



Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 12 december 2013

nr. 2013_Raad_00084

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

EXPLOITATIEPLAN

Bedrijventerrein Oosthoutlaan

Behorend bij het bestemmingsplan
'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'

Identificatiecode:	NL.IMRO.1525.EXPL2009TEY02002-0401
Datum:	12-12-2013
Projectnummer:	30281063/N15
Status:	vastgesteld
Opdrachtgever:	Gemeente Teylingen
Opdrachtnemer:	Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Auteur:	mr. M. van Putten

INHOUDSOPGAVE

Deel A:	4
TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN OOSTHOUTLAAN	4
1 INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.1.1 Planvorming Oosthoutlaan.....	5
1.1.2 Opbouw exploitatieplan.....	5
1.2 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan.....	6
1.2.1 Doel van het exploitatieplan	6
1.2.2 Inhoud van het exploitatieplan.....	6
1.2.3 Procedure en rechtsgevolgen	7
1.3 Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit	8
1.4 Begrenzing van het exploitatiegebied.....	8
1.5 Uitgangssituatie grondexploitatie en te verwerven gronden.....	9
1.5.1 Uitgangssituatie grondexploitatie.....	9
1.5.2 Te verwerven gronden	10
1.6 Jaarlijkse herziening en afrekening	10
1.6.1 Jaarlijkse herziening exploitatieplan	10
1.6.2 Eindafrekening	10
2 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET EN DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	11
2.1 Algemeen	11
2.1.1 Kosten	11
2.1.2 Opbrengsten	11
2.1.3 Saldo	12
2.1.4 Peildatum en rente.....	12
2.1.5 Omslagmethode	12
2.2 Exploitatieopzet.....	13
2.2.1 Algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten	13
2.2.2 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak.....	13
2.2.3 Toelichting op de koppeling	14
2.2.4 Raming van de kosten	14
2.2.5 Raming van de opbrengsten	20
2.2.6 Conclusie omvang verhaalbare kosten van het plan	21
2.2.7 Tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden	21
2.3 Exploitatiebijdrage per eigendom	21
2.4 Omschrijving van werken en werkzaamheden	22
3 TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS.....	23
3.1 Begrippen (artikel 1)	23
3.2 Eisen en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (artikel 2)	23
3.3 Regels met betrekking tot de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten (artikel 3)	24

3.4	Koppeling (artikel 4)	24
3.5	Regels met inachtneming waarvan ontheffing kan worden verleend (artikel 5)	24
3.6	Citeertitel (artikel 6)	24
Deel B:		25
HET EXPLOITATIEPLAN OOSTHOUTLAAN.....		25
4	OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN.....	26
4.1	Bouwrijp maken	26
4.2	Aanleg nutsvoorzieningen	26
4.3	Inrichting openbare ruimte.....	27
5	DE EXPLOITATIEOPZET.....	27
5.1	Algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten	28
5.2	Aanduiding van het tijdvak.....	28
5.3	Aanduiding van de koppeling	28
5.4	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	28
5.5	Productieprogramma.....	29
5.6	Opbrengsten	29
5.6.1	Uitgifte van gronden.....	30
5.7	Kosten	30
5.8	Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit	32
5.9	Macro-aftopping van de te verhalen kosten	32
5.10	De omslag en de berekening van exploitatiebijdrage per eigenaar.....	33
5.11	Wijze van kostenverhaal	35
6	VOORSCHRIFTEN.....	36
7	KAARTEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN.....	41
8	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	41

DEEL A:
TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN OOSTHOUTLAAN

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Planvorming Oosthoutlaan

De gemeente heeft het voornemen om een nieuw bedrijventerrein Oosthoutlaan te creëren, teneinde de vraag naar bedrijfskavels binnen de gemeente voor de langere termijn op te vangen. Het bedrijventerrein Oosthoutlaan kan daarbij tevens dienen als uitplaatsingslocatie voor bedrijven uit de kernen Warmond, Sassenheim en Voorhout. Om voornoemd voornemen gestalte te geven is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan opgesteld, dat de realisatie van het bedrijventerrein planologisch mogelijk maakt.

Het plangebied omvat de gronden aan de noordkant van de Oosthoutlaan tot aan het sportcomplex Roodemolenpolder. Aan de oostzijde is het bedrijf Verschoor aan de Rijksstraatweg gevestigd en aan de zuidzijde het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het gebied is circa 6,5 ha groot.

In het plangebied is sprake van particulier eigendom. De gemeente heeft een kleine grondpositie in het gebied. Omdat er in het gebied bouwplannen ex artikel 6.2.1 Bro planologisch mogelijk worden gemaakt is de gemeente verplicht het kostenverhaal te verzekeren.

Omdat het kostenverhaal tot op heden nog niet volledig anderszins is verzekerd, is de gemeente alleen al om deze reden verplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat eventueel locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

1.1.2 Opbouw exploitatieplan

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden. Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten.

Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit een toelichting (deel A) en het eigenlijke exploitatieplan (deel B), dat juridisch bindend is.

1.2 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan

1.2.1 Doel van het exploitatieplan

Met voorliggend exploitatieplan wenst de gemeente het kostenverhaal te verzekeren alsook regie te voeren over de wijze waarop het plan moet worden uitgevoerd. Ten behoeve daarvan zijn locatie-eisen opgenomen in dit exploitatieplan.

1.2.2 Inhoud van het exploitatieplan

Een exploitatieplan dient op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro ten minste te bestaan uit:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet.

Naast de hiervoor genoemde wettelijk vereiste onderdelen kan een exploitatieplan facultatief een aantal aanvullende locatie-eisen en regels bevatten. Het betreft:

- kwalitatieve eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte: deze kunnen als aanvulling op de omschrijving van deze werken en werkzaamheden in het exploitatieplan worden opgenomen;
- regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden: hierbij valt te denken aan regels over goedkeuring, aanbesteding, toezicht en dergelijke. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen.

De gemeente kiest er voor om maximale regie te voeren. De gemeente heeft haar eisen en wensen ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied. Voor een deel van het exploitatiegebied zijn deze eisen en wensen geborgd door middel van een anterieure overeenkomst. Omdat dit voor een ander deel nog niet het geval is maakt de gemeente gebruik van de wettelijke mogelijkheden die het exploitatieplan in dat geval biedt.

In dit exploitatieplan is dan ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om kwalitatieve eisen te stellen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte alsmede de regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden.

1.2.3 Procedure en rechtsgevolgen

Het exploitatieplan is gekoppeld aan een planologische maatregel, in dit geval het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan, met de identificatiecode: 'NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0302'. Het exploitatieplan Oosthoutlaan wordt tegelijkertijd vastgesteld met de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van de planologische maatregel. Voor eigenaren is het van belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat verplicht tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een omgevingsvergunning en inzicht biedt in de locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerp-exploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan. Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat een ontwerp-exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen indienen.

Het ontwerp-exploitatieplan zal gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en gelijktijdig worden vastgesteld.

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bestemmingsplan.

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Burgemeester en wethouders zijn gehouden een financiële voorwaarde te verbinden aan een omgevingsvergunning, tenzij ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins is verzekerd of de aanvrager een exploitatiebijdrage met de gemeente is overeengekomen en deze bijdrage is verzekerd. Daarnaast is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd wordt bij strijd met een exploitatieplan. Ook is in de Wabo geregeld dat burgemeester en wethouders een aanvraag omgevingsvergunning kunnen aanhouden zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is.

1.3 Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit

Het plangebied is gelegen langs een van de verbindingswegen tussen Voorhout en Sassenheim, de Oosthoutlaan, tegenover het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het plangebied bestaat uit meerdere agrarische percelen.

Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde omgeven door een poldersloot en aan de oostzijde door een boezemsloot voor de afwatering van het omliggende gebied. De noordelijke rand wordt afgeschermd door bomen waardoor het sportcomplex een eigen cluster vormt. Aan de oostzijde is de achterzijde van het bedrijf Verschoor zichtbaar.

De beoogde ontwikkeling is de omvorming van een tweetal weilanden tot bedrijventerrein, met bijbehorende infrastructuur, groenvoorziening en aansluiting op de Oosthoutlaan. De beoogde functie sluit aan op het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid en komt tegemoet aan de behoefte aan nieuw uitgeefbare gronden voor bedrijven. Het plan zet in op de ontwikkeling van een bedrijvenpark: een bedrijventerrein met een groene uitstraling, waarmee langs de Oosthoutlaan een zorgvuldige ruimtelijke overgang wordt vormgegeven.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan met kenmerk NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0401 biedt voor het gehele in het bestemmingsplan opgenomen plangebied een rechtstreekse bouwtitel voor de realisering van de beoogde bestemming 'Bedrijf', zoals aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.

Het exploitatieplan is gekoppeld aan dit bestemmingsplan. De opzet en gedetailleerdheid van het voorliggende exploitatieplan is afgestemd op de aard van het bestemmingsplan. Voor de mogelijkheden van bebouwing geldt dat het aangewezen bouwplannen betreft overeenkomstig artikel 6.2.1 van het Bro.

1.4 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatieplan valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan, waarbij de omvang van het exploitatiegebied iets kleiner is dan het plangebied van het bestemmingsplan. In het exploitatiegebied zijn uitsluitend die gronden meegenomen, waar ook daadwerkelijk werken en werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden. Zo is de rotonde op de Oosthoutlaan wel meegenomen in het exploitatiegebied, maar is het gedeelte van de Oosthoutlaan waar geen werkzaamheden worden verricht niet meegenomen.

Omdat sprake is van één ruimtelijke en functionele eenheid/samenhang binnen het bestemmingsplan is ook sprake van één exploitatieplan.

Het plangebied is gelegen in Sassenheim, gemeente Teylingen en is globaal als volgt begrensd:

- aan de noordzijde agrarische percelen grond;
- aan de noord-oostzijde sportcomplex Roodemolenpolder;

- aan de zuid-oostzijde het bedrijf Verschoor;
- aan de zuid-westzijde de Oosthoutlaan met aan de overzijde het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid.

Voor een nauwkeurige begrenzing van dit exploitatiegebied wordt verwezen naar kaart 1.

1.5 Uitgangssituatie grondexploitatie en te verwerven gronden

1.5.1 Uitgangssituatie grondexploitatie

Voor dit exploitatieplan is de volgende uitgangssituatie voor de grondexploitatie en wijze van realisering van dit plan van belang.

In het exploitatiegebied zijn naast de gemeente en het Hoogheemraadschap Rijnland twee particuliere eigenaren, zoals weergegeven in navolgende tabel 1.

Tabel 1

Sectie		Exploitatiegebied	Eigendom
Gemeente Sassenheim			
B	nummer 2924	01 95 84 ha	H.D. Kuiters W. Kuiters P.J. Kuiters R. Kuiters
B	nummer 1691	01 05 90 ha	MEIJER PLANONTWIKKELING SASSENHEIM B.V.
B	nummer 3580	01 58 27 ha	
B	nummer 3581	01 49 89 ha	
B	nummer 3117	00 03 59 ha	Hoogheemraadschap van Rijnland
Gemeente Voorhout			
B	nummer 6180	00 01 80 ha	
Gemeente Sassenheim			Gemeente Teylingen
B	nummer 2923	00 28 14 ha	
B	nummer 3522	00 05 06 ha	
Gemeente Voorhout			
B	nummer 5718	00 13 67 ha	
Totaal		06 62 16 ha ¹	

De eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 3580 en 3581 wil de bij hem in eigendom zijnde gronden zelf realiseren. De gemeente heeft op 16 mei 2012 met de betreffende eigenaar/ontwikkelaar een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro gesloten, waarin de voorwaarden voor de ontwikkeling en de hoogte van de bijdrage aan de exploitatiekosten zijn vastgelegd.

¹ De kadastrale oppervlakte wijkt enigszins af van de berekende oppervlakte in het exploitatieplan. Het verschil is echter niet dermate dat dit een significant nadelig effect heeft op de exploitatiebijdrage per eigenaar.

1.5.2 Te verwerven gronden

De gemeente wenst het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 te verwerven. Hiertoe zijn gesprekken gestart met de betreffende particuliere grondeigenaren en is inmiddels door de gemeente een bieding gedaan.

De eigendomsposities per 17-08-2011 en de te verwerven gronden zijn aangegeven op kaart 2. Op 31 oktober 2013 heeft er nog een kadastrale check plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat de eigendomsposities ongewijzigd zijn gebleven.

1.6 Jaarlijkse herziening en afrekening

1.6.1 Jaarlijkse herziening exploitatieplan

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom is bepaald dat exploitatieplannen minimaal jaarlijks moeten worden herzien totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, behoeft geen wettelijke voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

1.6.2 Eindafrekening

Het publiekrechtelijke kostenverhaal verloopt via de omgevingsvergunning. Een aanvrager van een omgevingsvergunning betaalt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een bijdrage die is gebaseerd op (de laatste herziening van) het exploitatieplan. Het kan zijn dat achteraf de totale kosten van de exploitatie lager blijken te zijn, waardoor de aanvrager een te hoge bijdrage heeft betaald. Indien de aanvrager niet vrijwillig (via een anterieure dan wel posterieure overeenkomst), maar in het kader van de omgevingsvergunning heeft betaald, wordt het eventueel te veel betaalde boven een drempel van 5% terugbetaald door de gemeente. Dit geschiedt bij eindafrekening, welke plaatsvindt binnen drie maanden na de uitvoering van alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen.

2 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET EN DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 Algemeen

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

2.1.1 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die niet in deze artikelen van het Bro zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid of causaliteit en evenredigheid of proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro).

- a. Profijt
Het exploitatiegebied of een gedeelte ervan moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen.
- b. Toerekenbaarheid
Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan) of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.
- c. Proportionaliteit
Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

2.1.2 Opbrengsten

Naast een raming van de kosten verbonden aan de grondexploitatie moet in de exploitatieopzet ook een raming van de opbrengsten worden opgenomen (op basis van artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste Wro).

Het Bro limiteert in het verlengde van het bepaalde in de Wro de ramingen van de opbrengsten tot drie soorten opbrengsten: (1) de opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied, (2) de opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden en (3) opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen (zoals bepaald in artikel 6.2.7, sub a tot en met c, Bro).

2.1.3 Saldo

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. Wanneer de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure brengt, dan is het ingecalculerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavelopbrengstniveau.

2.1.4 Peildatum en rente

Het ontwikkelingsproces beslaat een bepaalde tijdsperiode. Dit houdt in dat de te maken kosten en de te verwachten (grond)opbrengsten gefaseerd over een aantal perioden (jaren) worden gerealiseerd. Voor de bepaling van de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is het dan ook van belang om naast inzicht in de kosten en opbrengsten op het nominale prijspeil, rekening te houden met prijsstijgingen en rente-effecten welke gedurende de looptijd van het project worden gerealiseerd. Hiervoor moet duidelijk zijn wat de fasering is van de kosten en de opbrengsten, met andere woorden wanneer in de tijd de kosten en opbrengsten gerealiseerd gaan worden. Ook voor de planning van kosten en opbrengsten geldt dat het detailniveau toeneemt richting de uitvoering. Het financiële effect van tijd, prijspeilstijgingen en rente wordt meegenomen in het eindwaarde saldo en het contante waarde saldo van de gebiedsexploitatie.

2.1.5 Omslagmethode

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1 Wro). Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf als terreinmaat (artikel 6.18, lid 2 Wro).

Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor (gebaseerd op opbrengstpotentie) worden de gewogen eenheden vastgesteld (artikel 6.18 lid 3 Wro).

De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4 Wro). Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18, lid 5 Wro).

2.2 Exploitatieopzet

2.2.1 Algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten

De kosten en opbrengsten zijn, met uitzondering van de raming en de planschade, geraamd door Stadkwadraat B.V.

Bij de algemene uitgangspunten gaat het om de aanduiding van het project en de projectleider. Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode, de rentevoet, de kosten- en opbrengstenstijging. Een opsomming van en een toelichting op de relevante uitgangspunten luidt als volgt:

- de startdatum en de prijspeildatum van de grondexploitatie is 1 januari 2013;
- de verwachte einddatum van de grondexploitatie is 31 december 2015;
- de rentevoet is gesteld op 4,5% voor de kosten en 4,5% voor de opbrengsten, de rente is gebaseerd op de gemeentelijke interne rekenrente;
- er is gerekend met een jaarlijkse kostenstijging van 2% tot het einde van de looptijd. Deze jaarlijkse kostenstijging is gebaseerd op de gemiddelde historische kostenstijging;
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 0%, gezien de huidige marktomstandigheden wordt verwacht dat de opbrengsten uit locatieontwikkelingen als de onderhavige op korte en middellange termijn gelijk blijven aan het huidige prijsniveau;
- de prijspeildatum van de inbrengwaarden is 1 januari 2013;
- de fasering in de exploitatieopzet houdt er rekening mee dat de kosten die in enig jaar zijn gefaseerd worden gemaakt op 1 juli van dat jaar. De fasering van de kosten en opbrengsten is verder opgenomen in bijlage 5.

De hoeveelheden zijn gebaseerd op het beoogde ruimtegebruik. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij vigerend gemeentelijk beleid.

Aangezien het uitwerkingsniveau van het plan nog globaal is, berusten de eenheidsprijzen zoals opgenomen in de exploitatieopzet met name op kengetallen en ervaringscijfers.

Voor zover noodzakelijk is tevens getoetst aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Deze toets is vereist om te bepalen of de geraamde kosten voor geheel of gedeeltelijk kostenverhaal via het exploitatieplan in aanmerking komen.

2.2.2 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

In de exploitatieopzet is een aanduiding opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan. De einddatum van het tijdvak kan worden afgeleid van het vermoedelijke moment van de afronding van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. In de kosten- en opbrengstentabellen

komt het tijdvak bovendien tot uiting door het plaatsen van de nominale kosten in een bepaald jaar, teneinde de contante waarde per kostensoort te kunnen bepalen. De kosten en opbrengsten zijn binnen het tijdvak gefaseerd, zoals weergegeven in bijlage 5, hetgeen zijn weerslag heeft in het financiële resultaat van de exploitatie.

2.2.3 Toelichting op de koppeling

Er is een koppeling opgenomen. Er mag geen omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend op vijftig procent van het uitgeefbare gedeelte van het op kaart 5 aangegeven gebied, vóórdat het exploitatiegebied in zijn geheel bouwrijp is gemaakt en alle nutsvoorzieningen zijn voltooid.

De gemeente heeft nauwelijks eigendom in het exploitatiegebied en heeft daardoor middels haar privaatrechtelijk instrumentarium geen mogelijkheden om invloed te kunnen uitoefenen op de inrichting van de openbare ruimte (het niet uitgeefbare gedeelte).

De koppeling is opgenomen om een goede regie te kunnen voeren op het ontwikkelingstempo van het niet uit te geven gedeelte binnen het exploitatiegebied dan wel om de meeste zekerheid te creëren dat het planologisch besluit binnen de planperiode in zijn geheel wordt uitgevoerd. De reden dat de koppeling niet voor het gehele gedeelte van de uit te geven kavels van toepassing is, is om te voorkomen dat in de aanvangsfase van de ontwikkeling alle werken en werkzaamheden al volledig gerealiseerd moeten zijn en de daardoor de kostendruk volledig in de aanvangsfase van de beoogde ontwikkeling zit.

2.2.4 Raming van de kosten

De kosten houden verband met de realisatie van een bedrijventerrein met bijbehorende groenvoorziening in de vorm van een parkachtige inrichting en de ontsluiting van het bedrijventerrein door middel van een rotonde en een calamiteitenroute.

Raming van de inbrengwaarde (6.2.3 a Bro)

Indien er géén sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (hierna: Ow), welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde.

Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ow.

Voor het bepalen van de inbrengwaarde is door De Lorijn Raadgevers (De Lorijn) een taxatierapport inbrengwaarde opgesteld d.d. 23 juli 2013 welke is herbeoordeeld per 31 oktober 2013. Het taxatierapport en de herbeoordeling zijn opgenomen in bijlage 1. De Lorijn heeft hierbij alle gronden getaxeerd met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f Ow én op basis van een schadeloosstelling ingevolge 40a tot en met 40f Ow.

De eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 3580 en 3581 zal deze gronden zelf realiseren. De gemeente heeft hiertoe op 16 mei 2012 met de betreffende ontwikkelaar/aannemer een anterieure zelfrealisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro gesloten, zodat vaststaat dat deze gronden niet onteigend hoeven te worden. Voor de inbrengwaarde van deze gronden wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van de waarde overeenkomstig de toepassing van artikel 40b tot en met 40f Ow.

Voor de percelen binnen het exploitatiegebied die in eigendom zijn van de gemeente en van het Hoogheemraadschap van Rijnland, kan worden geconcludeerd dat deze niet onteigend hoeven te worden, de betreffende percelen blijven in eigendom van de gemeente en van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de inbrengwaarde van de gronden in eigendom van de gemeente en van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van de waarde overeenkomstig de toepassing van artikel 40b tot en met 40f Ow.

De verwervingsonderhandelingen van het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 vinden plaats op basis van een volledige schadeloosstelling op grond van artikel 40a tot en met 40f Ow. Voor de inbrengwaarde van deze gronden wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van de waarde overeenkomstig de toepassing van artikel 40a tot en met 40f Ow.

Inbrengwaarde te slopen opstallen (6.2.3 sub b Bro)

De inbrengwaarde van de te slopen opstallen is inbegrepen in het bedrag onder 'inbrengwaarde gronden'.

Kosten vrijmaken gronden (6.2.3 sub c Bro)

Het betreft hier de aankoopkosten en de notariskosten van de in te brengen gronden. Hier is namelijk nog geen rekening mee gehouden in de raming van de Plankosten en de kosten Voorbereiding Toezicht en Uitvoering.

Sloopkosten opstallen (6.2.3 sub d Bro)

In de raming inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van in het plangebied aanwezige asbesthoudende opstallen.

Onderzoekskosten (6.2.4 sub a Bro)

Onder deze post zijn opgenomen de kosten voor diverse onderzoeken, waaronder:

- verkeer- en infrastructuur;
- milieuzonering;
- externe veiligheid;
- leidingen;
- luchtkwaliteit;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- milieukundig bodemonderzoek;
- grondmechanisch onderzoek;
- watertoets en waterbeheer;
- ecologie, waaronder flora en fauna;
- inventarisatie planschade.

Profijt: Er is sprake van nut voor deze locatie.
Toerekenbaarheid: De onderzoeken zouden niet worden verricht als de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet zou plaatsvinden.
Proportionaliteit: De kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied.

Bodemsanering/grondwerken (6.2.4 sub b Bro)

Voor het bepalen van de kosten van de bodemsanering en grondwerken (bouwrijp maken) is rekening gehouden met grondwerk, riolering, het aanleggen van bouwwegen, twee grote en een kleine duiker. Met betrekking tot de kosten is tevens rekening gehouden met de eisen waaraan werken en werkzaamheden moeten voldoen.

Bodemverontreiniging

De verwachting is dat er beperkt sprake is van bodemverontreiniging. Te weten de sanering onder het bestaande asfaltpad, hiertoe dient over 235 m² teerhoudend asfalt te worden verwijderd en de ondergrond met een halve meter te worden ontgraven.

Grondwerk

Bij de uit te voeren grondwerkzaamheden is verder rekening gehouden met:

- het opruimen/egaliseren van grond;
- het graven van de watergangen 1,5 meter diep en 12 meter breed inclusief talud alsmede de aanleg van natuurlijke oevers conform dwarsprofiel natuurlijke oever bijlage 7 en het lengteprofiel natuurlijke oever/beschoeiing kaart 4, behorend bij dit exploitatieplan;
- het graven van de cunetten ten behoeve van verharding (rijweg en parkeren), waarbij 0,45 centimeter dient te worden ontgraven; en
- het ophogen van het uitgeefbare gebied, waarbij het uitgangspunt is dat het bestaande huidige grondpeil binnen het exploitatiegebied dient te worden opgehoogd tot 0,10 meter minus Normaal Amsterdams Peil, hetgeen neerkomt op het ophogen van de kavels met circa 0,63 cm zand;
- het graven van de waterbergingen met een omvang van 2.560 m².

Voor zowel de aanleg van de cunetten als het ophogen van de kavels dient zand van buiten het exploitatiegebied te worden aangevoerd. Een deel van de af te graven grond kan niet worden verwerkt binnen de bestemming Groen en zal worden afgevoerd.

Riolering

Aanleg van riolering (hwa+dwa, drainage en een tussengemaal). Ook is rekening gehouden met een persleiding naar de dichtstbijzijnde aansluiting.

Het aanleggen van bouwwegen

Om het gebied in de bouwrijpmaak- en de bouwfase goed te kunnen ontsluiten, zijn wegen voor het bouwverkeer nodig. De raming gaat ervan uit dat 100% van de asfaltrijwegen in het gebied in eerste instantie als bouwweg worden aangelegd en dat de bouwwegen als fundering zullen dienen voor de asfaltrijwegen.

Duikers

Binnen het exploitatiegebied dienen in verband met de doorstroming van het water twee grote en een kleine duiker te worden aangelegd.

Profijt: Er is sprake van nut voor deze locatie.

Toerekenbaarheid: De grondwerken zouden niet worden verricht als de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet zou plaatsvinden.

Proportionaliteit: De kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied.

Aanleg voorzieningen (6.2.4 sub c Bro)

Het betreffen kosten die gerelateerd zijn aan de inrichting van het openbare gebied, zoals de wegaanleg, de aanleg van groenvoorzieningen en openbare verlichting.

Voor het bepalen van de kosten van voorzieningen is rekening gehouden met verharding, nutsvoorzieningen, groen, micromilieu, water- en oevervoorzieningen, kunstwerken en tijdelijke voorzieningen. Met betrekking tot de kosten is tevens rekening gehouden met de eisen waaraan werken en werkzaamheden moeten voldoen.

Verharding

Bestaande uit:

- verhardingen rijweg (deels asfalt, deels klinkers) conform dwarsprofiel wegen zoals opgenomen in bijlage 11 a en b en de overzichtskaart positie dwarsprofiel wegen kaart 6;
- aansluiting op bestaande infrastructuur;
- aanleg rotonde;
- eenmalig herstraten van vijftig procent van de wegen met klinkers.

Nutsvoorzieningen

Hierbij gaat het om de aanleg van 25 stuks openbare LED-verlichting en 12 brandkranen in het plangebied, inclusief het verzwaren van de watertransportleiding.

Groen

De kosten voor de aanleg van het park inclusief bijbehorende openbare verlichting en micromilieu alsmede 120 bomen met een rond 16/18.

Micromilieu

Ten behoeve van de aankleding van het openbaar gebied met straatmeubilair, waaronder banken en afvalbakken.

Oevervoorzieningen

Voornamelijk om het parkachtige gedeelte en de groenvoorziening aan de noordnoordwestzijde van het exploitatiegebied worden langs de watergangen natuurlijke oevers aangebracht. Bij de overige watergangen worden voornamelijk verhoogde beschoeiingen aangebracht. De detaillering van de verdeling natuurlijke oevers en beschoeiing is verbeeld op kaart 4 van dit exploitatieplan.

Tijdelijke voorzieningen

Hieronder worden verstaan maatregelen om tijdens de bouwperiode de bereikbaarheid en veiligheid te waarborgen. Onder deze post hoort ook de tijdelijke bewegwijzering en het aangeven van alternatieve routes.

Profijt:	Er is sprake van nut voor deze locatie.
Toerekenbaarheid:	De aanleg van voorzieningen zou niet plaatsvinden als de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet zou plaatsvinden.
Proportionaliteit:	Groen heeft geen compensatiefunctie voor een ander gebied. De Water- en oevervoorzieningen hebben evenmin een compensatiefunctie voor een ander gebied. De rotonde en de verbinding naar de rotonde vormt de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. De aanleg van de ontsluiting in de vorm van een rotonde is vanwege de verkeersveiligheid noodzakelijk; op een rotonde is het aantal conflictpunten veel lager dan op een traditionele kruising en verkeersongevallen met ernstige afloop komen op rotondes vrijwel niet voor. De overige weggebruikers van de Oosthoutlaan en de Edisonstraat zullen geen profijt hebben van deze rotonde, mede in verband met het feit dat de rotonde wordt ingepast op het bestaande wegprofiel. De kosten van de rotonde en de aanleg van de overige verharding drukken dan ook voor 100% op het exploitatiegebied.

Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 sub d Bro)

Er is in het gebied geen sprake van kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen.

Kosten buiten het exploitatiegebied (6.2.4 sub e Bro)

Er is geen sprake van kosten buiten het exploitatiegebied.

Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 sub f Bro)

Er is geen sprake van kosten voor toekomstige grondexploitaties.

