkamer.

### *Rentekosten boekwaarde*

Artikel 6.2.4 onder n Bro geeft aan dat "rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten", tot de kosten behoren die verhaald kunnen worden. In het exploitatieplan is het saldo opgenomen. De betreffende post heeft



betrekking op de rente van de door de gemeente gemaakte kosten vanaf 1 januari 2009.

### 5.7 Exploitatiebijdrage per eigenaar

De exploitatiebijdrage per eigenaar zal worden vastgesteld als percentage van de kosten, naar rato van de opbrengstpotentie van de gronden. Zowel de kosten als de opbrengstpotentie worden op contante waarde uitgerekend. De in het exploitatieplan opgenomen bijdragen zijn de bruto exploitatiebijdragen. Van deze bijdrage dient in ieder geval nog in mindering te worden gebracht de inbrengwaarde (inclusief de eventuele sloopkosten) en de mogelijk zelf te maken kosten.

#### *Aftopping oppervlakten t.b.v. berekening exploitatiebijdrage*

Naar aanleiding van de zienswijze zijn een aantal percelen toegevoegd aan het plangebied. Het gaat om percelen van particuliere eigenaren. De oppervlakte van die percelen is van dien aard dat het meenemen van de volledige oppervlakte leidt tot een onevenredig zware toedeling van kosten. Voor de werking van het exploitatieplan worden deze percelen afgetopt op een maximale oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>.

### 5.8 Aanbesteding

Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van de gemeente Teylingen van toepassing. Daarbij geldt ook dat als boven de drempel (2010 en 2011 €4.845.000,= (excl. BTW)) behorend bij Richtlijn 2004/18/EG ("de Aanbestedingsrichtlijn") en het BAO (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten) wordt uitgegaan, een Europese aanbestedingsplicht geldt. Dit houdt in dat de betreffende werken en/of werkzaamheden dan Europees zullen moeten worden aanbesteed volgens één van de procedures als omschreven in het BAO en de Aanbestedingsrichtlijn.

Deze Europese aanbestedingsplicht geldt niet alleen in geval van opdrachtverlening door de gemeente, maar ook indien een private eigenaar de betreffende (bovendrempelige) werken wil uitvoeren en daartoe een beroep op zelfrealisatie doet. De gemeente is in dat geval, volgens de jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie, niet ontslagen van haar aanbestedingsverplichting. De gemeente zal deze aanbestedingsplicht dan, op grond van het bepaalde in artikel 6.13 lid 2 onder c Wro juncto artikel 6.2.9 Bro, doorleggen aan de betreffende private eigenaar. Dit betekent dat de private eigenaar de werkzaamheden dan in plaats van de gemeente Europees zal moeten aanbesteden volgens de procedures als omschreven in het BAO en de Aanbestedingsrichtlijn.



## 6 Bouwfase 1 en hoofdinfrastructuur

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van bouwfase 1 en de hoofdinfrastructuur nader toegelicht. Er wordt ingegaan op het ruimtegebruik, het programma, de kosten en de opbrengsten.

### 6.1 Ruimtegebruik en programma bouwfase 1

#### Ruimtegebruik

Er is een berekening van het ruimtegebruik (in m<sup>2</sup>) per eigenaar voor (de toekomstige) bouwfase 1 gemaakt. In de onderstaande tabel is dit nader uitgewerkt:

Partij	Groen	Fietspad	Parkeren	Uitgeefbaar	Voetpad	Woonstraat
Gemeente Teylingen	1.205	51	397	433	566	1.558
H.L.M.P. van der Hulst Interprojecta Vastgoed Best BV	-	-	-	2.035	-	-
Jansze, dhr. HGW Vastgoed Teylingenmatrix BV	-	-	-	5.160	-	153
A. Jansze	-	-	-	3.071	-	134
L.D. Vester	432	-	772	8.096	630	1.218
A. Jansze	-	-	-	949	-	-
L.D. Vester	-	-	-	600	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1.637</b>	<b>51</b>	<b>1.169</b>	<b>20.344</b>	<b>1.196</b>	<b>3.063</b>

#### Programma

Het woningbouwprogramma voor bouwfase 1 is verdeeld over de verschillende huidige eigenaren zoals weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel staan de namen van de personen die in bouwfase 1 eigendommen hebben.

Partij	c. Middelduur 5,4 vs	Goedkope koop	e. Middelduur 6,0 vs	g. Hoekwoning	h. 2&1 kap	i. Vrijstaand	n. Particulier OG	j. Social appartementen
Partij	GGB Beuk 5,4 m	Goedkope koop	GGB Beuk 6,0 m	g Hoekwoning	2&1 kap woning	Vrijstaand	Particulier OG	Sociaal app.
Gemeente Teylingen	-	-	-	-	98	129	-	204
H.L.M.P. van der Hulst Interprojecta Vastgoed Best BV	466	-	-	-	-	-	1.569	-
Jansze, dhr. HGW Vastgoed Teylingenmatrix BV	835	-	158	851	24	3.291	-	-
A. Jansze	-	-	-	-	-	-	3.071	-
L.D. Vester	-	2160	291	894	770	2.782	-	799
A. Jansze	-	-	-	-	-	-	949	-
L.D. Vester	-	-	-	-	-	-	600	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1.301</b>	<b>2160</b>	<b>449</b>	<b>1.745</b>	<b>892</b>	<b>6.202</b>	<b>6.189</b>	<b>1.003</b>





## 6.2 Kosten bouwfase 1

### *Algemeen*

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende kostenposten in de grondexploitatie voor zover ze relevant zijn en betrekking hebben op bouwfase 1.

### *Kosten verwerving*

Voor de inbrengwaarden van de gronden is uitgegaan van de geobjectiveerde werkelijke waarde van de gronden. Hiervoor heeft een taxatie plaatsgevonden door een onafhankelijke taxateur. Op basis van de taxaties is gebleken dat de waarde op basis van de toekomstige woningbouw meestal hoger is dan de waarde op basis van het huidige gebruik/bestemming. De totale inbrengwaarde voor bouwfase 1 is getaxeerd op circa € 2,3 miljoen.

### *Sloop*

Alle bestaande opstallen in bouwfase 1 moeten worden gesloopt. Daarvoor is een bedrag geraamd van in totaal circa € 127.000,-. Hiervoor moet in ieder geval de loods op grond van Vastgoed Teylingenmatrix BV worden gesloopt. Verder dient ook de naastgelegen verharding te worden opgebroken en dient de beplanting te worden verwijderd.

### *Milieukosten*

Er wordt in het gebied functioneel gesaneerd. De kosten voor de bodemsanering worden geraamd op circa € 31.000,-. Dit bedrag is exclusief het verwijderen van de bestaande verharding en aanwezige nutsvoorzieningen.

### *Kosten bouwrijp maken*

Voor het bouwrijp maken is een gesloten grondbalans voor het gehele project het uitgangspunt. Dit is berekend door bureau Tauw. De kosten voor het bouwrijp maken van bouwfase 1 bedragen ca. € 35.800,-.

Bouwrijp maken	Hoeveelheid	Eenheid	Bedrag/ eenheid
Opruimen / egaliseren	26.923	m2	0,50
Ophogen	2.692	m3	5,00
Dempen water	9.419	m2	7,50
Grondverbetering groen / plantvakken	550	m2	16,00

### *Kosten woonrijp maken*

De kosten voor het woonrijp maken van bouwfase 1 bedragen ca. € 781.000 en zijn in onderstaande tabel weergegeven. Daarbij worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Voor de riolering is uitgegaan van een gescheiden stelsel;
- Een nieuwe persleiding is niet nodig, wel wordt er bijgedragen aan de bestaande persleiding;



- Voor de woonstraten en parkeren is uitgegaan van gebakken klinkers, betonstraatsteen, voor voetpaden/trottoir van tegels. De prijzen zijn inclusief kolken, trottoir- en opsluitbanden en cunetten alsmede overige afwerkingen;
- Groen betreft een combinatie van gras en overige beplanting;
- Voor de lichtmasten geldt dat dit inclusief het aanbrengen van kabels is;
- Straatmeubilair heeft betrekking op bankjes, prullenbakken en straatnaamborden.

Woonrijp maken	Hoeveelheid	Eenheid	Bedrag/ eenheid
Persleiding	1	post	9.295
HWA + DWA	613	m1 weg	375
Kabels en Leidingen	1	post	19.860
Bouwwegen	3.063	m2	25
Woonstraat	3.063	m2	60
Parkeren	1.169	m2	50
Trottoir / voetpad	1.196	m2	45
Fietspad	51	m2	45
Aanleg nieuw groen (incl. struiken)	9	st	275
Bomen in groen	8	st	750
Bomen in verharding	8	st	750
Brandkranen	6	st	950
Lichtmasten	25	st	2.000
Speelplekken klein	1	st	30.000
Ondergronds afvalstation	1	st	7.500
Straatmeubilair	20.341	m2 uitgeefbaar	1,83

#### *Buitenplanse kosten*

Een aantal kosten ten behoeve van bouwfase 1 wordt buiten het plangebied van Hoogkamer gemaakt. Het gaat hier met name om:

- Een dertiental parkeerplaatsen langs de Jacoba van Beierenweg. Deze zijn ten behoeve van de parkeerbalans van Hoogkamer, maar vallen net buiten het bestemmingsplan "Hoogkamer 2011". De hiermee gemoeide kosten worden geraamd op € 26.000,-;
- Het aansluiten van de woonstraat in fase 1a op het Mahlerpad alsmede aansluiting op de bestaande speelplek. In fase 1 gaat het om een bedrag van € 10.000,-.

#### *Planvoorbereidingskosten*

Voor de planvoorbereidingskosten is de plankostenscan voor het gehele plan Hoogkamer uitgevoerd. Voor wat betreft bouwfase 1 worden de kosten uit de plankostenscan naar rato van de netto contante waarde van de opbrengstpotentie opgenomen.



### Overige kosten

De overige kosten betreffen de volgende onderdelen:

- Planschade: voor planschade is een stelpost opgenomen van circa € 140.000,- voor het gehele gebied Hooghkamer, deze wordt voor 40% naar bouwfase 1 toegerekend. Het gaat hierbij om planschade t.b.v. woningbezitters langs de Jacoba van Beierenweg en bewoners van de randen van de bestaande woonwijk Hoogh Teylingen;
- Tijdelijk beheer: over alle aan te leggen verhardingen en water wordt een bedrag van € 2 per m<sup>2</sup> gerekend voor tijdelijk beheer. Bij tijdelijk beheer valt bijvoorbeeld te denken aan wegafzettingen en omleidingen;
- Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten en lasten: de kosten worden over het gehele gebied verdeeld, naar rato van opbrengstpotentie.
- Ambtelijke begeleidingskosten van onderzoeken: de kosten worden over het gehele gebied verdeeld, naar rato van opbrengstpotentie.

### 6.3 Opbrengsten bouwfase 1

De opbrengsten in bouwfase 1 van het plan Hooghkamer zijn in de onderstaande tabel uitgewerkt. De grondopbrengsten per woningtype zijn bepaald op basis van een "residuele berekening". Hierbij dient te worden opgemerkt dat er per woning een additionele kostenpost van € 4.500,- voor duurzaamheid is opgenomen. De woningtypen, de aantallen m<sup>2</sup>, de prijs per eenheid en de bijbehorende opbrengsten zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Type	Aantal m2	Prijs per m2	Opbrengsten
Middelduur 5,4 vs	1301	€ 411	€ 535.169
Goedkope koop	2160	€ 339	€ 732,240
Middelduur 6,0 vs	449	€ 590	€ 264.910
Hoekwoningen	1745	€ 402	€ 701.490
2&1 kap	892	€ 521	€ 464.732
Vrijstaand	6202	€ 449	2.786.301
Sociaal appartement	1003	€ 385	€ 386.559
Particulier OG	6189	€ 550	€ 3.403.950

### 6.4 Hoofdinfrastructuur

#### Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende kostenposten in de grondexploitatie voor zover ze relevant zijn en betrekking hebben op de hoofdinfrastructuur. In de hoofdinfrastructuur zijn geen opbrengsten gerekend.

#### Kosten verwerving

Voor de inbrengwaarden van de gronden is uitgegaan van de geobjectiveerde werkelijke waarde van de gronden. Hiervoor heeft een taxatie plaatsgevonden door een onafhankelijke taxateur. Op basis van de taxaties is gebleken dat de waarde op basis van de toekomstige woningbouw meestal hoger is dan de waarde op basis van het huidige gebruik/bestemming. De totale inbrengwaarde voor de hoofdinfrastructuur is getaxeerd op circa € 6,5 miljoen.



### *Sloop*

Alle bestaande opstallen in de hoofdinfrastructuur moeten worden gesloopt. Daarvoor is een bedrag geraamd van in totaal circa € 76.000,-. Dit zijn opstallen die gelegen zijn in het toekomstige park. Voor het opruimen van groen en opbreken van eventuele bestaande riolering is een bedrag van ca. € 75.000,- geraamd.

### *Milieukosten*

Er wordt in het gebied functioneel gesaneerd. De kosten voor de bodemsanering worden geraamd op circa € 133.000,-. Dit bedrag is exclusief het verwijderen van de bestaande verharding en aanwezige nutsvoorzieningen.

### *Kosten bouwrijp maken*

Voor het bouwrijp maken is een gesloten grondbalans voor het gehele project het uitgangspunt. Dit is berekend door bureau Tauw. De kosten voor het bouwrijp maken van de hoofdinfrastructuur bedragen ca. € 2,3 mln.

Bouwrijp maken	Hoeveelheid	Eenheid	Bedrag/ eenheid
Opruimen / egaliseren	112.450	m2	0,50
Ophogen	11.245	m3	5
Graven waterloop	55.018	m3	15
Graven natuurlijke oevers waterloop	6.672	m2	21
Voorbelasting verharding	65.282	m3	13
Dempen water	65.933	m2	8
Grondverbetering groen / plantvakken	20.315	m2	16

### *Kosten woonrijp maken*

De kosten voor het woonrijp maken van de hoofdinfrastructuur bedragen ca. € 5,3 mln. en zijn in onderstaande tabel weergegeven. Daarbij worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Voor de riolering is uitgegaan van een gescheiden stelsel;
- Een nieuwe persleiding is niet nodig, wel wordt er bijgedragen aan de bestaande persleiding;
- Voor de woonstraten is uitgegaan van gebakken klinkers. De prijzen zijn inclusief kolken, trottoir- en opsluitbanden en cunetten alsmede overige afwerkingen;
- Groen betreft een combinatie van gras en overige beplanting;
- Voor de lichtmasten geldt dat dit inclusief het aanbrengen van kabels is.



Woonrijp maken	Hoeveelheid	Eenheid	Bedrag/ eenheid
Persleiding	1	post	40.286
HWA + DWA	1.271	m1 weg	375
Kabels en Leidingen	1	post	86.077
Bouwwegen	22.368	m2	25
Woonstraat	6.353	m2	60
Trottoir / voetpad	1.510	m2	45
Wijkontsluitingsweg	32.030	m2	60
Opslag rotonde 1, 2 en 3	3	st	150.000
Fietspad	3.628	m2	45
Duikers	112	m1	1.250
Beschoeiing natuurlijke laag	726	m1	88
Opknappen bestaand groen	800	m2	5
Aanleg nieuw groen	44.143	m2	8
Bomen in groen	278	st	275
Lichtmasten	97	st	2.000
Speelplekken groot	3	st	80.000
Speelplekken klein	4	st	30.000

#### *Buitenplanse kosten*

Een aantal kosten ten behoeve van de hoofdinfrastructuur wordt buiten het plangebied van Hoogkamer gemaakt. Het gaat hier met name om:

- Het aanleggen van groen en water buiten op gronden van Railinfratrust BV. Hiermee is een bedrag gemoeid van circa € 62.000,-;
- De aankoop van gronden ten behoeve van natuurwaardencompensatie. Deze kosten worden toebedeeld naar rato van oppervlak van de hoofdinfrastructuur en bouwfase 2 en 3. In totaal wordt 37% van de totale kosten voor natuurwaardencompensatie toebedeeld aan de hoofdinfrastructuur. Dit is een bedrag van ca. € 830.000,-.

#### *Planvoorbereidingskosten*

Voor de planvoorbereidingskosten is de plankostenscan voor het gehele plan Hoogkamer uitgevoerd. Voor wat betreft de hoofdinfrastructuur worden de kosten uit de plankostenscan naar rato van de netto contante waarde van de opbrengstpotentie opgenomen. Het gaat voor de hoofdinfrastructuur om een bedrag van circa € 2,5 mln.