Plankosten en VTU (6.2.4 sub g t/m j Bro)

De plankosten zijn gemaximeerd op basis van de ontwerp-plankostenscan volgens de door het (toenmalige) ministerie van VROM vrijgegeven ontwerp ministeriële regeling plankosten.

De plankostenscan is het resultaat van overleg tussen het Ministerie van VROM, VVG, VNG, NEPROM en NVB. In het Besluit ruimtelijke ordening is aangekondigd dat een aantal van de gedefinieerde kostenposten via ministeriële regeling zullen worden gemaximeerd. Dit zijn de plankosten. Doelstelling van de regeling is een maximering van enkele gemeentelijke kostensoorten ter bescherming van de particuliere eigenaren.

De datum van inwerkingtreding van de definitieve ministeriële regeling is momenteel nog niet bekend. Zodra de definitieve regeling bekend is en in werking is getreden moet deze als uitgangspunt worden genomen in het exploitatieplan en zal het resultaat daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen door middel

van een herziening. De door de gemeente gebruikte plankostenscan loopt vooruit op de definitieve regeling en wordt in de praktijk reeds als standaard gehanteerd en algemeen geaccepteerd. Het onderhavige exploitatiegebied kent ook geen dermate bijzonderheid dat hierdoor de ontwerp regeling plankostenscan niet zou kunnen worden gebruikt. De wijze waarop de plankostenscan voor dit exploitatieplan is gehanteerd (ingevuld) is beschreven in bijlage 2 behorend bij de plankostenscan.

Tijdelijk beheer (6.2.4 sub k Bro)

Met tijdelijk beheer wordt bedoeld: onderhoud van in eigendom zijnde gronden en zorg dragen voor orde en netheid binnen het plangebied tijdens de ontwikkeling. Het betreffen hier nettokosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, waarbij het specifiek gaat om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn om het terrein te beschermen en bruikbaar te houden. De (blijvende) beheerskosten na afronding van het project vallen expliciet niet onder deze post. Vooralsnog wordt er rekening mee gehouden dat er naast het huidige eigendom van de gemeente nog een perceel van een particulier wordt verworven en dat deze gronden tijdelijk moeten worden beheerd.

Planschade (6.2.4 sub j Bro)

Voor het exploitatiegebied is door Achterhof Planschade Advies B.V. (later overgenomen door Haute Equipe Partners in Public BV) een raming gemaakt van mogelijk te betalen planschadevergoedingen op grond van afdeling 6.1 Wro (bijlage 10). Deze raming is in oorsprong opgesteld in 2011. Gezien de ontwikkelingen in de planschadejurisprudentie is verzocht om een actualisatie. Deze actualisatie is kon slechts ten dele worden uitgevoerd door Haute Equipe Partners in Public BV. Om deze reden is Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV. verzocht om deze actualiseringslag te maken in aanvulling op het rapport van Haute Equipe, waarvan de uitkomsten eveneens in bijlage 10 zijn opgenomen. De uitkomsten van het rapport van Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. zijn weer opgenomen in de exploitatieopzet.

Nadrukkelijk betreft het alleen geraamde planschadevergoedingen. De kosten die samenhangen met het ramen van de planschade zijn opgenomen in de onderzoekskosten (paragraaf 2.2.5.1).

Op basis van de onderzoeken die naar planschade zijn uitgevoerd worden de kosten planschade op dit moment geraamd op nihil.

Niet-terugvorderbare belastingen (6.2.4 sub m Bro)

Vooralsnog wordt er in de berekening van uitgegaan dat alle BTW kan worden teruggevorderd bij de fiscus/compensabel is vanuit het BTW-compensatiefonds. Er is zodoende geen sprake van niet-terugvorderbare belastingen.

Rente (6.2.4 sub n Bro)

De rentekosten betreffen het saldo van de daadwerkelijk gemaakte rentelasten- en opbrengsten tot en met 31-12-2012. Er zijn voor dit exploitatiegebied geen rentekosten gerealiseerd.

Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Voor zover hierboven nog niet specifiek op ingegaan geldt voor de overige kosten dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- deze kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie en dat geen andere locaties 'meeprofitieren' van de werken, werkzaamheden of voorzieningen.

Gerealiseerde kosten

Er is tot en met 31 december 2012 € 27.433,- aan kosten gerealiseerd, dit betreffen onderzoekskosten. In totaal is daarmee 0,41% van de totale kosten gerealiseerd.

2.2.5 Raming van de opbrengsten

Opbrengsten van uitgifte van gronden (6.2.7 sub a Bro)

De opbrengsten worden gegenereerd door de uitgifte van gronden ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein. De grondprijzen zijn gebaseerd op de uitkomst van de residuele grondprijzenbenadering. Deze benaderingswijze bepaalt de grondwaarde (per gedefinieerde categorie) door van de verwachte marktwaarde de bouw- en bijkomende kosten af te trekken. Het resterende bedrag is de (marktconforme) residuele grondwaarde.

De grondprijzen voor de bedrijfskavels dienen, conform de Nota Grondbeleid Teylingen 26 juni 2012, comparatief te worden bepaald, binnen de range van € 225,- per m² en € 300,- per m² uitgeefbaar bedrijventerrein, uitgaande van de situatie dat er niet meer dan 30% aandeel kantoorruimte zal worden gerealiseerd.

Voor het meerdere dat aan kantoorruimte kan worden gerealiseerd dient volgens de Nota Grondbeleid de uitgifteprijs mede residueel te worden bepaald. Aangezien er naast de mogelijke realisering van kantoorruimte ook de mogelijkheid bestaat om voor 20% van de bestemming bedrijf, detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen te realiseren alsmede tuincentra of bouwmarkten, met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel, is er voor dit exploitatieplan voor gekozen om in afwijking van de Nota Grondbeleid een maatwerkberekening te maken.

Voor de bedrijfskavels is een inschatting gemaakt van het aantal vierkante meters te realiseren verhuurbaar vloeroppervlak. Vervolgens is op basis van een verhuurprijs en een bruto aanvangsrendement de investeringswaarde bepaald. Van de investeringswaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken. Het resultaat is de residuele grondwaarde van de bedrijfskavels.

Een gedetailleerde onderbouwing van de totstandkoming van de uitgifteprijs bedrijventerrein (6.2.7 sub a) is opgenomen in bijlage 3 berekening residuele grondwaarde uit te geven bedrijfsgronden. Bij deze residuele grondwaardebepaling

is rekening gehouden met de in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan opgenomen mogelijkheid om tot een oppervlak van ten hoogste 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 3.000 m² bedrijfsgebonden kantoor te realiseren en/of voor 20% van de bestemming bedrijf, detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen te realiseren.

In het door De Lorijn Raadgevers opgestelde taxatierapport inbrengwaarde d.d. 23 juli 2013, welke is opgenomen als bijlage 1, is in paragraaf 3.2 mede een oordeel gegeven over de gehanteerde uitgifteprijs. Op basis van de vergelijking met andere bedrijventerreinen in de Randstad komt De Lorijn Raadgevers tot de conclusie dat de gehanteerde uitgifteprijs van € 250,- per m² (exclusief BTW) voor een regulier bedrijventerrein met ondergeschikte kantoorfunctie en detailhandelsmogelijkheid als reëel wordt beschouwd.

Bijdragen en subsidies van derden (6.2.7 sub b Bro)

Er worden geen bijdragen en/of subsidies van derden verwacht.

Opbrengsten i.v.m. in exploitatie brengen toekomstige bebouwing (6.2.7 sub c Bro)

Er is geen sprake van opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van toekomstige bebouwing.

2.2.6 Conclusie omvang verhaalbare kosten van het plan

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte kosten lager is dan de contante waarde van de te verwachten opbrengsten.

2.2.7 Tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Oosthoutlaan wordt in hoofdlijnen de volgende planning aangehouden:

2013/2014	slopen, saneren en bouwrijp maken exploitatiegebied.
2014/2015	woonrijp maken exploitatiegebied.
2015	uitgifte gronden.

2.3 Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toerekening van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden.

Omdat in veel gevallen de verschillende hoeveelheidsoorten (kavels, m², BVO) niet zomaar bij elkaar kunnen worden opgeteld, zullen deze onder één noemer moeten worden gebracht. Dit zijn de basiseenheden.

De basiseenheid per uitgiftecategorie wordt in de systematiek van de Wro vermenigvuldigd met een gewicht dat ontleend is aan de onderlinge uitgifteprijsverhouding. Door alle gewogen eenheden bij elkaar te tellen ontstaat een hoeveelheid gewogen basiseenheden. De hoogst verhaalbare kosten worden verdeeld door de gewogen basiseenheden en dat leidt tot een tarief.

2.4 Omschrijving van werken en werkzaamheden

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan is een omschrijving van de benodigde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze omschrijving, die mede dient ter onderbouwing van het kostenverhaal, is opgenomen in hoofdstuk 4.

3 TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de eisen en regels zoals opgenomen in het exploitatieplan (deel B). Elke aanvraag omgevingsvergunning bouwen binnen het exploitatiegebied wordt getoetst aan (onder meer) deze regels. Deze regels worden daarbij gehanteerd in samenhang met de kaarten, de bijlagen bij het exploitatieplan en de toelichting van dit exploitatieplan. De eisen en regels vloeien voort uit het beleid van de gemeente voor een dergelijke ontwikkeling. Bij de eisen en regels ontbreekt nadrukkelijk een fasering, omdat dit niet noodzakelijk wordt geacht.

3.1 Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de relevante begrippen omschreven.

3.2 Eisen en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (artikel 2)

Dit artikel bevat de eisen en regels voor een deel van de in hoofdstuk 4 omschreven werken en werkzaamheden.

In de eisen en regels van dit exploitatieplan is aangegeven dat alle werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied dienen te worden uitgevoerd conform een aantal hoofdstukken van het Programma van Eisen voor bedrijventerreinen en de kaarten 3, 4 en 6 behorend bij dit exploitatieplan. Op kaart 3 en kaart 4 is mede de positie van een aantal werken aangegeven, waardoor ten aanzien van deze werken in ieder geval de positie van het uit te voeren werk is vastgelegd.

Verder is in dit exploitatieplan een aantal specifieke eisen gesteld omtrent de beplantingshoogte en de bluswatervoorziening binnen het exploitatiegebied.

Voorts wordt in de regels de procedure vastgelegd op welke wijze de gemeente kan toetsen of voldaan wordt aan de gestelde eisen en regels ten aanzien van werken en werkzaamheden. In hoofdlijnen is deze procedure als volgt. De exploitant meldt zijn voornemen bij het college van burgemeester en wethouders en voorziet zijn melding van een plan van aanpak in overeenstemming met de eisen en regels. Burgemeester en wethouders geven binnen acht weken een reactie of zij met het plan van aanpak kunnen instemmen.

Na voltooiing van de werkzaamheden maakt de exploitant hiervan melding onder medezending van het voltooiingsverslag. Burgemeester en wethouders geven binnen acht weken een reactie of zij wel of niet instemmen met het feit dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en regels.

Het voltooiingsverslag biedt naast de controlemogelijkheid door het college ook een vrijwaring voor de exploitant. Ingeval het college van burgemeester en wethouders

instemming heeft betuigd, dan kan -behoudens misschien ten tijde daarvan niet kenbare omstandigheden- nadien bezwaarlijk nog een handhavingsactie door het college van burgemeester en wethouders worden ingesteld, gebaseerd op de omstandigheid dat de betreffende werken en werkzaamheden of de uitvoering ervan niet in overeenstemming zijn met het exploitatieplan.

3.3 Regels met betrekking tot de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten (artikel 3)

Het betreffende artikel bepaalt dat op de gunning van werken en werkzaamheden de aanbestedingsregels van toepassing zijn. Voor het begrip aanbestedingsregels wordt verwezen naar de definitie aanbestedingsregels in artikel 1. In deze definitie wordt verwezen naar de betreffende Europese richtlijnen en de op 1 april 2013 in werking getreden Aanbestedingswet, het bijbehorende Aanbestedingsbesluit, de Gids Proportionaliteit en de Aanbestedingsrichtlijn werken.

De regels bestaan uit een samenstel van een melding van een gunning van een opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en de daartoe strekkende instemming van het college van burgemeester en wethouders. De meldingsprocedure verloopt verder op overeenkomstige wijze als de procedure ten aanzien van melding van voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden.

Indien van toepassing kan de melding van gunning gelijktijdig plaatsvinden met de melding van de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden.

3.4 Koppeling (artikel 4)

In artikel 4 van de 'Eisen en regels' zijn regels gegeven voor de koppeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden om zeker te stellen dat de daadwerkelijke uitvoering geschiedt in overeenstemming met deze koppeling.

3.5 Regels met inachtneming waarvan ontheffing kan worden verleend (artikel 5)

Van het verbod om werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 opgenomen eisen kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden ontheffing verlenen.

3.6 Citeertitel (artikel 6)

Dit artikel beschrijft de naam waaronder de regels in het exploitatieplan kunnen worden aangehaald.

DEEL B:
HET EXPLOITATIEPLAN OOSTHOUTLAAN

4 OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Voor het bepalen van de uit te voeren werken en werkzaamheden heeft de gemeente zich mede gebaseerd op het binnen de gemeente vigerend en bij andere overheden vigerend beleid ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen en bijbehorende voorzieningen, zoals weergegeven in het Programma van Eisen voor bedrijventerreinen, het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw, het uitvoeringsprogramma van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Teylingen 2010-2020, en de Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2010 van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De posities van een aantal van de uit te voeren werken en werkzaamheden zijn vastgelegd op de kaarten 3 en 4 behorend bij dit exploitatieplan.

4.1 Bouwrijp maken

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

- a. het verwijderen van eventuele asbest in de opstallen en grond;
- b. de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven in zodanige mate en op zodanige wijze verwijderen dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied in die zin saneren dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. bouwweg(en) aanleggen zodat het exploitatiegebied is ontsloten;
- e. het tot 0,10 meter minus Normaal Amsterdams Peil op peil brengen van het exploitatiegebied door middel van ophoging;
- f. het egaliseren van het exploitatiegebied;
- g. het afgraven van de grond ter voorbereiding op de aanleg van: watergangen, de natuurlijke oevers en de cunetten ten behoeve van de verharding;
- h. de aanleg van twee grote en een kleine duiker.

4.2 Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

- a. de aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan: gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatieleidingen, drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen;
- b. de aanleg van een hwa en dwa riolering, een persleiding naar de dichtstbijzijnde aansluiting en een tussengemaal met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. de aanleg van 12 brandkranen met een opbrengst van 60 m³ water per uur met aansluitingen op de bestaande voorzieningen alsmede het verzwaren van de watertransportleiding.

4.3 Inrichting openbare ruimte

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

- a. de aanleg van wegen, en op sommige weggedeelten rabatstroken waarop tevens geparkeerd kan worden aan beide zijden van de wegen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, wandelpad door de parkachtige inrichting en een enkelstrooksrotonde geschikt voor vrachtwagens met vrijliggende fietspaden;
- b. de aanleg van een calamiteitenroute aan de westelijke kant van het exploitatiegebied, met een voorziening om deze af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer anders dan calamiteitenverkeer;
- c. de aanleg van watergangen of natuurlijke oevers, beschoeiing en een brug;
- d. groenvoorzieningen, waaronder begrepen plantsoenen, natuurvoorzieningen en een openbaar parkachtig gebied met 120 bomen;
- e. de aanleg van 25 stuks openbare LED-verlichting;
- f. straatmeubilair waaronder banken, prullenbakken in de openbare ruimte (parkachtig gedeelte).

5 DE EXPLOITATIEOPZET

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

Volgens art 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

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

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per exploitant te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet besproken en toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten, het ruimtegebruik en de eigendomssituatie, het programma, de opbrengsten en kosten, de maximaal te verhalen kosten, de berekende exploitatiebijdrage per eigenaar, de wijze van kostenverhaal en de eindafrekening.

5.1 Algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de algemene gegevens weergegeven die noodzakelijk zijn om de berekening te kunnen identificeren alsmede uniek te maken.

Algemene gegevens	
naam bestemmingsplan:	Bedrijventerrein Oosthoutlaan
gemeente:	Teylingen
complexnaam:	Oosthoutlaan
projectmanager:	dhr. R. van der Geest

Bij de exploitatieopzet is de inventarisatie van de rekentechnische uitgangspunten (de parameters) ook een noodzakelijke stap. In de exploitatieopzet van de Oosthoutlaan worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
startdatum	1 jan. 2013
einddatum	31 dec. 2015
looptijd	3 jaar
rente (kosten)	4,50%
rente (opbrengsten)	4,50%
kostenstijging	2,00%
opbrengstenstijging	0,00%
faserings in enig jaar:	1-jul

5.2 Aanduiding van het tijdvak

Op basis van het programma, de geraamde investeringen en de complexiteit van het project is de verwachte looptijd van de grondexploitatie bepaald van 1 januari 2013 tot 31 december 2015. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt derhalve drie jaar.

5.3 Aanduiding van de koppeling

Er is een koppeling opgenomen zoals aangegeven op kaart 5, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

5.4 Ruimtegebruik en eigendomssituatie

Het plangebied kent momenteel voornamelijk agrarisch gebruik. In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in bedrijventerrein. In onderstaande tabel is het toekomstig ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de vier grondeigenaren in het gebied. Het bruto exploitatiegebied is circa 6,6 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op kaart 1. Het toekomstig ruimtegebruik is weergegeven op kaart 3.

Ruimtegebruik		
TOTAAL		
Uitgeefbaar	31.456	47,7%
Groen	12.946	19,6%
Water	9.230	14,0%
Verharding	12.298	18,7%
Totaal	65.930	100,0%
Eigenaar 1: particuliere eigenaar		
Uitgeefbaar	3.980	20,3%
Groen	8.496	43,4%
Water	5.929	30,3%
Verharding	1.179	6,0%
Totaal	19.584	100,0%
Eigenaar 2: particuliere eigenaar		
Uitgeefbaar	27.476	66,4%
Groen	3.496	8,4%
Water	2.462	5,9%
Verharding	7.967	19,2%
Totaal	41.401	100,0%
Eigenaar 3: Hoogheemraadschap van Rijnland		
Uitgeefbaar	0	0,0%
Groen	81	15,1%
Water	275	51,1%
Verharding	182	33,8%
Totaal	538	100,0%
Eigenaar 4: Gemeente Teylingen		
Uitgeefbaar	0	0,0%
Groen	873	19,8%
Water	564	12,8%
Verharding	2.970	67,4%
Totaal	4.407	100,0%

5.5 Productieprogramma

Het plan Oosthoutlaan voorziet in de ontwikkeling van circa 31.456 m² uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit programma is als volgt uitgezet in de tijd.

Productieprogramma uitgezet in de tijd			
	2013	2014	2015
Bedrijventerrein (in m ² uitgeefbaar terrein)	0	0	31.456

5.6 Opbrengsten

In deze paragraaf wordt de opbrengstenzijde van de grondexploitatie onderbouwd (artikel 6.2.7 van de Bro).

5.6.1 Uitgifte van gronden

Onderstaande tabel vertaalt het productieprogramma zoals beschreven in paragraaf 5.5 naar de opbrengstpotentie per categorie. De totale opbrengstpotentie van het exploitatiegebied bedraagt € 7.049.333,- netto contante waarde per 01-01-2013.

Opbrengsten					
Art. Bro	Omschrijving	aantal	eenheid	prijs/eenheid	Totaal
6.2.7a	Uitgifte bedrijventerrein	31.456	m²	€ 250,17	€ 7.869.348
	Totaal opbrengsten (nominaal)				€ 7.869.348
	Indexatie opbrengsten				€ -
	Nog te realiseren renteopbrengsten				€ 175.112
	Totaal opbrengsten op eindw aarde per 31-12-2015				€ 8.044.460
	Totaal opbrengsten NCW 01-01-2013				€ 7.049.333

Een gedetailleerde onderbouwing van de totstandkoming van de uitgifteprijs bedrijventerrein (6.2.7 sub a) is opgenomen in bijlage 3 berekening residuele grondwaarde uit te geven bedrijfsgronden.

De gedetailleerde fasering van de opbrengsten is opgenomen in bijlage 5.

5.7 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatiegebied.

Kosten		
Art. Bro	Omschrijving	Kosten
6.2.3	a) waarde gronden in exploitatiegebied	€ 2.555.249
6.2.3	b) waarde te slopen opstallen	€ -
6.2.3	c) kosten vrijmaken gronden	€ 4.000
6.2.3	d) sloopkosten opstallen/ K&L	€ 45.000
6.2.4	a) Onderzoekskosten	€ 73.333
6.2.4	b) Bodemsanering/ grondwerken	€ 1.281.895
6.2.4	c) Voorzieningen	€ 1.750.381
6.2.4	d) Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€ -
6.2.4	e) Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€ -
6.2.4	f) Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ -
6.2.4	g) VTU	€ 495.561
6.2.4	h) Opstellen gemeentelijke plannen	€ 66.785
6.2.4	i) Competities/ prijsvragen	€ -
6.2.4	j) Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	€ 426.851
6.2.4	k) Tijdelijk beheer	€ 7.650
6.2.4	l) Ramingen van planschade	€ -
6.2.4	m) Niet-terugvorderbare belastingen	€ -
6.2.4	n) rentekosten	€ -
	Totaal kosten (nominaal)	€ 6.706.705
	Indexatie kosten	€ 144.436
	Nog te realiseren rentekosten	€ 609.624
	Totaal kosten op eindwaarde per 31-12-2015	€ 7.460.765
	Totaal kosten NCW 01-01-2013	€ 6.537.843

Een nadere financiële detaillering van de grondwerken (6.2.4 sub b) en voorzieningen (6.2.4 sub c) is opgenomen in bijlage 4 Raming grondwerken en voorzieningen.

Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt ten aanzien van de kosten VTU, opstellen gemeentelijke plannen, competities/prijsvragen en plankosten (6.2.4 sub g t/m 6.2.4 sub j) tot de volgende resultaten:

Plankosten en VTU	
Product/ activiteit	bedrag
Verwerving	60.000
Stedenbouw	43.788
Ruimtelijke Ordening	62.933
Civiele en cultuurtechniek (plankosten)	49.893
Civiele en cultuurtechniek (VAT)	430.398
Landmeten/vastgoedinformatie	8.911
Communicatie	0
Gronduitgifte	82.960
Management	108.892
Planeconomie	47.787
index 3 jaar met 2,0%	28.472
Totaal forfaitair bedrag	924.034

De ingevulde plankostenscan en de toelichting op de wijze waarop de plankostenscan is ingevuld is opgenomen in bijlage 2.

Omdat de laatste versie van de plankostenscan uitgaat van prijspeil 2010 is er drie jaar kostenstijging in de berekening meegenomen.

Omdat de VTU kosten voor sloop, sanering en voorbelasten/ ophogen géén onderdeel uitmaken van de plankostenscan, zijn deze apart begroot. De totale raming voor deze kosten bedraagt € 65.163, gebaseerd op 15% over de geraamde uitvoeringskosten.

De raming van planschade is opgenomen als bijlage 10.

Voor een gedetailleerde fasering van de kosten wordt verwezen naar bijlage 5.

5.8 Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Voor alle kosten geldt dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie en dat geen andere locaties 'meeprofitieren' van de werken, werkzaamheden of voorzieningen.

5.9 Macro-aftopping van de te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit de gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro-aftopping genoemd. Voor dit exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	6.537.843
af: bijdrage gemeente/provincie/andere gebiedsexploitatie	€	-
<i>Totaal verhaalbare kosten</i>	€	6.537.843
<i>Totaal opbrengsten</i>	€	7.049.333
Maximum te verhalen kosten (ncw):	€	6.537.843

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. Er is zodoende geen sprake van macroaftopping; alle verhaalbare kosten kunnen worden toegerekend aan de grondeigenaren.

5.10 De omslag en de berekening van exploitatiebijdrage per eigenaar

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan de navolgende uitgiftecategorie, basiseenheid en gewogen eenheid vastgesteld.

Wijze van toerekening					
Uitgiftecategorie	basiseenheid	uitgifteprijs per eenheid	gewichts- factoren	programma	gewogen eenheden
<i>Bedrijventerrein</i>	<i>1 m²</i>	€ 250,17	<i>1</i>	<i>31.456</i>	<i>31.456</i>
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)					31.456
<i>Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)</i>					€ 6.537.843
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)					€ 207,84

De berekening van de te betalen/te ontvangen exploitatiebijdrage per eigenaar ziet er dan als volgt uit:

Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar				
Maximaal te verhalen kosten			€	6.537.843
Eigenaar 1: Kuiters	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>totaal</i>	
Exploitatiebijdrage	3.980	€ 207,84	€	827.207
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€	188.408
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€	-
minus: kosten vrijmaken gronden			€	-
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€	-
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€	-
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€	638.799
Eigenaar 2: Meijer	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>	
Exploitatiebijdrage	27.476	€ 207,84	€	5.710.636
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€	1.099.040
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€	-
minus: kosten vrijmaken gronden			€	-
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€	-
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€	-
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€	4.611.596
Eigenaar 3: Hoogheemraadschap	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>	
Exploitatiebijdrage	0	€ 207,84	€	-
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden	0,0%		€	-
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€	-
minus: kosten vrijmaken gronden			€	-
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€	-
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€	-
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€	-
Eigenaar 4: Gemeente Teylingen	<i>gewogen eenheden</i>	<i>bedrag/ eenheid</i>	<i>bijdrage</i>	
Exploitatiebijdrage	0	€ 207,84	€	-
minus: inbrengwaarde uitgeefbare gronden			€	-
minus: inbrengwaarde v.d. opstallen			€	-
minus: kosten vrijmaken gronden			€	-
minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten			€	-
minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden			€	-
Te betalen exploitatiebijdrage (ncw per 01-01-2013)			€	-

5.11 Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het meest recente onherroepelijke exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet.

Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

- de inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden;
- de kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overlegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en stellen daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Naar keuze van burgemeester en wethouders kan deze zekerheid bestaan uit een onvoorwaardelijke bankgarantie of een concerngarantie dan wel een hypotheek.

6 VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

Aanbestedingsregels

De EU-richtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG, de 'Aanbestedingswet 2012' en het 'Aanbestedingsbesluit', Het 'Aanbestedingsreglement Werken 2012' en de 'Gids Proportionaliteit Januari 2013' Gepubliceerd in de Staatscourant Nr. 3075, 15 februari 2013.

Exploitatiegebied

Het op kaart 1 aangegeven exploitatiegebied Oosthoutlaan, waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

Programma van Eisen voor projecten

Het ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte met openbare voorzieningen en infrastructuur door de gemeente vastgestelde Programma van Eisen voor projecten d.d. 6 december 2010, zoals is opgenomen in bijlage 6.

Uitgeefbare gronden

De op kaart 3 als zodanig aangewezen gronden.

ARTIKEL 2 EISEN EN REGELS VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering hiervan

- 2.1 De werken en werkzaamheden zoals vermeld in dit exploitatieplan dienen te worden verricht in overeenstemming met de kaarten 3, 4 en 6 van dit exploitatieplan en de navolgende hoofdstukken van het Programma van Eisen voor bedrijventerreinen:
 - hoofdstuk 5 (kabels en leidingen);
 - hoofdstuk 6 (civieltechnische kwaliteitseisen);
 - hoofdstuk 7 (groen-, speel- en oevervoorzieningen).
- 2.2 In aanvulling op en/of ter nadere invulling van het Programma van Eisen voor bedrijventerreinen:
 - is het ter hoogte van oversteekplaatsen en kruisingen van straten niet toegestaan om hogere beplanting toe te passen dan 80 cm;
 - dienen de 12 brandkranen te voorzien in een opbrengst van 60 m³ water per uur;
 - dient de beschoeiing van de watergang te worden aangelegd conform dwarsprofiel natuurlijke oever bijlage 7 en het lengteprofiel natuurlijke oever en beschoeiing, zoals weergegeven op kaart 4;
 - dienen de wegen te worden aangelegd conform het dwarsprofiel wegen, zoals weergegeven in bijlagen 11 a en b, waarvan de posities van de dwarsprofielen zijn verbeeld op kaart 6.

- 2.3 De werken en werkzaamheden dienen verder te worden verricht in overeenstemming met:
- de Ambitietabel Duurzame Stedenbouw, bijlage 8;
 - de publicaties en brochure CROW, zoals deze zijn weergegeven in bijlage 9.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.4 Uiterlijk 12 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.5 Bij die melding wordt/worden de navolgende uitgewerkte plannen, ontwerpen en berekeningen gevoegd, die betrekking hebben op de gemelde werken en werkzaamheden:

Plannen:

- Een matenplan waarin weergegeven de maatvoering van het exploitatiegebied en daarbinnen de bouwblokken en de openbare ruimte, waarin in ieder geval de breedte van de wegen wordt vermeld.
- Een ontwerp van de bedrijven en de bouwkundige scheidingen daarvan met de openbare ruimte. De grens tussen openbaar en niet-openbaar gebied moet in het plan duidelijk zichtbaar worden gemaakt om onduidelijkheid in het beheer na de oplevering te voorkomen.
- De bestekken en tekeningen van de openbare ruimte.

Ontwerpen:

- Ontwerp groenvoorzieningen, waarop in ieder geval zijn aangegeven bomen, planten, struiken en bodembedekking, met vermelding van soort en positionering ten opzichte van de te realiseren bouwwerken.
- Ontwerp verkeerskundige inrichting.
- Ontwerp civieltechnische voorzieningen.
- Ontwerp openbare verlichting.
- Ontwerp verkeersborden en straatnaamborden en bewegwijzering (ANWB, fiets en objecten).
- Ontwerp milieutechnische voorzieningen.
- Ontwerp riolering.
- Ontwerp brandkranen.

Berekeningen:

- Berekeningen oppervlaktewater- en grondwatersysteem.

Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.6 Een plan, ontwerp en/of berekening heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk acht weken na ontvangst van het plan, ontwerp en/of berekening wordt omtrent de instemming van het plan, ontwerp en/of berekening besloten.
- 2.7 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een plan, ontwerp en/of berekening indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat het bepaalde in dit artikel in acht is genomen.

Verbodsbepaling

- 2.8 Het is de exploitant verboden werken en werkzaamheden in het gebied uit te voeren, zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend plan, ontwerp en/of berekening, waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.9 Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.10 Bij een melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.11 Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk acht weken na ontvangst van een voltooiingsverslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 2.12 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met dit artikel.

Uitzonderingsbepaling

- 2.13 Het bepaalde in de leden 2.4 t/m 2.12 van dit artikel is niet van toepassing indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

ARTIKEL 3 REGELS MET BETREKKING TOT DE AANBESTEDING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE DAAROP BETREKKING HEBBENDE DIENSTEN**Toepasselijkheid van regels voor gunning van werken en werkzaamheden**

- 3.1 Op de gunning van de opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden zoals opgenomen in dit exploitatieplan zijn de aanbestedingsregels die onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan van toepassing.

Melding van voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

- 3.2 Uiterlijk acht weken voor de voorgenomen gunning van een of meerdere opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt het aanbestedingsprotocol gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.

Instemming met voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

- 3.3 Het aanbestedingsprotocol behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk acht weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde melding beslissen burgemeester en wethouders omtrent

de instemming daarmee. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming, indien niet voldoende vaststaat dat de voorgenomen wijze van gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden in overeenstemming is met de geldende aanbestedingsregels.

Melding van gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.4 Uiterlijk acht weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt het aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Instemming met gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.5 Het aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk acht weken na ontvangst van het aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden is gegund in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Verbodsbepaling

- 3.6 Het is verboden werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied uit te voeren zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend aanbestedingsverslag, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

ARTIKEL 4 KOPPELING

Op de uitvoering van werken en werkzaamheden is de volgende koppeling van toepassing:

Ter plaatse van de op kaart 5 aangegeven koppeling mag de realisatie van bouwwerken op vijftig procent van het uitgeefbare gedeelte van het op kaart 5 aangegeven gebied pas plaatsvinden nadat alle werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van nutsvoorzieningen in het hele exploitatiegebied zijn voltooid.

ARTIKEL 5 REGELS MET INACHTNEMING WAARVAN ONTHEFFING KAN WORDEN VERLEEND

- 5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 2 van deze eisen en regels indien:
- a. een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen; of
 - b. dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

- 5.2 Burgemeester en wethouders kunnen aan een te verlenen ontheffing beperkingen of voorschriften verbinden, welke beperkingen en voorschriften verband moeten houden met de belangen op wier bescherming de betreffende bepalingen zien.
- 5.3 Een ontheffing zal worden geweigerd, indien de verlening ervan zou betekenen dat het exploitatieplan structureel wordt gewijzigd of gevolgen heeft voor de exploitatieopzet.

ARTIKEL 6 CITEERTITEL

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel 'Regels exploitatieplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.

7 KAARTEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

De volgende kaarten maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

Kaart 1:	Begrenzing exploitatiegebied
Kaart 2:	Eigendomsposities
Kaart 3:	Grondgebruikskaat uitgeefbaar/niet uitgeefbaar
Kaart 4:	Lengte profielen natuurlijke oever/beschoeiing
Kaart 5:	Koppeling
Kaart 6:	Overzichtskaat positie dwarsprofiel wegen

8 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

Bijlage 1:	Taxatierapport inbrengwaarde
Bijlage 2:	Plankostenscan
Bijlage 3:	Berekening residuele grondwaarde uit te geven bedrijfsgronden
Bijlage 4:	Raming grondwerken en voorzieningen
Bijlage 5:	Fasering
Bijlage 6:	Programma van Eisen voor projecten
Bijlage 7:	Dwarsprofiel natuurlijke oever
Bijlage 8:	Ambitietabel Duurzame Stedenbouw
Bijlage 9:	Diverse publicaties en brochures CROW
Bijlage 10:	Planschade
Bijlage 11 a en b:	Dwarsprofiel wegen

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE

BIJLAGE 1

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 12 december 2013

nr. 2013_Raad_00084

Mij bekend,
De griffier van Teylingen



Taxatie inbrengwaarde
(Versie definitief 23 juli 2013)
Oosthoutlaan
in de gemeente Teylingen

Opdrachtgever:
Gemeente Teylingen

Druten, juli 2013

INHOUD

1. Algemene inleidende informatie	4
1.1 Opdrachtgever.....	4
1.2 Deskundigen.....	4
1.3 Project en aanleiding	4
1.4 Doel	4
1.5 Ontvangen stukken.....	5
1.6 Datum opname	5
1.7 Aansprakelijkheid	6
2. Gegevens van de onroerende zaak.....	7
2.1 Algemene beschrijving	7
2.2 Eigendom	8
2.3 Gebruik	8
2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)	8
2.5 Zakelijke rechten	9
2.6 Vigerende bestemming.....	10
2.7 Nieuwe bestemming	11
2.8 Bodemverontreiniging.....	12
3. Exploitatieberekening bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.....	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Opbrengsten.....	14
3.3 Kosten	15
3.4 Conclusie.....	16
4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie	17
4.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde.....	17
4.2 Verkeerswaarde of onteigeningsschadeloosstelling	19
4.3 Afbakening advies	20
4.4 Waarderingsmethode	21
4.5 Gekozen waarderingsmethode.....	23
4.6 Afbakening complex	23
4.7 Overige uitgangspunten.....	24
5. Omschrijving van de te taxeren onroerende zaken	26
6. Taxatie inbrengwaarde.....	29
6.1 Gronden gelegen binnen het complex.....	29
6.2 Gronden buiten het complex.....	34
6.3 Overige aspecten van de inbrengwaarde	34

6.4 Schadeloosstelling.....	35
7. Conclusies taxatie inbrengwaarde.....	38
7.1 Marktwaaarde.....	38
7.2 Overige aspecten van de inbrengwaarde	38
7.3 Marktwaaarde en schadeloosstelling.....	38

1. Algemene inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Teylingen

Postbus 149, 2215 ZJ Voorhout

Contactpersoon namens de gemeente: de heer R. van der Geest

1.2 Deskundigen

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, adviseur grondbeleid, registertaxateur LV, vastgoedcert gecertificeerd onder nummer LV02.111.0865, verbonden aan en kantoorhoudende bij De Lorijn raadgevers-makelaars o.g., Geerstraat 8, Postbus 145, 6650 AC te Druten en
- De heer W.P.C. Bakx, beëdigd rentmeester Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR), registertaxateur LV, vastgoedcert gecertificeerd onder nummer LV01.101.0806, eveneens verbonden aan en kantoorhoudende bij De Lorijn raadgevers-makelaars o.g., Geerstraat 8, Postbus 145, 6650 AC te Druten.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Teylingen wenst tot ontwikkeling over te gaan van de locatie Oosthoutlaan tot bedrijventerrein. Zij stelt daarvoor een bestemmingsplan op. De gemeente houdt er rekening mee dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet alle gronden eigendom zijn van de gemeente dan wel dat er voor gronden een exploitatieovereenkomst is gesloten. In verband daarmee zal de gemeente gezamenlijk met het bestemmingsplan ook een exploitatieplan in procedure brengen.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de grond, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente Teylingen heeft deskundigen gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het plangebied op te stellen.

1.4 Doel

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde). Het is op voorhand niet uit te sluiten dat op termijn het perceel dat nog niet in eigendom is van de gemeente, onteigend moet worden. Reden waarom de inbrengwaarde van dat perceel eveneens is geraamd op basis van artikel 40 van de

Ontheffingswet (volledige schadeloosstelling). Op basis van het verwervingsbeleid van de gemeente Teylingen, zal de gemeente in haar exploitatieplan een keuze moeten maken welke inbrengwaarde (werkelijke waarde of de volledige schadeloosstelling) zij opneemt. Daarbij is het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro en de jurisprudentie naar aanleiding van dit artikel leidend.

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

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

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied Oosthoutlaan gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a tot en met d.

1.5 Ontvangen stukken

Namens de gemeente hebben wij via e-mail de volgende stukken de gemeente Teylingen ontvangen:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" d.d. 12 juli 2013, inclusief toelichting, regels en verbeelding;
2. ontwerpexploitatieplan "Oosthoutlaan, behorend bij het bestemmingsplan 'Oosthoutlaan'" d.d. 17 juli 2013;
3. kaarten 1 tot en met 3 behorende bij het conceptexploitatieplan d.d. 17 april 2012;
4. bestemmingsplan "Landelijk Gebied", vastgesteld op 4 maart 2002 en op 16 oktober 2002 goedgekeurd;
5. kadastrale informatie d.d. juni 2009;
6. mailbericht van de gemeente Teylingen met enkele stukken ten aanzien van de lopende onderhandelingen met één van de grondeigenaren (familie Kuiters) d.d. 18 december 2012.

1.6 Datum opname

De opname heeft plaatsgevonden op 27 augustus 2012.

1.7 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

De taxatie van de inbrengwaarde is verricht ten behoeve van het "Exploitatieplan Oosthoutlaan, behorend bij het bestemmingsplan 'Oosthoutlaan'". Deskundigen hebben de taxatie opgesteld op basis van de gegeven opdracht en verstrekte informatie. Informatie en gegevens uit het taxatierapport kunnen niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor deskundigen het taxatierapport hebben opgesteld.

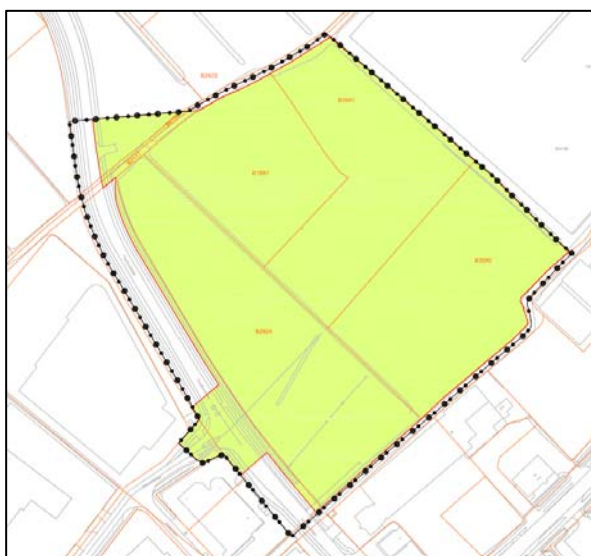
2. Gegevens van de onroerende zaak

2.1 Algemene beschrijving

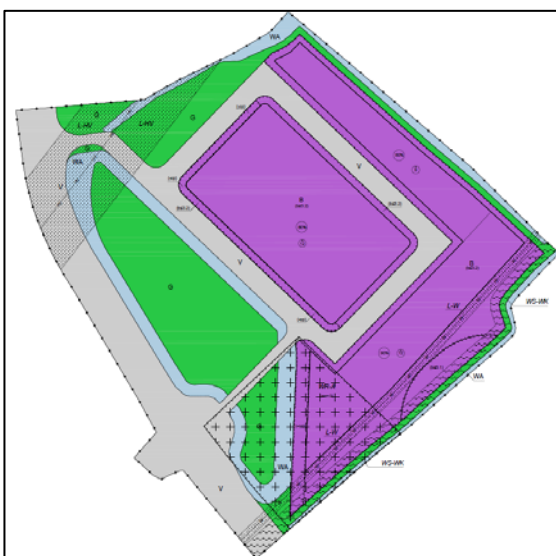
Het plangebied Oosthoutlaan ligt in de oksel van de Oosthoutlaan en de Rijksstraatweg in Sassenheim. Het plangebied is goed bereikbaar via de bestaande infrastructuur met op korte afstand de op- en afrit van de snelweg A44. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door enkele agrarische percelen en verderop de kern van Voorhout. Ten noordoosten ligt het sportcomplex Roodemolenpolder. Aan de zuid-westzijde grenst het plangebied aan de Oosthoutlaan met aan de overzijde het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Aan de zuid-oostzijde van het plangebied ligt tussen het plangebied en de Rijksstraatweg een bestaand bedrijf.



De gemeente is voornemens het plangebied te bestemmen als regulier bedrijventerrein. Aan de zijde van de Oosthoutlaan wordt een groenvoorziening aangelegd. Ontsluiting geschiedt via een nieuw aan te leggen rotonde ter hoogte van de Edisonstraat. De bedrijfscategorieën variëren tussen 3.1 en 3.2. De bouwhoogte is 12 m in het middengedeelte en het gedeelte grenzend aan het bedrijf aan de Rijksstraatweg en 9 m aan de noordgrens van het bedrijventerrein.



Kaart begrenzing exploitatieplan



Verbeelding bestemmingsplan

2.2 Eigendom

Het gebied dat is opgenomen in het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 6,6 ha. Slechts een klein deel van het plangebied is eigendom van de gemeente. De andere gronden zijn eigendom van een ontwikkelaar, een particulier en het hoogheemraadschap.

2.3 Gebruik

De gronden binnen het plangebied worden agrarisch gebruikt. Tegen de zuidzijde van het plangebied staan een aantal houten schuurtjes. Deze worden gebruikt als schuilgelegenheid voor paarden en voor opslagdoeleinden. In het centrum van het plangebied is een terrein ingericht als opslagterrein voor bouw- en bestratingsmaterialen. Dit terrein wordt beperkt gebruikt.

2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)

Het plangebied Oosthoutlaan ligt in de kadastrale gemeente Sassenheim en Voorhout. Het plangebied, voor zover opgenomen in het exploitatieplan, is kadastraal gerechercheerd en weergegeven in onderstaande tabel.

De percelen zijn kadastraal bekend als vermeld in onderstaande tabel.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte kadastrer (m²)	Oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	Rechthebbende
Sassenheim	B	1691	10840	10590	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	B.V. Transportnet Zuid-Holland
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Liander Infra West N.V.
Sassenheim	B	2923	8560	2814	eigendom	Gemeente Teylingen
Sassenheim	B	2924	19935	19584	1/4 eigendom	Hendrikus Dirk Kuiters
					1/4 eigendom	Wilhelmus Kuiters
					1/4 eigendom	Petrus Jacobus Kuiters
					1/4 eigendom	Robert Kuiters
Sassenheim	B	3117	2080	359	eigendom	Hoogheemraadschap van Rijnland
Sassenheim	B	3522	4620	506	eigendom	Gemeente Teylingen
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	B.V. Transportnet Zuid-Holland
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Liander Infra West N.V.
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Leidsche Duinwater Maatschappij
Sassenheim	B	3580	15660	15827	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.
Sassenheim	B	3581	14810	14989	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.
Voorhout	B	5718	16220	1367	eigendom	Gemeente Teylingen
Voorhout	B	6180	2200	180	eigendom	Hoogheemraadschap van Rijnland
Totaal			94925	66216		

(bron: Dienst voor het Kadaster en openbare registers in Nederland, d.d. 23 juli 2013).

2.5 Zakelijke rechten

De zakelijke rechten zijn in de in paragraaf 2.4 opgenomen tabel weergegeven. In de uitwerking is rekening gehouden met bekende belemmeringen voor wat betreft archeologie, cultuurhistorie, bodemgebruik, waterhuishouding en nuttransportleidingen.

2.6 Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” vastgesteld op 4 maart 2002, goedgekeurd op 16 oktober 2002 en inmiddels onherroepelijk geworden.



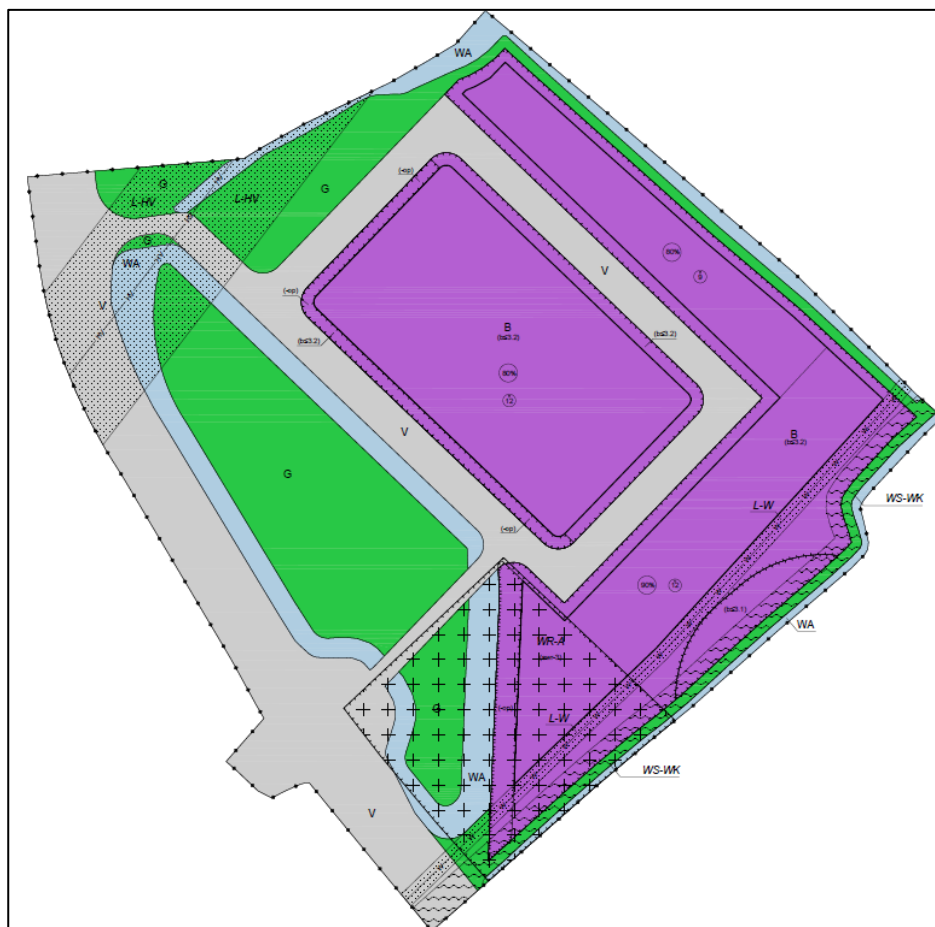
*Fragment bestemmingsplan
Landelijk Gebied*

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” voorziet voor het grootste gedeelte van het plangebied in een agrarische bestemming. Voor het gedeelte aan de Oosthoutlaan geldt de bestemming “Agrarische doeleinden, veehouderij (Av)”. De gronden mogen gebruikt worden ten behoeve van de grondgebonden veehouderij. Op het perceel is geen aanduiding van een bouwvlak opgenomen. Er mogen daarom slechts agrarische hulpgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m² en een maximale bouwhoogte van 4,5 m worden gebouwd.

Het perceel grenzend aan het sportpark heeft de bestemming “Agrarische doeleinden, bollencomplex (Ab)”. De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van de tuinbouw, gericht op de teelt van bloembollen, bolbloemen, snijbloemen en laagblijvende siergewassen. Ook op dit perceel is geen aanduiding van een bouwvlak opgenomen. Agrarische hulpgebouwen met een oppervlakte van 75 m² en een bouwhoogte van 4,5 m mogen wel worden gebouwd.

2.7 Nieuwe bestemming

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar bedrijven. De beoogde functie sluit aan bij het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. Het bedrijventerrein is geschikt voor hoogwaardige bedrijven met een bepaalde mate van kantoorhoudende functie en ondergeschikte verkoop van eigen producten. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Het bedrijventerrein krijgt een groene setting door een groenzone aan de zijde van de Oosthoutlaan.



Verbeelding
bestemmingsplan
Bedrijventerrein
Oosthoutlaan

Binnen het bestemmingsplan liggen de bestemmingen “Verkeer”, “Bedrijf”, “Water” en “Groen”. De bestaande Oosthoutlaan, de ontsluitingsweg van de verschillende bedrijfskavels met rotonde naar de Oosthoutlaan en de calamiteitenweg naar de Oosthoutlaan hebben de verkeersbestemming gekregen. De groenbestemming zorgt voor een ruime landschappelijke overgang. De oostelijke watergang als doorgaande boezemkade en de watergangen ter afwatering van het plangebied zijn bestemd als “Water”.

Binnen de bedrijfsbestemming mogen zich bedrijven vestigen die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘Standaard’ zijn opgenomen. Daarbij geldt een milieucategorie van 3.1 of 3.2. Bij de bedrijven mogen kantoren worden gerealiseerd tot 50% van het bruto vloeroppervlak

(b.v.o.) met een maximale oppervlakte van 3.000 m² b.v.o. Daarnaast mag bedrijfsgebonden detailhandel plaatsvinden, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering. De bouwhoogte varieert van 9 tot 12 m. Het bebouwingspercentage bedraagt 80 tot 90%, waarbij een afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m in acht moet worden genomen.

2.8 Bodemverontreiniging

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. De kadastrale uittreksels vermelden geen registratie waaruit blijkt dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging (artikel 55 Wet bodembescherming).

In het "Exploitatieplan Oosthoutlaan, behorend bij het bestemmingsplan 'Oosthoutlaan'", wordt in paragraaf 2.2.4 geconcludeerd dat de verwachting bestaat dat er geen of zeer beperkt sprake is van bodemverontreiniging. In het exploitatieplan zijn geen bodemsaneringskosten opgenomen. In de exploitatieopzet behorende bij dit exploitatieplan wordt een stelpost van € 51.000,-- opgenomen voor de saneringskosten onder het op het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 gelegen teerhoudend asfaltpad.

Van verdere of overige verontreiniging is deskundigen niets gebleken.

De bodemsaneringskosten zijn beperkt (ter plaatse van het asfaltpad) of afwezig. Uitgangspunt voor de taxatie is dat de bodemgesteldheid geen noemenswaardige beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling en dat de aanwezige verontreiniging met beperkte middelen kan worden gesaneerd. De hoogte van de stelpost voor de hiervoor genoemde locatie is zodanig beperkt dat deskundigen er vanuit gaan dat dit geen invloed heeft op de waardering van de verschillende percelen.

3. Exploitatieberekening bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan

In dit hoofdstuk geven deskundigen een analyse van de exploitatieopzet zoals opgenomen in het “Exploitatieplan Oosthoutlaan, behorend bij het bestemmingsplan ‘Oosthoutlaan’”. Doel van deze analyse is om inzicht te verkrijgen in de potentiële kosten en opbrengsten in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Door de geprognosticeerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognosticeerde opbrengsten kan rekenkundig een grondwaarde worden bepaald. Deze kan vergeleken worden met de getaxeerde inbrengwaarde. De deskundigen beoordelen de exploitatieberekening die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan om deze vergelijking te kunnen maken.

3.1 Algemeen

De gemeente Teylingen heeft voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oosthoutlaan het “Exploitatieplan Oosthoutlaan, behorend bij het bestemmingsplan ‘Oosthoutlaan’” opgesteld met een exploitatieopzet. In deze exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven bedrijfskavels. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele afdrachten aan de gemeente Teylingen. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

- Looptijd van de grondexploitatie: 1 januari 2013 – 31 december 2015
- Rente over opbrengsten en kosten: 4,5%
- Kostenstijging: 2%
- Opbrengstenstijging: 0%
- Prijspeil: 1 januari 2013

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatieggebied van circa 6,6 ha. Het exploitatiegebied is als volgt onderverdeeld:

- Bedrijven: 3.14.56 ha
- Groen: 1.55.06 ha
- Water: 0.66.70 ha
- Verharding: 1.22.98 ha

Het uitgiftepercentage is 48%.

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten uit de uit te geven kavels. Er is geen rekening gehouden met eventuele subsidieopbrengsten of andere opbrengsten. De opbrengst uit de uit te geven kavels is residueel bepaald. In totaal is 3.14.56 ha uitgeefbaar. Er wordt gerekend met een uitgifteprijs van € 250,--/m² excl. BTW. Deze prijs geldt als gemiddelde prijs, zowel voor de bedrijfsruimten als het daarbij behorende kantoor en de detailhandelsfunctie. De geraamde opbrengsten bedragen € 7.049.333,-- (excl. BTW en netto contant gemaakt).

Op basis van de grondexploitatieopzet wordt er vanuit gegaan dat alle uit te geven kavels worden verkocht in 2015.

Er is een vergelijking gemaakt met bedrijventerreinen in de Randstad. Bij deze vergelijking is het type bedrijventerrein (specifieke of algemene bedrijvigheid), de ligging ten opzichte van uitvalswegen, zichtlocaties, bebouwingspercentage, milieucategorie en bouwmogelijkheden vergeleken met het bedrijventerrein Oosthoutlaan. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de door de omliggende gemeenten gehanteerde grondprijzen in hun grondprijzenbrieven of nota's grondprijzen. Hieronder is een korte weergave van dit onderzoek aangegeven:

Gemeente	Uitgifteprijs per m ²	Specificaties bedrijventerrein
Alphen aan den Rijn	€ 400,--	Regulier bedrijventerrein met zichtlocatie
Waddinxveen	€ 200,-- tot € 300,--	Regulier bedrijventerrein met 50% bebouwingspercentage, waarbij 50% van het BVO bestemd is voor kantoorruimte met een maximum van 3.000 m ² BVO per bedrijf.
Leiden	€ 350,-- tot € 450,--	Kennisintensieve bedrijvigheid met laboratoria en hoger aandeel kantoorruimte.
Leiden	€ 270,-- tot € 350,--	Regulier bedrijventerrein, waarbij de ondergrens geldt voor normale kavels en de bovengrens geldt voor kavels op zichtlocatie.
Lansingerland	€ 265,-- tot € 300,--	Regulier bedrijventerrein (met nadruk op logistiek) gelegen aan de snelweg, bebouwingspercentage is vrij, hoogte is 30 m.
Lansingerland	€ 150,-- tot € 300,--	Regulier bedrijventerrein aan de snelweg.

Gemeente	Uitgifteprijs per m ²	Specificaties bedrijventerrein
		De ondergrens geldt voor kavels met een belemmering van een hoogspanningsleiding, de bovengrens voor zichtlocaties. Bebouwingspercentage is vrij, hoogte is maximaal 30 m.
Lansingerland	€ 237,50 - € 265,--	Regulier bedrijventerrein aan Provinciale weg. Bebouwingspercentage is vrij, hoogte is maximaal 12 m, milieucategorie toegestaan tot categorie 4.
Gouda/Waddinxveen	€ 210,-- tot € 240,--	Hoogwaardige industriële productie, handel en dienstverlenende bedrijven. Bebouwingspercentage varieert tussen 50 en 70%, hoogte varieert tussen 9 en 15 m.

Een gemiddelde uitgifteprijs van € 250,--/m² (excl. BTW) voor een regulier bedrijventerrein (met ondergeschikte kantoorfunctie en detailhandelsmogelijkheid) op de locatie Oosthoutlaan past binnen bovenstaand overzicht en wordt door de deskundigen als reëel beschouwd.

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn allen opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet. Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, ophoging, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. Daarnaast wordt rekening gehouden met de kosten van de noodzakelijke kunstwerken en een post groenaanleg (voor de landschappelijke zone). De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied. Er wordt geen rekening gehouden met een afdracht voor bovenwijkse voorzieningen.

Voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein wordt gerekend met circa € 3.073.144,--. In dit bedrag zit een forse post voor de aanleg van een rotonde in de Oosthoutlaan, namelijk € 459.000,--. Deze rotonde is in zijn geheel toegerekend aan het plangebied.