#### *Overige kosten*

De overige kosten betreffen de volgende onderdelen:

- Planschade: er wordt gerekend op totaal circa € 140.000,- aan planschadekosten, gerelateerd aan potentiële claims van bewoners langs de Componistenlaan;



- Tijdelijk beheer: over alle aan te leggen verhardingen en water wordt een bedrag van € 2 per m<sup>2</sup> gerekend voor tijdelijk beheer. Bij tijdelijk beheer valt bijvoorbeeld te denken aan wegafzettingen en omleidingen;
- Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten en lasten: de kosten worden over het gehele gebied verdeeld naar rato van opbrengstpotentie.
- Beperken milieucirkel en ambtelijke begeleidingskosten voor de onderzoeken: de kosten worden over het gehele gebied verdeeld naar rato van opbrengstpotentie.

#### *Uitvoering hoofdinfrastructuur*

In het exploitatieplan is uitgegaan van een drietal rotonden. De betreffende rotonden worden noodzakelijk geacht als gevolg van de realisatie van het project Hooghkamer. De noodzaak voor het wegprofiel en de kruispunten in het ontwerp van de wijkontsluitingsweg is getoetst. De basis voor de toets is het resultaat van de verkeersscan van RBOI. Het opgenomen profiel van de wijkontsluitingsweg is noodzakelijk als gevolg van de ligging van de weg buiten de bebouwde kom. Deze ligging heeft tot gevolg dat op basis van CROW-richtlijnen aan de weg verkeerstechnische eisen dienen te worden gesteld. Het gekozen profiel voldoet aan deze normen.

De noodzaak voor de zuidelijke rotonde in het ontwerp voor Hooghkamer is getoetst op basis van het resultaat van een verkeersscan. De conclusie van de toets is dat de realisatie van Hooghkamer alleen de aanleg van de rotonde noodzakelijk maakt. Dit brengt met zich mee dat deze kosten volledig dienen te drukken op het project Hooghkamer. Ten aanzien van de andere twee rotonden dient te worden gesteld dat de nieuwe wijkontsluitingsweg in het verlengde ligt van de Zuidelijke Randweg. Uit een oogpunt van uniformiteit en duidelijkheid is het noodzakelijk dat het wegontwerp van de wijkontsluitingsweg conform het ontwerp is van de Zuidelijke Randweg. Hierdoor is de aanleg van de rotonden noodzakelijk aangezien zonder de uniformiteit en duidelijkheid niet gerealiseerd kan worden.





## 7 Resultaat en toerekening

### 7.1 Omvang kostenverhaal

Om te berekenen hoeveel kosten verhaalbaar zijn, is het allereerst van belang om te weten welke kosten verhaalbaar zijn. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn in het exploitatieplan. Om kosten daadwerkelijk in het exploitatieplan te mogen opnemen, zullen de kosten echter ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan de gemeente moet voldoen om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een bepaalde exploitatie in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan. Deze zijn:

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder het plan, of de kosten worden mede gemaakte ten behoeve van het plan;
- Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze kosten naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelstaten) worden verdeeld.

Vervolgens is de hoogte van de opbrengsten bepaald. Het Bro definieert de opbrengstenzijde van de grondexploitatie in artikel 6.2.7 als volgt:

- uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- bijdragen en subsidies van de gemeente;
- bijdragen en subsidies van derden;
- opbrengsten welke worden verkregen of toegekend i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Voor het bepalen van de hoogte van de te verhalen kosten geldt dat de verhaalbare kosten (inclusief inbrengwaarde) niet hoger kunnen zijn dan de opbrengsten uit het plan.

Op basis van deze informatie zijn de berekeningen in de exploitatieopzet gemaakt, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten. Daarmee kan geconcludeerd worden dat 100% van de kosten van het plan verhaald kunnen worden op de ontwikkelende partijen.

### 7.2 Resultaat

De exploitatieopzet kent een eindwaarde en contante waardeberekening. Indien wordt uitgegaan van alleen de nominale kosten en opbrengsten ontstaat een nominaal resultaat van circa € 6,5 miljoen positief. Rekening houdend met invloed van kosten- en opbrengstenstijging en rente ontstaat een positief saldo van circa € 3,3 miljoen op



eindwaarde per 31-12-2023. Op netto contante waarde per 1-1-2011 bedraagt het positief resultaat circa € 1,8 miljoen.

### 7.3 Toerekening van de kosten

Om ook onrendabele delen te kunnen ontwikkelen is er een systematiek ontwikkeld, waarbij er een vereveningsmethodiek wordt toegepast om dit mogelijk te maken. De opbrengsten worden omgeslagen over alle uitgifbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien. Bij de verdeling van de kosten wordt rekening gehouden met de opbrengstpotentie per m<sup>2</sup> uitgifbaar per woningtype en per m<sup>2</sup> voorzieningen.

Per onderscheiden categorie/eigenaar wordt de opbrengstpotentie omgeslagen naar een percentage waarop de kosten verhaald zullen worden.

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

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

#### *Toerekening kosten aan het gehele gebied*

In de onderstaande tabel is de sleutel voor het toerekenen van de kosten van geheel Hoogkamer weergegeven. Per huidige eigenaar is berekend wat de opbrengstpotentie binnen geheel Hoogkamer is, zowel nominaal, als geïndexeerd en netto contant. Deze bedragen zijn gerelateerd aan het woningprogramma dat op de kavels van deze eigenaren is geprojecteerd.

Op basis van de netto contante opbrengsten is bepaald welk aandeel van de totale opbrengstpotentie op het grondgebied van een eigenaar gerealiseerd kan worden. Dit aandeel zal met de te verhalen kosten worden vermenigvuldigd om de kostenbijdrage per eigenaar te verkrijgen. Zoals reeds beschreven dient daar nog wel de inbrengwaarde van de eigen grond en de waarde van eigen werkzaamheden vanaf te worden getrokken.



	% van kosten toerekenbaar
G.J. VAN DER HULST PROJECTONTWIKKELING B.V.	24,34%
GEMEENTE TEYLINGEN	1,86%
GROEN IN T WOOD, dhr. J.G.	0,02%
HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	0,12%
HULST, dhr. H.L.M.P VAN DER	1,71%
INTERPROJECTA VASTGOED BEST B.V.	48,57%
JANSZE, dhr. A.	1,14%
JANSZE, dhr. W. (e.a.) '5X JANSZE'	1,40%
JANSZE, dhr. H.G.W.	5,93%
VESTER, dhr. L.D.	0,53%
SCHOOTEN, dhr. A.M. VAN	5,51%
TEEUWEN, dhr. T	0,53%
VASTGOED TEYLINGENMATRIX B.V.	5,25%
WOONSTICHTING STEK	3,11%
<b>TOTAAL</b>	<b>100,00%</b>

#### *Toerekening kosten bouwfase 1*

In de onderstaande tabel is per huidige grondeigenaar in bouwfase 1 berekend wat de exploitatiebijdrage voor bouwfase 1 zal zijn.

Hierbij is per eigenaar de netto contante opbrengstpotentie in bouwfase 1 gerelateerd aan de totale opbrengstpotentie voor Hoogkamer, om de verdeelsleutel van de totale kosten voor Hoogkamer voor bouwfase 1 te verkrijgen. Dit percentage is vermenigvuldigd met de totale netto contante kosten voor heel Hoogkamer (€ 54,2 mln). Hiervan worden de inbrengwaarde van de eigen grond (inclusief de eventuele kosten van sloop) en de waarde van werkzaamheden aan de openbare ruimte voor bouwfase 1 uitgevoerd door de betreffende eigenaar afgetrokken, om de exploitatiebijdrage te verkrijgen.

Partij	% Opbrengstpotentie t.o.v. totale plan	Bruto exploitatie bijdrage
Gemeente Teylingen	0,29%	€ 157.992
H.L.M.P van der Hulst	1,71%	€ 925.259
Interprojecta Vastgoed Best B.V.	3,56%	€ 1.930.583
Jansze, dhr. HGW	2,70%	€ 1.461.835
Vastgoed Teylingenmatrix B.V.	5,25%	€ 2.844.852
Jansze, dhr. A	0,83%	€ 451.736
Vester, dhr L.D.	0,53%	€ 285.608
<b>Totaal</b>		<b>€ 8.057.866</b>

#### *Toerekening kosten hoofdinfrastructuur*

Voor de hoofdinfrastructuur worden geen opbrengsten gerekend; kosten verhalen op de eigenaren van de percelen waar de hoofdinfrastructuur wordt gerealiseerd is dan ook niet aan de orde.

Alle kosten voor de hoofdinfrastructuur dienen volledig te worden toegerekend aan Hoogkamer. De hoofdinfrastructuur is gelegen binnen de grenzen van het plangebied



en er is geen profijt aanwezig voor gebieden/wijken buiten het plangebied. Aangezien de gemeente de hoofdinfrastructuur aanlegt vindt er geen aftrek plaats in het geval van zelfrealisatie.

#### *Verlichting in aansluiting op het compensatieplan*

Als gevolg van Hooghkamer is natuurcompensatie buiten het plangebied noodzakelijk. Hooghkamer dient zo min mogelijk effect te hebben op het omliggende gebied. Het is daarbij noodzakelijk dat het effect van openbare straatverlichting door de uitstraling naar het omliggende gebied zoveel mogelijk dient te worden beperkt. Bij de wegverlichting zal daarom gebruik moeten worden gemaakt van gerichte armaturen met een minimale lichtintensiteit.

#### *Rotondes*

In het zuidelijk deel van het plangebied is een rotonde aanwezig. Zoals reeds gesteld is de meest zuidelijke rotonde noodzakelijk door de realisatie van het project Hooghkamer. Dit brengt met zich mee dat de kosten hiervoor volledig dienen te drukken op het project Hooghkamer.

Ten aanzien van de andere twee rotonden acht de gemeente deze verkeerstechnisch gezien noodzakelijk in verband met uniformiteit en het scheppen van duidelijkheid, doordat de wijkontsluitingsweg in het verlengde van de Zuidelijke Randweg is gelegen.

#### *Natuurvriendelijke oevers*

Het park Hooghkamer heeft geen gebiedsoverschrijdende functie en is slechts bedoeld als park/groenvoorziening voor het project Hooghkamer en dient derhalve volledig op Hooghkamer te drukken.

Met natuurlijke beschoeiing wordt bijvoorbeeld een beschoeiing van gevlochten wilgentenen bedoeld. Dit is toegepast langs de noordzijde van de Molentocht waar in verband met de markering van de kadastrale grens een scheiding gewenst is, maar voor het beeld geen harde houten beschoeiing gewenst is. Het gaat om een natuurvriendelijke oever.



## 8 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingaan op de rechtsgevolgen van het exploitatieplan, de vaststellingsprocedure en de herzieningsprocedure.

### 8.1 Rechtsgevolgen

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Het belangrijkste is dat aan de omgevingsvergunning een voorschrift kan worden verbonden tot betaling van een exploitatiebijdrage. In de Woningwet is voorts geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan. In de Woningwet wordt eveneens geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het College van burgemeester en wethouders een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aanhouden.

### 8.2 Procedures

#### *Bestemmingsplan*

In artikel 3.1 lid 2 Wro is geregeld dat een bestemmingsplan een maximale looptijd heeft van 10 jaar. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om, indien zij van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, in afwijking van het tweede lid, te besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.

Het Ministerie van VROM is van oordeel dat uit de jurisprudentie moet worden afgeleid dat, uit een oogpunt van rechtszekerheid, een nieuwe bestemming binnen 10 jaar uitgevoerd moet kunnen worden, althans er moet een reëel zicht zijn op uitvoering binnen 10 jaar. Daarbij kan uitvoering zo worden gelezen dat gestart moet zijn met de feitelijke uitvoering, bijvoorbeeld het bouwrijp maken. De exploitatie op zich mag dus nog wel enkele jaren doorlopen. Een bestemmingsplan moet er daarom in voorzien dat er binnen 10 jaar moet zijn gestart met de realisatie.

Het exploitatieplan gaat uit van een ontwikkeling binnen een periode van de bedoelde 10 jaar, in ieder geval zal een start zijn gemaakt met alle onderdelen van het gebied binnen deze periode van 10 jaar.

#### *Vaststellingsprocedure exploitatieplan*

Het exploitatieplan wordt voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de terinzagelegging tevens geschiedt aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van het exploitatieplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het exploitatieplan liggen gedurende 6 weken ter inzage in de gemeente Teylingen. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen bij de gemeenteraad. Vervolgens zal de gemeenteraad het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan "Hoogkamer



2011" vaststellen en bekend maken. Na bekendmaking van de vaststelling van het exploitatieplan kan binnen 6 weken beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het exploitatieplan.

Verder wordt voor alle kadastrale percelen waarvoor de verplichting bestaat aan een omgevingsvergunning een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage te verbinden, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

#### *Herzieningsprocedure*

Het exploitatieplan moet ten minste eenmaal per jaar worden herzien, voor het eerst binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Deze herziening vindt plaats los van het bestemmingsplan. Alleen indien de herziening van het exploitatieplan zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, moet tegelijkertijd het bestemmingsplan herzien worden.

De gemeente zal het exploitatieplan minimaal jaarlijks herzien. Hierbij geldt dat de gemeente het exploitatieplan tevens zal herzien indien de bestemmingen nader worden uitgewerkt middels uitwerkingsplannen.

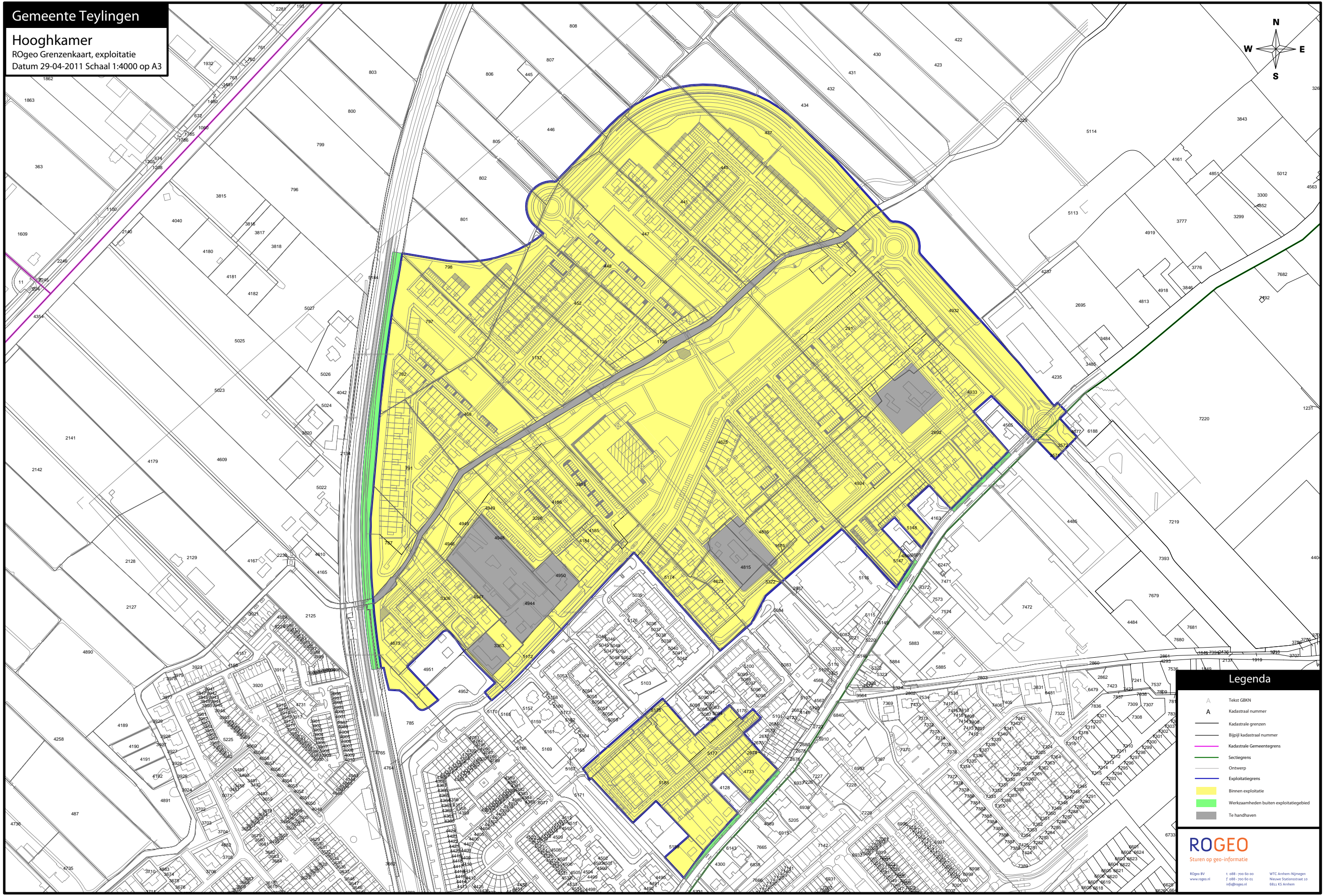
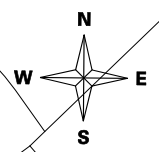




## Bijlage 1 Kaart: Plangebied







Legenda

- A Tekst GBKN
- Kadastraal nummer
- Kadastrale grenzen
- Bijrij kadastraal nummer
- Kadastrale Gemeentegrens
- Sectiegrens
- Ontwerp
- Exploitatiegrens
- Binnen exploitatie
- Werkzaamheden buiten exploitatiegebied
- Te handhaven

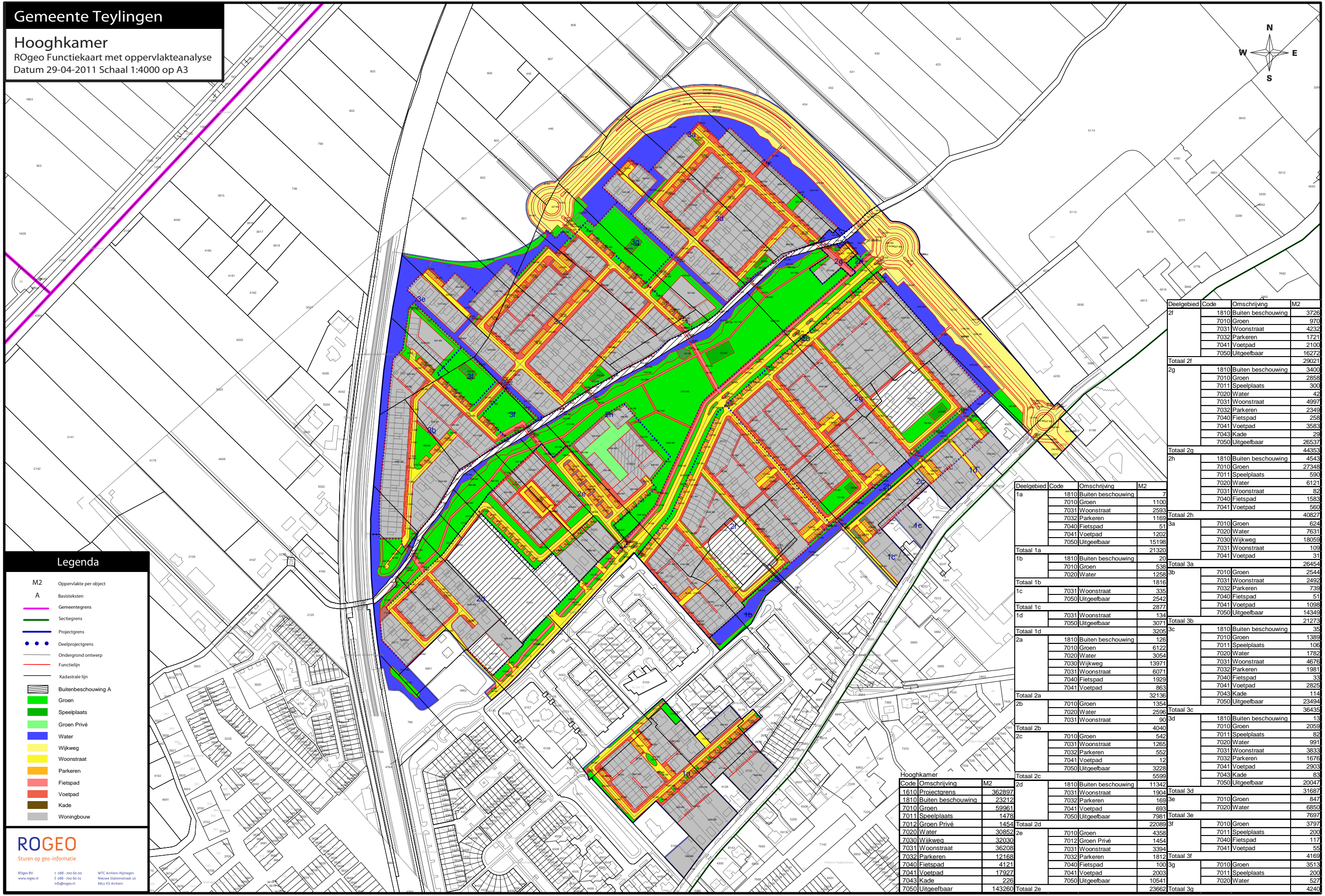
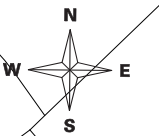




## Bijlage 2 Kaart: Ruimtegebruik







**Legenda**

**M2** Oppervlakte per object

**A** Basisstekten

- Gemeentegrens
- Sectiegrens
- Projectgrens
- Deelprojectgrens
- Ondergrond ontwerp
- Functielijn
- Kadastrale lijn
- Buitenbeschouwing A
- Groen
- Speelplaats
- Groen Privé
- Water
- Wijkweg
- Woonstraat
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad
- Woningbouw

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV  
www.roggeo.nl  
t 088 - 200 50 00  
f 088 - 200 50 01  
info@roggeo.nl

WTC Annhem-Nijmegen  
Nieuwe Stationsstraat 10  
6813 XZ Annhem

Code	Omschrijving	M2
1810	Projectgrens	362897
1810	Buiten beschouwing	23212
7010	Groen	59961
7011	Speelplaats	1478
7012	Groen Privé	1454
7020	Water	30852
7030	Wijkweg	32030
7031	Woonstraat	36208
7032	Parkeren	12168
7040	Fietspad	4121
7041	Voetpad	17927
7043	Kade	226
7050	Uitgeefbaar	143260

Deelgebied	Code	Omschrijving	M2
1a	1810	Buiten beschouwing	7
	7010	Groen	1100
	7031	Woonstraat	2593
	7032	Parkeren	1189
	7040	Fietspad	51
Totaal 1a	7041	Voetpad	1202
	7050	Uitgeefbaar	15196
			21320
1b	1810	Buiten beschouwing	29
	7010	Groen	538
	7020	Water	1258
Totaal 1b			1816
	7031	Woonstraat	335
Totaal 1c	7030	Wijkweg	2542
			2877
1d	7031	Woonstraat	134
	7050	Uitgeefbaar	3077
Totaal 1d			3205
	1810	Buiten beschouwing	126
2a	7010	Groen	6122
	7020	Water	3054
	7030	Wijkweg	13971
	7031	Woonstraat	6071
	7040	Fietspad	1929
	7041	Voetpad	863
			32136
2b	7010	Groen	1354
	7020	Water	2596
	7031	Woonstraat	90
Totaal 2b			4040
	7010	Groen	542
2c	7031	Woonstraat	1265
	7032	Parkeren	552
	7041	Voetpad	12
	7050	Uitgeefbaar	3228
			5599
Totaal 2c			11342
	1810	Buiten beschouwing	1904
	7031	Woonstraat	169
	7041	Voetpad	693
Totaal 2d	7050	Uitgeefbaar	7981
			22089
	7010	Groen	4358
	7012	Groen Privé	1454
2e	7031	Woonstraat	3394
	7032	Parkeren	1812
	7040	Fietspad	100
	7041	Voetpad	2003
Totaal 2e	7050	Uitgeefbaar	10541
			23662

Deelgebied	Code	Omschrijving	M2
2f	1810	Buiten beschouwing	3726
	7010	Groen	970
	7031	Woonstraat	4232
	7032	Parkeren	1721
	7041	Voetpad	2100
Totaal 2f	7050	Uitgeefbaar	16272
			29021
2g	1810	Buiten beschouwing	3400
	7010	Groen	2858
	7011	Speelplaats	300
	7020	Water	42
	7031	Woonstraat	4997
	7032	Parkeren	2349
	7040	Fietspad	258
	7041	Voetpad	3583
	7043	Kade	29
	7050	Uitgeefbaar	26537
Totaal 2g			44353
	1810	Buiten beschouwing	4543
2h	7010	Groen	27348
	7011	Speelplaats	590
	7020	Water	6121
	7031	Woonstraat	82
	7040	Fietspad	1583
Totaal 2h	7041	Voetpad	560
			40827
3a	7010	Groen	624
	7020	Water	7631
Totaal 3a	7030	Wijkweg	18059
	7031	Woonstraat	109
	7041	Voetpad	31
			26454
3b	7010	Groen	2544
	7031	Woonstraat	2492
	7032	Parkeren	739
	7040	Fietspad	51
Totaal 3b	7041	Voetpad	1098
	7050	Uitgeefbaar	14349
3c	1810	Buiten beschouwing	35
	7010	Groen	1389
	7011	Speelplaats	106
	7020	Water	1782
	7031	Woonstraat	4676
	7032	Parkeren	1981
	7040	Fietspad	33
	7041	Voetpad	2825
7043	Kade	114	
Totaal 3c	7050	Uitgeefbaar	23494
			36435
3d	1810	Buiten beschouwing	13
	7010	Groen	2059
	7011	Speelplaats	82
	7020	Water	991
Totaal 3d	7031	Woonstraat	3833
	7032	Parkeren	1676
	7041	Voetpad	2903
	7043	Kade	83
Totaal 3e	7050	Uitgeefbaar	20047
			31687
3f	7010	Groen	847
	7011	Speelplaats	6850
	7040	Fietspad	117
	7041	Voetpad	55
Totaal 3f			4169
	7010	Groen	3513
3g	7011	Speelplaats	200
	7020	Water	527
Totaal 3g			4240



## Bijlage 3 Programma van Eisen voor woningbouwproject Hoogkamer, infrastructuur openbare ruimte





**Programma van Eisen  
voor woningbouwproject Hooghkamer**

**infrastructuur  
openbare ruimte**

afdeling Beheer Leefomgeving  
team infrastructuur + team woonomgeving & buitengebied

maart 2011



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	
1.1	Doelstelling	3
1.2	Onderdelen	3
<b>2.</b>	<b>Betrokkenheid bij de ontwikkeling van projecten</b>	
2.1	Vorbereidingsfase	4
2.2	Uitvoeringsfase	4
<b>3.</b>	<b>Technische randvoorwaarden</b>	
3.1	Ontwerpeisen	5
3.2	Kwaliteit van het aangeleverde plan	5
3.3	Overleg	6
<b>4.</b>	<b>Vergunningen</b>	7
<b>5.</b>	<b>Kabels en leidingen</b>	
5.1	Algemeen	8
5.2	Huisaansluitingen nutsvoorzieningen	8
<b>6.</b>	<b>Civieltechnische kwaliteitseisen</b>	
6.1	Algemeen	9
6.2	Bouwkundige opname, nulmetingen en monitoring	9
6.3	Bouwrijp maken	9
6.4	Grondwater	10
6.5	Hemelwater	11
6.6	Riolering	11
6.7	Duikers	14
6.8	Kunstwerken	14
6.9	Verharding	15
6.10	Aan- en afvoerwegen	16
6.11	Openbare Verlichting	16
6.12	Verkeersborden	17
6.13	Bewegwijzering	17
6.14	Straatmeubilair	17
6.15	Materialen, constructies en details	17
6.16	Oplevering terreinen en openbare ruimte	17
<b>7.</b>	<b>Groen-, speel- en oevervoorzieningen</b>	
7.1	Groenvoorzieningen	19
7.2	Speelvoorzieningen	20
7.3	Oevervoorzieningen en steigers	21
<b>8.</b>	<b>Huisvuilvoorzieningen</b>	22
Bijlage 1	standaardprofiel kabels & leidingen	23
Bijlage 2	kwaliteitseisen plantmateriaal	24

# 1. Inleiding

De gemeente Teylingen wordt regelmatig betrokken bij initiatieven voor de realisering van projecten. Hierbij speelt de afdeling Beheer Leefomgeving (BL) een cruciale rol voor wat betreft de inrichting van de openbare buitenruimte in al zijn aspecten. Alvorens mee te werken aan deze ontwikkelingen heeft de afdeling BL er de behoefte aan om de randvoorwaarden, eisen en wensen vast te leggen in een Programma van Eisen voor projecten.

## 1.1 Doelstelling

Met dit Programma van Eisen worden door de afdeling BL de volgende doelstellingen beoogd:

- het vastleggen van de kwaliteitseisen;
- het bieden van zekerheid omtrent datgene waar de ontwikkelaar aan kan worden gehouden;
- het creëren van een helder en duidelijk toetsingskader voor de plannen;
- het creëren van een helder en duidelijk toetsingskader voor de gerealiseerde projecten.

Hierbij geldt dat het alleen mogelijk is om in gezamenlijke overeenstemming af te wijken van de eisen, als een ontwikkelaar met een gelijkwaardig of beter voorstel komt.

## 1.2 Onderdelen

In dit Programma van Eisen zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- betrokkenheid bij alle fasen van de Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) die leiden tot de ontwikkeling van projecten;
- technische randvoorwaarden;
- vergunningen;
- kabels en leidingen;
- civieltechnische kwaliteitseisen;
- groen- en speel- en oevervoorzieningen;
- reiniging.

De betrokkenheid van de afdeling BL bij bovenstaande onderdelen zal er toe leiden dat er sprake zal zijn van een weloverwogen plan waarin het voor de toekomstige bewoners goed wonen zal zijn.

In principe zijn alle kosten die voortkomen uit de gestelde eisen voor rekening van de ontwikkelaar, ook als dit niet expliciet genoemd wordt.

## 2. Betrokkenheid bij de ontwikkeling van projecten

### 2.1 Voorbereidingsfase

Vooruitlopend op de RO-procedures worden de schetsontwerpen en het voorlopig ontwerp (VO) ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling BL. Voordat overgegaan wordt tot het besteksgereed maken wordt het definitief ontwerp (DO) ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling BL. De definitieve bestekken en tekeningen moeten worden goedgekeurd door de afdeling BL.

De bovenstaande beoordeling dient plaats te vinden door de vakspecialisten van de disciplines:

- Infra / Wegen
- Verkeer
- Verlichting
- Groen
- Riolering
- Waterbeheer
- Vuilafvoer
- Gemeentewerken

### 2.2 Uitvoeringsfase

Tijdens de uitvoering zal door de gemeente toezicht worden gehouden op de uitvoering van de werkzaamheden. Dit houdt in dat een opzichter aanwezig zal zijn bij bouwvergaderingen en op het werk controleert of het werk volgens bestek wordt uitgevoerd. Kosten hiervan zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar dient rekening te houden met een vergoeding aan de gemeente van max. 7% van de uitvoeringskosten, afhankelijk van de complexiteit en grootte van het project.

### 3. Technische randvoorwaarden

#### 3.1 Ontwerpeisen

- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met de door het gemeentebestuur vastgestelde eisen;
- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met het concept Duurzaam Veilig verkeer, de ASVV 2004 en CROW-publicaties die in de loop der tijd als aanvulling hierop gepubliceerd zijn en het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan;
- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw en de Regionale DuBo Plus Richtlijn;
- het aantal parkeerplaatsen is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst, parkeerplaatsen gelijkmatig verdelen over het plan;

- (sociale) veiligheid:

In verband met sociale veiligheid moet rekening worden gehouden met het zicht vanuit woningen (bedrijven) op de openbare ruimte, parkeervakken, voet- en fietspaden en speelplekken. Dit betekent goed overzicht, geen dode hoeken, voldoende doorkijk, voldoende uitzichtdriehoeken op de kruisingen en een goede verlichting.

De grens tussen openbaar en niet-openbaar gebied moet in het ontwerp duidelijk zichtbaar gemaakt worden om onduidelijkheid in het beheer na de oplevering te voorkomen.

De uitwerking van het maaiveld dient te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten en gladheidsbestrijding dient te allen tijde gewaarborgd te zijn. Houd hiervoor onder meer rekening met bochtstralen, fundering en verkeersbelasting op bruggen.

Op locaties waar zicht belangrijk is (speelplaatsen, oversteekplaatsen, kruisingen van straten etc.) geen hoge beplanting toepassen. Concreet houdt dit in dat eventuele beplanting niet hoger mag zijn dan 60 cm, rekening houdend met uitgroei in het voorjaar.