De investeringen opgenomen in de grondexploitatieopzet komen deskundigen, mede gelet op de bestemmingsplankaart en de gebiedsvisie, niet vreemd voor. Er is geen sprake van exorbitant hoge dan wel lage prijzen.

De totale kosten zijn geraamd op € 6.587.460,--. Deze worden door deskundigen, met inachtneming van de eerdere opmerkingen in deze paragraaf als reëel beschouwd.

3.4 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet komen deskundigen niet vreemd voor. Wel is sprake van een laag uitgiftepercentage van 48%. Dit heeft als oorzaak de landschappelijke zone langs de Oosthoutlaan. Aangezien hier sprake is van een stedenbouwkundige en landschapskundige keuze nemen deskundigen dit als gegeven aan.

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een netto contant resultaat van circa € 0,00 komt het plan uit op een complexprijs van circa € 45,75 per m².

De gehanteerde parameters in de exploitatieberekening hebben voor een ontwikkeling als Oosthoutlaan met een looptijd van 3 jaar, grote invloed op het exploitatiesaldo. Wijziging van de parameters kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het exploitatiesaldo.

4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie

4.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde

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

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

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden bij onteigening. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningswaarde, dus de verkeerswaarde plus alle bijkomende schades. Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

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

Artikel 40

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

Artikel 40a

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

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

Artikel 40b

“1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.

2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.”

Artikel 40c

“Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door

- 1. het werk waarvoor onteigend wordt;*
- 2. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;*
- 3. de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.”*

Artikel 40d

“1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:

a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;

b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.”

Artikel 40e

“Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt,

voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.”

Artikel 40f

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

4.2 Verkeerswaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde (de marktwaarde) van de grond.

Volgens het IVS (de internationale Taxatiestandaarden) is de marktwaarde als volgt te definiëren:

“de marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

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

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

De keuze om de verkeerswaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Teylingen gevoerde grondverwervingsbeleid. Daarom hebben deskundigen er voor gekozen om zowel de verkeerswaarde als de

onteigeningsschadeloosstelling in dit rapport op te nemen. Afhankelijk van het door de gemeente gevoerde grondverwervingsbeleid, kan de gemeente een keuze maken of zij de verkeerswaarde of de onteigeningsschadeloosstelling opnemen in het exploitatieplan.

4.3 Afbakening advies

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

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

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

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben deskundigen informatie opgevraagd bij de gemeente Teylingen. Voor de gronden kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 1691, 2923, 3117, 3522, 3580, 3581 en gemeente Voorhout, sectie B, nummers 5718 en 6180 heeft de gemeente meegedeeld dat zij er vanuit gaat dat er geen persoonlijke rechten op deze percelen rusten. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 blijkt uit de ter beschikking gestelde informatie dat er niet gesproken is over een gebruiker, pachter of anderszins. Deskundigen gaan er daarom vanuit dat dit perceel wordt gebruikt door de eigenaren.

Bij de onder d genoemde ramingen zijn deskundigen er vanuit gegaan dat deze kosten worden toegerekend aan de percelen waarop de kosten worden gemaakt en aldus ook in het inbrengwaarderapport moeten worden opgenomen. Eerder is al geconstateerd dat de kosten van het verleggen van de kabels en leidingen worden opgenomen in het exploitatieplan en geen onderdeel vormen van deze inbrengwaardetaxatie. Deskundigen hebben in het inbrengwaarderapport wel rekening gehouden met de sloop van de aanwezige schuren, het rooien van de groenopstanden en het verwijderen van afasteringen etc. Het verwijderen van kavelpaden of inritten scharen deskundigen onder de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken. Reden waarom de kosten verband houdende met het verwijderen van deze paden en inritten niet zijn opgenomen in dit inbrengwaarderapport. Deskundigen verwijzen voor deze kosten naar het exploitatieplan.

4.4 Waarderingsmethode

Ruwe bouwgrondwaarde

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

Waarderingsmethodiek Wro

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Ook in onteigeningszaken wordt de waarderingsmethode niet vast voorgeschreven.

In de uitspraken HR 13 augustus 2004, NJ 2005, 151 en HR 15 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008:BB4775 is mede bepaald dat deskundigen in beginsel vrij zijn in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode en geen rechtsregel hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een onteigend perceel dienen vast te stellen.

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

Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de voor ontwikkeling bestemde grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare gronden in vergelijkbare ontwikkelingen. Daarbij kan ook worden gekeken naar reeds gerealiseerde transacties in het plangebied zelf. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

De inbrengwaarde kan afwijken van de prijs die is betaald door die marktpartijen. Ook de in de exploitatieopzet op te nemen inbrengwaarden van gronden van de gemeente kunnen afwijken van de waarde waarvoor ze in de gemeentelijke boeken staan. Zijn deze gronden jaren geleden gekocht voor de agrarische waarde, dan zijn de op het moment van het vaststellen van het exploitatieplan ontstane boekwaarden veelal lager dan de objectieve waarde volgens artikel 6.13 lid 5 Wro. Ook kan bijvoorbeeld sprake zijn van getinte aankopen, in familiesfeer of anderszins.

In dat kader worden alle vergelijkingstransacties beoordeeld en vergeleken met de te taxeren gronden. Voor het ramen van de inbrengwaarde op basis van de vergelijkingsmethode is naast de specifieke eigenschappen van de percelen ook gekeken naar (recente) transacties in en buiten het plangebied. Een overzicht met referentietransacties binnen en buiten het plangebied Oosthoutlaan is in het rapport verwerkt. Voor een overzicht van de transacties en de bijzonderheden bij deze transacties verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode ziet op een systeem waarbij de waarde van voor ontwikkeling bestemde grond wordt benaderd, door uit te gaan van de verwachte opbrengst van het beoogde project. Op dat bedrag - dus de verwachte opbrengst - worden vervolgens alle redelijkerwijs in aanmerking te nemen kosten in mindering gebracht. Men houdt dan een saldo over, dat in aanmerking komt om alléén aan "de grond" te worden toegerekend; al het andere is immers al in de gemaakte berekening/begroting betrokken geweest. Het gaat hier inderdaad om het restant of het residu, dat men overhoudt als men alle andere componenten die tot de waarde van het geheel hebben bijgedragen, heeft getaxeerd en in mindering heeft gebracht.

Aan de hand van de hiervoor opgenomen omschrijving kan men begrijpen, waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid

wordt benaderd: het is een methode om zich over de waarde van grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar tevens een methode welke een aanmerkelijke ruimte laat voor het later wijzigen ten gevolge van duurder dan wel goedkoper bouw- en woonrijpmaken, andere uitgiftesnelheid, andere uitgifteprijs etc. Deze wijzigingen kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpend beïnvloeden. Dat is inherent aan een methode waarbij een qua omvang beperkte residuele factor wordt benaderd door schatting van een - aanmerkelijk groter - uitgangsbetrag (namelijk: de waarde van het uiteindelijk te realiseren object), waarop dan een scala aan, ieder voor zich vaak ook aanzienlijke, getaxeerde aftrekposten in mindering wordt gebracht.

4.5 Gekozen waarderingsmethode

Deskundigen waarschuwen bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het uitsluitend toepassen van de residuele grondwaardemethode. De exploitatiekosten bepalen de inbrengwaarde en de inbrengwaarde wordt op zijn beurt bepaald door de exploitatiekosten (de zogenaamde cirkelredenering). Bij het bepalen van de inbrengwaarde sluiten de vergelijkingsmethode en de residuele methode elkaar niet uit, maar vullen elkaar aan. De beide waardebepalingen worden aan elkaar getoetst, waarna een conclusie wordt getrokken over de inbrengwaarde.

Reden waarom in dit advies de vergelijkingsmethode als waarderingsmethode is gebruikt. Het resultaat is vergeleken met de residuele waarde die blijkt uit de exploitatieberekening uit het exploitatieplan. Omdat deze vergelijking plaatsvindt, hebben deskundigen in hoofdstuk 3 hun oordeel gegeven over de opgenomen kosten en opbrengsten in de exploitatieberekening.

4.6 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Onteigeningswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Deskundigen verwijzen naar paragraaf 4.1 voor de exacte tekst van artikel 40d Onteigeningswet. Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De agrarische gronden binnen het bestemmingsplan "Oosthoutlaan" worden als één geheel in exploitatie genomen. Tevens hebben deze gronden een onderlinge samenhang. Het gefaseerd in exploitatie brengen doet daar niets aan af. Daarom worden deze agrarische gronden gezien als één complex.

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan en exploitatieplan ligt ook de bestaande Oosthoutlaan en de Edisonstraat. De kruising Oosthoutlaan-Edisonstraat wordt ter plaatse van de entree van het

bedrijventerrein voorzien van een rotonde. De bestemming blijft echter gelijk, namelijk "Verkeer". Deze gronden, kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 2923 en 3522, worden afgescheiden van het complex van de agrarische gronden. Deze gronden zijn dan ook door deskundigen afzonderlijk gewaardeerd.

4.7 Overige uitgangspunten

- a. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 januari 2013.
- b. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
- c. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt (hoofdstuk 2.4).
- d. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Een omschrijving van de bestemmingen binnen het te taxeren gebied is opgenomen in paragraaf 2.6. De gronden binnen het te taxeren gebied hebben conform dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarische doeleinden, veehouderij (AV)" en "Agrarische doeleinden, bollencomplex (AB)". Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan", zoals omschreven in paragraaf 2.7, geeft de voorgenomen bestemming weer. Naast de bedrijfsbestemming zijn daaraan ondersteunende bestemmingen als 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' opgenomen.
- e. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Dit betekent dat de kosten van de aankoop van de gronden niet zijn meegeraamd in de verkeerswaarde of de onteigeningsschadeloosstelling. Deze kosten moeten worden geraamd in het exploitatieplan.
- f. Aangenomen is dat de percelen slechts in beperkte mate voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke stoffen bevatten. De verontreiniging is van een zodanige beperkte mate dat dit geen invloed heeft op de inbrengwaarde. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 2.8.

- g. Gelet op de huidige verkaveling van het plangebied is er geen sprake van zogenaamde “bijzondere geschiktheid” op basis waarvan delen van het plangebied hoger zouden moeten worden gewaardeerd ten koste van de complexwaarde van de rest van het plangebied.
- h. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen op basis van de toekomstige bestemming. Reden waarom in deze inbrengwaarde taxatie zowel de waarde als de schadeloosstelling in het kader van onteigening is opgenomen. Op basis van de onderhandelingen en de keuze om al dan niet te onteigenen, kan de gemeente op dat moment kiezen welke waarde (waarde of onteigeningsschadeloosstelling) zij in het exploitatieplan opneemt. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 4.2.
- i. Bij de taxatie is rekening gehouden met de slechtere economische omstandigheden, de beperking van de verkopen van bedrijfskavels en de relatieve rust op de grondmarkt (ontwikkelaars kopen niet of nauwelijks, veel lopende onderhandelingen zijn afgebroken of opgeschort en ook gemeenten neigen naar terughoudendheid bij grondaankopen). Daarom is bij de waardering van de gevonden vergelijkingstransacties ook gekeken naar het moment van aankoop en de toen bekende economische omstandigheden en economische vooruitzichten.
- j. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 4.3.
- k. Voor het merendeel van de gronden geldt dat zij tezamen een complex vormen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. De percelen gelegen onder de bestaande Oosthoutlaan liggen buiten dit complex. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 4.6.

5. Omschrijving van de te taxeren onroerende zaken

De te taxeren onroerende zaken zijn overwegend onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. Per perceel is hieronder een omschrijving opgenomen.

Perceel Sassenheim, B, nummer 1691



Het perceel ligt gedeeltelijk braak en is gedeeltelijk in gebruik als opslagterrein voor materialen. Het perceel is ontsloten via een halfverhard pad. Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” de bestemmingen “Groen”, “Verkeer”, “Water” en “Bedrijf”.

Percelen Sassenheim, B, nummer 3117 en Voorhout, B, nummer 6180



Het gedeelte van deze percelen gelegen binnen de grenzen van het exploitatieplan betreft de watergang tussen twee weilanden. Deze percelen krijgen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” de bestemmingen “Verkeer” en “Water”.

Perceel Sassenheim, B, nummer 2924



Perceel weiland grenzend aan de Oosthoutlaan. Aan de oostzijde staan een aantal schuilgelegenheden voor dieren en opslag. Deze schuilgelegenheden zijn opgericht in hout met een asbestcementen lessenaarsdak. Daarnaast is nog enig puin op het perceel aanwezig. Het perceel wordt omsloten door watergangen. Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” de bestemmingen “Groen”, “Verkeer”, “Water” en “Bedrijf” (voor circa 20% van het perceel).

Percelen Sassenheim, B, nummers 2923 en 3522



Deze percelen maken onderdeel uit van de bestaande weg Oosthoutlaan en de aansluiting naar de Edisonstraat. Deze wegen worden in de nieuwe situatie gehandhaafd, maar ter plaatse van de Edisonstraat wordt een rotonde aangelegd die het plangebied ontsluit. De bestemming is en blijft “Verkeer”.

Percelen Sassenheim, B, nummer 3580 en 3581



Deze percelen zijn in gebruik als weiland. Een deel van het perceel 3581 is afgescheiden door een hekwerk. Dit deel wordt intensiever gebruikt, waarschijnlijk voor hondentrainingen. Ten behoeve van dit gebruik zijn een aantal kleine opstallen aanwezig. Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” de bestemmingen “Groen”, “Verkeer”, “Water” en “Bedrijf”.

Perceel Voorhout, B, nummer 5718



Dit perceel is in gebruik als weiland en ruigte.
Op het perceel ligt een halfverhard pad.
Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan
“Bedrijventerrein Oosthoutlaan” de
bestemmingen “Groen”, “Verkeer” en “Water”.

6. Taxatie inbrengwaarde

6.1 Gronden gelegen binnen het complex

De inbrengwaarde van de gronden gelegen binnen het complex zoals afgebakend in paragraaf 4.5 is bepaald op basis van de ruwe bouwgrondwaarde. Om deze ruwe bouwgrondwaarde te bepalen is gekeken naar vergelijkbare transacties die zowel binnen als buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen in de ruime omgeving. Waar deze stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Tevens is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan binnen deze stedelijke ontwikkelingen biedt, voor zover een dergelijk bestemmingsplan aanwezig is. Dit betekent dat bij de vergelijking van de transacties ook is gekeken naar het type bedrijventerrein (specifieke of algemene bedrijvigheid), de ligging ten opzichte van uitvalswegen, zichtlocaties, bebouwingspercentage, milieucategorie en bouwmogelijkheden vergeleken met het bedrijventerrein Oosthoutlaan. Op basis daarvan zijn de volgende, in meer of mindere mate relevante, transacties onderscheiden.

nr	Leverings-moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
1	Aug 1998	Teylingen	Sassenheim, B, 1691 en 1692	4.13.10 ha	€ 540.906,--	€ 13,09	Transactie binnen plangebied.
2	Mei 2005	Leiden	Leiden, V, 132 e.a.	23.37.40 ha	€ 3.438.747,--	€ 14,71	Transactie tussen zandexploitatie maatschappij en gemeente Leiden; locatie aangegeven als bedrijventerrein in Streekplan. Betreft bedrijventerrein Oostvlietpolder, waarvan later is besloten om het bedrijventerrein niet te ontwikkelen.
3	Jan 2008	Brielle	Brielle, F 151, 152 en 1391	7.99.20 ha	€ 2.761.399,--	€ 34,50	Koopsom inclusief woning, bedrijfsgebouwen en weiland met boomgaard. Betreft bedrijventerrein met een beperkte oppervlakte. Gronden nog niet bestemd tot bedrijventerrein.
4	Mrt 2008	Ridderkerk	Ridderkerk, D 1736, 2841, 2843,	7.41.18 ha	€ 1.000.000,--	€ 13,50	Betreft familietransactie en in verpachte staat. T.b.v. ontwikkeling

nr	Leverings- moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m²	Bijzonderheden
			1449, 1450				bedrijventerrein Cornelisland, gericht op reguliere bedrijvigheid. Aan de zijde van de snelweg is hoogwaardige bedrijvigheid gepland. Voor dit bedrijventerrein is een bestemmingsplan met de bedrijventerreinbestemming van toepassing, die binnenkort zal worden herzien.
5	Juli 2008	Teylingen	Sassenheim, B, 3580	1.56.60 ha	€ 352.350,--	€ 22,50	Transactie in het plangebied tussen privépersonen en eigen BV.
6	Nov 2008	Lansingerland	Berkel en Rodenrijs, B 4186 en 2933	2.91.85 ha	€ 1.460.000,--	€ 50,00	Koopsom inclusief woning, loods en kas. T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Oudeland. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft een regulier bedrijventerrein, gericht op handel, logistiek en assemblage. Er is geen bebouwingspercentage voorgeschreven, de hoogte varieert 8 tot 18 m, met een maximale milieucategorie van 4.2.
7	Nov 2009	Lansingerland	Berkel en Rodenrijs, B 6698 ged en 6674 ged	1.42.70 ha	€ 784.850,--	€ 55,00	T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Oudeland. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft een regulier bedrijventerrein, gericht op handel, logistiek en assemblage. Er is geen bebouwingspercentage voorgeschreven, de hoogte varieert 8 tot 18 m, met een maximale milieucategorie van 4.2.
8	Nov 2009	Lansingerland	Berken en Rodenrijs, B 3406 en	1.56.80 ha	€ 1.725.000,--	€ 109,00	Koopsom inclusief kassen. Verrekenbeding voor over- en ondermaat opgenomen tegen

nr	Leverings- moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m²	Bijzonderheden
			6888 ged.				€ 42,50/m². T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Oudeland. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft een regulier bedrijventerrein, gericht op handel, logistiek en assemblage. Er is geen bebouwingspercentage voorgeschreven, de hoogte varieert 8 tot 18 m, met een maximale milieucategorie van 4.2.
9	Mrt 2010	Leiden	Leiden, V, 2259	0.45.75 ha	€ 183.000,--	€ 40,00	Locatie aangegeven als bedrijventerrein in Streekplan; (nog) niet gerealiseerd. Betreft bedrijventerrein Oostvlietpolder, waarvan later is besloten om het bedrijventerrein niet te ontwikkelen. Gemeente was voornemens om dit bedrijventerrein als regulier bedrijventerrein te ontwikkelen.
10	Juli 2010	Leiden	Leiden, V, 2148	0.35.00 ha	€ 275.000,--	€ 78,57	Koopsom incl. erf en voormalige ligboxenstal. Betreft bedrijventerrein Oostvlietpolder, waarvan later is besloten om het bedrijventerrein niet te ontwikkelen. Gemeente was voornemens om dit bedrijventerrein als regulier bedrijventerrein te ontwikkelen.
11	Okt 2010	Ridderkerk	Ridderkerk, D 3422	2.72.35 ha	€ 1.089.400,--	€ 40,--	T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Cornelisland, gericht op reguliere bedrijvigheid. Aan de zijde van de snelweg is hoogwaardige bedrijvigheid gepland. Voor dit bedrijventerrein is een bestemmingsplan met de bedrijventerreinbestemming van toepassing. Er is een herziening van het bestemmingsplan in

nr	Leverings-moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
							ontwerp ter inzage gelegd. Het bedrijventerrein gaat uit van hoogwaardige bedrijvigheid, waarbij een bebouwingspercentage niet is bepaald, de hoogte varieert tussen 13 m tot 20 m (met op een specifieke locatie 25 m).
12	Febr 2012	Rijnwoude	Koudekerk aan den Rijn, B, 3868	0.90.00 ha	€ 489.155,--	€ 54,35	Betreft verkoop van bouwterrein t.b.v. een agrarisch bouwperceel.

Op basis van de hierboven opgenomen transacties ontstaat een zeer gemêleerd beeld van prijzen. Daarom zijn de transacties beoordeeld:

1. De transacties 1 en 2 zijn 7 tot 12 jaar geleden gerealiseerd voor de aanvang van de kredietcrisis. Aan deze transacties kan daarom weinig waarde meer worden gehecht.
2. De transacties 4 en 5 zijn gekleurd door de partijen. Het betreft hier een familietransactie en een transactie van privé naar bedrijf. Aan deze transacties kan daarom weinig waarde worden gehecht.
3. Transactie 3 betreft een transactie in Brielle. Ondanks dat is gekocht in 2008 is er op deze locatie nog geen bedrijventerrein gerealiseerd. Van de gemeente Brielle hebben deskundigen echter begrepen dat zij wel voornemens zijn om in 2013 een bestemmingsplan in procedure te brengen. De oppervlakte van dit bedrijventerrein is beperkt. Het is (nog) onduidelijk wat de gebruiksmogelijkheden worden binnen dit bedrijventerrein. Daarnaast achten deskundigen de locatie niet geheel vergelijkbaar met het plangebied. Er is in Brielle sprake van een beduidend lagere uitgifteprijs. Aan deze transactie wordt daarom weinig waarde gehecht.
4. De transacties 6, 7 en 8 zijn gerealiseerd in een vergelijkbare locatie. Deze locatie is inmiddels ingevuld met het bedrijventerrein Oudeland. Het bedrijventerrein voorziet in een regulier bedrijventerrein met het accent op handel, logistiek en assemblage. Het bebouwingspercentage is niet bepaald en de hoogte bedraagt circa 12 m. Detailhandel is niet mogelijk. Daarentegen is het uitgiftepercentage hoger dan bij het bedrijventerrein Oosthoutlaan. De uitgifteprijzen variëren van € 237,50/m² tot € 265,--/m² excl. BTW en zijn daarmee redelijk vergelijkbaar met de geprognosticeerde uitgifteprijs voor het bedrijventerrein Oosthoutlaan. De transacties zijn uit 2008 en 2009. Dit kan betekenen dat de koopovereenkomsten zijn gesloten net voor de aanvang van de kredietcrisis. Voor de transactie 8 geldt dat er naast grond ook opstallen zijn verkocht. Voorts is een

verrekenbeding opgenomen van € 42,50/m². Deze transacties zijn als vergelijkingstransactie bruikbaar voor het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Oosthoutlaan.

5. De transactie 9 is gerealiseerd in 2010 als onderdeel van een grootschalige aankoop voor een nieuw bedrijventerrein Oostvlietpolder. Ten tijde van de aankoop was een regulier bedrijventerrein op deze percelen gepland. Ook deze transactie is bruikbaar als vergelijkingstransactie voor het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Oosthoutlaan. Daaraan doet niet af dat er inmiddels is besloten om het bedrijventerrein niet te realiseren.
6. Transactie 10 ligt in hetzelfde gebied als transactie 9. Bij deze transactie zijn naast grond ook opstallen verkocht. Daarom kan aan transactie 10 weinig waarde worden gehecht.
7. Transactie 11 is gerealiseerd binnen een toekomstig bedrijventerrein in de gemeente Ridderkerk. Gezien de ligging van het bedrijventerrein en de functie is deze locatie redelijk vergelijkbaar met de locatie Oosthoutlaan. Bouwmogelijkheden zijn forser, vooral op die locaties waar sprake is van een zichtlocatie. De uitgifteprijzen variëren van € 265,--/m² tot 295,--/m² excl. BTW en zijn daarmee voor niet-zichtlocaties redelijk vergelijkbaar. Deze transacties zijn als vergelijkingstransactie bruikbaar bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Oosthoutlaan.
8. Transactie 12 is een transactie voor een bouwterrein in de agrarische sector, waardoor weinig tot geen waarde aan deze transactie kan worden gehecht bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Oosthoutlaan.

Conclusies

- Uit het prijsonderzoek blijkt dat de vergelijkingstransacties binnen het plangebied te oud dan wel niet vergelijkbaar worden geacht. Daarom zal moeten worden gekeken naar andere vergelijkbare locaties.
- Het bedrijventerrein Oudeland in de gemeente Lansingerland wordt als vergelijkbaar ervaren. In dit plangebied zijn in 2008 en 2009 prijzen betaald van € 50,-- en 55,-- per m². Ook is er een verrekening voor meer of minder oppervlakte afgesproken van € 42,50/m². Op basis van de huidige marktomstandigheden wordt de prijs van € 50,--/m² als te hoog ervaren. Algemeen wordt aangenomen dat de ruwe bouwgrondprijzen als gevolg van marktwerking met circa € 7,50 tot € 10,-- naar beneden moeten worden bijgesteld.
- Een prijs van € 40,--/m² achten deskundigen derhalve bij de huidige marktomstandigheden reëel, mede gelet op de transacties in Lansingerland, Ridderkerk en Leiden.
- Deskundigen wegen in hun oordeel mee dat bij de vergelijkingstransacties sprake is van min of meer vergelijkbare bedrijventerreinen voor wat betreft van het type bedrijventerrein, de bouwhoogte, het bebouwingspercentage en het uitgiftepercentage.

- Op basis van het voorgaande taxeren deskundigen de ruwe bouwgrondwaarde derhalve op € 40,--/m².
- Op het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 staan enkele schuurtjes. Nu deskundigen deze gronden binnen het complex waarderen op een ruwe bouwgrondwaarde van € 40,--/m², zakt de waarde van de schuurtjes zelf door de grond. Dit houdt in dat deze schuurtjes geen afzonderlijke waarde vertegenwoordigen boven de vastgestelde ruwe bouwgrondwaarde.

6.2 Gronden buiten het complex

Voor de gronden gelegen buiten het complex, zoals omschreven in paragraaf 4.5, wordt een afzonderlijke waarde getaxeerd.

De gronden buiten het complex zijn de gronden van de bestaande Oosthoutlaan en de Edisonstraat. Deze gronden zijn eigendom van de gemeente Teylingen. De gronden onder de bestaande Oosthoutlaan en de Edisonstraat hebben op dit moment een verkeerskundige bestemming. In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosthoutlaan” behouden deze gronden deze bestemming. Er vindt geen herinrichting van de weg plaats. Ter plaatse van de kruising Oosthoutlaan en Edisonstraat wordt een rotonde aangelegd. De bestemming blijft echter gelijk, namelijk “Verkeer”.

Deskundigen taxeren deze gronden op een symbolische waarde van totaal € 1,--.

6.3 Overige aspecten van de inbrengwaarde

In paragraaf 4.3 is de afbakening van dit advies opgenomen. Daarbij is aangegeven welke overige aspecten nog onderdeel zijn van de inbrengwaarde. In de paragrafen 6.1 en 6.2 zijn de ramingen opgenomen zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub a en b Bro.

Op basis van de ter beschikking gestelde gegevens zijn deskundigen er, zoals verwoord in paragraaf 4.3 en paragraaf 4.7 sub j, vanuit gegaan dat er geen sprake is van persoonlijke rechten. Ten aanzien van de zakelijke rechten wordt verwezen naar het bepaalde in paragraaf 4.3, met als conclusie dat aan de zakelijke rechten zelf geen waarde wordt toegekend. De raming van de kosten van het vrij maken van de gronden van persoonlijke en zakelijke rechten zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub c Bro komt derhalve uit op nihil.

Binnen het exploitatiegebied dienen de schuren zoals aanwezig op het perceel, kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 te worden gesloopt. Daarnaast zullen de groenopstanden op de grenzen van de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 3580 en 3581 moeten worden gerooid en afrasteringen moeten worden

verwijderd. De kosten van de sloop en het rooien vallen onder de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied, zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub d Bro.

Deskundigen ramen de sloopkosten voor de in het veld aangetroffen opstallen, rekening houdende met inhoud, oppervlakte en gebruikte materialen (waaronder asbest), op het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 op een bedrag van € 30.000,-- exclusief BTW.

Deskundigen ramen de kosten van het rooien van de groenopstanden binnen het exploitatiegebied op de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 3580 en 3581 en verwijderen van eventuele afrasteringen op € 15.000,-- exclusief BTW.

Om tot aankoop te kunnen overgaan moeten de zogenaamde aankoopkosten worden gemaakt. Deze kosten kunnen worden geschaard onder de kosten genoemd in artikel 6.2.3 sub c Bro. Het gaat hier om overdrachts- of omzetbelasting, kosten van de notaris, kadastraal recht etc. Deskundigen gaan uit van aankoop door de gemeente, waarbij geen sprake is van een vervaardigd goed en dus overdrachtbelasting van toepassing is. Dit betekent dat de gemeente gebruik kan maken van de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 sub c Wet op belasting van rechtsverkeer.

Deskundigen ramen de kosten van de notaris en het kadastraal recht uitgaande van het opstellen van drie akten voor de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 1691, 3580, 3581, 2924 en 3117 en gemeente Voorhout, sectie B, nummer 6180 plus inmeting van gedeeltelijke percelen (de percelen 3117 en 6180) op in totaal € 4.000,-- excl. BTW.