De volgende ontwerpen moeten worden geleverd aan en goedgekeurd door de afdeling BL en:

- |  |  |
|--|--|
| • groenvoorzieningen   | afdeling Gemeentewerken (via afdeling BL)    |
| • verkeerskundige inrichting   | verkeersadviseur (Politie) (via afdeling BL) |
| • civieltechnische voorzieningen   | afdeling Gemeentewerken (via afdeling BL)    |
| • openbare verlichting   | adviseur Politie Keurmerk Veilig wonen       |
| • verkeersborden, straatnaamborden   | verkeersadviseur (via afdeling BL)           |
| • milieutechnische voorzieningen en saneringen   | Milieu Dienst West Holland                   |
| • berekening oppervlakte- en grondwatersysteem / waterhuishoudkundig plan / watertoets | Hoogheemraadschap van Rijnland               |
| • riolering  | Hoogheemraadschap van Rijnland               |
| • bewegwijzering (ANWB, fiets en objecten)   | verkeersadviseur (via afdeling BL)           |
| • brandkranen  | brandweer OVSW                               |
| • kunstwerken  | Hoogheemraadschap van Rijnland               |

Alle aan te brengen boven- en ondergrondse materialen, constructies en details dienen conform de Standaard RAW 2010 te zijn. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO en/of KIWA certificaat. Steenachtige materialen dienen te voldoen aan het bouwstoffenbesluit. Toe te passen hout dient te worden geleverd met FSC-keurmerk. Kosten voor de keuring van materialen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

#### 3.2 Kwaliteit van het aangeleverde plan

Ontwerpen moeten worden vervaardigd op basis van de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN). Plannen moeten aangeleverd worden op een ingemeten ondergrond waarop het te realiseren werk herkenbaar moet zijn (sluitmaten dienen in het werk te zijn ingemeten). Door middel van kadastrale recherche en inmeting aantonen dat het plan gerealiseerd kan worden binnen de aangehouden grenzen.

De plannen dienen in elke fase zowel analoog als digitaal te worden aangeleverd, geschikt voor gebruik in AutoCAD.

Op het plan moet minimaal zijn aangegeven:

- plangrens van het beschouwd gebied;
- bestaande en toekomstige kadastrale grenzen;
- grens openbaar – niet openbaar in bestaande en toekomstige situatie;
- hoogte van het maaiveld t.o.v. N.A.P in bestaande en toekomstige situatie;
- vloerpeil t.o.v. N.A.P. van toekomstige en bestaande aangrenzende bebouwing;
- inrichting van het plangebied in functie, materiaal en meubilair.

### **3.3 Overleg**

Al het noodzakelijke overleg met belanghebbenden zoals nutsbedrijven, hoogheemraadschap, hulpdiensten, openbaar vervoersdiensten, omwonenden e.d. dient verzorgd te worden op initiatief van en door de ontwikkelaar. De toegewezen opzichter dient hierbij betrokken te worden. Hij ontvangt hiervan binnen twee weken na het overleg het verslag.

## 4. Vergunningen

Alle benodigde vergunningen worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Speciale aandacht moet hierbij worden geschonken aan de tenaamstelling van vergunningen als de gemeente de toekomstige eigenaar van het object wordt. Alle vergunningen met betrekking tot het toekomstige openbare gebied worden bij oplevering overhandigd aan de directie, bij het ontbreken van vergunningen wordt het werk niet door de gemeente overgenomen. Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Er dient rekening gehouden te worden met onder andere de volgende activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd:

- Het bouwen van een bouwwerk (steigers, bruggen, opstallen etc)
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, als dit bij een bestemmingsplan is bepaald (aanlegvergunning)
- Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan
- Houtopstand vellen of te doen vellen (kapvergunning)
- Bouwwerk slopen >10m3 sloopafval
- Asbestverwijdering
- Milieuvergunning
- Flora- en faunawet, ontheffing diverse verplichtingen (alleen bij samenloop met andere activiteiten)

Daarnaast zijn er nog andere regelingen die niet onder de omgevingsvergunning vallen maar waarvoor wel vergunning of toestemming noodzakelijk is. Hierbij valt te denken aan:

- Uitwegvergunning erven (meldingsplicht)
- Vergunning Boswet
- Aansluiten riolering
- Instemmingbesluit aanleg kabels en leidingen
- Keurvergunning Hoogheemraadschap van Rijnland
- APV-vergunning geluidshinder
- Gebruik openbare grond (meldingsplicht)
- Vergunning grondwateronttrekking Provincie Zuid Holland
- Lozingsvergunning Hoogheemraadschap van Rijnland bij lozing bemaling op open water
- Toestemming gemeente bij lozen bemaling op DWA-riool

Ook dient vooraf rekening te worden met de benodigde vergunningen en onderzoeken die betrekking hebben op de uitvoering, onder andere:

- Bemalingsadvies
- Monitoring grondwaterstandsverlaging
- Geotechnisch / grondmechanisch en funderingsonderzoek
- Trillingsprognose
- Monitoring trillingen
- Bouwkundige opname
- Monitoring hoogtebouten
- Schoongrondverklaring af te voeren en te leveren grond
- Bouwplaatsinrichting
- Uitweg bouwplaats
- Bouwveiligheidsplan

## 5. Kabels en leidingen

### 5.1 Algemeen

In het voortraject wordt er door of namens de ontwikkelaar via een KLIC-melding een inventarisatie gemaakt van kabels en leidingen in het uit te geven gebied. Kosten voor het verwijderen en/of verleggen van kabels en leidingen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Naast de offertetijd houden de beheerders van kabels en leidingen de volgende voorbereidingstijden aan:

Liander	min. 6 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht
KPN	min. 13 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht
Ziggo	min. 13 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht
Dunea	min. 16 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht

Overleg met de belanghebbende diensten en nutsbedrijven dient verzorgd te worden door de ontwikkelaar. De afdeling BL ontvangt hiervan binnen twee weken na het overleg het verslag van dat overleg. De verantwoordelijkheid voor de coördinatie van de nutsaanleg ligt bij de ontwikkelaar.

Voor het standaard dwarsprofiel voor de gemeente Teylingen zie de bijlage.

Kabels en leidingen dienen minimaal 2,00 m uit de stam van aanwezige of te planten bomen aangelegd te worden.

Bovengrondse kasten en trafo's moeten, buiten het aangegeven tracé worden ingepast in het inrichtingsplan, ter goedkeuring van de gemeente.

Het plaatsen van brandkranen in overleg en met goedkeuring van de brandweer. Brandkraandeksels omsluiten door passende sparingtegels, kleur wit, dikte 80mm. en voorzien van aanwispaal met maatvoeringsbord. Kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Duurzaamheidsaspecten:

- beperk het gebruik van milieubelastende materialen bij kabels en leidingen;
- vermijd oliegekoelde kabels en leidingen;
- gebruik alleen kabels en leidingen met halogeenvrije isolatie;
- vermijd lood- en/of bitumenhoudende kabels en leidingen.

### 5.2 Huisaansluitingen nutsvoorzieningen

De ontwikkelaar / bouwer dient zorg te dragen voor de aanvraag van de nieuwe huisaansluitingen. Het tracé van deze huisaansluitingen in overleg met de gemeente/nutsbedrijf bepalen.



## 6. Civieltechnische kwaliteitseisen

### 6.1 Algemeen

De hieronder gestelde eisen hebben alleen betrekking op de kwaliteit van de civieltechnische werkzaamheden. Voor de kwaliteitseisen gesteld aan werkzaamheden in de grond-, water- en wegenbouw (GWW) in openbaar gebied binnen de gemeente Teylingen wordt verwezen naar de Standaard RAW Bepalingen 2010 (uitgave CROW), hierna te noemen "Standaard RAW Bepalingen" en de duurzaam bouwen maatregelenlijst voor de GWW van de milieudienst [www.mdwh.nl/dubo](http://www.mdwh.nl/dubo).

Duurzaamheidsaspecten:

- pas zoveel mogelijk secundaire of hergebruikte materialen toe;
- pas vernieuwbare materialen toe;
- pas betonpuingranulaat toe als grindvervanger in beton;
- gebruik ontkistingsmiddelen op plantaardige basis of biologisch afbreekbare middelen op minerale basis, gebruik deze producten zuinig;
- geen uitlogende en/of milieubelastende materialen toepassen voor zover deze in contact komen met afstromend hemelwater en/of oppervlaktewater, in aanvulling op het convenant "duurzaam bouwen" wordt hieronder ook verstaan het afzien van zink, koper, lood en "zacht" PVC;
- gebruik van kwalitatief hoogwaardig materialen;
- gebruik maken van energiezuinige en milieuduurzame materialen;
- streef naar een gesloten grond- en/of grondstoffenbalans.

### 6.2 Bouwkundige opname, nulmetingen en monitoring

In het geval werken worden uitgevoerd in een omgeving met bestaande bebouwing, moet rekening worden gehouden met het uitvoeren van een in- en exterieure opname van de opstallen waarbij de bestaande schade wordt vastgesteld (zogenaamde nulmeting). Tijdens de uitvoering van het werk moeten aan de hand van de in hoofdstuk 4 genoemde onderzoeken en een monitoringsplan frequent metingen (trillingen, grondwaterstandsverlaging) en opnamen worden uitgevoerd i.v.m. de kans op het ontstaan van schade. In geval van bemalingwerkzaamheden dienen de grondwaterstanden d.m.v. peilbuisopnamen te worden vastgesteld. De grondwaterstanden dienen te worden vastgesteld tot minimaal twee weken na de beëindiging van de bemalingwerkzaamheden. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Meetgegevens van bovenstaande metingen dienen minimaal één keer per maand schriftelijk te worden overlegd aan de afdeling BL. De meetgegevens moeten ter beschikking worden gesteld aan de afdeling BL.

### 6.3 Bouwrijp maken

Kosten voor het bouwrijp opleveren van uit te geven grond zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Aan de hand van een grondmechanisch rapport met advies van een onafhankelijk deskundig bureau, zal besloten worden over het al dan niet aanbrengen van een zandophoging en het onderheien van het riool. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een minimale drooglegging van 1,00 m. t.o.v. het zomerpeil voor de kruin van de aan te leggen wegen. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar. In de rapportage moet verder rekening worden gehouden met:

- de optredende zettingen op korte termijn voor het op hoogte brengen van een terrein d.m.v. een zandophoging;
- de optredende zettingen op lange termijn voor het op hoogte brengen van een terrein d.m.v. een zandophoging;
- de gevolgen van de zandophoging voor de omgeving en bestaande infrastructuur.
- de maximale restzettingseis:
  - verhardingen 10 cm in 30 jaar
  - niet verharde terreindelen en openbaar groen 30 cm. in 30 jaar;

De ontwikkelaar levert voor het uit te voeren grondwerk een grondstromenplan. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het gemeentelijk gronddepot.

In het geval vrijgekomen grond moet worden afgevoerd, dient deze conform de wettelijke bepalingen te worden bemonsterd en onderzocht.

De bouwwegen dienen te worden opgebouwd uit straatzand, dikte 30cm en gecertificeerd menggranulaat 0-40 mm dikte 30 cm. Het menggranulaat in de toekomstige rijbanen na afloop van de bouwactiviteiten handhaven als fundering voor de wegverharding. Kosten voor het leveren en aanbrengen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

#### 6.4 Grondwater

Conform het Grondwaterplan van de gemeente Teylingen moet aandacht besteed worden aan de aanpak van watervraagstukken in bebouwd gebied, er moeten doelmatige maatregelen getroffen worden in de openbare ruimte. Dit moet door bij de bestemmingsfase al rekening te houden met mogelijke overlast, niet alleen op locaties waar grondwateroverlast bekend is. Bij het bouwrijp maken van de locatie moet worden nagedacht over het voorkomen van grondwateroverlast. Dit kan door ophoging of door het aanleggen van drainage. Door ophoging kan ook bodemdaling t.g.v. drainage geminimaliseerd worden en is een duurzame oplossing. Keuze moeten worden gemaakt aan de hand van een rapportage en advies van een onafhankelijk deskundig bureau. Het bureau draagt zorg voor de berekeningen en het ontwerp. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De volgende eisen worden gesteld:

- een grondwaterstand die niet hoger mag komen dan 0,20 m. onder de vloer in de kruipruimte van de te bouwen woningen en niet hoger dan 1,25 m. beneden de kruin van de aan te leggen wegen;
- het eventueel aan te brengen drainagesysteem mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand in de omgeving van het plangebied;
- voorkom (verspreiding) van verontreinigingen in freatisch en middeldiep grondwater;
- houten paalfunderingen in de omgeving mogen als gevolg van grondwaterstandwijzigingen in het plangebied niet droog komen te staan, ook dient rekening gehouden te worden met woningen die "op staal" gefundeerd zijn;
- de kwaliteit en kwantiteit van het te lozen grondwater dient te worden onderzocht / gemeten;
- het drainagesysteem moet indien mogelijk zonder pompen ontworpen worden;
- PVC-materialen moeten voldoen aan stijfheidsklasse SN8;

Duurzaamheidsaspecten:

##### Kunststoffen:

Pas alleen PVC toe waarvan de kringloop gesloten wordt:

- PVC waarvoor een aantoonbaar functionerend retour- of recyclingsysteem bestaat;
- gerecycled PVC.
- bouwblokdrainage is verplicht, afvoer naar open water of via drainageriool naar open water;
- drainputten voorzien van deksel met tekst "DRAIN", moeten bovengronds toegankelijk zijn, dit geldt ook voor drainputten op particulier terrein;
- toekomstige eigenaren moeten door de ontwikkelaar schriftelijk op de hoogte worden gesteld over plaats van drainage en –putten en het belang van periodiek onderhoud;
- in de riolsleuven moeten drains voor horizontale drainage aangebracht worden, leggen in grindkoffer 0,50 x 0,50 m met filtergrind 4-16 mm, onderdoorgangen t.p.v. rioolbuizen en kabelkruisingen uitvoeren in dichte PVC-buis, drains afsluitbaar aansluiten op rioolput;
- toepassen PE dubbelwandige drainagebuis merk Strabusil o.g. met ribbelvorm aan buitenzijde en gladde binnenzijde, rondom geperforeerd, verbindingen d.m.v. klikmof, Ø 125 mm.

Na afloop van de werkzaamheden wordt de drainage schoon opgeleverd. De ontwikkelaar levert een in het Rijksdriehoeksnet (RDN) ingemeten revisie. De revisie wordt op strengniveau op tekeningformaat A4 en digitaal op .dwg-bestandsformaat aan de afdeling BL overgedragen bij de eerste oplevering van het straatwerk. De revisie bevat minimaal de volgende onderdelen: drainstrengen met diameter en

materiaalsoort (b.o.b.-hoogten ingemeten t.o.v. NAP, lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing) en uitlaten (lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing). Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

## 6.5 Hemelwater

De duurzaamheidsambitie van de gemeente Teylingen is vertaald in deze ontwerpeisen voor vuilwater- en hemelwaterafvoer:

- hemelwater dient afgekoppeld te zijn van de riolering
- van de voorkeursvolgorde, vasthouden – infiltreren – afvoeren, moet voorzichtig met infiltreren omgesprongen worden vanwege de grondwaterstand
- drainage afvoeren naar oppervlaktewater
- toepassen van natuurvriendelijke oevers conform de eisen van het Hoogheemraadschap

Het toepassen van vegetatiedaken (vasthouden van hemelwater) valt buiten dit PvE voor infrastructuur en openbare ruimte maar past in de duurzaamheidsambitie. Het opstellen van een waterhuishoudkundig plan, het opnemen van water als ruimtelijk element en het doorkoppelen van watersystemen maken deel uit van de ontwerpeisen. De wijze van afvoer van het hemelwater dient in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden bepaald.

De volgende eisen worden gesteld:

- geen overstort van afvalwater op het oppervlaktewater, dus een (verbeterd) gescheiden stelsel;
- opstellen kwaliteitsplan foutaansluitingen afvalwater;
- geen buis voor hemelwater waar het water over maaiveld kan lopen via goten of over straat;
- deze goten in het midden van de straat leggen zodat het gehele profiel als berging werkt;
- waar geen hemelwaterbuis ligt loopt ook het dakwater over straat;
- bewoners duidelijk maken dat hun wijk een hemelwaterstelsel heeft en dat bijv. het wassen van auto's op straat niet toegestaan is omdat dit in het oppervlaktewater terechtkomt;
- zo min mogelijk uitstroompunten voor het hemelwaterstelsel zodat in de toekomst eventueel aanvullende maatregelen eenvoudiger te nemen zijn zoals ruimte reserveren voor lamellenfilters;
- zo veel mogelijk het hemelwater via de berm in de watergangen laten lopen, vuildeeltjes blijven in de berm achter (bermpassage), parkeren en rijden door de berm voorkomen;
- zo veel mogelijk toepassen van natuurvriendelijke oevers t.b.v. de waterkwaliteit conform de algemene en beleidsregels van het Hoogheemraadschap;
- kolken toepassen met (vergrootte) zandvang;
- hemelwater-inspectieputten toepassen met zandvang op strategische punten waar stroming beperkt is;
- ontstoppingsstukken in zowel vuilwater- als hemelwater- huisaansluitingen uitvoeren als ontstoppingsput met straatpot of putrand t.b.v. controle en het verhelpen van verstoppingen;

Vanwege de hoge grondwaterstand zijn wadi's en infiltratieriolen niet toepasbaar.

Achterpaden zijn geen gemeentelijk eigendom, vanwege de (on)mogelijkheid tot controle op goed gebruik van de aansluitingen wordt hier (in tegenstelling tot kolkleidingen) geen tweede hemelwater- en vuilwaterafvoer voor de percelen aangelegd.

## 6.6 Riolering

Het ontwerp voor de riolering dient te voldoen aan de geldende NEN-normen en NPR-richtlijnen en de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het ontwerp inclusief de hydraulische berekening moet worden goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de afdeling BL. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO/KIWA certificaat. De kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Bij het ontwerp van het riool moet worden uitgegaan van een aan te leggen (verbeterd) gescheiden stelsel waarbij het hemelwater op open water wordt geloosd. Er dient zo veel als mogelijk verhard oppervlak te worden afgekoppeld. De wijze van afvoer van het hemelwater dient in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden bepaald. Voor goedkeuring van het ontwerp dient een schriftelijke verklaring van het Hoogheemraadschap van Rijnland overlegd te worden. Er moet rekening gehouden worden met het bestaande rioleringsstelsel, gemalen, capaciteiten, maatvoering, bestaande bebouwing, het Gemeentelijk Riolerings Plan en de Leidraad Riolerings.

De afdeling BL bepaalt of het ontwerp en de wijze van uitvoering en de materialen voldoen. De volgende eisen worden gesteld:

- bij nieuwbouw moet een (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden;
- bij reconstructie van wegen en rioolvervanging moet het verhard oppervlak afgekoppeld worden;
- bij afkoppeling is het gewenst indien mogelijk ook de huisaansluitingen van bestaande woningen mee te nemen, in ieder geval tot de erfgrans;
- de afstand van het riool tot bestaande of nieuwe bomen dient minimaal 2,00 m. te bedragen.
  
- uit het grondmechanisch en funderingsonderzoek en –advies moeten lengte, diameter en materiaal van de eventueel toe te passen heipalen blijken;
- de minimale voorgeschreven diameter van de heipalen geldt voor de gehele lengte van de heipalen;
- als de wens bestaat niet te onderheien moet de constructie zo zijn dat optredende zettingen voldoen aan de eisen voor restzettingen in het kader van duurzame aanleg, onderbouwd in het advies;
  
- riool  $\leq$  400 mm uitvoeren in PVC;
- riool  $>$  400 mm uitvoeren in beton;
- bij betonrioleringsstelsel een meterstuk toepassen bij iedere aansluiting op putten c.q. iedere rioolstreng beginnen en eindigen met een meterstuk;
- inlaten bij betonnen buizen door middel van ingestorte prefab mof van PVC;
- inlaten altijd op “klokstand 12 uur”;
- per standleiding maximaal 2 aansluitingen koppelen door middel van een zettings-T-stuk.
  
- PVC-materialen HWA uitvoeren in kleur grijs, RAL 7037;
- PVC-materialen DWA uitvoeren in kleur bruin, RAL 8023;
- PVC-materialen moeten voldoen aan stijfheidsklasse SN8;
- inlaten bij PVC-buizen door middel van klikinlaten met zettingsconstructie, mof met rubbermanchet;
  
- sleuven dienen aangevuld te worden met zand, in lagen van maximaal 20 cm te verdichten;
- voordat de sleuven worden gedicht moet het werk worden goedgekeurd door de afdeling BL.
  
- de inspectieputten uitvoeren in beton;
- de inspectieputten ontwerpen met een stoomprofiel;
- na goedkeuring van het ontwerp moet een puttenstaat ter goedkeuring aangeboden worden;
- te maken aansluitingen op putten maken door boren of zagen;
- te maken aansluitingen op putten maken d.m.v. betonstorting, metselen is niet toegestaan.
  
- putranden met deksel t.b.v. inspectieputten, gietijzeren rand met betonvoet en bijbehorende deksel TBS type RB-3223-VR-Vepro, hoog 240 mm, deksel voor zwaar verkeer klasse 400 kN, voorzien opschrift VW (vuilwater) of RW (regenwater) in de rand dus niet in de deksel, mangat minimaal  $\varnothing$  520mm;
- putrand op hoogte brengen met stellagen van steens metselwerk, 1<sup>e</sup> soort, waalformaat, stellen in metselspecie, binnenzijde vertinnen, buitenzijde berapen.
  
- huisaansluitingen moeten op particulier terrein voorzien worden van een ontstoppingsstuk in een diameter gelijk aan de huisaansluiting, te plaatsen op 50 cm achter de erfgrans;

- in PVC-huisaansluitingen moeten bochten van 90° uitgevoerd worden met twee bochtstukken van 45° ;
  - de ontwikkelaar / bouwer dient zorg te dragen voor de aanvraag van de nieuwe huisaansluitingen;
  - het tracé van deze huisaansluitingen in overleg met de gemeente bepalen;
  - in geval van zettinggevoelig gebied dienen er voorzieningen getroffen te worden voor de instandhouding van een goede werking.
- rioolgemalen in het stelsel moeten worden voorzien van een dubbele pomp in verband met de bedrijfszekerheid;
  - rioolgemalen moeten voorzien worden van een complete telemetrie zodat communicatie met de bestaande hoofdpoten mogelijk is, in grote lijnen is dit voor Sassenheim een Landustrie-systeem, voor Voorhout en Warmond is dit een Flygt-systeem, in het buitengebied van Warmond is dit een Desman-systeem, keuze en ontwerp op aanwijzing van de afdeling BL;
  - voor de rioolgemalen moet een capaciteitsberekening opgesteld worden (QH-kromme);
  - rioolgemalen moeten als “natte opstelling” berekend en aangelegd worden;
  - zoals alle ontwerpen moet ook dit ontwerp ter goedkeuring aan de afdeling BL worden voorgelegd.
- t.b.v. reiniging en inspectie wordt voor oplevering van het werk het rioolsysteem schoon opgeleverd en geïnspecteerd conform de standaard RAW Bepalingen, in het bijzijn van de opzichter van de afdeling BL, door middel van een door het riool rijdende videocamera die elke verbinding inspecteert en vastlegging op papier en digitaal (SUF-RIB en DVD).
- drukriolering moet in een GVK (glasvezel versterkt kunststof) ontvangstput ontvangen worden waarna het via kunststofleiding en een betonnen inspectieput (conform bovenstaande eisen) op het DWA-riool afgevoerd wordt;
  - door een onafhankelijk deskundig bureau moet een hydraulische berekening en een sterkteberekening gemaakt worden waarbij rekening wordt gehouden met geotechnisch / grondmechanisch onderzoek en de geldende NEN-normen.
- straatkolk TBS STR-9737-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
  - trottoirkolk TBS TRK-4717-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
  - trottoirkolk t.b.v. geleideband 5/20 TBS TRK-2020-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting.

Duurzaamheidsaspecten:

Kunststoffen:

Pas alleen PVC toe waarvan de kringloop gesloten wordt:

- PVC waarvoor een aantoonbaar functionerend retour- of recyclingsysteem bestaat;
- gerecycled PVC.

Materiaalkeuze riolering (van lage tot hoge milieubelasting):

- PP (poly-propyleen);
- PE (poly-propyleen);
- PB (poly-buteen);
- Beton;
- Gres;
- PVC (poly-vinyl-chloride)(recyclebaar).

De ontwikkelaar levert een in het Rijksdriehoeksnet (RDN) ingemeten revisie aan. De revisie wordt op strengniveau (per rioolsysteem) op tekeningformaat A4 en digitaal (DWG-formaat) aan de afdeling BL overgedragen bij de eerste oplevering van het straatwerk. De revisie bevat minimaal de volgende onderdelen: rioolstrengen (DWA en RWA) met diameter en materiaalsoort (b.o.b. hoogten ingemeten t.o.v. NAP, lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing), kolken, kolkaansluitingen en inlaten, drainageleidingen, doorspuitpunten en drainaansluitingen (lengtematen ingemeten t.o.v. nabij gelegen

rioolput), rioolputten met putnummers, ontstoppingsstukken en huisaansluitingen (lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing). Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

## 6.7 Duikers

Duikers uit te voeren in beton. Het ontwerp voor de duikers dient te voldoen aan de geldende NEN-normen en NPR-richtlijnen en de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het ontwerp moet worden goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de afdeling BL. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO/KIWA certificaat. De kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

### Uitvoeringseisen aan duikers

- duikers worden onderheid tenzij aangetoond wordt, door middel van berekening, dat dit niet nodig is;
- duikers moeten minimaal voldoen aan de belastingklasse genoemd in de tabel bij het onderdeel Kunstwerken (fig. 1). Indien een duiker buiten één van de in de tabel genoemde wegen ligt, dan geldt minimaal belastingklasse 30 volgens VOSB 1995;
- pas in hoofdwatergangen doorvaarbare duikers toe (eisen Hoogheemraadschap);
- voor de maatvoering van de duikers wordt verwezen naar het "Waterstructuurplan Hoogkamer.
- het aantal te bepalen duikers dient de doorstroming te garanderen;
- ten minste 30% of 0,15 m. van de duiker moet boven water (zomerpeil) liggen;
- rechthoekige duikers zijn voorzien van stootplaten over de gehele breedte, lang 3,00 m;
- bij toepassen van een vuilrooster in een duiker, alleen roosters met verticale spijlen van duurzaam en roestvrij materiaal toepassen, zodat schoonmaken met een hark mogelijk is;
- duikers markeren met twee fel gekleurde kunststof palen.

## 6.8 Kunstwerken

### Uitvoeringseisen aan verkeersbruggen en -tunnels

- voor de bruggen worden duurzame en onderhoudsarme materialen gebruikt;
- verkeersbruggen in beton met een stalen tweelaags (dubbel) gecoate leuning;
- langzaamverkeerbruggen uitvoeren als houten brug of stalen liggers met een betonnen fundering voorzien van een fiberline dek welke voorzien is van een slijtlaag, afgestrooid met steenslag 2/6 in de kleur van de aansluitende verharding;
- brugdekken dienen stroef en zonder groeven te worden uitgevoerd;
- voor de volgende brug- en verhardingstypen is de aangegeven belastingklasse van toepassing:

fig.1

Type en/of doel	Belastingklasse (VOSB 1995)
Hoofdstructuur (wegtype 1, 2 en 3*)	60
Rijwegen, wijkontsluiting (wegtype 3* en 4)	45
Wegtype 5	30
Toegang geven tot perceel	24
Voet- en fietspaden (indien onderdeel van een hulpverleningshoofdroute minimaal klasse 30)	18

- de keuze voor belastingklasse 45 of 60 bij wegtype 3 is mede afhankelijk bij gebruik van de wegen op een bedrijventerrein;
- als fundering moet een betonnen paalfundering worden toegepast, tenzij door middel van een berekening kan worden aangetoond dat een alternatieve constructie ook mogelijk is;
- onder- en achterloopsheid moet worden voorkomen;
- verkeersbruggen zijn voorzien van stootplaten over de gehele breedte, lang 3,00 m;
- leuning moeten minimaal 0,90m. hoog zijn en voldoen aan het bouwbesluit.

## 6.9 Verharding

De materialen en de wijze van uitvoering van de verhardingen worden ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling BL. De afdeling BL bepaalt of deze materialen voldoen. Van verhardingen in asfalt of beton moet door de ontwikkelaar een ASCON, respectievelijk VECON berekening worden gemaakt. De berekeningen moeten ter goedkeuring aan de afdeling BL worden overhandigd. Kosten hiervoor zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

De definitieve bestrating (wegen, parkeerplaatsen en trottoirs) dienen aangelegd te zijn voordat de aangrenzende woningen zijn opgeleverd.

Alle aangebrachte verhardingen worden een maand voor het aflopen van de onderhoudstermijn door een onafhankelijk bureau 'gedetailleerd' geïnspecteerd conform de methodiek en de criteria zoals omschreven in CROW publicaties 146 a, b en c. Schades in de ernstklassen "matig" en "ernstig" dienen te worden hersteld op kosten van de ontwikkelaar. Schades in de ernstklasse "licht" mogen worden afgekocht door de ontwikkelaar. Voor het bepalen van het afkoopbedrag wordt door een onafhankelijk bureau de vermindering van de restlevensduur berekend als gevolg van de lichte schade. Kosten voor inspecties, rapportage en herstel zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De volgende eisen worden gesteld:

**Materialen, fundering en maatvoering wegen:**

- (gebieds)ontsluitingswegen en wegen binnen bedrijventerreinen (minimaal 6,50 m. breed) in asfalt met fundering van beton- of menggranulaat (constructie aan de hand van een funderingsadvies) en gootconstructie bestaande uit betontegels 300x150x60 mm, te stellen in cementspecie;
- erftoegangswegen (minimaal 5,50 m. breed) in gebakken klinkers dikformaat kwaliteit A4-12, kant gestraat);
- wegen voorzien van een fundering van 30 cm zand + 30 cm menggranulaat +10 cm straatzand;
- trottoirbanden (130/150x250 mm) en bijbehorende inritbanden (450x200x500 mm) van beton met een gewassen deklaag toepassen tussen trottoir en rijbaan, bij toepassing van asfaltwegen deze te stellen in cementspecie en voorzien van rug van schraal beton;
- bij (doorgaande) asfaltwegen, RWS-banden met een gewassen deklaag toepassen tussen trottoir en rijbaan en ter plaatse van middengeleiders, middenbermen, vluchtheuvels e.d, te stellen in cementspecie en voorzien van een rug van schraal beton;
- eisen bushaltes in kader van toegankelijkheid mindervalide CROW publicatie 233 handboek halteplaatsen.

**Materialen, fundering en maatvoering parkeervakken:**

- parkeervakken (haaks parkeren 2,50 m breed en 5,00 m diep, langsparkeren 2,00 m breed en min. 6,00 m lang beginnend en eindigend onder een hoek van 45°, parkeerplaatsen grenzend aan openbaar groen voorzien van uitstapstrook, tegels 40x60 grijs) in betonstraatstenen keiformaat dik 80 mm,
- parkeervoorzieningen voor vrachtverkeer uitvoeren overeenkomstig eisen ASVV 2004;
- "p"-tegel alleen toe te passen in woonerven en in geval van blauwe zone;
- haaksparkeren voorzien van twee stootbanden 200x200x1000 die samen één aansluitende stootband vormen, rechthoekige onderkant zodat er zonder knipwerk gestraat kan worden;
- parkeervakken voorzien van een fundering van 50 cm straatzand.

**Materialen, fundering en maatvoering drempels, plateaus en inritconstructies:**

- drempels in erftoegangswegen: betonstraatstenen zwart, grijs en witte verkeersstenen keiformaat dik 80 mm. overeenkomstig CROW-publicaties;
- plateaus in erftoegangswegen opritten als drempels, kruisingsvlak in betonstraatsteen met minerale deklaag, overeenkomstig CROW-publicaties;
- inritconstructies ontwerpen en uitvoeren overeenkomstig CROW-publicaties.

**Materialen, fundering en maatvoering fietspaden:**



- fietspaden langs ontsluitingswegen in rood asfalt (respectievelijk min. 2,00 m en min. 3,50 m. breed voor de in één en twee richtingen bereden paden). Constructie aan de hand van een funderingsadvies waarbij rekening gehouden moet worden met de belasting door strooi- en veegwagens;
- overige fietspaden (min. 2,00 m en 3,50 m breed) in betontegels (300 (150)x300x80 mm), kleur rood, met vellingkant;
- fietspaden voorzien van een fundering van 50 cm straatzand;
- gazonbanden (100x200 mm) van beton toepassen tussen fietspad en groenstroken;
- verwijderbare afzetpalen, klappaal model 90 verzonken met slot kroon, leverancier Erdi.

#### **Materialen, fundering en maatvoering trottoirs:**

- voetpaden min. 2,00 m breed in betontegels (300(150)x300x45 mm), kleur grijs, met vellingkant, in halfsteensverband straten;
- voetpaden voorzien van een fundering van 30 cm straatzand;
- er mogen geen bomen in het trottoir geplaatst worden;
- ter plaatse van inritten betontegels grijs 300 x 300 x 60 mm in lintlagen toepassen.
- de trottoirs moeten voorzien worden van invalidenopritten;
- de invalidenopritten uitvoeren met inritperronbanden 130/150 x 750 mm met een gewassen deklaag, en voorzien van betontegels 300x300x80 mm kleur grijs;
- gazonbanden (100 x 200 mm) van beton toepassen langs plantsoenen, op overige locaties opsluitbanden 60(100)x200 mm.

#### **Materialen voor de hemelwaterafvoer:**

- straatkolk TBS STR-9737-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
- trottoirkolk TBS TRK-4717-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
- putranden met deksel t.b.v. inspectieputten, gietijzeren rand met betonvoet en bijbehorende deksel TBS type RB-3223-VR-Vepro, hoog 240 mm, deksel voor zwaar verkeer klasse 400 kN, voorzien opschrift VW (vuilwater) of RW (regenwater) in de rand dus niet in de deksel.