6.4 Schadeloosstelling

Deskundigen hebben in dit inbrengwaarderapport, naast het taxeren van de inbrengwaarde, tevens een raming opgesteld van de schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet.

Ingevolge artikel 40 Onteigeningswet vormt de schadeloosstelling een volledige vergoeding van alle schade, die door de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.

De schadeloosstelling op grond van artikel 40 Onteigeningswet bestaat uit drie onderdelen:

1. de vermogensschade;
2. de inkomensschade;
3. de bijkomende schade.

Ad 1 de vermogensschade

De vermogensschade bestaat uit de marktwaarde van het object en de eventuele waardevermindering van het overblijvende. De marktwaarde is opgenomen in de paragrafen 6.1 en 6.2. Aangezien er geen sprake is van overblijvend eigendom, is er ook geen sprake van waardevermindering van het overblijvende.

Ad 2 de inkomensschade

Inkomensschade komt voor vergoeding in aanmerking als bijvoorbeeld de eigenaar een vervangend perceel aankoopt, maar dit perceel duurder moet worden aangekocht dan de waarde die de eigenaar ontvangt in verband met de onteigening. De extra investering (het verschil tussen een redelijke aankoop prijs voor het vervangende perceel en de aankoop prijs van het onteigende perceel) wordt vergoed op basis van een jaarlijkse zwaardere last die vervolgens wordt gekapitaliseerd.

In onderhavig plangebied is sprake van een vermogenswaarde van percelen die ruimschoots boven de agrarische waarde ligt, namelijk een vermogensschade die is bepaald op basis van de ruwe bouwgrondprijs (zie paragraaf 6.1) gerelateerd aan de beoogde bestemming bedrijventerrein. Indien één der eigenaren een vervangend perceel wenst aan te kopen, zal dit vervangend (vergelijkbaar) perceel ruimschoots onder de ruwe bouwgrondprijs kunnen worden aangekocht. Deskundigen zijn derhalve van mening dat er geen sprake is van inkomensschade.

Ad 3 de bijkomende schade

Bijkomende schade is schade die eenmalig voor de eigenaar ontstaat door het verlies van zijn eigendom door de onteigening. Onder bijkomende schade in geval van deze taxatie kan worden geschaard de kosten van deskundige bijstand bij de onderhandelingen met de gemeente, aankoopkosten van een vervangend perceel en eventuele aanpassingskosten van het vervangend perceel.

De eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 3580 en 3581 heeft de percelen gekocht in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Er is in dit geval geen reden om aankoopkosten van een vervangend perceel en eventuele aanpassingskosten te vergoeden. Op basis van de uitgangspunten van onderhavige inbrengwaardetaxatie geldt de fictie dat de gemeente Teylingen de gronden aankoopt. In dit geval is een vergoeding van kosten voor deskundige bijstand op zijn plaats. Deskundigen ramen een bedrag van 2% van de vermogensschade/marktwaarde aan kosten voor deskundige bijstand.

Voor de eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 3117 en gemeente Voorhout, sectie B, nummers 6180 is ook geen aanleiding om tot aankoop van een vervangend perceel over te gaan. Ook hier bestaat de bijkomende schade alleen in een vergoeding van kosten voor deskundige bijstand. Deskundigen ramen een bedrag van 2% van de vermogensschade/marktwaarde aan kosten voor deskundige bijstand.

Voor de percelen van de gemeente, kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 2923, 3522 en gemeente Voorhout, sectie B, nummer 5718 is geen sprake van bijkomende schade. Deze gronden zijn immers al in eigendom van de gemeente.

Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummer 2924 geldt dat dit in eigendom is van particulieren. Zij gebruiken de grond als weidegrond met schuilgelegenheid voor dieren en opslag. Het ligt voor de hand dat deze particulieren elders een vervangend perceel aankopen en deze weer als weidegrond gaan gebruiken. Zij zullen derhalve worden geconfronteerd met de aankoopkosten van een vervangend perceel (met vergelijkbare oppervlakte). Op basis van een vergelijkbaar vervangend perceel op een vergelijkbare locatie ramen deskundigen de aankoopkosten voor een vervangend perceel op € 13.000,--. Eventuele aanpassingskosten zijn daarin begrepen. Tevens is het reëel om uit te gaan van het feit dat zij een deskundige inhuren die hen bijstaat bij de verkoop van het perceel aan de gemeente. Ook hier wordt uitgegaan van een bedrag van 2% van de schadeloosstelling.

7. Conclusies taxatie inbrengwaarde

7.1 Marktwaaarde

In hoofdstuk 3 is de grondexploitatieopzet beoordeeld. Op basis van de geraamde opbrengsten en kosten wordt deze door deskundigen als reëel beoordeeld. Er resulteert een residuele grondwaarde van € 45,75/m². Op basis van de weging van de vergelijkingstransacties komen deskundigen op een waarde van € 40,--/m². Zoals aangegeven in paragraaf 4.5 wordt, in verband met de marktomstandigheden en de mogelijke wijzigingen in de grondexploitatieopzet gedurende de uitvoering, meer gewicht gegeven aan de weging van de vergelijkingstransacties. Duidelijk is wel dat de residuele grondwaarde slechts beperkt hoger is dan de getaxeerde inbrengwaarde.

Deskundigen zijn van mening dat de inbrengwaarde van de gronden in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" moeten worden gesteld op € 40,--/m² per prijspeil 1 januari 2013.

Er wordt één uitzondering gemaakt. De gronden onder de bestaande Oosthoutlaan en de Edisonstraat hebben op dit moment een verkeerskundige bestemming. In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" behouden deze gronden deze bestemming. Er vindt geen herinrichting van de weg plaats. Ter plaatse van de kruising Oosthoutlaan en Edisonstraat wordt een rotonde aangelegd. Het is daarom in de ogen van deskundigen niet reëel dat voor deze gronden eenzelfde inbrengwaarde geldt, mede ook omdat zij geen onderdeel uitmaken van het afgebakende complex. Deskundigen waarderen deze grond gezamenlijk op een symbolisch bedrag van € 1,-- per prijspeil 1 januari 2013.

7.2 Overige aspecten van de inbrengwaarde

Naast de marktwaaarde is geen sprake van kosten van het vrijmaken van persoonlijke en zakelijke rechten. Voor sloop en verwijderen van de groenopstand en eventuele afrasteringen ramen deskundigen een bedrag van € 45.000,-- excl. BTW. Voor de kosten van eigendomsverkrijging wordt rekening gehouden met een bedrag van € 4.000,-- excl. BTW.

7.3 Marktwaaarde en schadeloosstelling

In de onderstaande tabel is de waarde en de schadeloosstelling per kadastraal perceel opgenomen.

Rekening houdende met de ligging, oppervlakte, vigerende bestemming / toekomstige bestemming (planologie), toekomstige ontwikkelingen en alle verder op de waarde van invloed zijnde factoren kennen deskundigen aan de percelen in het plangebied Oosthoutlaan een waarde en schadeloosstelling toe als volgt:

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats	Waarde*	schadeloosstelling
Sassenheim	B	1691	10840	10590	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.	Postbus 156	2170 AD Sassenheim	€ 433.600,00	€ 442.272,00
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	B.V. Transportnet Zuid- Holland	Van Geusaustraat 193	2274 RJ Voorburg		
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Liander Infra West N.V.	Postbus 50	6920 AB Duiven		
Sassenheim	B	2923	8560	2814	eigendom	Gemeente Teylingen	Postbus 149	2215 ZJ Voorhout	€ 1,--	€ 1,--
Sassenheim	B	2924	19935	19584	1/4 eigendom	Hendrikus Dirk Kuiters	Dragontuin 3	2353 PP Leiderdorp	€ 797.400,00	€ 826.608,00
					1/4 eigendom	Wilhelmus Kuiters	Abraham Kuyperplein 6	2314 EW Leiden		
					1/4 eigendom	Petrus Jacobus Kuiters	Molengaarde 47	693 BD Doesburg		
					1/4 eigendom	Robert Kuiters	Wildrijklaan 12	2171 RG Sassenheim		
Sassenheim	B	3117	2080	359	eigendom	Hoogheemraadschap van Rijnland	Postbus 156	2300 AD Leiden	€ 14.360,00	€ 14.647,20
Sassenheim	B	3522	4620	506	eigendom	Gemeente Teylingen	Postbus 149	2215 ZJ Voorhout	zie B 2923	zie B 2923
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	B.V. Transportnet Zuid- Holland	Van Geusaustraat 193	2274 RJ Voorburg		
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Liander Infra West N.V.	Postbus 50	6920 AB Duiven		

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats	Waarde*	schadeloosstelling
					zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b BP	Leidsche Duinwater Maatschappij	Langegracht 70	2312 NV Leiden		
Sassenheim	B	3580	15660	15827	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.	Postbus 156	2170 AD Sassenheim	€ 626.400,00	€ 638.928,00
Sassenheim	B	3581	14810	14989	eigendom	Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.	Postbus 157	2171 AD Sassenheim	€ 592.400,00	€ 604.248,00
Voorhout	B	5718	16220	1367	eigendom	Gemeente Teylingen	Postbus 149	2215 ZJ Voorhout	€ 54.680,00	€ 54.680,00
Voorhout	B	6180	2200	180	eigendom	Hoogheemraadschap van Rijnland	Postbus 156	2300 AD Leiden	€ 7.200,00	€ 7.344,00
Totaal			94925	66216					€ 2.526.041,--	€ 2.588.728,--

* Voor de percelen kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie B, nummers 1691, 2924, 3580 en 3581 is uitgegaan van aankoop van de oppervlakte conform de openbare registers van het Kadaster (onder "oppervlakte kadaster (m²)"), aangezien een redelijk handelend koper en verkoper op basis van de kadastrale oppervlakte zullen beslissen tot volledige aan- en verkoop. Voor de overige percelen is uitgegaan van de berekende oppervlakte in het exploitatieplan (onder "oppervlakte in exploitatieplan").

Deskundigen taxeren op basis van de verstrekte gegevens en eigen onderzoek de inbrengwaarde conform artikel 6.2.3 sub a en b Bro voor de gronden in het plangebied Oosthoutlaan per prijspeil 1 januari 2013 op afgerond **€ 2.526.041,-- (zegge tweemiljoen vijfhonderdzesentwintigduizend éénnveertig euro)**.

Deskundigen taxeren op basis van de verstrekte gegevens en eigen onderzoek de volledige schadeloosstelling ex artikel 40 OW voor de gronden in het plangebied Oosthoutlaan per prijspeil 1 januari 2013 op afgerond **€ 2.588.728,-- (zegge tweemiljoen vijfhonderdachtentachtigduizend zeventhonderdachtentwintig euro)**.

Deskundigen hebben de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub c gewaardeerd op **€ 4.000,-- (zegge vierduizend euro) exclusief BTW**.

Deskundigen hebben de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub d en die zijn toe te rekenen aan de afzonderlijke percelen geraamd op **€ 45.000,-- (zegge vijfenveertigduizend euro) exclusief BTW**.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten in de maand juli 2013.

De deskundigen,



mr. ing. J. de Vries (RT)



W.P.C. Bakx (RT)

Gemeente Teylingen
T.a.v. de heer R. van der Geest
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

P.J.M. Toonen
makelaar/taxateur

mr. drs. ing. A.P.G. Hendrix
rentmeester

J. van Vessem
rentmeester/onteigeningsdeskundige

W.P.C. Bakx
rentmeester/onteigeningsdeskundige

ing. W.B. Wellner
rentmeester/taxateur

ing. H.W. Bijsterbosch
rentmeester/taxateur

mr. ing. J. de Vries
adviseur grondbeleid/rentmeester

ing. E.C.M.E. Hack
rentmeester

ing. G.J. Versteeg
rentmeester/taxateur

ing. J.A.W.M. Loeffen
rentmeester/taxateur

ing. W.J. van Olst
grondzakenadviseur

Druuten, 31 oktober 2013

Ref.: JdV/kh/0726-4413

Betreft: inbrengwaarderapport bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan,
wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Geachte heer Van der Geest,

Op 25 juli 2013 zonden wij u de "Taxatie inbrengwaarde Oosthoutlaan in de gemeente Teylingen". In deze taxatie is de inbrengwaarde getaxeerd van de gronden gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan". Het taxatierapport was nodig voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan en het daarbij behorende exploitatieplan.

Inmiddels is het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Naar aanleiding daarvan zijn enkele zienswijzen door de gemeente ontvangen. Deze zienswijzen hebben vooral betrekking op het bestemmingsplan, maar hebben ook een doorwerking in het exploitatieplan. U heeft ons nu gevraagd om te bezien of de wijzigingen die u voorstelt in het bestemmingsplan nog consequenties hebben voor de taxatie van de inbrengwaarde. In de bijlage bij deze brief zullen wij hierop nader ingaan.

Tevens heeft u verzocht om een globaal oordeel over de vraag of de inbrengwaarde, die wij taxeerden per prijspeil 1 januari 2013, nog wijzigt door het verloop van tijd. Met andere woorden; is er aanleiding om per 1 november 2013 tot een andere inbrengwaarde te komen. Ook zullen wij hierop nader ingaan.

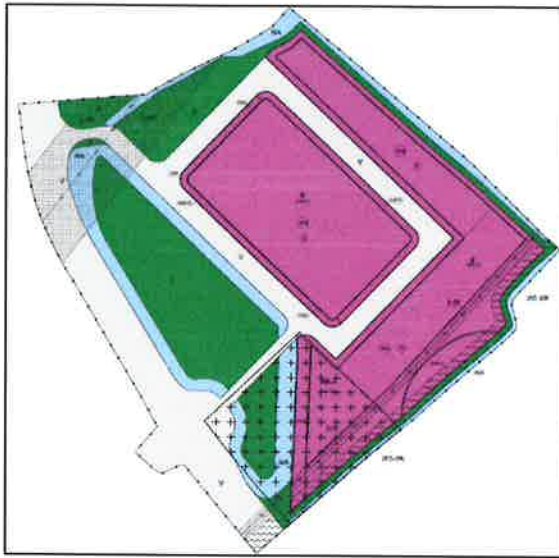
Indien u nog vragen heeft, verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,
De Lorijn raadgevers o.g.

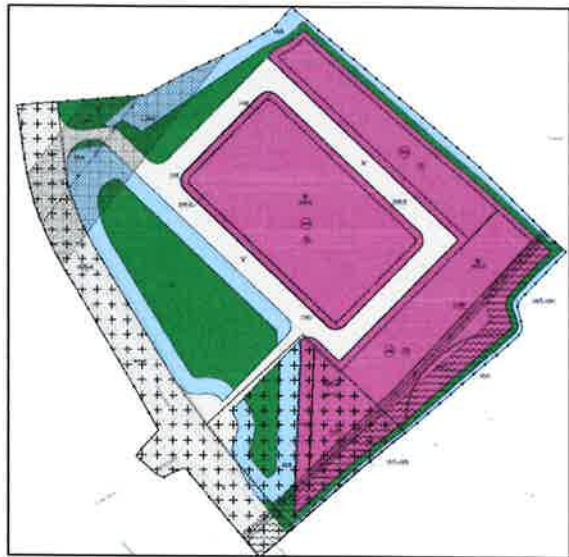
mr. ing. J. (Jolande) de Vries

De (relevante) voorgestelde wijzigingen

1. Wijziging van de verbeelding



Verbeelding conform ontwerpbestemmingsplan



Nieuwe voorgestelde verbeelding n.a.v. zienswijzen

Op de verbeelding wordt meer grond bestemd als "water". Een deel van de bestemming "groen" wordt ingewisseld voor de bestemming "water". Dit heeft geen consequenties voor de verhouding uitgeefbaar terrein – niet uitgeefbaar terrein.

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet blijft een bruto-exploitatiegebied van circa 6,6 ha.

De onderverdeling is als volgt:

Bestemming	Conform ontwerpbestemmingsplan	Conform voorgestelde verbeelding n.a.v. zienswijzen
Bedrijf	3.14.56 ha	3.14.56 ha
Groen	1.55.06 ha	1.29.46 ha
Verkeer	1.22.98 ha	1.22.98 ha
Water	0.66.70 ha	0.92.30 ha
	6.59.30 ha	6.59.30 ha

Het uitgiftepercentage is en blijft 48%.

Door de wijziging wijzigen ook de kosten in de exploitatieopzet. Deze worden circa € 50.000,-- minder, waardoor ook een kleine wijziging optreedt in de toe te rekenen plankosten.

2. Wijziging van de regels

Binnen de bestemming "bedrijf" is in plaats van een binnenplanse ontheffing een wijzigingsbevoegdheid voor grootschalige detailhandel opgenomen. In de voorgestelde wijziging is opgenomen dat bij directe bestemming 20% van de bestemming "bedrijf" mag worden gebruikt voor grootschalige detailhandel (auto's, boten etc.). Tuincentra en bouwmarkten mogen zich vestigen met een maximale oppervlakte van 1.000 m². Via de wijzigingsbevoegdheid wordt een uitbreiding van

het areaal voor tuincentra en bouwmarkten groter dan 1.000 m² opgenomen. Door de formulering kan op in totaal circa 6.300 m² grootschalige detailhandel plaatsvinden.

De gevolgen van de wijziging op de inbrengwaarde

De wijziging van de oppervlakte water in het plangebied heeft geen gevolgen voor de inbrengwaarde, nu de oppervlakte uitgeefbaar gebied gelijk blijft. De zeer beperkte afname van de kosten, kan ook niet leiden tot aanpassing van de inbrengwaarde.

In het ontwerpbestemmingsplan was grootschalige detailhandel alleen via een ontheffingsprocedure mogelijk. Op basis van de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt het nu voor 20% van de oppervlakte van de bestemming "bedrijf" mogelijk om de gronden in te richten voor grootschalige detailhandel. Verdere uitbreiding is echter niet mogelijk, behoudens voor tuincentra en bouwmarkten via een wijzigingsbevoegdheid.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat is gekeken naar vergelijkbare aankopen van "ruwe bouwgrond" in vergelijkbare toekomstige bedrijventerreinen. Er is daarbij gekeken naar zoveel mogelijk gelijkwaardige bedrijventerreinen. Echter, er zullen altijd verschillen zijn. Gezien de gebruikte vergelijkingslocaties verwachten wij geen ander oordeel over de inbrengwaarde door de aanpassing van de mogelijkheden voor grootschalige detailhandel. Deze wijziging kan dan ook niet leiden tot aanpassing van de inbrengwaarde.

De gevolgen voor de wijziging op de uitgifteprijs

Op basis van een residuele berekening heeft de gemeente de uitgifteprijs opnieuw bepaald. U hanteert nog steeds een gemiddelde uitgifteprijs van € 250,--/m². Gezien het onderzoek dat wij ten tijde van het opstellen van de taxatie hebben uitgevoerd en de binnen de onderzochte locaties thans gehanteerde uitgifteprijzen achten wij het handhaven van deze prijs voor een regulier bedrijventerrein (met ondergeschikte kantoorfunctie en beperkte detailhandelsmogelijkheid) op de locatie Oosthoutlaan reëel.

Oordeel inbrengwaarde naar prijspeil heden (1 november 2013)

In het inbrengwaarderapport, gedateerd 23 juli 2013, is het prijspeil gehanteerd van de grondexploitatie van 1 januari 2013. U vraagt nu om een inschatting of deze prijs per heden nog gestand kan worden gedaan. Wij hebben daarvoor een inschatting gemaakt of de marktomstandigheden per heden beduidend anders zijn dan de marktomstandigheden per 1 januari 2013. Nader onderzoek naar eventuele nieuwe vergelijkingstransacties hebben wij niet uitgevoerd. Op basis van de algehele markttendens hebben zich sinds 1 januari 2013 geen beduidende wijzigingen voorgedaan bij de verkoop van bedrijventerreinen. Tevens merken wij op dat ons geen nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen in de omgeving van de gemeente Teylingen bekend zijn, waar door overheid dan wel bedrijfsleven gronden zijn gekocht op basis van de ruwe bouwgrondprijs. Duidelijk is ook dat er nog voldoende gronden met de bestemming bedrijventerrein beschikbaar zijn voor uitgifte. Op basis van deze argumenten is onze inschatting dat de inbrengwaarde per heden geen wijziging heeft ondergaan ten opzichte van het prijspeil 1 januari 2013.

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 29-10-2013
 Gemeente Teylingen
 Projectnaam Oosthoutlaan
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 5
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
 historisch gebied ☐ ja ☒ nee
 binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee
 inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee
 uitleglocatie ☐ ja ☒ nee
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
 a waarvan percelen (onbebouwd) totaal
 b waarvan woningen stuks
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren stuks
 d waarvan bijzondere objecten stuks
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
 a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
 woningen aantal
 bedrijvigheid m2 uitgeefbaar
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie m2

D Onderzoeken

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

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
 a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingsbesluit ? ☐ ja ☒ nee
 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☒ ja ☐ nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?
 zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
 Slecht ☐ ja ☒ nee
 Normaal ☒ ja ☐ nee
 Goed ☐ ja ☒ nee
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☒ ja ☐ nee

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

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal ☐ ja ☒ nee
 partieel ☒ ja ☐ nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

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

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ? stuks

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan		
print		
Datum 29-10-2013 Gemeente Teylingen Projectnaam Oosthoutlaan Projectnummer 0 Datum prijspeil 1-1-2010 Looptijd project in jaren 5		
Product/activiteit		
Vererving		
☒ ja ☐ nee	1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☒ ja ☐ nee	1.2	Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☒ ja ☐ nee	1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw		
☒ ja ☐ nee	2.1	↓ Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ ja ☒ nee	2.2	Prijsvraag uur voor organiseren
☐ ja ☒ nee	2.3	Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☐ ja ☒ nee	2.4	Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ ja ☐ nee	2.5	Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ ja ☐ nee	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening		
☒ ja ☐ nee	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking)s besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijking)s besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ ja ☒ nee	3.2	Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging
☒ ja ☐ nee	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan
Civiele en cultuur techniek		
☒ ja ☐ nee	4.1	Planontwikkeling uur per week
☒ ja ☐ nee	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie		
☒ ja ☐ nee	5.1	Kaartmateriaal uur per week
Communicatie		
☐ ja ☒ nee	6.1	Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte		
☒ ja ☐ nee	7.1	Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgiften
Management		
☒ ja ☐ nee	8.1	Projectmanagement uur per week
☐ ja ☒ nee	8.2	Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie		
☒ ja ☐ nee	9.1	Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	29-10-2013	Complexiteit	94%
Gemeente	Teylingen		
Projectnaam	Oosthoutlaan		
Projectnummer	0		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	5		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Vererving	200	€ 60.000	7%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	30	€ 3.600	0%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	110	€ 49.200	5%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	1%
Stedenbouw	365	€ 43.788	5%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.400	1%
2.2 Prijsvraag	-	-	0%
2.3 Masterplan	-	-	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	-	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	138	€ 16.514	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	157	€ 18.874	2%
Ruimtelijke Ordening	524	€ 62.933	7%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	408	€ 48.961	5%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	-	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	116	€ 13.973	2%
Civiele en cultuur techniek	494	€ 480.291	54%
4.1 Planontwikkeling	494	€ 49.893	6%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 430.398	48%
Landmeten/vastgoed informatie	98	€ 8.911	1%
5.1 Kaartmateriaal	98	€ 8.911	1%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Gronduitgifte	680	€ 82.960	9%
7.1 Gronduitgiftecontracten	680	€ 82.960	9%
Management	783	€ 108.892	12%
8.1 Projectmanagement	783	€ 108.892	12%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	-	0%
Planeconomie	392	€ 47.787	5%
9.1 Planeconomie	392	€ 47.787	5%
totaal	3.536	€ 895.562	100%

Toelichting op ingevulde plankostenscan

Voor het exploitatieplan Oosthoutlaan (gemeente Teylingen) is de plankostenscan ingevuld. In deze notitie wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten.

Algemeen

1. De verwachte looptijd na vaststelling van het bestemmingsplan bedraagt 3 jaar.
2. De grootte van het netto plangebied (bruto exploitatiegebied minus te handhaven elementen) bedraagt 6,59 ha.
3. Het exploitatiegebied betreft een uitleglocatie (buiten bebouwde kom, >70% van in te brengen gronden is onbebouwd).
4. Het betreft geen herstructureringsopgave.

Eigendomssituatie

5. Er dient één (nagenoeg) onbebouwd perceel verworven te worden, kadastraal aangeduid als B2924.
6. Er wordt vanuit dat er geen sprake van huur- en pachtontbindingen.
7. Er wordt mogelijk voor één onroerende zaak met een onteigeningsplan gewerkt, waarbij de kans aanwezig is dat het tot een gerechtelijke procedure komt.
8. Er is reeds voorkeursrecht gevestigd op de locatie.

Beoogd programma

9. Het beoogde programma omvat 31.456 m² uitgeefbaar bedrijventerrein.

Onderzoeken

10. Er behoeft geen MER- en luchtkwaliteitonderzoek plaats te vinden. Wel is de verwachting dat er een bodemverontreiniging- en aanvullend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Tot op heden nog geen toestemming is verleend om perceel B2924 te betreden.

Ruimtelijke ordeningsprocedures

11. Er wordt een gedetailleerd bestemmingsplan opgesteld.
12. Er kan geen gebruik worden gemaakt van een wijziging van het bestemmingsplan.
13. Het exploitatieplan maakt deel uit van een groter bestemmingsplan, aangezien de bestemmingsplangrens niet geheel overeenkomt met de exploitatieplangrens. De verhouding in oppervlakte bedraagt 89,9%.

Civiele cultuur en techniek

14. De verwachte bodemgesteldheid van het gebied is "normaal".
15. De verwachte sloopkosten bedragen € 45.000 excl. BTW.
16. Er zal een partiële ophoging van het plangebied plaatsvinden van ca. 0,63 m. Voor het moment is de aannahme gedaan dat dit in één keer gebeurt waarbij de verwachte zettingstijd één half jaar bedraagt.

17. De kosten bouw- en woonrijp maken bedragen in totaal € 2.642.859. Deze kosten zijn exclusief sloop, bodemsanering, grootschalige infrastructurele kunstwerken en BTW. De aanleg van de rotonde en de verkeersbrug worden niet beschouwd als "grootschalige infrastructurele kunstwerken" en maken zodoende onderdeel uit van deze kosten.

18. Er worden naar verwachting 17 uitgiftecontracten bedrijvigheid gesloten.

Productenlijst

Voor project Oosthoutlaan worden de volgende producten en activiteiten verwacht

- Taxatie en aankoop onroerende zaak
- Onteigenen van onroerende zaken
- Toepassen WvG
- Programma vanEisen
- Stedenbouwkundig plan
- Inrichtingsplan openbare ruimte
- Opstellen bestemmingsplan
- Opstellen exploitatieplan
- Planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en directievoering
- Kaartmateriaal
- Gronduitgiftecontracten
- Projectmanagement
- Planeconomie

Indexatie

De gebruikte plankostenscan heeft als prijspeil 01-01-2010. Omdat de exploitatieopzet bij het exploitatieplan prijspeildatum 01-01-2013 heeft, wordt het resultaat van de ingevulde plankostenscan in de exploitatieopzet met 3 x 2,0% geïndexeerd. De enige post waar dit niet voor geldt, is 4.2 "Voorbereiding, toezicht en directievoering", aangezien de hoogte van deze post is bepaald op basis van de reeds geïndexeerde kosten bouw- en woonrijp maken.