### **6.10 Aan- en afvoerwegen**

In een vroeg stadium moeten in overleg afspraken gemaakt worden over de aan- en afvoerroutes voor het bouwverkeer, over bereikbaarheid en parkeervoorziening voor de bewoners in de directe omgeving en over parkeervoorziening voor de aannemers.

Kosten voor het herstellen van schade aan verhardingen door bouwverkeer worden door de gemeente Teylingen (na gereedkomen van het werk) bij de ontwikkelaar in rekening gebracht. Meting van de schade geschiedt volgens de criteria zoals vermeld in publicaties 146 a, b en c van het CROW. "Ernstige" schade moet direct door de ontwikkelaar, direct na constatering worden hersteld in verband met de veiligheid, bij "matige" schade plegen de partijen overleg. Een "nul"-meting van de aan- en afvoerwegen wordt voor aanvang van het werk gemaakt door een onafhankelijk bureau (foto's en rapportage). Een eindmeting van de aan- en afvoerwegen wordt na gereedkomen van het werk gemaakt door een onafhankelijk bureau (foto's en rapportage). De kosten van de metingen, inspecties en rapportages zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

### **6.11 Openbare Verlichting**

De openbare verlichtingsplannen worden gemaakt door een extern bureau of leverancier op kosten van de ontwikkelaar. Ontwerpen inclusief berekening ter goedkeuring overleggen aan de afdeling BL. De volgende eisen worden gesteld:

- het verlichtingsniveau van het gehele openbare gebied dient te voldoen aan het "Politiekeurmerk veilig wonen – Certificaat veilige Omgeving" en aan NPR 13201-1 (NSVV);
- lichtmasten van aluminium niet gekleurd van fabrikaat Sapa o.g, voorzien van maaiveldbeschermer fabrikaat Alcoa o.g;
- het toepassen van LED-armaturen van de leveranciers Innolumis, Indal, Phillips;

- functionele armatuur IP klasse 65, decoratieve armatuur IP klasse 54;
- IK klasse 09;
- Witlicht.

Duurzaamheidsaspecten:

- Pas lichtmasten met CO2 certificaat toe;
- duurzame verlichting toepassen door middel van LED;
- verlichtingsinstallatie moet minimaal voldoen aan energielabel C.

### 6.12 Verkeersborden

Het verkeersborden- en straatnamenplan dient ontworpen te worden door of namens de ontwikkelaar. Het plan dient, tezamen met het woonrijpbestek, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling BL. Verkeers- en straatnaamborden dienen geleverd te worden met QualiSign kwaliteitskeurmerk en uitgevoerd in Diamond Grade retroreflecterende folie. De verkeersborden model "dubbel omgeslagen rand". De straatnaamborden conform Systeem 2000. De onderzijde van de borden moet t.b.v. voetgangers en fietsers minimaal 2,20 boven de verharding hangen en t.b.v. overig verkeer minimaal 4,00 m boven de rijbaan. Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

### 6.13 Bewegwijzering

Op de kruisingen (rotondes) van ontsluitingswegen dient een ANWB-bewegwijzering aangebracht te worden. De te vermelden bestemmingen en objecten vaststellen in overleg met de afdeling BL. Ook dient een ANWB-fietsbewegwijzering langs de fietspaden aangebracht te worden. Het bewegwijzeringsplan dient, tezamen met het woonrijpbestek, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling BL.

Objecten van secundair belang dienen vermeld te worden op een objectbewegwijzering. Type en systeem ter goedkeuring van afdeling BL. Het objectbewegwijzeringsplan dient, tezamen met het woonrijpbestek, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling BL. Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar

### 6.14 Straatmeubilair

Ten aanzien van het toe te passen straatmeubilair is onderstaand aangegeven welke materialen van toepassing zijn binnen de gemeente Teylingen. Dit straatmeubilair dient meegenomen te worden in het woonrijpbestek.

- zitbanken en picknicktafels, model "Siësta", leverancier Velopa;
- afvalbakken, type "Capitole" kleur dennegroen (RAL 6009) met wit logo van de gemeente Teylingen. leverancier Bammens.
- afzetpalen, type VAP 140, kunststof met twee reflecterende banden rood/wit, leverancier Velopa;
- verwijderbare afzetpalen, klappaal model 90 verzonken met slot kroon, leverancier Erdi.

### 6.15 Materialen, constructies en details

Alle aan te brengen boven- en ondergrondse materialen, constructies en details dienen conform de Standaard RAW 2010 te zijn. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO en/of KIWA certificaat. Steenachtige materialen dienen te voldoen aan het bouwstoffenbesluit. Toe te passen hout dient te worden geleverd met FSC-keurmerk. Kosten voor de keuring van materialen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

### 6.16 Oplevering terreinen en openbare ruimte

Bij de overdracht van grond aan de gemeente moet het terrein vrij van bouwafval worden opgeleverd tot minimaal een diepte van 1,50 m minus toekomstig maaiveld. Bij riolering en drainage moet dit 1,00 m. minus onderkant riolering zijn. Het terrein dient vrij van oude en buiten gebruik gestelde kabels en leidingen te zijn. Bij de oplevering moeten schoongrondverklaringen worden overhandigd inzake alle door de ontwikkelaar geleverde grond- en zandaanvullingen. Indien er een sanering moet worden uitgevoerd vindt de oplevering aan de gemeente plaats nadat de evaluatie en de uitgevoerde sanering door het

bevoegd gezag zijn goedgekeurd en de kadastrale aantekening is doorgehaald. Alle kosten van onderzoek en sanering zijn voor rekening van de ontwikkelaar, tenzij dit anders is overeengekomen.

Inzake oplevering van (deel)gebieden van de openbare ruimte aan de gemeente dienen vooraf concrete afspraken gemaakt te worden tussen gemeente en de ontwikkelaar over een eventuele fasering, mede in relatie tot het ingaan van de garantietermijn.

Binnen drie maanden na de overdracht dient bij het kadaster te zijn geregistreerd welke percelen in eigendom van de gemeente zijn gekomen. Alle kosten voor inmeten, notaris, etc. die hiermee samenhangen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

## 7. Groen-, speel- en oevervoorzieningen

### 7.1 Groenvoorzieningen

Er dient in het plan een oppervlakte van minimaal 7 % van de voor wonen bestemde gebieden ingericht te worden als openbaar groen.

In het plan rekening houden met de volgende categorieën per 100 m<sup>2</sup> openbaar groen:

- 70 % gazon/bloemrijke berm;
- 30 % heesters;
- 1 boom.

#### Bestaande bomen:

- voorafgaande de bouw dient een Boomeffectenanalyse te worden opgesteld voor alle beschermingswaardige bomen (zie [www.teylingen.nl](http://www.teylingen.nl)) op de bouwlocatie;
- de aanbevelingen hieruit dienen tijdens de bouwactiviteiten te worden opgevolgd;
- tijdens de bouw zijn voor beschermingswaardige bomen de richtlijnen "Boombescherming op bouwlocaties" (uitgave Stadswerk) van toepassing;
- het is niet toegestaan te graven (bijv. t.b.v. kabels, leidingen en cunetten) binnen de kroonprojectie van de boom;
- wanneer een boom onherstelbaar wordt beschadigd tijdens de bouw, dient deze in het eerstvolgende plantseizoen door een gelijkwaardige boom te worden vervangen.

#### Schonen terrein:

- alle plantstroken dienen vrij te zijn van puin, zwerfvuil en wortelresten;
- in de teelgrond mogen geen resten zitten groter dan 15 mm.

#### Plantstroken:

- minimale oppervlakte plantvak is 20 m<sup>2</sup> en minimale breedte 1,5 m.;
- plantstroken voor sierheesters en bosplantsoen zijn opgebouwd uit een laag van 0,40 m. teelaarde met een organische stofgehalte van minimaal 5%;
- de indringingsweerstand van deze aarde is niet meer dan 2,5 Mpa;
- de aangebrachte grond komt 0- max. 0,03 m. boven de verhardingsopsluitingen uit;
- toepassen grote maten met kluit/container (zie verder bijlage 2 kwaliteitseisen plantmateriaal);
- toegepaste planten zijn hoofdzakelijk rijkbloeiend en kleurrijk;
- bosplantsoen is inheems;
- plantkeuze in de vorm van beplantingsplan moet door gemeente zijn goedgekeurd;
- dicht planten in driehoeksverband (ter bestrijding onkruidgroei);
- planttijdstop tussen 15 november en 1 april;
- op drukke verkeerspunten beplanting niet hoger dan 50 cm.;
- plantstroken worden na het aanplanten vlak afgewerkt.

#### Planten van bomen:

- minimale afstand van bomen tot gevels, lantaarnpalen en watergangen 2,5 m.;
- per boom in volle grond 8 m<sup>3</sup> bomengrond/teelaarde opgebouwd met een organische stofgehalte van minimaal 5%;
- aanbrengen per boom in verharding: 8 m<sup>3</sup> ééntoppig boomgarantzand 'Rotterdam';
- plantgaten 0,80 m. diep ontgraven (of zoveel ondieper als de grondwaterspiegel);
- bij bomen in verharding beluchtingsdrain (Ø8; 0,20 m.+MV; vastgebonden met tierips aan binnenzijde boompaal);
- na planten boom, de aarde in lagen van 0,15 m. gelijkmatig aandrukken;
- boomkeuze in de vorm van beplantingsplan moet door gemeente zijn goedgekeurd;
- plantafstand in woonstraten is 10-15 m.;
- planttijdstop tussen 15 november en 1 maart;

- bomen hebben minimale maat 18-20 en 3x verplant (zie verder bijlage 2 kwaliteitseisen plantmateriaal);
- afstand tussen kabels/leidingen en stamvoet minimaal 2,00 m.;
- bomen vastzetten met twee boompalen (FSC hout 2,5 m. lengte  $\Phi 10$ ; 1,6 m.+MV) en boomband van 0,05m breed en 0,05 m. onder kruin paal.

#### **Inzaaien van gazons:**

- gazons zijn opgebouwd uit een laag van 0,20 m. teelaarde met een organische stofgehalte van minimaal 5%;
- de indringingsweerstand van deze aarde is niet meer dan 2,5 Mpa;
- de aangebrachte grond komt 0- 0,03 m. boven de verhardingsopsluitingen uit;
- bij het inzaaien het zaad 10 tot 20 mm. onderwerken en licht aandrukken;
- zaadkeuze moet door de gemeente zijn goedgekeurd;
- gazons worden na inzaaien vlak afgewerkt;
- grastaluds zijn niet steiler dan 1:3.

#### **Inzaaien van bloemrijke berm:**

- plantstroken voor bloemrijke bermen zijn opgebouwd uit 0,40 m. schrale grond;
- de indringingsweerstand van deze aarde is niet meer dan 2,5 Mpa;
- de aangebrachte grond komt 0- 0,03 m. boven de verhardingsopsluitingen uit;
- bij het inzaaien het zaad 10 tot 20 mm. onderwerken en licht aandrukken;
- de keuze van het zaadmengsel moet afgestemd zijn op de aangebrachte grondsoort; en de maximale hoogte van de kruiden mag niet hoger worden dan 0,50m;
- van de aangebrachte grond moet een grondmonster genomen worden, waarna de zaadkeuze bepaald kan worden;
- zaadkeuze moet door de gemeente zijn goedgekeurd;
- bermen worden na inzaaien vlak afgewerkt.

#### **Oplevering/overdracht van groen en bomen:**

Na aanplant wordt er een vooroplevering gehouden met de groenmedewerker van de afdeling Beheer Leefomgeving.

De ontwikkelaar is aansluitend één jaar verantwoordelijk voor het beheer conform het Groenbeleidsplan Teylingen.

Na deze termijn vindt de definitieve oplevering (met de groenmedewerkers van de afdeling Beheer Leefomgeving en Gemeentewerken) en de overdracht plaats.

Duurzaamheidsaspecten:

- het groen moet aansluiten op en passen binnen de aanwezige groenstructuurplannen en op de ruimtelijke en ecologische structuren;
- zorg voor een netwerk van gedifferentieerde groene elementen die op elkaar aansluiten;
- om het ontstaan van 'olifantspaadjes' tegen te gaan, dient bij het ontwerpen van groenvakken rekening te worden gehouden met doorlooproutes en deze zo veel mogelijk op te nemen in het ontwerp, daarbij het gebruik van hekwerken tot een minimum beperken.

## **7.2 Speelvoorzieningen**

Een oppervlakte van 3% van de voor wonen bestemde gebieden inrichten als formele speelplaats; Speelterreinen moeten aangelegd en ingericht worden aan de hand van de volgende normen:

-Leeftijd: 0-6 jaar	actieradius: 100 m	min. oppervlakte: 100 m <sup>2</sup>
-Leeftijd: 6-12 jaar	actieradius: 300 - 400 m	min. oppervlakte: 200 m <sup>2</sup>
-Leeftijd: 12+ jaar	actieradius: 700 - 800 m	min. oppervlakte: 800 m <sup>2</sup>

Voor inrichten speelterreinen 0-12 jaar rekening houden met € 65,=/m<sup>2</sup> incl. ondergrond (prijsspeil 2009, jaarlijks te indexeren).

Voor het inrichten van het speelterrein voor kinderen ouder dan 12 jaar rekening houden met de aanleg van een trapveld (20 x 40 m) incl. doelen met een ondergrond van kunstgras en rondom een afrastering.

Speelenterreinen, -toestellen en ondergronden moeten voldoen aan:

- het Attractiebesluit;
- het Bouwbesluit;
- Richtlijnen voor integraal toegankelijkheid speelvoorzieningen;
- Richtlijnen voor sociale veiligheid;
- Europese normen NEN 1176 en 1177.

Verder mogen onder de speelenterreinen en aangrenzende groenstroken geen kabels en leidingen gelegd worden. Speelenterreinen mogen niet direct langs de openbare weg gesitueerd worden en moeten omheind worden met een dubbelstaafs hekwerk van 1,00 m. hoog.

De opvangzones van speeltoestellen moeten voorzien zijn van een kunststof ondergrond.

Het gebruik van houtsnippers binnen een speelterrein is niet toegestaan.

Voor de aan te leggen speelvoorzieningen dient, gelijktijdig met het woonrijpbestek van de verhardingen, een apart ontwerp en cultuurtechnisch bestek ter goedkeuring aan afdeling BL te worden ingediend.

Duurzaamheidsaspecten:

- geen uitlogende en/of milieubelastende materialen toepassen voor zover deze in contact komen met afstromend hemelwater en/of oppervlaktewater. Geen toepassing van zink, koper, lood en "zacht" PVC.

Kunststoffen:

Pas alleen PVC toe waarvan de kringloop gesloten wordt:

- PVC waarvoor een aantoonbaar functionerend retour- of recyclingsysteem bestaat;
- gerecycled PVC.

### **7.3 Oevervoorzieningen en steigers**

De nieuw aan te leggen en bestaande oppervlaktewateren voldoen aan de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Voor nieuw aan te leggen oevers betekent dit o.a. de toepassing van zo veel mogelijk natuurvriendelijke oevers in het plan, overeenkomstig bovengenoemde beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Naast de benodigde Keurvergunning van het Hoogheemraadschap zal mogelijk ook een Bouwvergunning bij de gemeente moeten worden aangevraagd.

Duurzaamheidsaspecten:

- streven naar bovengrondse, zichtbare afvoer van afstromend hemelwater;
- streven naar vasthouden van hemel- en oppervlaktewater;
- toe te passen hout dient te worden geleverd met FSC-keurmerk.

## 8. Huisvuilvoorzieningen

In het plan rekening houden met opstelplaatsen voor minicontainers voor laagbouw. Locaties in overleg met de afdeling BL.

In verband met de tijdige distributie van de minicontainers dient het opleverschema, ruim voor oplevering, ter kennis gebracht te worden aan de afdeling BL.

Voor hoogbouw ondergrondse aanbodvoorzieningen toepassen, fabrikaat Bammens, inhoud 5 m<sup>3</sup>, specificaties overeenkomstig type "Teylingen". Het betreft hier voor dat doel aangewezen en als zodanig herkenbare plaatsen. Inpandige voorzieningen kunnen dan achterwege blijven.

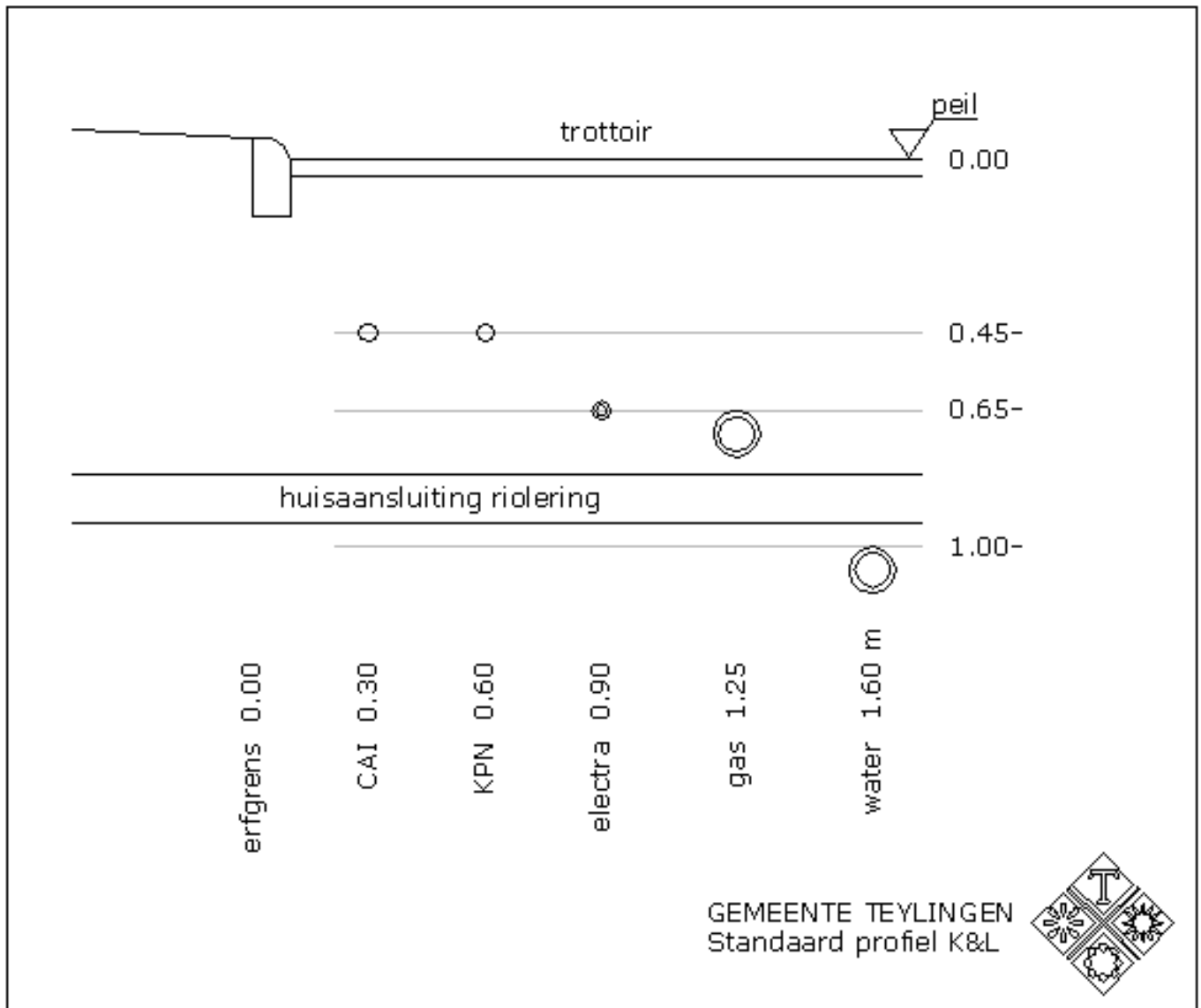
Er dient rekening gehouden te worden met het volgende:

- Rekening houden met 30 à 35 aansluitingen per container;
- de containers situeren op een loopafstand van maximaal 75 meter vanaf de perceelsgrens;
- locaties dienen optimaal toegankelijk te zijn voor mindervaliden en senioren;
- locaties moeten ten alle tijden bereikbaar zijn voor het ledigingsvoertuig;
- tot op een diepte van 3,50 m. dient de ondergrond onder een locatie vrij te zijn van kabels en leidingen en andere eventuele obstakels;
- bij locatiebepaling opletten dat deze in lijn wordt geplaatst met overig straatmeubilair (fietsenrekken e.d.);
- plaatsing bij voorkeur in een lijn evenwijdig of gerelateerd aan de gevellijn, voor kopgevels i.p.v. langgevels en niet voor het raam van een woning;
- plaatsing niet in structureel groen, maar bij voorkeur op of aan het trottoir langs het groen;
- bij plaatsing in het trottoir, zorgen voor een vrije (mindervalide)doorgang van min. 90 cm;
- te gebruiken openbare parkeerplaatsen compenseren;
- Locaties in overleg met de afdeling BL.

Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.



## Bijlage 1 standaardprofiel Kabels & Leidingen



## Bijlage 2 Kwaliteitseisen plantmateriaal

### Bomen

#### 1. Algemene kwaliteitseisen

##### 1.1 Normering Laan- en Parkbomen

- Kwaliteitsnormering van Laan- en Parkbomen, 1989 van de Stichting Kwaliteitsnormering van Boomkwekerijgewassen is van toepassing.

##### 1.2 NAKT keuringen

- Alle bomen zijn gekeurd volgens de standaard kwaliteitskeuring van NAKT en bezitten het NAKT-certificaat. Goedkeuring op basis van de NAKTuinbouwcertificering moet blijken uit de aangehechte waarmerkstrookjes.

#### 2. Specifieke eisen

##### 2.1 Uiterlijke verschijningsvorm bomen bovengronds

- De stam van de boom is recht en stevig, naar boven toe neemt de omvang van de stam af met 5-10 mm per meter.
- De stam heeft geen beschadigingen en/of kneuzingen en geen dubbele toppen of zuigers. De boom moet genetisch dominant zijn (oftewel: in de habitus van de boom en het wortelgestel mogen geen kenmerken voorkomen die erop wijzen dat sprake is van een co-dominante boom)
- De wortelhals is recht.
- De spil is rechtdoorgaand en de eindknop onbeschadigd.
- De boom is regelmatig gegroeid.
- De stamomtrek op 1 meter staat in relatie met de boomlengte. De verhouding omtrek:lengte mag in het algemeen niet groter zijn dan 1:30 en bij snelgroeibende bomen 1:35
- Bomen hebben een takvrije stamhoogte van minimaal 200 cm, tenzij op de plantlijst anders is aangegeven.
- De vertakking is regelmatig en de boom heeft minimaal 3 gesteltakken.
- Er mogen geen zwaardere takken boven de lichtere voorkomen
- Dunbastige bomen met gevoeligheid voor zonnebrand hebben een goed beveerde stam.
- Snoeiwonden moeten overgroeibaar zijn.
- Bomen worden geleverd op eigen wortel. Indien enten noodzakelijk zijn, wordt de entplaats c.q. enthoogte op de plantlijst aangegeven.

##### 2.2 Uiterlijke verschijningsvorm bomen ondergronds

- De boom heeft een evenwichtig verdeelde wortelpruik.
- Het wortelstelsel is vertakt in een regelmatig verspreide vorm, zonder knikken of bochten van de hoofdwortels.
- Wurgwortels, geknikte wortels en onnatuurlijke vergroeiingen mogen niet aanwezig zijn.
- Beschadigingen komen nagenoeg niet voor.

##### 2.2.1 Naaktworteligen

- De diameter van het wortelstelsel moet minimaal 5 x de omtrek van de stam bedragen.

##### 2.2.2 Kluit- en containerbomen

- Kluit- en containerbomen zijn minimaal 1 x per 3 jaar verplant.
- De boom is gegroeid in de grond waaruit de kluit bestaat of waarmee de container is gevuld.
- Er mag geen sprake zijn van een kunstmatig gevormde kluit.
- De kluit bestaat uit licht leemhoudend zand.
- Draadkorven om de kluit mogen niet zijn gegalvaniseerd en zijn bekleed met volledig verteerbaar materiaal (korf van uitgegloeid draad en natuurjute).

#### 3. maten

3.1 de maat van de aan te planten bomen is minimaal 18-20 gemeten op 1.30 mtr. boven de kluit.

## Heesters

### 1. Specifieke eisen

#### 1.1 Uiterlijke verschijningsvorm heesters bovengronds

- De partij dient vrij te zijn van ingegroeide bind- en entmaterialen.
- Bij geënte planten dient de ent goed vergroeid te zijn.
- De partij dient vrij te zijn van kleurafwijkingen als gevolg van gebreksziekten.
- Heesters en klimplanten dienen, afhankelijk van de soort of cultivar, vanaf de wortelhals goed vertakt te zijn (conform de H.B.N.-normen) en in het bezit te zijn van 3 goedgeplaatste takken.
- Pyramide heesters moeten minimaal 1 koptak en 3 goed ontwikkelde gesteltakken hebben.

#### 1.2 Uiterlijke verschijningsvorm heesters ondergronds

- Alle geforceerde heesters dienen een goed wortelgestel te hebben.
- Alle geforceerde heesters dienen regelmatig verplant en/of opgepot te zijn, afhankelijk van soort of cultivar.
- Alle geforceerde heesters dienen naar de eisen van de soort ruim voor het moment van aanvoer te zijn rondgestoken.
- De kluit moet in een evenwichtige verhouding met het opgewas zijn.
- Indien de kluit in gaas wordt verpakt, dient de gaaslap te voldoen aan de H.B.N.-normen.
- Indien de kluit in gaas wordt verpakt, dient te worden ingegaasd in de grond waarin de plant is opgegroeid, zonder gebruik van vulmiddelen zoals tuinturf en of oud stekmedium.
- Indien de kluit wordt ingegaasd, dan dient dit stevig te geschieden, echter zonder slag om de stam.
- Indien machinaal wordt ingegaasd, dan mag de kluit niet vervormd worden en mogen de wortels niet gedraaid zijn.

Alle heesters voldoen aan A1 norm.

## Bijlage 4 Kaart: Fasering

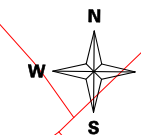




# Gemeente Teylingen

## Hoogkamer Plangebied

Datum 29-04-2011 Schaal 1:4000 op A3



### Legenda

- A Tekst GBKN
- A Kadastraal nummer
- Kadastrale grenzen
- Bijpijl kadastraal nummer
- Kadastrale Gemeentegrens
- Sectiegrens
- Ondergrond Ontwerp
- Bestemmingplangrens
- Projectgrens
- Deelprojectgrens
- Bouwfase 1
- Bouwfase 2
- Bouwfase 3
- Hoofdstructuur Fase 1
- Hoofdstructuur Fase 2
- Hoofdstructuur Fase 3
- Buiten beschouwing

# ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV  
www.roggeo.nl  
t 088 - 700 60 00  
f 088 - 700 60 01  
info@roggeo.nl

WTC Annhem-Nijmegen  
Nieuwe Stationsstraat 10  
6811 KS Annhem

## Bijlage 5 Kaart: Woningbouwcategorieën

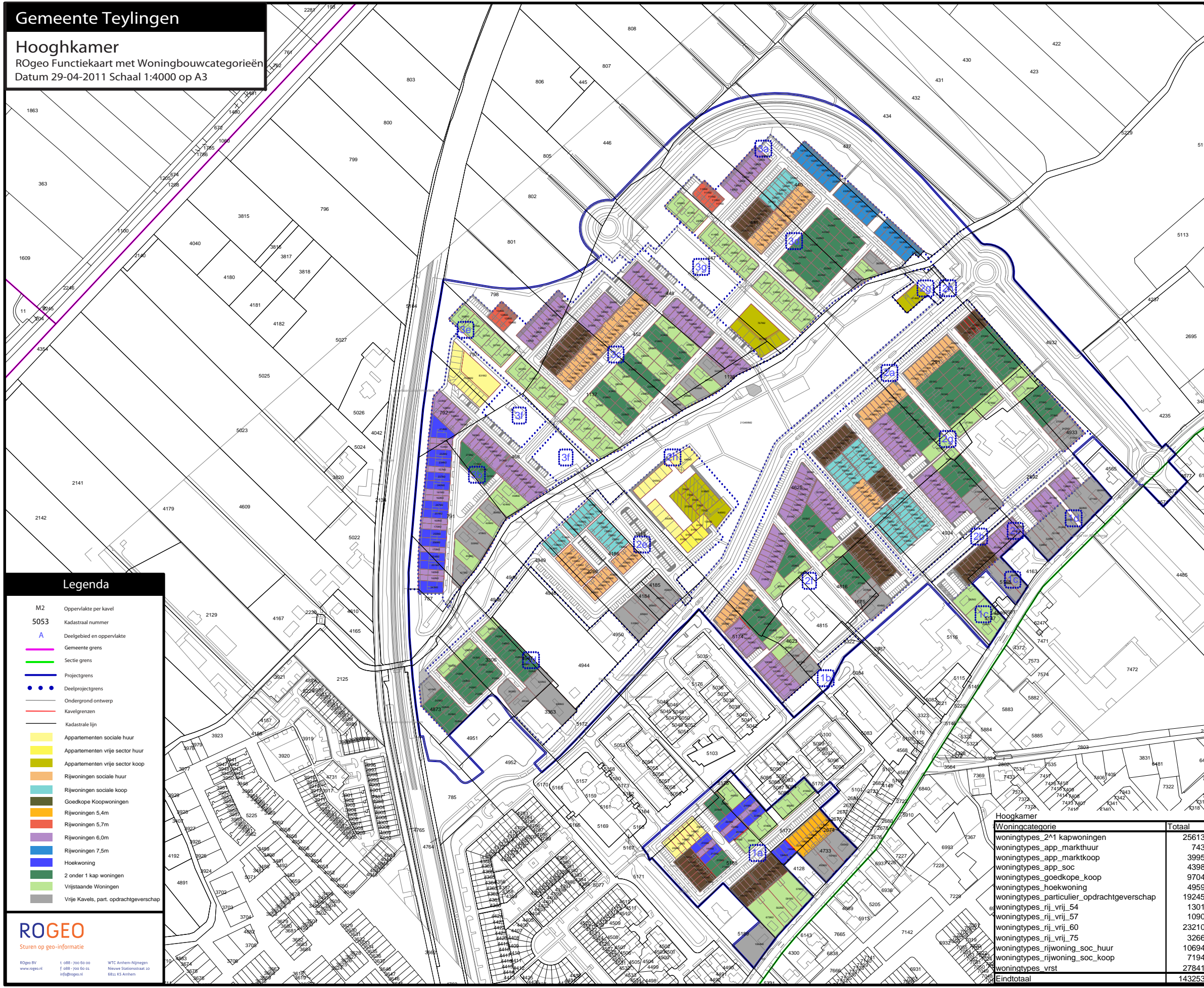
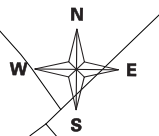




# Gemeente Teylingen

## Hoogkamer

ROGeo Functiekaart met Woningbouwcategorieën  
Datum 29-04-2011 Schaal 1:4000 op A3



Deelgebied	Woningcategorie	Totaal	
1a	woningtypes_2'1 kapwoningen	892	
	woningtypes_app_soc	1003	
	woningtypes_goedkope_koop	2560	
	woningtypes_hoekwoning	1745	
	woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	2634	
	woningtypes_rij_vrij_54	1301	
woningtypes_rij_vrij_60	449		
woningtypes_vrst	4611		
<b>Totaal 1a</b>		<b>15195</b>	
1c	woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	949	
	woningtypes_vrst	1591	
<b>Totaal 1c</b>		<b>2540</b>	
1d	woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	3071	
<b>Totaal 1d</b>		<b>3071</b>	
2c	woningtypes_goedkope_koop	1020	
	woningtypes_rij_vrij_60	2208	
<b>Totaal 2c</b>		<b>3228</b>	
2d	woningtypes_2'1 kapwoningen	4547	
	woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	2558	
	woningtypes_vrst	875	
<b>Totaal 2d</b>		<b>7980</b>	
2e	woningtypes_app_markthuur	743	
	woningtypes_app_marktkoop	1833	
	woningtypes_app_soc	1526	
	woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	2299	
	woningtypes_rijwoning_soc_huur	2043	
woningtypes_rijwoning_soc_koop	2097		
<b>Totaal 2e</b>		<b>10541</b>	
2f	woningtypes_2'1 kapwoningen	3758	
	woningtypes_goedkope_koop	1560	
	woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	2021	
	woningtypes_rij_vrij_60	5788	
	woningtypes_rijwoning_soc_huur	1048	
woningtypes_vrst	2098		
<b>Totaal 2f</b>		<b>16273</b>	
2g	woningtypes_2'1 kapwoningen	8771	
	woningtypes_app_marktkoop	474	
	woningtypes_goedkope_koop	2321	
	woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	2039	
	woningtypes_rij_vrij_60	2929	
	woningtypes_rijwoning_soc_huur	3292	
woningtypes_rijwoning_soc_koop	4166		
woningtypes_vrst	2545		
<b>Totaal 2g</b>		<b>26537</b>	
3b	woningtypes_2'1 kapwoningen	818	
	woningtypes_app_soc	1869	
	woningtypes_hoekwoning	3214	
	woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	1809	
	woningtypes_rij_vrij_60	4868	
woningtypes_vrst	1770		
<b>Totaal 3b</b>		<b>14348</b>	
3c	woningtypes_2'1 kapwoningen	2867	
	woningtypes_goedkope_koop	1296	
	woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	1243	
	woningtypes_rij_vrij_57	524	
	woningtypes_rij_vrij_60	5712	
woningtypes_rijwoning_soc_huur	2566		
woningtypes_vrst	9285		
<b>Totaal 3c</b>		<b>23493</b>	
3d	woningtypes_2'1 kapwoningen	3960	
	woningtypes_app_marktkoop	1688	
	woningtypes_goedkope_koop	947	
	woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	19245	
	woningtypes_rij_vrij_54	1301	
	woningtypes_rij_vrij_57	1090	
	woningtypes_rij_vrij_60	23210	
	woningtypes_rij_vrij_75	3266	
	woningtypes_rijwoning_soc_huur	10694	
	woningtypes_rijwoning_soc_koop	7194	
	woningtypes_vrst	27841	
	<b>Totaal 3d</b>		<b>39600</b>
	<b>Eindtotaal</b>		<b>143253</b>