Benjamin Wiggelinkhuizen

29 oktober 2013

BEREKENING RESIDUELE GRONDWAARDE
UIT TE GEVEN BEDRIJFSGRONDEN

BIJLAGE 3

RESIDUELE GRONDWAARDEBEPALING UITGEEFBARE BEDRIJFSKAVELS				
	Kantoor/detailhandel		Bedrijven	Totaal
Kavelprogramma				
Kaveloppervlak				31.456
Bouwwolume				31.456
FSI				1,00
Verhouding programma	50%	50%		
Bruto bouwwolume (m2 bvo)	15.728	15.728		31.456
Efficientiefactor	85%	90%		
Netto bouwwolume (m2 vvo)	13369	14155		27524
Aantal bouwlagen	2,0	2,0		
Parkeernorm	bvo per pp.	33	70	
Aantal parkeerplaatsen	# pp.	471,8	224,7	696,5
Totaal kaveloppervlak	15.728	15.728		31.456
Footprint bebouwing	7.864	7.864		15.728
Oppervlak parkeerplaats (m2 per pp.)	20	9.437	4.494	13.931
Open ruimte (groen)	4,6%	724	724	1.447
Marktwaaardebepaling vastgoed				
Jaarhuur (per m2 vvo)	€ 125,00	€ 80,00		
Bruto aanvangsrendement	8,00%	8,25%		
Marktwaaarde (per m2 vvo)	€ 1.563	€ 970		
Totale marktwaaarde	€ 20.888.750	€ 13.726.255	€ 34.615.005	
Stichtingskostenbepaling vastgoed				
Bouwkosten (per m2 bvo)	€ 854	€ 575	€ 532.184	
Totale aanneemsom	€ 13.432.990	€ 9.043.600	€ 22.476.590	
Bijkomende kosten	32%	22,5%		
Totale stichtingskosten	€ 17.731.547	€ 11.078.410	€ 28.809.957	
RESIDUELE WAARDE BEDRIJFSKAVEL				
	Kantoor/detailhandel		Bedrijven	Totaal
Totaal bouwwolume (m2 bvo)	15.728	15.728		31.456
Totaal kaveloppervlak (m2)				31.456
Totale marktwaaarde	€ 22.953.050	€ 13.726.255	€ 36.679.305	
Totale kosten	€ 17.731.547	€ 11.078.410	€ 28.809.957	
Grondwaarde	€ 5.221.503	€ 2.647.845	€ 7.869.348	
Grondwaarde per m2 kavel	€ 332	€ 168	€ 250	

SPECIFICATIE RADING BODEMSANERING, GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN

Project: Oosthoutlaan
Scenario: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan
Datum: 29-10-2013

categorie	hoeveel	eenheid	eenh prijs	totaal	bron / opmerkingen
MILIEUKOSTEN (6.2.4.b)					
- saneringen bedrijfspercelen	1,0	stelpost	€ 51.000	€ 51.000	saneringen onder asfaltpad (235 m² a 0,50m ontgraven)
				€ 51.000	
TIJDELIJKE VOORZIENINGEN (6.2.4.c)					
- stelpost tijdelijke voorzieningen	1,0	post	€ 15.300	€ 15.300	stelpost
				€ 15.300	
BOUWRIJP MAKEN (6.2.4.b)					
grondwerk					
- opruimen egaliseren	65.930	m²	€ 0,51	€ 33.624	totaal plangebied minus te handhaven
- grondwerk watergangen en verwerken	12.645	m³	€ 7,82	€ 98.885	o.b.v. -210 NAP. Grond verwerken in groen/afvoeren
- graven cunetten rijweg (verwerken in park)	4.384	m³	€ 5,10	€ 22.358	rijweg, parkeren, hoofdstructuur; obv -120 NAP
- zand leveren tbv cunetten	4.384	m³	€ 16,32	€ 71.547	totaal te ontgraven
- zand op kavels	19.817	m³	€ 16,32	€ 323.418	0,63 m1 op de uitgeefbare kavels
<i>subtotaal grondwerk</i>				€ 549.832	
riolering/drainage					
- hwa dwa afvoer	570	m¹	€ 383	€ 218.025	
- drainage onder riolering	570	m¹	€ 12,75	€ 7.268	
- riool tussengemaal/ persleiding	1,0	post	€ 79.050	€ 79.050	
- duiker klein	1,0	stuks	€ 20.400	€ 20.400	
- duiker groot	2,0	stuks	€ 35.700	€ 71.400	
- zinkers	-	stuks	€ -	€ -	
<i>subtotaal riolering/drainage</i>				€ 396.143	
nuts					
- verleggen kabels en leidingen	1,0	post	€ 102.000	€ 102.000	K&L bij rotonde + nood aansluiting
<i>subtotaal overig</i>				€ 102.000	
overig					
- bouwwegen	5.488	m²	€ 30,60	€ 167.921	100% van asfalt rijwegen in exploitatiegebied
- "verwijderen" bouwwegen	5.488	m²	€ -	€ -	verwijderen niet noodzakelijk
<i>subtotaal overig</i>				€ 167.921	
Totaal bouwrijpmaken (6.2.4.b)				€ 1.215.895	
WOONRIJP MAKEN (6.2.4.c)					
verharding					
- verharding rijweg (asfalt)	5.488	m²	€ 71,40	€ 391.815	volgt uit ruimtegebruik
- verharding rijweg (klinkers)	3.658	m²	€ 59,16	€ 216.431	volgt uit ruimtegebruik
- aansluitingen op bestaande infra	1,0	stuks	€ 79.560	€ 79.560	excl. kosten VRI
- aansluiting d.m.v. rotonde	1,0	stuks	€ 459.000	€ 459.000	aanname: rotonde wordt in werk aangelegd
- nazorg en herstraten voor overdracht	1.829	m²	€ 8,67	€ 15.859	aanname: 50% elementenverharding wordt herstraat
<i>subtotaal verharding</i>				€ 1.162.665	
nutsvoorzieningen					
- brandkranen	12,0	stuks	€ 2.081	€ 24.970	incl. verzwaren leiding
- verlichting bedrijventerrein	25,0	stuks	€ 2.550	€ 63.750	LED verlichting
- verlichting park	-	stuks	€ -	€ -	zit in eenheidsprijs recreatiegroen
<i>subtotaal nutsvoorzieningen</i>				€ 88.720	
groen					
- recreatiegroen (park)	12.946	m²	€ 12,75	€ 165.062	incl. micromilieue en openbare verlichting
- bomen in groen (klein)	120	stuks	€ 408	€ 48.960	rond 16/18
- inboeten/ 1e jaars onderhoud voor overdracht	12.946	m²	€ 2,04	€ 26.410	hoeveelheid volgt uit ruimtegebruik
<i>subtotaal groen</i>				€ 240.431	
micromilieue					
- stelpost micromilieue	1,0	post	€ 10.200	€ 10.200	banken/ afvalbakken
- micromilieue in park	-	post	€ -	€ -	zit in eenheidsprijs recreatiegroen
<i>subtotaal micromilieue</i>				€ 10.200	
water- en oevervoorzieningen					
- gemaal klein	-	stuks	€ 36.753	€ -	
- natuurlijke oevers	3.275	m²	€ 40,80	€ 133.620	talud 1:3
- verhoogde beschoeiingen langs watergang	1.147	m¹	€ 86,70	€ 99.445	FSC Keurmerk
<i>subtotaal water- en oevervoorzieningen</i>				€ 233.065	
kunstwerken					
- verkeersbruggen	-	m²	€ -	€ -	vervangen door duiker
- fiets / voetbruggen	-	stuks	€ -	€ -	
<i>subtotaal kunstwerken</i>				€ -	
overige kosten					
-	-	post	€ -	€ -	
<i>subtotaal overig</i>				€ -	
Totaal woonrijpmaken (6.2.4.c)				€ 1.735.081	

BIJLAGE 5 FASERING

Project: Oosthoutlaan
 Scenario: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan
 Datum: 29-10-2013

categorie	totaal	fasering	1-1 2013	1-7 2013	1-7 2014	1-7 2015	31-12 2015
KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604.249	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 7.650	100%	0%	50%	25%	25%	0%
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 66.000	100%	0%	50%	50%	0%	0%
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 15.300	100%	0%	50%	50%	0%	0%
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.215.895	100%	0%	25%	75%	0%	0%
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.735.081	100%	0%	0%	25%	75%	0%
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Overig	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Plan- en VAT kosten	€ 1.062.530	100%	3%	27%	35%	35%	0%
Totaal Kosten	€ 6.706.705						

nominaal maal € 1.000,=

KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604	2.604	-	-	-	-	-
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 8	-	4	2	2	-	-
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 66	-	33	33	-	-	-
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 15	-	8	8	-	-	-
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.216	-	304	912	-	-	-
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.735	-	-	434	1.301	-	-
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	-	-	-	-	-	-
Overig	€ -	-	-	-	-	-	-
Plan- en VAT kosten	€ 1.063	29	290	372	372	-	-
Totaal Kosten	€ 6.707	2.633	638	1.760	1.675	-	-

geïndexeerd maal € 1.000,=

parameter

KOSTEN							
Inbreng gronden (6.2.3.a)	€ 2.604	1,020	2.604	-	-	-	-
Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€ 8	1,020	-	4	2	2	-
Milieukosten (6.2.4.b)	€ 67	1,020	-	33	34	-	-
Tijdelijke voorzieningen (6.2.4)	€ 16	1,020	-	8	8	-	-
Bouwrijpmaken (6.2.4.b)	€ 1.246	1,020	-	307	939	-	-
Woonrijpmaken (6.2.4.c)	€ 1.814	1,020	-	-	447	1.367	-
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	1,020	-	-	-	-	-
Overig	€ -	1,020	-	-	-	-	-
Plan- en VAT kosten	€ 1.096	1,020	29	293	383	391	-
Totaal Kosten	€ 6.851		2.633	645	1.813	1.760	-

OPBRENGSTEN

Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869.348	100%	0%	0%	0%	100%	0%
Overig	€ -	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Totaal opbrengsten	€ 7.869.348						

nominaal maal € 1.000,=

OPBRENGSTEN

Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869	-	-	-	7.869	-	-
Overig	€ -	-	-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	€ 7.869	-	-	-	7.869	-	-

geïndexeerd maal € 1.000,=

parameter

OPBRENGSTEN							
Niet woningbouw (6.2.7.a)	€ 7.869	1,000	-	-	-	7.869	-
Overig	€ -	1,000	-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	€ 7.869		-	-	-	7.869	-



PvE
Programma van Eisen
voor projecten

infrastructuur
openbare ruimte

afdeling Beheer Leefomgeving
team infrastructuur & openbare ruimte + team woonomgeving & buitengebied

december 2010

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1	Doelstelling	3
1.2	Onderdelen	3
2.	Betrokkenheid bij de ontwikkeling van projecten	
2.1	Vorbereidingsfase	4
2.2	Uitvoeringsfase	4
3.	Technische randvoorwaarden	
3.1	Ontwerpeisen	5
3.2	Kwaliteit van het aangeleverde plan	5
3.3	Overleg	6
4.	Vergunningen	7
5.	Kabels en leidingen	
5.1	Algemeen	8
5.2	Huisaansluitingen nutsvoorzieningen	8
6.	Civieltechnische kwaliteitseisen	
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
7.	Groen-, speel- en oevervoorzieningen	
7.1	Groenvoorzieningen	19
7.2	Speelvoorzieningen	20
7.3	Oevervoorzieningen en steigers	21
8.	Huisvuilvoorzieningen	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 zijn 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 gladheidbestrijding 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 onder andere rekening gehouden te worden met de volgende vergunningen:

- uitwegvergunning erven;
- kapvergunning;
- vergunning Boswet;
- vergunning Flora- en Faunawet;
- aansluitvergunning riolering;
- instemmingsbesluit aanleg kabels en leidingen;
- Keurvergunning Hoogheemraadschap van Rijnland;
- bouwvergunning steigers, bruggen e.d.;
- bouwvergunning opstallen;
- aanlegvergunning;
- APV-vergunning geluidshinder;
- APV-vergunning gebruik openbare ruimte;
- milieuvergunning;
- enz.

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

- bemalingsadvies;
- monitoring grondwaterstandsverlaging;
- vergunning grondwateronttrekking Provincie Zuid Holland;
- lozingsvergunning Hoogheemraadschap van Rijnland bij lozing bemaling op open water;
- toestemming gemeente bij lozen bemaling op DWA-riool;
- geotechnisch / grondmechanisch en funderingsonderzoek;
- trillingsprognose;
- monitoring trillingen;
- bouwkundige opname;
- monitoring hoogtebouten;
- schoongrondverklaring af te voeren en te leveren grond;
- sloopvergunning te slopen opstallen;
- asbestonderzoek te slopen opstallen;
- tijdelijke bouwvergunning voor bouwplaatsinrichting;
- uitwegvergunning bouwplaats.

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.

Duurzaamheidsaspecten:

- pas zoveel mogelijk secundaire of hergebruikte materialen toe;
- pas vernieuwbare materialen toe;
- pas betonpuingranulaat toe als grind vervanger 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 hoogste (zomer) peil 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 verantwoordelijkheid en kosten als gevolg van afwijkingen in de grondbalans (grondafvoer c.q. aanvoer) zijn voor de ontwikkelaar.

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 rioolsleuven 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 ribbelform 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 foutsansluitingen 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 riolerings 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 betonriolerings 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. betonmstorting, 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 Ø 520mm;
- putrand op hoogte brengen met stellagen van steens metselwerk, 1^e 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 hoofdwatgangen doorvaarbare duikers toe (eisen Hoogheemraadschap);
- een duiker of brug is doorvaarbaar indien de breedte minimaal 4 m. en de hoogte boven gemiddeld zomerpeil 1,10m. bedraagt;
- 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 kleur Paviona (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 van kunstgraniet 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 van kunstgraniet 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, kleur zwart, met betonstraatstenen kleur geel als markering;
- parkeervoorzieningen voor vrachtverkeer uitvoeren overeenkomstig eisen ASVV 2004;
- "p"-tegels alleen toe te passen in woonerven en in geval van blauwe zone;
- haakspareervakken 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, Lavaró geel, 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 van kunstgraniet, 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. kleur grijs.

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, voor recreatiegebieden idem kleur zilver met zwart logo, leverancier Bammens. Voor de dorpscentra type "Constructor", leverancier Grijsen, staander kleur zwart (RAL 9005), voor- en achterpaneel noppenplaat kleur grijs (RAL 7042) en beide zijden geslepen RVS logo;
- 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 m² 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) 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 m² 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 m³ bomengrond/teelaarde opgebouwd met een organische stofgehalte van minimaal 5%;
- aanbrengen per boom in verharding: 8 m³ 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 ²
-Leeftijd: 6-12 jaar	actieradius: 300 - 400 m	min. oppervlakte: 200 m ²
-Leeftijd: 12+ jaar	actieradius: 700 - 800 m	min. oppervlakte: 800 m ²

Voor inrichten speelterreinen 0-12 jaar rekening houden met € 65,=/m2 incl. ondergrond (prijspeil 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.

Speelterreinen, -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 speelterreinen en aangrenzende groenstroken geen kabels en leidingen gelegd worden. Speelterreinen 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 wateren 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.

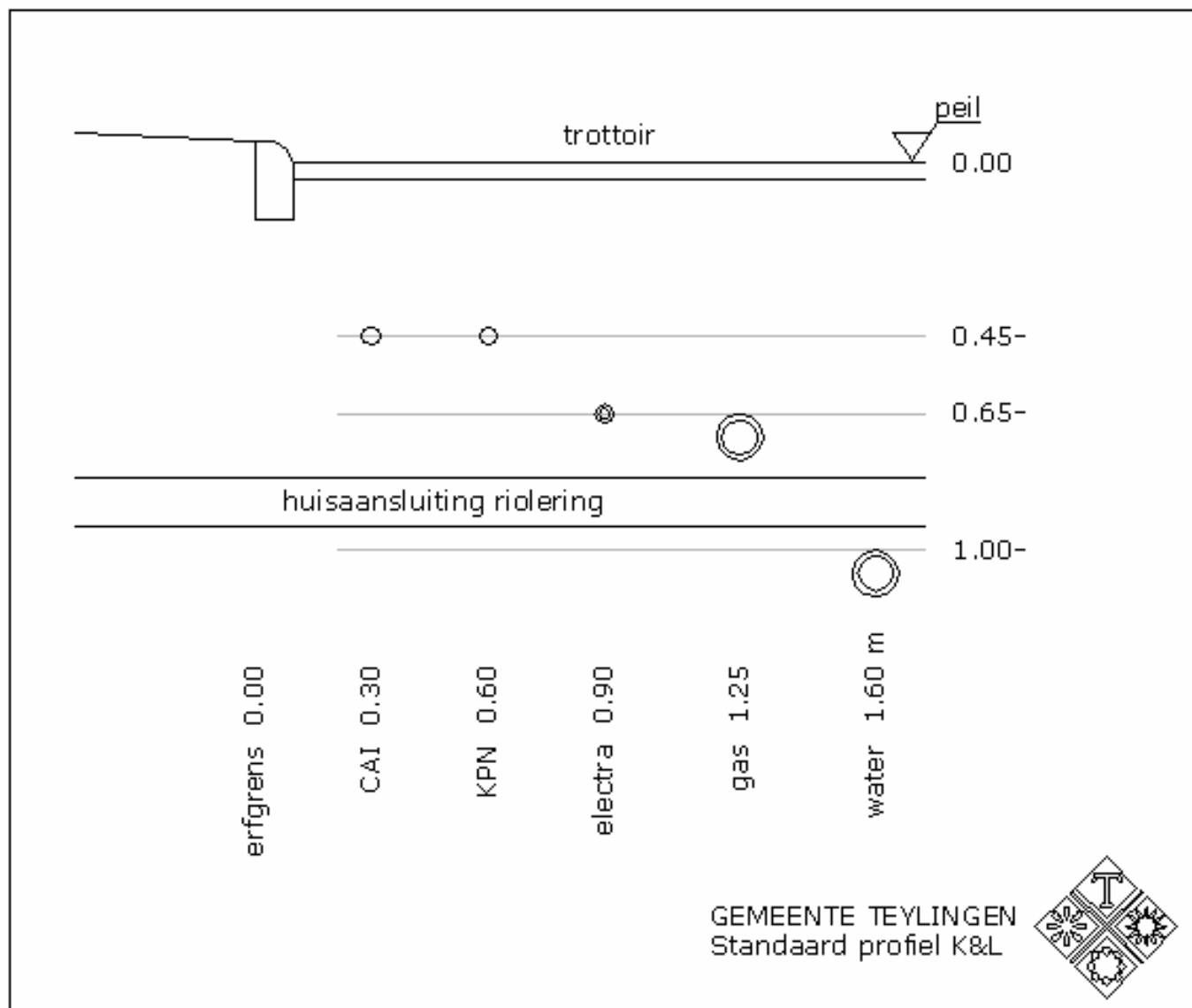
Voor hoogbouw ondergrondse aanbiedvoorzieningen toepassen, fabrikaat Bammens, inhoud 5 m³, specificaties overeenkomstig type "Teylingen". Het betreft hier voor dat doel aangewezen en als zodanig herkenbare plaatsen. Inpandige voorzieningen kunnen dan achterwege blijven.

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 snelgroeiende 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 wortelpruijk.
- 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 uitgloeid 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

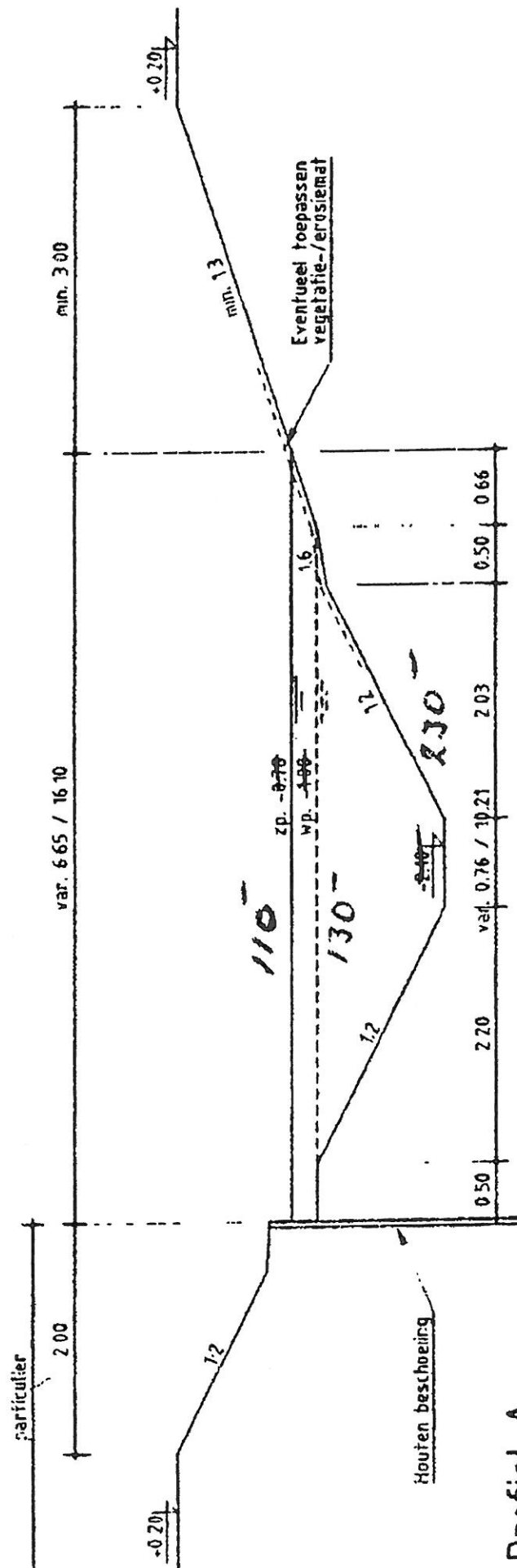
1.1 Uiterlijke verschijningsvorm heesters bovengronds

- 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.



Profiel A
Schaal 1:50

Duurzame Stedenbouw Bedrijventerrein Oosthoutlaan

1.1 Inleiding

In deze notitie wordt het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS), ambitietabel Duurzame Stedenbouw, de werkwijze en de projectopdracht beknopt weergegeven. In onderstaande ambitietabel worden de gekozen basis- als extra-ambities afgevinkt, gevolgd door een actielijst met afspraken over bijvoorbeeld nog uit voeren nader onderzoek of in de volgende fase te beslissen over de gewenste ambitie of deze waargemaakt kan worden.

1.2 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) is op 31 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleidskader beschrijft een planfasering van een stedenbouwproject. Per fase is overzichtelijk weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke communicatieaspecten in de desbetreffende fase belangrijk zijn om duurzame ambities te kunnen verwezenlijken. De duurzame ambities zijn gebaseerd op het gemeentelijk vigerend beleid en drie kwaliteitspijlers, People, Planet, Profit (of Welzijn, Wereld, Welvaart) en gerubriceerd naar duurzaamheidsthema's. Elk thema is gesplitst in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus (basis in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en een extra) geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. Dit betekent dat op het gebied van duurzame stedenbouw bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuBo⁺-Richtlijn als vigerend beleid en dus als basisambitie gehanteerd moeten worden. Maar ook andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen of gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in onderstaande Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

1.3 Toelichting Ambitietabel Duurzame Stedenbouw (DS) Oosthoutlaan

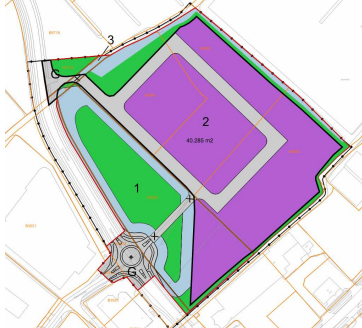
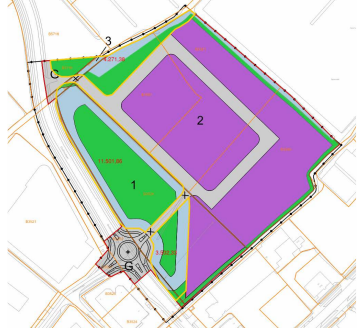
Het plan omvat 6 ha. en > 5000 m² BrutoVloerOppervlak (BVO) bedrijfsgebouwen en valt binnen de reikwijdte (> 1 ha > 10 woningen en/of > 5000 m² BVO) van het RBDS. Dit betekent dat de ambitietabel DS wordt toegepast en onderdeel vormt van het programma van eisen. De ambitietabel DS wordt gebruikt tijdens de initiatiefase voor het bepalen van de relevante duurzaamheidsthema's en –aspecten. Deze worden in de ambitietabel aangevinkt. Tijdens de programmafase vindt controle plaats op uitvoerbaarheid van de voor de relevante duurzaamheidsaspecten geldende basisambities. Daarbovenop wordt voor minimaal één duurzaamheidsthema een extra ambitie gekozen. Het totaal aan basis- en extra ambities worden in de ontwerpfase vertaald in maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Alle in het ontwerp opgenomen maatregelen voor het waarmaken van de ambities worden gemonitord tijdens de realisatiefase en het resultaat wordt in de opleveringsprotocollen vastgelegd.

1.4 Conclusie geselecteerde ambities

Het project bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan voldoet wel aan het minimale ambitieniveau. Alle relevante basisambities (=vigerend gemeentelijk beleid) en van minimaal één duurzaamheidsthema is een extra-ambitie opgenomen in het Programma van Eisen. Te weten: gezondheid, water en imago.

2. Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Oosthoutlaan

duurzaamheidsthema	✓ relevant	deelaspect	✓ basis	Basisambitie	✓ extra	Extra-ambitie
PEOPLE						
leefbaarheid	✓	sociale veiligheid	✓	- duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé Ja, Voldoet. Dit wordt mede veroorzaakt door de vorm van de bouwvlakken (rechte voorgevellijnen). Daarnaast zal bestrating van het openbaar gebied zich duidelijk onderscheiden van de terreinverharding die behoort bij de bedrijfspanden. Volgens het bestemmingsplan zijn erfafscheidingen toegestaan. Als deze worden geplaatst wordt hierdoor het onderscheid nogmaals benadrukt. De groenstrook evenwijdig aan de Oosthoutlaan is straks toegankelijk. De ligging van deze strook en de inrichting is zodanig dat dit geen vraag oproept of men zich bevindt op openbaar gebied dan wel privé-eigendom. - politiekeurmerk en aandacht voor brandveiligheid Ja, Voldoet. Er wordt voldaan aan componenten vanuit het politiekeurmerk zoals: het gebied heeft één duidelijke hoofd ontsluitingsweg en één ontsluitingsweg bedoeld voor ten tijde van calamiteiten. Beide ontsluitingswegen komen uit op de Oosthoutlaan. De Oosthoutlaan heeft een ruime doorgaande zichtlijn. Het plangebied voorziet niet in de opbouw van steegjes tussen de bedrijfspanden. Aan de achterzijde wordt het plangebied 'gesloten' door de aanwezigheid van sloten. Het openbare gebied zal d.m.v. standaard lantaarnpalen worden verlicht. Voor wat betreft de brandveiligheid: Het gebied wordt voorzien van twaalf brandkranen met een waterdruk capaciteit van 60 m3 per uur.	✓	sociale controle door veel zicht op de wegen / pleinen Ja, Voldoet, gebaseerd op de inrichting van het plangebied. De wegen hebben een rechte en brede opzet. Zichtlijnen worden slechts verstoord door geparkeerde voertuigen. De beoordeling is benaderd t.b.v. de sociale controle gericht op het openbare gebied.
		externe veiligheid	✓	- PR-contour < 10⁻⁶ nieuwbouw Het plangebied ligt buiten de PR contour. Zie (in toelichting bp). - geen overschrijding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico Er is wel een overschrijding van het groepsrisico. Deze overschrijding is acceptabel omdat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Externe veiligheidsvisie van de regio Holland Rijnland. Met inachtneming van het voldoen aan de voorwaarden wordt geconcludeerd dat <u>voldaan wordt</u> aan de basisambitie. Voor nader info zie het onderzoek externe veiligheid in toelichting van het bestemmingsplan. - hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen Ja, Voldoet. Het plan voorziet naast een hoofdontsluitingsweg in een ontsluitingsweg die alleen bedoeld is voor hulpdiensten ten tijde van calamiteiten.	- - -	- PR-contour =< 10⁻⁸ nieuwbouw - PR-contour < 10⁻⁶ bestaande bouw - substantiële overschrijding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico
		inrichting OR	✓	- DuBo^{plus} Richtlijn (GWW) Ja, voldoet. Dit zit opgenomen in het programma van eisen. - toegankelijkheid, doorgankelijkheid, bereikbaarheid en bruikbaarheid voor mindervalide Ja, voldoet. Dit zit opgenomen in het programma van eisen.	-	deelruimtes met verschillende functies en belevingen voor alle leeftijdsgroepen
		groen in de wijk	✓	boomnorm 0,9 boom / woning of 300 m² bedrijfsterrein De voor de norm gehanteerde oppervlakte bedraagt: 39.940m2 Hieruit volgt: 40.285 m2 / 300 = 133 x norm (0,9) = 120 bomen.	✓ - -	- toevoegen van groen in de bestaande wijk - netwerk van groene elementen (nieuwbouw)

				 ✓ ✓ Oppervlakte binnen zwarte contour is gehanteerd voor het bepalen van het aantal bomen. • groennorm 50 - 75 m² / woning of 300 m² bedrijfsterrein Ja, voldoet. 40.285 m² / 300 = 134 x 75 = 10071 m² groen. Aanwezig 19.273 m² groen. Dit is inclusief watergangen met hun natuurlijke oevers. • differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw. Voldoet, meer differentiatie bij dit bp is niet mogelijk. Daarnaast: deze vraag is meer gerechtvaardigd bij de beoordeling van bestemmingsplan voor een (nieuwbouw) woonwijk.		 Oppervlakte binnen gele contour (totaal 19.273 m²) is benaderd als 'groen binnen het plan'.
gezondheid	✓	lucht	✓	• handhaving van lagere waarden dan de grenswaarden NO_x, PM10 voor verblijfsgebieden (< 40 µg / m³) Ja, Voldoet. Zie hiervoor de paragraaf 4.6 luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan.	✓	• handhaving van 5 % tot 10 % lagere grenswaarden NO_x en PM10 voor verblijfsgebieden (38 tot 36 µg / m³)
		geluid	✓	• bij overschrijding van het gebiedsgerichte geluidsniveau of voorkeurswaarde Wet geluidhinder wordt akoestische compensatie toegepast: Ja, voldoet. Het activiteitenbesluit is een instrument om nadere maatregelen te treffen en is hier het vangnet voor. Het toepassen van maatregel op grond van het activiteitenbesluit vindt plaats na realisatiefase.		
		geur	✓	• voorkomen van nieuwe bronnen van geuroverlast Het gaat hier om een bedrijventerrein met een maximale categorie 3.2. Bedrijven binnen deze categorie kunnen natuurlijk enige geurhinder veroorzaken. Bedrijven met een hogere milieucategorie kunnen middels een afwijking van het bestemmingsplan zich slechts op het terrein vestigen als zij zich naar aard en invloed zich gedragen als een 3.2 bedrijf. Deze afwijkingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan biedt geen ruimte aan het ontstaan van nieuwe bronnen die geuroverlast veroorzaken. Daarnaast geldt dat op grond van het activiteitenbesluit nadere maatregelen getroffen kunnen worden om geurhinder te voorkomen. Het toepassen van maatregel op grond van het activiteitenbesluit vindt plaats na realisatiefase. Zie tevens paragraaf lucht in toelichting bestemmingsplan.	✓	• er is sprake van een acceptabel hinderniveau. bij onaangename geuren (H= -): 1 ge/m³ 98-Perctiel bij neutrale geuren (H= 0): 10 ge/m³ 98-Perctiel bij aangename geuren (H= +): 100 ge/m³ 98-Perctiel
culturele waarde	✓	waardevolle elementen	✓	• waardevolle elementen die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren, dan een waarde toekennen Ja, Voldoet. Het waardevolle element van het bestaande gebied bestaat uit de identiteit = het landschappelijke karakter van het	-	• alle waardevolle elementen worden in het nieuwe ruimtelijke concept geïntegreerd en versterkt

			✓	gebied. De opzet van het bestemmingsplan is zodanig dat recht wordt gedaan aan het behoud van dit karakter. Dit vertaald zich in het zuidwestelijke deel van het gebied dat functioneert als een overgangsgebied van de Oosthoutlaan naar de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt. V.w.b. cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan. minimaal één model ontwikkelen waarbij het element ruimtelijk functioneel kan worden ingepast <i>Ja, Voldoet, voor dit model is ook gekozen. Zie tevens nota van beantwoording zienswijzen onder 2.1 t/m 2.3.</i>		
		historische structuren	✓	- historische structuren die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren. <i>Ja, voldoet. Het gaat hierbij o.a. om het behoud van de bestaande watergangen. Daarnaast krijgt het gedeelte evenwijdig aan de Oosthoutlaan de bestemming groen. Bestaande structuren zijn daarmee niet alleen gedocumenteerd maar ook in het gebied te herkennen.</i> - minimaal één model ontwikkelen waarbij de oude structuren nog herkenbaar zijn <i>.slotenpatroon</i>	✓	historische structuren zijn als ruimtelijke drager uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan. <i>Ja, voldoet. Dat wordt voldaan is gebaseerd op de drie stedenbouwkundige varianten waarbij variant 'landschap' is gekozen. In deze uitwerking is gebruik gemaakt van bestaande structuren voor de stedenbouwkundige opzet.</i>
kwaliteit gebouwen	✓	utiliteitsgebouwen		DuBo^{plus} richtlijn: GPR score 7.0 <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd in anterieure overeenkomst.</i>		DuBo^{plus} richtlijn: GPR score 8.0 of gelijkwaardig
PLANET						
ruimtegebruik	✓	uitbreiding	✓	- zorgvuldige landschappelijke inpassing en aansluiting, mits ruimtelijk en functioneel onderbouwd <i>Ja, Voldoet. het zuidwestelijke gedeelte van het te ontwikkelen gebied is landschappelijk en stedenbouwkundige gezien een gevoelig gedeelte. Om de overgang naar de bebouwing duurzaam te maken is een inrichting met een open of halfopen karakter noodzakelijk. Het zuidwestelijke deel van de ontwikkelingslocatie functioneert daarbij als een overgangsgebied. Zie tevens nota van beantwoording zienswijzen onder 2.1 t/m 2.3.</i> - efficiënte (milieu)zonering <i>Ja, voldoet. Sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Sassenheim Zuid en aan een pompstation en kraanverhuurbedrijf. Er staan slechts twee bedrijfswoningen in de nabijheid van het bedrijventerrein.</i>	- -	- intensief ruimtegebruik - meervoudig ruimtegebruik toepassen
water, opp. water	✓	hemelwater	✓	opstellen van waterparagraaf <i>Ja, Voldoet. Zie toelichting bestemmingsplan.</i>	✓ ✓	- afkoppelen, bergen of infiltreren, afvoeren <i>Ja voldoet. Dit is overigens pas bij de realisatiefase aan te tonen.</i> - drainage afvoeren naar oppervlaktewater <i>Ja voldoet. Dit is overigens pas bij de realisatiefase aan te tonen.</i>
		oppervlaktewatersysteem	✓	- opstellen van waterparagraaf <i>Ja, Voldoet. Zie toelichting bestemmingsplan.</i> - toepassen van natuurvriendelijke oevers, waar mogelijk <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd anterieure overeenkomst en exploitatieplan.</i> - Waterhuishoudkundig plan opstellen bij nieuwbouw <i>Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd anterieure overeenkomst dan wel exploitatieplan.</i>	✓ ✓ ✓ ✓	- peilfluctuatie met in-/ uitlaat <i>Ja, voldoet. Het hoogheemraadschap regelt dit.</i> 50% van alle oevers natuurvriendelijk inrichten <i>Ja voldoet. (wordt opgenomen in het exploitatieplan).</i> - water als ruimtelijk element in het plan opnemen <i>Ja, voldoet. Zie stedenbouwkundige opzet of verbeelding.</i> - doorkoppelen van watersystemen in het plangebied <i>Ja, voldoet. Het water van het plangebied staan in verbinding met overige Watergangen d.m.v. duikers.</i>
		oppervlaktewaterkwaliteit	✓	geen stank en geen overlast	✓	helder, schoon water en voldoet aan MTR-normen

				Ja, Voldoet. Wordt vastgelegd met exploitatieplan door het opnemen van duikers. (Watergangen worden met elkaar verbonden door duikers. Hierdoor blijven de watergangen doorstroombaar en wordt stilstaand water voorkomen.		Ja, voldoet. Dit volgt uit het talud en diepte die worden toegepast. Deze uitgangspunten worden opgenomen in het programma van eisen.
energie	✓	energieprestatie op locatie (EPL) t.o.v. bouwbesluit	- ✓	- EPL $\geq 7,2$ in het projectgebied > 200 woningequivalenten, of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen (18% - 50% CO₂ reductie) n.v.t. - bij > 50 woningequivalenten of 5000 m² BVO bedrijfsgebouwen raadplegen van regionale CO₂ kansenkaart	-	EPL $\geq 8,5$ in het projectgebied > 200 woningequivalenten, of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen (50% tot 100% CO₂ reductie)
		duurzame energie opwekking	?	$\geq 5\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken. Ja, voldoet onder voorbehoud. Dit is pas na realisatiefase te beoordelen. Echter gezien het duurzaamheidsbeleid is het streven er op gericht om energie duurzaam op te wekken.	?	$\geq 20\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken
		openbare ruimte	✓ ✓	- DuBo^{plus} Richtlijn GWW alle vaste energiemaatregelen Ja, voldoet. Wordt opgenomen in het programma van eisen. - energiezuinige straatverlichting en verkeersregelinstallaties Ja voldoet, Wordt opgenomen in het programma van eisen.	-	DuBo^{plus} Richtlijn GWW alle vaste- en variabele energiemaatregelen
natuur / ecologie	✓	waardevolle elementen	✓ ✓	- inventariseren en documenteren Ja, Voldoet. Er is veldonderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de bruine kikker, de middelste groene kikker, en watersalamander. De zwaar beschermde rugstreeppad is niet aangetroffen in gebied. Er is ook onderzoek gedaan naar aanwezigheid van de kleine modderkruiper (vissoort). Andere beschermde vissoorten bleken niet aanwezig. Rapport is opgesteld aug. 2010. - minimaal één model ontwikkelen waarbij de ecologisch waardevolle elementen behouden worden Ja, voldoet. Dit is de huidige opzet van het bestemmingsplan (watergangen blijven behouden en worden voorzien van natuurlijke oevers (gedeeltelijk).	-	ecologisch waardevolle elementen herkenbaar in ruimtelijk concept integreren
verkeer / mobiliteit	✓	OV	✓ ✓ ✓	- sociaal veilige haltes en routes naar haltes Ja, voldoet. Zie paragraaf Verkeer in toelichting bestemmingsplan. 60% - 80% woonadr. binnen de b-kom op max. 500m v OV halte. - halte bij wijk- / buurtvoorziening. Ja, voldoet op < 250 meter	✓ - -	100% van de woonadressen binnen de b-kom op max. 500 m van OV halte. Ja, voldoet. - bevorderen van P+R voorzieningen
		fiets, langzaam verkeer	✓ ✓	- veilige en aantrekkelijke lv-routes volgens Duurzaam Veilig. Ja, voldoet. - veilige oversteekgebieden Ja, voldoet.	- -	- sluitend fietspadennet - voorrang voor fiets op solitaire regionale routes en verblijfsgebieden
		parkeren	✓ ✓	- CROW parkeemorm Ja, voldoet. Zie paragraaf Verkeer in toelichting bestemmingsplan. - onderzoek ondergronds parkeren Het bestemmingsplan laat de bouw van kelders toe. Deze mogen volgens het bestemmingsplan worden gebruikt als parkeerkelder.	-	geclusterd parkeren
materiaal	-	hergebruik	-	aandacht voor duurzaam slopen. N.v.t.	- -	- minimaal 7 op de schaal Slooptool - demontabel en herbruikbaar materiaal toepassen
		milieubelasting	✓	DuBo^{plus} richtlijn (GWW)	- - ✓	- variabele maatregelen GWW voor 2% van de stichtingskosten - producten met milieukeur - vernieuwbare grondstoffen
bodem	✓	saneren	✓	de risico's boven het MTR (maximaal toelaatbare risico) terugbrengen tot verwaarloosbaar risico. Ja voldoet. Toelichting: tot op heden is er slechts een verkennend onderzoek uitgevoerd. Mocht bij nadere onderzoeken vervuiling worden aangetroffen zal er zodanig gesaneerd worden dat het beoogde gebruik toegestaan is. Tevens verwijs ik naar het verkenend bodemonderzoek en de paragraaf bodem in de toelichting van het bestemmingsplan.	?	wijze waarop deze risico's worden teruggebracht en afgestemd op de historie en het gebruik van de bodem
		beheer	✓	stand still	✓	optimaliseren van hergebruik waar dit zonder risico mogelijk is

		hergebruik	✓	gesloten grondbalans binnen locatie. Binnen de locatie zal wel grond verplaatst worden. Echter er is geen sprake van het afvoeren van grond. Om geheel op juiste hoogte te brengen zal grond aangevoerd moeten worden om het gebied op juiste N.A.P. hoogte te krijgen.	-	gesloten grondbalans binnen regio
		grondwater	?	verspreiding van verontreinigingen in freatisch en middeldiep grondwater tegengaan	?	monitoren van de kwaliteit van het eerste watervoerend pakket
PROFIT						
flexibiliteit van de gebouwde omgeving	✓	functionele en ruimtelijke flexibiliteit	✓	- toepassen van functioneel aanpasbare gebouwen (voorzieningen, werken) - Ja, Voldoet. Bedrijfspanden bieden veel mogelijkheden voor functionele aanpassingen.	✓ -	- rekening houden bij aanleg infrastructuur en inrichting openbare ruimte - ruimtelijke scenario's voor toekomstige uitbreidingen schetsen
imago	✓	architectonische en ruimtelijke uitstraling	✓	- conform (op te stellen) beeldkwaliteitsplan / welstandnota - Ja, voldoet. Er is geen beeldkwaliteitsplan voor dit gebied opgesteld. Wel zijn er drie stedenbouwkundige varianten uitgewerkt waarbij een variant is gekozen vanwege de hoge ruimtelijke kwaliteit in relatie tot – en in aansluiting met- het aangrenzende landschappelijke gebied. Bouwplannen worden getoetst aan de welstandsnota waarbij een regulier welstandsniveau van toepassing is.	✓	- imagoverbetering door bijzondere aandacht voor hoogwaardige inrichting o.r. (voldoet, conform pve openbare ruimte). - bijzondere architectonische uitstraling? (Deze ruimte is er. Een initiatiefnemer.
economische vitaliteit	✓	werkgelegenheid	✓	- aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied - Ja, Voldoet. Dit is uitgangspunt van het plan.	-	ondersteunen van initiatieven om werkgelegenheid in plangebied te creëren
		bedrijvigheid	✓	- aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied (groeimogelijkheden voor milieuhinderlijke bedrijven) - Ja, voldoet. Het bestemmingsplan laat bedrijven toe tot de categorie 3.2. Bestaande bedrijven met een lagere categorie kunnen zich binnen dit terrein vestigen en groeien tot 3.2. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de bevoegdheid voor B&W om af te wijken van de regels voor het laten vestigen van grootschalige detailhandel.	- -	- parkmanagement is ingevoerd voor bedrijventerrein/winkelcentrum - stimuleren van meer diversiteit van projectgebied overstijgende bedrijvigheid

Betekenis gebruikte symbolen:

- ✓ ambitie is relevant en maakt onderdeel uit van het programma van eisen.
 - ? ambitie vereist nader (voor)onderzoek of is een actiepoint in de volgende fase.
 - ambitie is niet relevant (kan later nog wel relevant worden)
- doorhalen: ambitie is niet van toepassing

3. Afspraken en vervolgacties

- Proces: De ambitietabel met datum 29 maart 2011 is als bijlage opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Teylingen. Deze versie van 19 april 2013 is geactualiseerd op het onderdeel 'Planet' voor het onderdeel 'bodem; gesloten grondbalans' én de verantwoording van de wateroppervlaktekwaliteit. Met deze actualisatie wordt de beoordeling van het project in relatie tot het duurzaamheidsbeleid van de gemeente gebaseerd op actuele gegevens vanuit het project. In de paragraaf duurzaamheid van het bestemmingsplan wordt de duurzaamheid van het project verantwoord en wordt verwezen naar deze tabel. Deze tabel weergeeft de verantwoording van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.
- De volgende duurzaamheidsthema's dienen nader onderzocht te worden:
 - o Energie: onderzoeken of $\geq 5\%$ van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekt kan worden;
 - o Bodem: aspecten saneren en grondwater nader onderzoeken.

Duurzaamheidstabel ingevuld door: Ron van der Geest, Gemeente Teylingen, afdeling Ruimte in samenwerking met Tom Schonenberg, Milieudienst West Holland. Deze tabel is geactualiseerd op 28 oktober 2013.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

PEOPLE

Leefbaarheid

Leefbaarheid is het samenspel tussen fysieke kwaliteit, sociale kwaliteit, sociale kenmerken en veiligheid van de omgeving. De leefbaarheid wordt bepaald door de mate waarin de onderstaande factoren in een gebied worden beïnvloed.

- De waardering toegekend aan de (openbare) ruimte, over het nut van die ruimte voor mensen (=gebruikswaarde);
- De waardering, toegekend aan de (openbare) ruimte, over de effecten die die ruimte op mensen heeft (=belevingswaarde);
- De mate van aanpasbaarheid voor veranderende leefwensen en waardebehoud (=toekomstwaarde)

Deze factoren kunnen positief beïnvloed worden door bij het inrichten van het gebied aspecten zoals kwaliteit en veiligheid van de (openbare) ruimte en de gebouwen te optimaliseren. Ook milieufactoren zoals geluid-, lucht- en geurhinder spelen een belangrijke rol. Maar ook sociale cohesie en functiemenging in de wijk.

Sociale veiligheid

Onder sociale veiligheid wordt verstaan het gevoel van veiligheid (voel je je veilig in de wijk) en feitelijke veiligheid (komen er daadwerkelijke bedreigingen en andere incidenten voor). Bij sociale veiligheid is wat betreft het ruimtelijke aspect de inrichting van de openbare ruimte van belang. Hierbij spelen aspecten van overzichtelijkheid en verlichting een belangrijke rol.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of vervoer van gevaarlijke stoffen. In de ruimtelijke planning kan door middel van zonering al heel wat bereikt worden. Het verplaatsen van risicovolle bedrijven blijft natuurlijk ook een optie. Hiervoor

wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico. Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats in de nabijheid van een inrichting of transportroute zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting of op een transportroute waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Het Groepsrisico (GR) houdt niet alleen rekening met de kans op een ongeval en de kans op overlijden, maar ook met de verdeling en de dichtheid van aanwezige bevolking rond de inrichting. In tegenstelling tot het PR is het GR dus afhankelijk van het aantal mensen dat rond een bron aanwezig is. Het PR is als norm algemeen geaccepteerd maar niet wettelijk vastgelegd. Voor het GR geldt een oriënterende waarde en geen grenswaarde. Er is wel een inspanningsverplichting om aan deze oriënterende waarde te voldoen. Er wordt een AMVB voorbereid waarin de omgang met het GR wettelijk zal worden vastgelegd, maar de verwachting is dat het GR een oriënterende waarde blijft.

Inrichting openbare ruimte (OR)

De inrichting van de openbare ruimte gaat, mits goed aangelegd en beheerd, jaren mee. Als de openbare ruimte echter niet zorgvuldig of minimaal is ingericht, kan dit een aanleiding zijn voor een gevoel van sociale onveiligheid, verloedering en vervreemding waardoor de leefbaarheid achteruitgaat. Het verbeteren van de verkeersveiligheid in het kader van Duurzaam Veilig is dan één van de mogelijkheden. Maar ook externe veiligheid en sociale veiligheid zijn in dit kader van belang.

Groen in de wijk

Het groen in de wijk of bedrijfsterrein wordt kwantitatief bepaald door de boomnorm en de groennorm. Kwalitatief gezien kan onder groen worden verstaan: Schooltuinen, trapveldjes, parken, forten, oude muren, groen stroken, bermen, verwilderde landjes... Ontwikkeling van groen in de wijk is voornamelijk een kwestie van ontwerp en beheer, omstandigheden scheppen om

natuurlijke ontwikkeling te bevorderen. Maatregelen ter bevordering van groen in de stad zijn gericht op het ontwikkelen en behouden van kleinschalig groen in een fijnmazig netwerk. Daarbij speelt het stimuleren van particulier initiatief en beheer een grote rol. Buurt of wijkgroen draagt bij aan lokale identiteit, geeft een binding met de woonomgeving en vormt een rustpunt en ontmoetingsplaats. Wandelen, sporten, luieren, spelen zijn activiteiten die men ook graag dicht bij huis doet binnen een afstand van 500 meter van de woning. Bij de eerste ontwerpen van een wijk zal voldoende buurtgroen, verspreid over de wijk, moeten worden gereserveerd. Voorkomen moet worden dat in de ontwikkelfase deze bestemming voor buurtgroen alsnog sneuvelt. In een bestaande wijk is het belangrijk het groen te handhaven. Een optimale inrichting is niet nodig. Ruimte voor de bewoners voor eigen initiatieven (buurtfeest, gemeenschappelijke tuin, speelplek, trapveldje, natuur ervaren) kan leiden tot sociale cohesie en een buurtleven.

Gezondheid

Wonen, werken en recreëren in een gezonde en veilige leefomgeving is belangrijk. Als bedreigingen uit het milieu worden luchtverontreiniging, geluidshinder en geurhinder aangemerkt en zijn als deelaspect opgenomen. Voor gevoelige bestemmingen hanteert de GGDHM richtlijnen voor de kwaliteit van lucht, geluid en geur met o.a. minimale afstanden tot (snel)wegen. Maar ook op gebouwniveau kunnen verontreinigingen invloed op de gezondheid hebben. De gezondheidseffecten variëren van ziekten (zoals astma en allergieën) tot gevoelens van ongerustheid. Hiervoor zijn criteria opgenomen in het duurzaamheidsthema: Kwaliteit van de gebouwen.

Lucht

Luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate van vervuiling. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveldioxide (SO₂), lood, stikstofdioxide (NO_x), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO) en Vluchtige Organische Stoffen (VOS) o.a. benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit

de Wet milieubeheer zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen. Aan de emissies van NO_x en fijn stof zijn grenswaarden gesteld. NO_x komt vooral vrij bij het verbranden van (fossiele) brandstoffen. In Nederland veroorzaken verkeer en vervoer bijna 70 procent van de totale uitstoot van stikstofoxides. PM₁₀ bestaat uit kleine, niet-zichtbare deeltjes en druppeltjes (PM = Particulate Matter en omvat voornamelijk deeltjes (bijvoorbeeld roetdeeltjes) kleiner dan 10 micrometer). Een relatief groot deel van het fijne stof komt in woongebieden terecht. Het verkeer is met 30% van de totale uitstoot een grote bron van fijn stof in Nederland. Dieselmotoren zonder roetfilters zijn de grootste uitstoters van fijn stof. Een nieuwe dieselauto zonder roetfilter stoot per kilometer ongeveer 40 keer zoveel fijn stof uit als een nieuwe benzineauto met katalysator. Een deel van het fijn stof is afkomstig uit de natuur (voornamelijk van zee). Een derde bron van fijn stof is de industrie. Ook komt veel fijn stof overwaaien uit het buitenland. Fijn stof afkomstig van de uitstoot van het verkeer is nog veel kleiner dan fijn stof afkomstig van de industrie en natuur. Dit ultrafijn stof lijkt schadelijker dan stofdeeltjes afkomstig uit de andere bronnen.

Geluid

Geluid kan zo hard zijn, dat het hinderlijk wordt. Bovendien kan het schadelijk zijn voor de gezondheid. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, is in geluidsnormen vertaald. Per gebiedstype wordt een passend geluidsniveau vastgesteld (gebiedsgericht geluidsbeleid). Een "stillegebied" binnen het woongebied verhoogt de gebruiks- en belevingswaarde. Bij het ontwerpen van woongebieden is het van belang om per woning een geluidsluwe zijde in het ontwerp op te nemen. Voorkomen moet worden dat dove gevels toegepast worden, omdat deze maatregel niet bijdraagt aan de woonkwaliteit.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

Niet altijd zijn hoge geluidniveaus te voorkomen en in sommige gevallen is het ook niet realistisch om dat te ambiëren. Daarom is het mogelijk om bij de beoordeling van het geluidsniveau in het plangebied uitzonderingen toe te staan indien de ambitiewaarde voor een gebied wordt overschreden. Incidenteel, bijvoorbeeld langs wegen die het gebied doorsnijden, mag dus meer geluid worden toegestaan. Bij hoge uitzondering mag geluid tot de wettelijke maximaal toelaatbare grenswaarde (plafondwaarde) worden toegestaan. In beide gevallen moet dan wel met een akoestisch onderzoek aangetoond worden, dat het treffen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger niet mogelijk zijn. Hoe hoger het geluidniveau, des te meer akoestische compensatie wordt toegepast.

Veel woningen in de regio staan bloot aan meer verkeerslawaai dan wenselijk is. Bij renovatie of herstructurering is het van belang het aantal woningen met een te hoge geluidsbelasting te verminderen of maatregelen aan de woningen te treffen. De meest urgente woningen zijn opgenomen op de zogenaamde A-lijst. Bij de woningen worden indien relevant geluidsisolerende maatregelen genomen, ook wel gevelsanering genoemd. De voortgang van het saneren van deze woningen is echter afhankelijk van het vrijkomen van de benodigde financiën. Ook woningen die op de B-lijst staan kunnen een hoge geluidbelasting ondervinden.

Geur

De ene geur is niet de andere, zo is de aard van de geur van een parfumfabriek niet gelijk aan de geur van een mestverwerkend bedrijf bij dezelfde hoeveelheid geureenheden per kubieke meter. Er zijn drie type geuren te onderscheiden.

- Aangename geuren (waardering +): Deze geuren worden rond een geurconcentratie van 1 ge/m³ als neutraal ervaren, bij hogere concentraties (10 tot ca. 100 ge/m³)

zijn ze licht aangenaam, bij hogere concentraties neemt de aangenaamheid van de geur af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.

- Neutrale geuren (waardering 0): Deze geuren worden rond een concentratie van 1 ge/m³ als neutraal ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m³ worden ze licht onaangenaam, bij nog hogere concentraties neemt de aangenaamheid verder af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.
- Onaangename geuren (waardering -): Deze geuren worden al direct bij concentraties boven 1 ge/m³ als onaangenaam ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m³ worden ze doorgaans al als zeer onaangenaam ervaren.

Sociale cohesie

Onder sociale cohesie wordt verstaan de mate waarin individuen of groepen in de samenleving met elkaar verbonden zijn en zich met elkaar verbonden voelen. Voor een deel wordt sociale cohesie gestructureerd door ruimtelijke factoren. Bij het ontwerpen van woongebieden is het vanuit het perspectief van sociale cohesie belangrijk om aandacht te besteden aan de mate waarin:

- Het stedenbouwkundig ontwerp:
 - o uitnodigt tot zorgvuldig gedrag, gevoelens van veiligheid oproept;
 - o sociale contacten mogelijk maakt tussen verschillende sociale groepen;
 - o groepen met uiteenlopende inkomens en leefstijlen een kans biedt om zich op bepaalde locaties met uiteenlopende kwaliteiten te vestigen;
 - o voorkomt dat te grote wijken met alleen goedkopere woningen ontstaan, waardoor bewoners op te grote afstand van andere woonmilieus en voorzieningen terecht komen;
 - o gunstige condities schept voor de exploitatie van goedkope woningen op locaties met uiteenlopende kwaliteiten;
 - o ruimtelijke inrichting en de ruimtelijke zonering afstemmen op de doelgroepen (bereikbaarheid/veiligheid).

- Het ontwerp van de woning:
 - o sociale controle mogelijk maakt;
 - o bewoners herkenbaarheid en place-identity biedt.

Culturele waarden, waardevolle elementen en historische structuren

Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid of identiteit en ontstaansgeschiedenis van de plek.

Kwaliteit van de gebouwen

Het optimaliseren van de gebouwkwaliteit betekent een gezond binnenmilieu, effectieve gebruikswaarde en een prettige woonomgeving. Het betreft de kwaliteit nu en in de toekomst. Een hoge integrale kwaliteit, comfort en een goede leefbaarheid maken dat gebouwen en de gebouwde omgeving langer meegaan. Deze integrale kwaliteit wordt bereikt door een optimale balans te vinden tussen energiezuinigheid en een duurzame energievoorziening (ook kleinschalig), minimaliseren van geluidsoverlast, het toepassen van gezonde en duurzame materialen van zoveel mogelijk vernieuwbare/herbruikbare – op maatschappelijk verantwoorde wijze gewonnen en verwerkte- grondstoffen en een gezond binnenmilieu. Op gebouwniveau zijn hiertoe ambities en maatregelen opgenomen in de [Regionale DuBo Plus Richtlijn](#).

PLANET

Ruimtegebruik

Onderscheid wordt gemaakt tussen herstructurering met aandacht voor herbruikbare kwaliteiten en uitbreiding met aandacht voor landelijke/ stedelijke inpassing en aansluiting. Ruimte wordt steeds schaarser door de groei van het stedelijke gebied. De beschikbare ruimte kan beter worden benut, vooral door deze meervoudig te gebruiken. Enerzijds door functies te stapelen, boven of zelfs onder de grond, anderzijds door in de tijd gebruik te maken van ruimtes voor verschillende functies. Dus ook een efficiëntie milieuzonering.

Water

De definitie van duurzaam stedelijk waterbeheer luidt: een kwantitatief en kwalitatief beheer van het stedelijk water, waarbij de aandacht ligt op het vasthouden van water, en zichtbaar integreren in het stedenbouwkundig ontwerp in plaats van het aan- en afvoeren ervan. Milieuproblemen worden daarbij niet doorgeschoven naar een volgende generatie, een hoger schaalniveau of een ander milieucompartment. Het watersysteem wordt integraal benaderd, waarbij civieltechnische, stedenbouwkundige, hydrologische en ecologische aspecten worden verenigd. Drie deelaspecten spelen hierbij een rol: Hemelwater, oppervlaktewatersysteem en oppervlaktewaterkwaliteit. In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets uitgevoerd.