### Legenda

- M2 Oppervlakte per kavel
- 5053 Kadastraal nummer
- A Deelgebied en oppervlakte
- Gemeente grens
- Sectie grens
- Projectgrens
- Deelprojectgrens
- Ondergrond ontwerp
- Kavelgrenzen
- Kadastrale lijn
- Appartementen sociale huur
- Appartementen vrije sector huur
- Appartementen vrije sector koop
- Rijwoningen sociale huur
- Rijwoningen sociale koop
- Rijwoningen 5,4m
- Rijwoningen 5,7m
- Rijwoningen 6,0m
- Rijwoningen 7,5m
- Hoekwoning
- 2 onder 1 kap woningen
- Vrijstaande Woningen
- Vrije Kavels, part. opdrachtgeverschap

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV  
www.roggeo.nl  
t 088 - 200 60 00  
f 088 - 200 60 01  
info@roggeo.nl

WTC Anhem-Nijmegen  
Nieuwe Stationsstraat 10  
6813 XZ Anhem

Woningcategorie	Totaal
woningtypes_2'1 kapwoningen	25613
woningtypes_app_markthuur	743
woningtypes_app_marktkoop	3995
woningtypes_app_soc	4398
woningtypes_goedkope_koop	9704
woningtypes_hoekwoning	4959
woningtypes_particulier_opdrachtgeverschap	19245
woningtypes_rij_vrij_54	1301
woningtypes_rij_vrij_57	1090
woningtypes_rij_vrij_60	23210
woningtypes_rij_vrij_75	3266
woningtypes_rijwoning_soc_huur	10694
woningtypes_rijwoning_soc_koop	7194
woningtypes_vrst	27841
<b>Eindtotaal</b>	<b>143253</b>

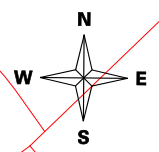
## Bijlage 6 Kaart: Eigenaren





# Gemeente Teylingen

Hoogkamer  
ROgeo Kadasterpluskaart  
Datum 29-04-2011 Schaal 1:4000 op A3



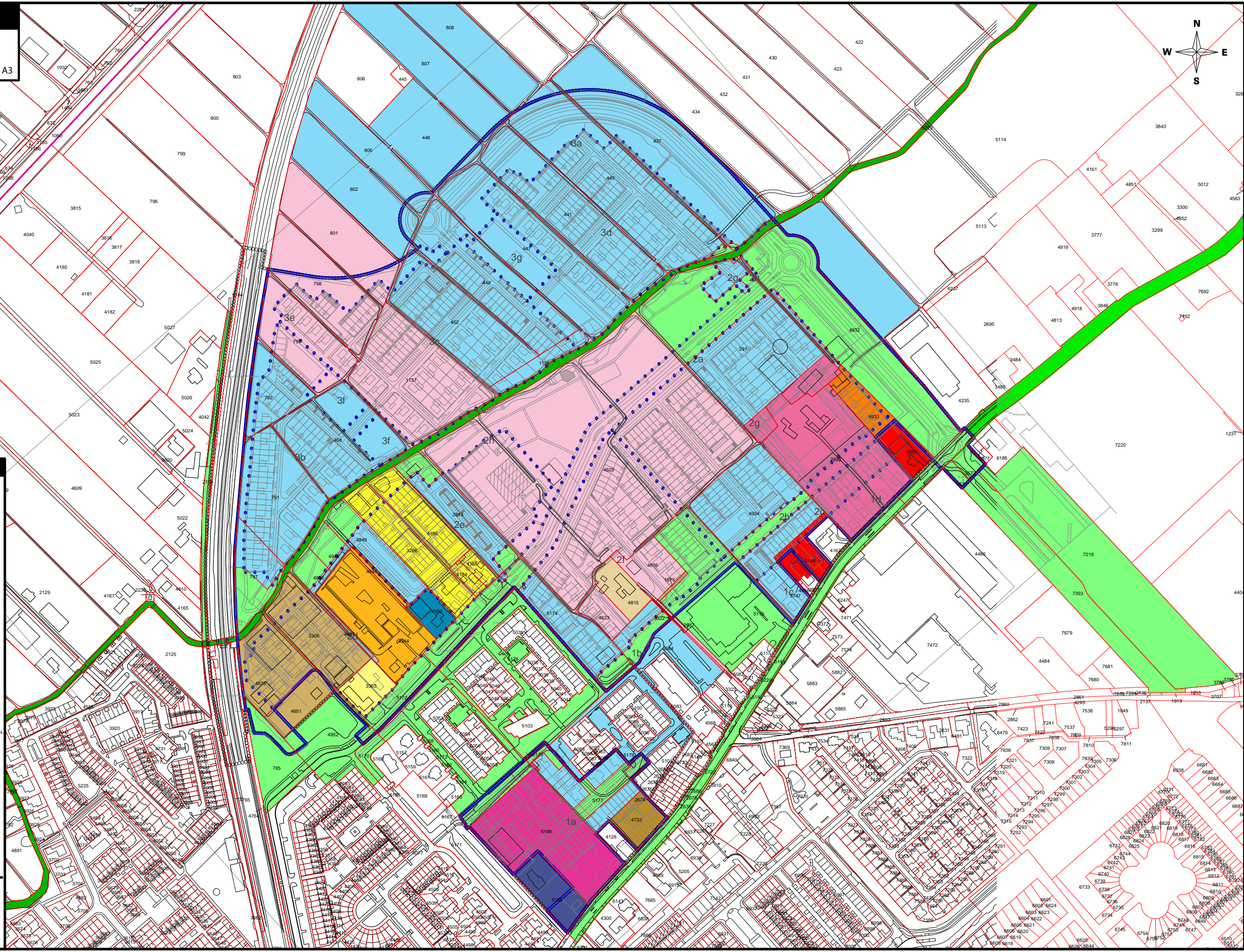
## Legenda

- M2 Oppervlakte per deelgebied
- A Kadastraal nummer
- A Tekst GBKN
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Projectgrens
- Deelprojectgrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale sectiegrens
- Burgelijke gemeentegrens
- Kadastrale bijpijl
- De Erven dhr. L.D. Vester, Ooms, dhr. E. Constandse, mevr. M.J.
- G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V.
- Gemeente Teylingen
- Groen in 't Woud, dhr. J.G.
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Hulst, dhr. H.L.M.P. van der
- Interprojecta Vastgoed Best B.V.
- Jansze, dhr. W.; Jansze, dhr. A.; Jansze, mevr. J.N.
- Jansze, mevr. H.G.W.; Jansze, mevr. M.C.A.
- Jansze, dhr. A.
- Jansze, dhr. A.
- Jansze, dhr. H.G.W.
- Provincie Zuid-Holland
- Schooten, dhr. A.M. van
- Schooten, dhr. J.G. van
- Teeuwen, dhr. T.
- Vastgoed Teylingenmatrix B.V.
- Woonstichting STEK
- Overige eigenaren

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV  
t 088 - 700 60 00  
www.rogeo.nl

WTC Arnhem-Nijmegen  
Nieuwe Stationsstraat 10  
6813 XS Arnhem





## Bijlage 7 Supervisor in Hoogkamer





architectuur en stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 1188

fax: 033 470 0611

e-mail: [info@svp-svp.nl](mailto:info@svp-svp.nl)

internet: [www.svp-svp.nl](http://www.svp-svp.nl)

## Voorstel supervisie Hooghkamer

**Voorhout**

**Hooghkamer supervisie algemeen**

22 maart 2011

Kenmerk 2678A/N2011-01/MW

Projectnummer 2678A

**Aan**

Gemeente Teylingen

**Van**

Manon Witbraad

**Concept**

### 1. Algemeen

In voorliggende notitie wordt, op verzoek van de gemeente Teylingen, door SVP een voorstel gedaan voor de invulling van haar rol als supervisor voor het plan Hooghkamer in Voorhout. Deze notitie moet daarbij gelezen worden als een aanvulling op de notitie 'Procesafspraken realisatie Hooghkamer' concept 01 d.d. 11 februari 2011 opgesteld door Witteveen+Bos. Deze notitie 'Procesafspraken realisatie Hooghkamer' beschrijft de technische, kwantitatieve, planologisch juridische en financiële aspecten van de planontwikkelingsprocedure terwijl voorliggende notitie betrekking heeft op de kwalitatieve en esthetische aspecten van de planontwikkeling.

## **2. Kader**

De supervisiewerkzaamheden zoals bedoeld in deze notitie hebben betrekking op de feitelijke ontwikkeling van Hoogkamer in Voorhout. Het voor dit plan vervaardigde Beeldkwaliteitplan (SVP Architectuur en Stedenbouw d.d. 10 februari 2011) vormt het inhoudelijk kader waarop de supervisiewerkzaamheden dienen te worden gebaseerd.

De supervisor legt uitsluitend verantwoording af aan de projectwethouder van de gemeente Teylingen, dan wel aan degene die door het college is aangewezen om het ontwikkelproces te managen. Halfjaarlijks vindt over en weer een evaluatie plaats van de werkzaamheden, op uitnodiging van de projectwethouder.

De supervisiewerkzaamheden betreffen de bewaking van het ambitieniveau zoals dat in het Beeldkwaliteitplan is beschreven voor zowel de opstallen als de openbare ruimte. Het gaat daarbij met name om de ruimtelijke en esthetische karakteristiek van de vier verschillende zones in het plan: Lint, Dorp, Park en Vlake.

## **3. Supervisor en welstand**

In het collegeprogramma 2010-2014 'Anders werken, meer bereiken' heeft het College van Burgemeester en Wethouders het onderzoeken van de mogelijkheden voor welstandsvrij bouwen opgenomen. In deze lijn is gesproken over de bewaking van de beeldkwaliteit in het plan Hoogkamer en de vorm en inhoud van het hierbij horende Beeldkwaliteitplan. Door het college is vervolgens de wens uitgesproken om de planontwikkeling van opstallen en openbare ruimte op basis van een globaal inspiratiekader (Beeldkwaliteitplan) te laten bewaken door de stedenbouwkundige van dit project aan te stellen als supervisor.

Over de precieze invulling van de rol van de supervisor in relatie tot welstand zullen tussen de gemeente en de Welstandscommissie Dorp, Stad en Land nadere afspraken moeten worden gemaakt.

## **4. Rol supervisor**

De supervisor zal de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van het totale project bewaken. SVP stelt voor dat deze toets plaatsvindt op de volgende producten:



- voorlopig ontwerp opstalontwikkeling
- definitief ontwerp opstalontwikkeling
- tekeningen aanvraag Omgevingsvergunning

SVP stelt voor dat deze plannen pas aan de welstandscommissie kunnen worden voorgelegd als naast de gemeente en de grondeigenaar ook de supervisor met de plannen heeft ingestemd. Daarnaast stelt SVP voor dat de supervisor, naast de betreffende architect, altijd aanwezig is bij vergaderingen van welstand waarin de plannen van Hoogkamer worden besproken. Op deze manier is de supervisor de continue factor en daarmee vanuit de planontwikkeling een vaste gesprekspartner met welstand.

De Omgevingsvergunning kan ook pas worden aangevraagd als de gemeente en de supervisor de tekeningen hebben goedgekeurd. Het is de verantwoordelijkheid van een grondeigenaar om de supervisor tijdig te consulteren en/of informeren door tekeningen voor te leggen.

De stedenbouwkundige plannen en inrichtingsplannen die door de ontwikkelaar worden opgesteld, zullen in het gemeentelijke werkgroep (stedenbouw + civiel) worden besproken en beoordeeld. Het gaat daarbij om de kwantitatieve en daarmee samenhangende kwalitatieve beoordeling. De supervisor heeft hier in principe geen rol in behalve daar waar het gaat om de materiaalkeuze. Indien deze afwijkt van hetgeen in het Technisch programma van eisen Hoogkamer is vastgelegd zal er een overleg met de supervisor nodig zijn.

## **5. Overige aandachtspunten**

Bij de selectie van een architect is hetgeen is vastgesteld in het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitplan richtinggevend. De architect dient te passen binnen het thema van de zone en zich verwant te voelen met de stedenbouwkundige opzet en de koers van het beeldkwaliteitplan. De grondeigenaar zal in nauwe samenspraak met de supervisor tot een architectenkeuze komen waarbij de grondeigenaar de uiteindelijke keuze maakt. De architect dient ingeschreven te staan in het register.

SVP stelt voor bij aanvang van een deelplan een startoverleg te houden waarin de grondeigenaar, de stedenbouwkundige en de architect een mondelinge toelichting krijgen op het

stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan. Ook voor eigenaren van particuliere kavels is een dergelijk startgesprek zeer nuttig.

## 6. **Inschatting kosten supervisor**

In onderstaand overzicht is een inschatting gemaakt van de werkzaamheden en bijhorende kosten van de supervisor voor een fictief deelplan van 25 woningen. De grootte van dit deelplan is een gemiddelde. Te verwachten is dat er grotere deelplannen zullen ontstaan waarbij de beoordeling efficiënter is maar tevens zullen er voor de vrije kavels individuele ontwerpen moeten worden beoordeeld die relatief meer tijd kosten.

De werkzaamheden zijn verdeeld over een stedenbouwkundig ontwerper (voorlopige beoordeling) en de supervisor (goedkeuring voorlopige beoordeling). Uitgangspunt is dat de werkzaamheden van de supervisor op het bureau van SVP plaatsvinden, er is dus geen rekening gehouden met reistijd.

*Vorbereidende werkzaamheden als beoordelen architectenvoorstel en bijwonen algemeen startoverleg deelplan.*

stedenbouwkundig ontwerper	2 uur
supervisor	2 uur

*Beoordeling voorlopig ontwerp opstellen met schriftelijke terugkoppeling naar ontwikkelaar, architect en gemeente.*

stedenbouwkundig ontwerper	6 uur
supervisor	2 uur

*Beoordeling definitief ontwerp opstellen met schriftelijke terugkoppeling naar ontwikkelaar, architect en gemeente.*

stedenbouwkundig ontwerper	10 uur
supervisor	3 uur

*Beoordeling aanvraag Omgevingsvergunning opstellen met schriftelijke terugkoppeling naar ontwikkelaar, architect en gemeente.*

stedenbouwkundig ontwerper	6 uur
supervisor	2 uur

*2x bespreken plannen met welstand (VO+ en aanvraag Omgevingsvergunning).*

supervisor	6 uur
------------	-------

*Tussentijds telefonisch overleg met architect/ ontwikkelaar.*

supervisor	2 uur
------------	-------

Totaal

stedenbouwkundig ontwerper	24 uur	x € 85,00	= € 2.040,00
supervisor	17 uur	x € 115,00	= <u>€ 1.955,00</u>
Totale kosteninschatting voor 25 woningen			= € 3.995,00

Afhankelijk van de afspraken over de werkzaamheden van welstand is te verwachten dat de werkzaamheden van welstand voor dit project minder uitvallen waardoor de kosten van welstand lager zullen zijn.

Eventuele werkzaamheden op verzoek van de ontwikkelaar zoals tussentijds overleg of beoordeling van tekeningen, komen voor rekening van de ontwikkelaar.

## 7. Tot slot

Regelmatig overleg met de ontwikkelaar, stedenbouwkundige en architect van een deelplan maken de tijdige bijsturing van ontwerpen, alsmede de uiteindelijke beoordeling efficiënter en makkelijker. De projectorganisatie is daarvoor een bepalende factor. Welke overlegmomenten zijn er en wie zijn bij deze overleggen aanwezig.