De Watertoets is vooral een procesinstrument om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincie, gemeenten als waterschappen.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat dus niet om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren;

In de toelichting van de genoemde plannen dient - in een waterparagraaf - een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging gezien moeten worden. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de waterbeheerder is verstrekt.

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

Energie

Het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen (aardolie, aardgas en kolen) is van belang voor de voorzieningszekerheid op langere termijn: het gaat om eindige voorraden die deels afkomstig zijn uit geopolitiek instabiele werelddelen. Bovendien zijn fossiele brandstoffen verantwoordelijk voor het grootste deel van de mondiale CO₂-uitstoot en vormen andere verontreinigende emissies een probleem. Het kabinet wil van Nederland een van de schoonste en zuinigste energielanden in Europa maken. In het werkprogramma 'Schoon en Zuinig: Nieuwe energie voor het klimaat' beschrijft het kabinet de ambities voor onder andere energiebesparing, duurzame energie en opslag van CO₂ in de grond. De ambities zijn:

- o De uitstoot van broeikasgassen, vooral CO₂, in 2020 met 30% verminderen vergeleken met 1990.
- o Het tempo van energiebesparing de komende jaren verdubbelen van 1% nu naar 2% per jaar.
- o Het aandeel duurzame energie in 2020 verhogen naar 20% van het totale energiegebruik.

Om een duurzame energievoorziening te realiseren wordt bij wijze van 'ontwerpfilosofie', vooral in de gebouwde omgeving, een bepaalde hiërarchie van maatregelen door het kabinet aanbevolen, de zogenoemde Trias Energetica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

1. Beperk de energievraag;
2. Wek de benodigde energie zoveel mogelijk duurzaam op;
3. Ga zo efficiënt mogelijk om met fossiele brandstoffen (schoon fossiel) om in de resterende energievraag te voorzien.

In het algemeen kan gesteld worden dat de maatregelen in onderlinge samenhang moeten worden aangepakt om de doelstellingen voor het energie- en klimaatbeleid te behalen. Maatregelen zijn daarbij zowel op gebieds- en locatieniveau als op inrichtingenniveau (woning, bedrijf) te treffen, bijvoorbeeld een verkaveling met minimaal 70% van de

woningen gunstig op de zon georiënteerd, als gunstige voorwaarde voor gebruik van passieve en actieve zonne-energie. De concrete invulling hangt af van de specifieke omstandigheden op locatie, zoals energievraag-profiel, functiedichtheid en kosten. De drie maatregelen zullen daarom in de ontwerpfase, met inbegrip van ruimtelijke plannen, integraal moeten worden afgewogen om een optimale invulling van de energiehuishouding te verkrijgen. De CO₂-reductie (bij voorkeur 100%) is naast een streefcijfer met betrekking tot de energieprestatie op locatie (EPL) en op gebouwniveau tot de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) het vertrekpunt voor een afweging van opties en maatregelen in een energieconcept. Om optimale kansen te benutten zijn in de [CO2-kansenkaart](#) voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw uitgewerkt. De meest kosteneffectieve aanpak bij grote nieuwbouwlocaties is verduurzamen van de energievoorziening door het toepassen van bijvoorbeeld een bio-olie WKK of warmtepompen gecombineerd met warmte- en koudeopslag (WKO).

De klimaatambities zijn verwoord in het regionale Klimaatprogramma 2008-2012. De lange termijn doelstellingen zijn conform het Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energiegebruik tussen 2008 en 2020 met meer dan 50% is verlaagd. De duurzame energie doelstelling is, dat ten minste 20% van het energiegebruik binnen de locatie in 2020 duurzaam is opgewekt. De korte termijn doelstelling (2012) zijn voor duurzame energieopwekking 5% en voor nieuwbouw 100% tot 18% CO₂-reductie t.o.v. bouwen volgens het vigerende bouwbesluit afhankelijk van de aanwezige kansen. Zie ook [Plan van Aanpak Klimaatprogramma 2008-2012](#).

Natuur/ ecologie

De noodzaak voor de aanwezigheid van natuur en ecologie in en om de stad wordt steeds meer door beleidsmakers en ontwikkelaars omarmd. Het begrip stadslandschappen is hieruit ontstaan. Naast natuur en ecologie eisen ook andere functie hun ruimte op. Het zijn vooral de stedelijke functies, waarbij te denken is aan wonen, werken en

recreëren, die steeds meer concurreren om de schaarse ruimte met de diverse groene functies, zoals landbouw en natuur. De gemeente Leiden heeft een 'Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen' opgesteld. Daarin staat precies vermeld hoe de gemeente zijn planten en dieren (stadsnatuur) beschermt bij stedelijke projecten en onderhoudswerkzaamheden. Daarmee wordt niet alleen de flora- en faunawet nageleefd, maar er wordt tevens een volwaardige plaats aan natuur gegeven bij stedelijke ontwikkelingen.

Verkeer / mobiliteit

Het gaat erom de balans te vinden tussen kwaliteit van het verkeer en vervoer voor de individuele gebruiker en voor de samenleving als geheel. De ontwikkeling, het beheer en onderhoud van een veilig en doelmatig verkeer- en vervoerssysteem voor burgers en bedrijven om de mobiliteit op te vangen, de veiligheid te vergroten en bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De ambities voor het duurzaamheidsthema Verkeer en mobiliteit zijn in vier deelaspecten opgenomen: Autogebruik en omvat het gebruik van alle gemotoriseerde voertuigen, openbaar vervoer (OV), fiets (langzaam verkeer) en parkeren. Bij grote ontwikkellocaties van 500 woningen of 100.000 BVO bedrijvigheid wordt een Vervoersprestatie op Locatie ([VPL](#))-studie uitgevoerd. VPL is een rekenmethode waarmee voor een bepaald plan(gebied) een maat kan worden berekend voor het energiegebruik van verkeer en vervoer per huishouden, inclusief de effecten op de geluidsbelasting, de CO₂- en NO_x-emissies en de effecten op de verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit. Voor verkeersremmende maatregelen geldt het programma Duurzaam Veilig, waarbij de te nemen maatregelen zo geluids- en trillingarm mogelijk worden uitgevoerd.

Auto

Het gebruik van de auto heeft direct negatieve effecten op de uitstoot van CO₂, geluid en ruimtebeslag. Uitgangspunt is dat voor een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde

omgeving het autogebruik gereguleerd wordt. Twee invalshoeken spelen daarbij een rol:

- verminder het autogebruik voor lokaal vervoer:
 - o minimaliseer de afstanden tussen woongebieden, werkgelegenheid, scholen, voorzieningen, enzovoort; creëer doorsteekjes voor langzaam verkeer;
 - o doe dit eveneens voor bestemmingen buiten het plangebied;
 - o optimaliseer de structuur voor langzaam verkeer en openbaar vervoer: veilig, snel, direct, comfortabel en daardoor aantrekkelijk;
- meng functies: dit verhoogt de belevingswaarde en verbetert de sociale veiligheid;
 - o structureer het resterende autogebruik zodanig dat er minimaal hinder ontstaat in de woonomgeving;
 - o formuleer een evenwichtig verkeersbeleid, incl. parkeerbeleid (blauwe zones, tarieven, enz.);
 - o beperk doorgaand verkeer in woongebieden: maak straten autoluw en/of autovrij;
 - o gebruik innovatieve oplossingen voor parkeren door intensief ruimtegebruik;
 - o voorkom sluipverkeer;
 - o zorg voor verkeersveilige ontsluitingswegen.

Openbaar vervoer (OV) voorzieningen in de wijk

Het gaat hierbij om het optimaliseren van de bereikbaarheid van het openbaar vervoer.

Fiets

Het deelaspect fiets staat synoniem voor langzaam verkeer en omvat veilige en aantrekkelijke routes, incl. oversteekplaatsen en heeft een beperkende invloed op het gebruik van de auto.

Parkeren

Er verschillende vormen van parkeren: vrij, betaald, vergunningplichtig, geclusterd. De parkeerplaatsen kunnen op straat, in een garage of op eigen terrein wordt gesitueerd. Bijzondere

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

parkeerplaatsen zijn park+ride (parkeren en reizen), gehandicapten, taxi's e.d. Voor de te hanteren parkeernormen geldt de CROW-norm. Hierbij kan uitgegaan worden van de onderscheidt tussen ABC-locaties. Het ABC-beleid is rijksbeleid dat arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven en voorzieningen koppelt aan goed door Openbaar Vervoer ontsloten locaties. Onderzoek wijst uit dat een auto gemiddeld 55 minuten per etmaal wordt gebruikt om te rijden: er is dus grote behoefte aan parkeerruimte. Het ruimtebeslag van één auto behelst gemiddeld maar liefst drie parkeerplaatsen (bij de woning, bij de winkels en bij andere reisdoelen, zoals werk, recreatie, enzovoort). De situering van deze parkeerplaatsen speelt een grote rol bij het beïnvloeden van het autogebruik. Het reguleren van de parkeermogelijkheden op buurt- en wijkniveau levert winst op voor de kwaliteit van de woonomgeving. Bijvoorbeeld geclusterd parkeren, waarbij verschillende parkeerdoelgroepen gebruikmaken van dezelfde parkeerplaats, meestal op een centrale plaats.

Materialen

De duurzaamheid van de toe te passen (bouw)materialen wordt bepaald door de mate waarin de daarvoor benodigde grondstoffen ruim voorradig en opnieuw leverbaar zijn (bijvoorbeeld door teelt), dat de energie-inhoud laag is, de emissies CO₂, NO_x, SO₂ en radon minimaal zijn en het afval en de vervuiling beperkt blijven. De ruimtelijke ontwerpkeuzes zijn een bepalende factor in de uiteindelijke materiaalkeuze en het materiaalgebruik. Om het toepassen van duurzame (bouw)materialen mogelijk te maken wordt bij wijze van 'ontwerpfilosofie' een bepaalde hiërarchie van maatregelen aanbevolen: de zogenaamde Trias Ecologica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

- beperk de vraag naar (primaire) grondstoffen (renoveren boven nieuwbouw, compact bouwen, niet integraal ophogen, alleen verharderen waar noodzakelijk);

- stimuleer het gebruik van duurzame, vernieuwbare grondstoffen (hout, leem)
- gebruik de eindige grondstoffen die het milieu het minst belasten (materialen met recyclingsystemen toepassen).

Afval

Afval heeft een relatie tot het ruimtelijk ontwerp voor wat betreft de inzameling ervan. Bijvoorbeeld goed bereikbare inzamelpunten voor het scheiden van afval of voldoende afvalbakken in de openbare ruimte om zwerfvuil tegen te gaan. Voor het gebouwonwerp en de bouwactiviteiten zijn maatregelen opgenomen in de Nationaal Pakketten Duurzaam Bouwen (bijvoorbeeld geen onnodig verpakkingmateriaal op de bouwplaats, renoveren i.p.v. slopen, selectief (duurzaam) slopen, recyclen van afval). Duurzaam slopen is zodanig slopen dat onderdelen die geschikt zijn voor **producthergebruik** worden gedemonteerd (ook **strippen** of voorsloop genoemd) en dat overige onderdelen zoveel mogelijk in fracties worden gescheiden, zodat ze beschikbaar komen voor **materiaalrecycling**.

Bodem

• Duurzame bodemkwaliteit

- o De minimaal vereiste kwaliteit, die de bodem moet hebben om ook op langere termijn geschikt te zijn voor het bodemgebruik, zoals dit in bestemmings- en andere beleidsplannen is vastgelegd. Het kan hierbij gaan om meerdere gebruiksvormen na elkaar of tegelijkertijd, zoals deze passen binnen de toegekende bestemming. Voorbeeld: een landelijk gebied met bestemming "landbouw" en een duurzame bodemkwaliteit is geschikt voor alle landbouwfuncties (tuinbouw, akkerbouw, veeteelt en bosbouw).
- o De kwaliteit van de bodem wordt bepaald aan de mate waarin de mens, respectievelijk waar relevant, plant en dier blootgesteld kan worden aan schadelijke stoffen en ten gevolge daarvan (gezondheids)risico's

ontstaan. Hiertoe is een Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) afgesproken en risico's boven de MTR worden teruggebracht tot een Verwaarloosbaar Risico (VR). Indien risico's worden overschreden is het saneren van de bodem noodzakelijk. Er worden maatregelen getroffen gericht op het beperken en zoveel mogelijk ongedaan maken van (blootstellen aan)verontreiniging en de directe gevolgen daarvan of van dreigende verontreiniging van de bodem. Is er geen direct gevaar dan geldt in de beheersituatie de stand still (bodemkwaliteit mag niet achteruit gaan) ambitie. Voor het grondwater geldt altijd de ambitie dat verspreiding van verontreinigingen in freatisch (de bovenkant van de grondwaterspiegel) en middeldiep grondwater tegengaan.

• MTR = Maximaal Toelaatbaar Risico

- o Het niveau dat in het milieubeleid maximaal toelaatbaar wordt geacht door blootstelling aan stoffen:
- o Niet kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot overschrijding van de Acceptabele Dagelijkse Inname (ADI);
- o Kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 100.000 gedurende een mensenleven.

• VR = Verwaarloosbaar risico

- o Het risico dat in het milieubeleid onvermijdelijk wordt geacht als uitvloeisel van de van nature aanwezige blootstelling aan stoffen, en daarmee "verwaarloosbaar" in relatie tot de risico's als gevolg van de extra blootstelling door menselijke activiteiten.
- o Niet kankerverwekkende stoffen: achtergrondniveaus, c.q. belasting;
- o Kankerverwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 1.000.000 gedurende een

mensenleven. Op basis hiervan en de natuurlijke achtergrondwaarde, kunnen streefwaarden voor de verschillende milieucompartmenten (bodem, water lucht) worden afgeleid.

• Grondbalans: Een grondbalans is een

- tabel waarin de hoeveelheden vrijkomende, her te gebruiken (benodigde), rest (overtollige) en aanvullend benodigde grond worden geregistreerd.
- o Werken met een gesloten grondbalans binnen de locatie: grond uit dezelfde locatie vrijgekomen door ontgraving elders op dezelfde locatie opnieuw te gebruiken.
- o Werken met een gesloten grondbalans binnen de regio: vrijgekomen grond wordt binnen de regio hergebruikt.

PROFIT

Levensloopbestendige wijk

Een wijk waar nu en in de toekomst voorzieningen zijn die alle mogelijke ontwikkelingen en vragen kunnen opvangen. Of het nu gaat om een vergrijzende bevolkingssamenstelling of juist de toestroom van jonge gezinnen, de wijk moet het allemaal aankunnen. Levensloopbestendigheid komt tot uiting in het gedifferentieerde aantal woontypes in de wijk en de voorzieningen, maar ook in de ontmoetingsmogelijkheden en de openbare ruimte. De wijk moet zo zijn ingericht dat alle generaties er prettig in kunnen wonen en er een goede sociale cohesie kan ontstaan. Daarbij is het wel belangrijk dat de wijk kan meebewegen met de ontwikkeling van haar bewoners.

Funciemenging in de wijk

Funciemenging - met name de aanwezigheid in woonwijken van bedrijffjes - draagt bij aan de leefbaarheid van wijken, verhoogt de sociale veiligheid en biedt werkgelegenheidskansen aan buurtbewoners. De stedelijke (wijk)economie richt zich meer en meer op zakelijke en persoonlijke dienstverlening. Kleinschaligheid en thuis werken is de trend. Het aanbod van gedifferentieerde kleinschalige

5. Begrippenlijst duurzaamheidsthema's en deelaspecten [Regioaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw](#) voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek

bedrijfsruimte, gedifferentieerd woningaanbod (woonwerkcombinaties, flexibele plattegrond), en aangepaste voorzieningen dragen bij aan de economische vitaliteit van een wijk. Bij elk stedenbouwkundig ontwerp gaat het om een afgewogen en geoptimaliseerde mix van functies, zoals wonen, werken, recreëren, ontmoeten, spelen, wandelen, uitrusten etc.

Flexibiliteit van de wijk:

De mate waarin een wijk verandering in het gebruik of een uitbreiding kan opvangen zonder dat (grote) fysieke veranderingen nodig zijn.

Imago

Een belangrijk marktaspect is het imago van een woning of een wijk. Bekend is bijvoorbeeld dat de verkoopprijs van woningen kan stijgen of dalen, enkel en alleen omdat ze door een nieuwe verdeling in een andere gemeente komen te liggen, zonder dat er aan de woningen zelf ook maar iets verandert. Zo kan door een goede aanpak een negatief imago omgebogen worden in een positieve waardering. Ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de voorzieningen en de kwaliteit van de woningen dragen bij aan een positief imago van een wijk. Omgekeerd draagt een positief wijkimago weer bij aan de verhuurbaarheid of de verkoopwaarde van woningen en gebouwen. Ook het welbevinden van mensen neemt toe, omdat men graag deel wil uitmaken van een groter geheel dat een goede naam heeft.

Economische vitaliteit van een wijk:

Een sociaal én economisch netwerk op het niveau van wijken, buurten of kernen; menging van wonen en werken; buurtgerelateerde detailhandel en horeca; kleinschaligheid en specialisatie; 'vóór en dóór de wijk'.

DIVERSE PUBLICATIES EN BROCHURES CROW BIJLAGE 9

Bijlage 9

Publicaties en brochures CROW

Ontwerpdocument	Datum	Kenmerk	Auteur	Status document	Type document	Vindplaats
het concept Duurzaam Veilig CROW-publicaties 164 en 203, ASVV 2004			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl
fietsparkeernormen CROW-publicatie 158 en ASVV 2004			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl
Richtlijn Toegankelijkheid van de openbare ruimte CROW publicatie 177.			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl
Essentiële herkenbaarheidskenmerken voor erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen CROW publicatie 203.			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl

PLANSCHADE

BIJLAGE 10

Risicoanalyse planschade

Investia Vastgoed B.V. verzocht Achterhof Planschade Advies B.V. een risicoanalyse indirecte planschade uit brengen met betrekking tot het te realiseren bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan te Sassenheim gemeente Teylingen.

Uitgaande van de verstrekte informatie, bezichtiging ter plaatse en de invloedssfeer van het voorgenomen bedrijventerrein Oosthoutlaan, zijn een tiental objecten in de risicoanalyse betrokken.



Situatietekening

Bij het beantwoorden van de vraag of er sprake is van schade ex artikel 6.1 Wro, is een vergelijking van de planologische regimes het uitgangspunt. Bekeken is of belanghebbenden in planologisch opzicht in een nadeliger positie zijn gekomen.

Daartoe is een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" versus het (voorontwerp) bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan".

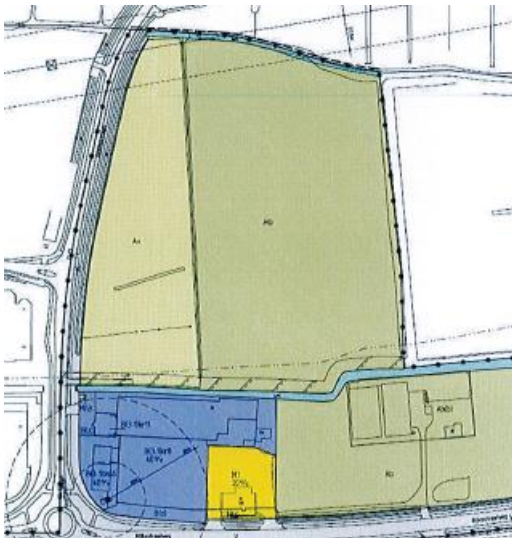
De feitelijke situatie voor wat betreft gebruik en bebouwing is in beginsel niet maatgevend bij een planologische vergelijking.

Ter plaatse van het plangebied gelden op basis van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (zijnde de oude planologische situatie) de bestemmingen "Agrarische doeleinden, veehouderij (Av)", zijnde de zuidwestelijk gelegen grond grenzend aan de openbare weg Oosthoutlaan en "Agrarische doeleinden, bollencomplex (Ab)", zijnde het noordoostelijke deel van het plangebied.

De bestemming Av is voornamelijk bedoeld voor grondgebonden veehouderij en het uitoefenen van detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening. Op basis hiervan (gezien het feit dat een bouwblok ontbreekt) zijn met name agrarische hulpgebouwen (maximaal gezamenlijk 75 m² met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter), 10 meter hoge silo's, 2 meter hoge erf- of terreinafscheidingen en 3 meter hoge (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede 6 meter lange en 1,5 meter brede steigers (bouwhoogte peil) toegestaan.

De bestemming Ab is voornamelijk bestemd voor tuinbouw, gericht op de teelt van bloembollen en bolbloemen, alsmede op de teelt van andere snijbloemen en vergelijkbare laagblijvende siergewassen en voor het uitoefenen van detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening.

Gezien het feit dat geen sprake is van een bouwvlak, zijn slechts terreinafscheidingen van 2 meter hoog, alsmede (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 3 meter hoog mogelijk.



Fragment plankaart bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Door middel van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" zal het agrarische gebied voor een groot deel een bedrijvenbestemming krijgen met de bijbehorende infrastructuur, waaronder de ontsluitingsweg vanaf de Oosthoutlaan (bestemming verkeer). Voornamelijk een deel van het gebied langs de Oosthoutlaan krijgt de bestemming "Groen".

In het zuidoosten kunnen bedrijven van ten hoogste categorie 3.1, meer naar binnen in het plangebied en in het (noord)oosten bedrijven van ten hoogste categorie 3.2 worden gerealiseerd. Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebonden kantoren tot een oppervlakte met een maximum van 2.000 m². In het midden van het plangebied eveneens kantoren tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m². Tenslotte behoort bedrijfsgebonden detailhandel

tot een oppervlak van maximaal 40% van het totale bruto vloeroppervlak met een maximum van 2.000 m² tot de mogelijkheden. Alle gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en mogen een bouwhoogte hebben van 12 meter in het zuidoosten en midden en 9 meter in het noordoosten van het plangebied. De bebouwingspercentages bedragen 60% in het midden, 70% in het noordoosten en 90% in het zuidoosten van het plangebied. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 meter, tenzij de gebouwen op de perceelsgrens van aangrenzende bouwpercelen aan elkaar worden gebouwd. Indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter. De overige hoogtes bedragen maximaal 2 meter voor erfafscheidingen, 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde en 9 meter voor alle masten.

Bedrijfs- en dienstwoningen zijn niet toegestaan.

De groenbestemming, voornamelijk te vinden aan de noordwest- en zuidwestzijde van het plangebied, is bestemd voor groen, water en voet- en fietspaden met de daarbij behorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bruggen en duikers. Op deze gronden mogen uitsluitend maximaal 3 meter hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.



Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan"

Conclusie

Op basis van de maximale planologische vergelijking voor wat betreft het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" versus het (voorontwerp) bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosthoutlaan" is de conclusie dat met in achtneming van onder meer de aspecten afstand, bereikbaarheid, soort object, bedrijfseconomische activiteiten, (planologisch toegestane) tussenliggende bebouwing, alsmede met in achtneming van het forfait normaal maatschappelijk risico van 2%, een tweetal objecten een honoreerbaar planologisch nadeel zal leiden van tezamen naar verwachting € 40.000,--.

Verantwoording

Deze risicoanalyse is niet meer dan een indicatie van de mogelijke schade c.q. waardevermindering als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden en de mogelijke planschadegevoelige objecten zijn slechts vanaf de openbare weg bekeken. De risicoanalyse is gebaseerd op de stand van de jurisprudentie per datum januari 2011, op basis van de Wro per 1 juli 2008. Tevens is ten aanzien van de schadegevoelige objecten uitgegaan van het prijspeil januari 2011. Niet kan worden uitgesloten dat bij een integrale behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade een dan eventueel optredende schadebeoordelingscommissie bij de volledige behandeling van de verzoeken tot een ander oordeel komt. Verder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd in eerste aanleg op aanvragen om tegemoetkoming in planschade een besluit te nemen en daarna zal eventueel de rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven. Haute Equipe Partners in Public B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onderhavige, door Achterhof Planschade Advies B.V., opgestelde risicoanalyse en aan deze analyse kunnen dan ook geen rechtsgevolgen met betrekking tot een eventuele aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden en/of jegens de opdrachtgever worden verbonden.

Haarlem, 27 juni 2013

Haute Equipe Partners in Public B.V.



Mw. mr. V.M. van Dijk

Kerkstraat 54
Postbus 5715
3290 AA Strijen
Tel. 078-6749494
Fax 078-6749400
info@overwater.nl
www.overwater.nl

Per e-mail

Investia Vastgoed B.V.
T.a.v. de heer F.J. Westerbeek
f.westerbeek@investiavastgoed.nl

Datum: 29 oktober 2013
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 30348256/B03/cba
Doorkiesnummer: 078-6749418
Betreft: Actualisatie planschaderisicoanalyse Oosthoutlaan Teylingen

Geachte heer Westerbeek,

Bij e-mail van 11 juli 2013 heeft u mij opdracht verstrekt tot actualisatie van de planschaderisicoanalyse inzake de realisering van het bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Deze actualisatie is u op 17 juli 2013 toegezonden. Heden heeft u mij verzocht deze actualisatie aan te passen aan de wijzigingen, welke nadien in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' zijn aangebracht.

De casus

In januari 2011 is door Achterhof Planschade Advies B.V. een analyse gemaakt van de planschade, welke kan ontstaan ten gevolge van de realisatie van een bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan te Sassenheim. Op 27 juni 2013 heeft Haute Equipe Partners in Public B.V. als rechtsopvolger van Achterhof Planschade Advies B.V. deze analyse nogmaals bevestigd. Haute Equipe was echter niet in staat de analyse te actualiseren.

Aangezien er sinds 2011 enige wijzigingen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan zijn doorgevoerd en sprake is van nieuwe jurisprudentie, heeft u Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. gevraagd de analyse te beoordelen en te actualiseren.

Onderzoekskader

In deze beoordeling en actualisatie wordt de planschaderisicoanalyse van 27 juni 2013 als uitgangspunt genomen. De actualisatie ziet op:

1. De planvergelijking
De ten opzichte van 2011 gewijzigde bouw- en gebruiksmogelijkheden onder het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.
2. De jurisprudentie
De sinds 2011 gevormde, voor deze analyse van belang zijnde jurisprudentie.

3. Het prijspeil

Het prijspeil van de getaxeerde schade, waarbij het schadebedrag van 2011 zal worden geïndexeerd tot prijspeil juli 2013.

De planschaderisicoanalyse van 27 juni 2013 is volledigheidshalve als bijlage bij deze brief gevoegd.

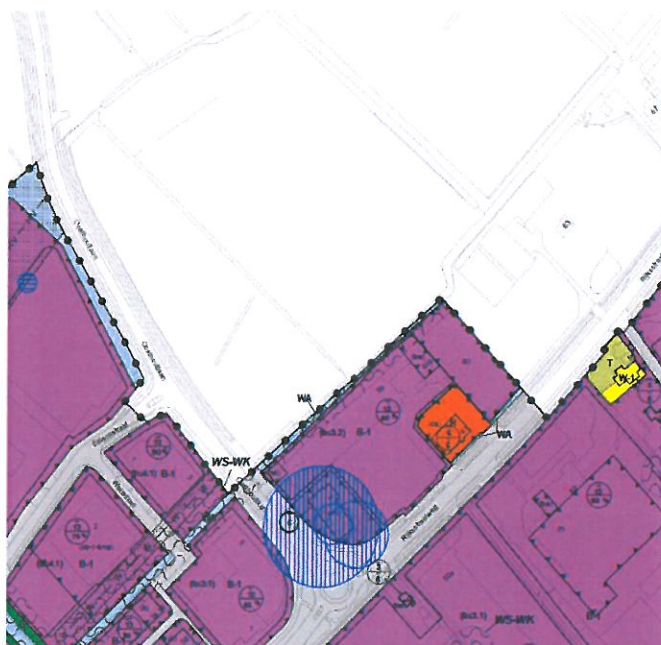
1. Planvergelijking

Vigerend planologisch regime bestemmingsplan Landelijk gebied

De bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals die in de planschaderisicoanalyse zijn vermeld, zijn ongewijzigd gebleven, met dien verstande dat aan de bestemming AB als bouwmogelijkheid moet worden toegevoegd de mogelijkheid agrarische hulpgebouwen te realiseren tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m², met een maximale bouwhoogte van 4,50 meter.

Daarnaast is in de analyse van 27 juni 2013 een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen. Ondergetekende heeft geconstateerd dat de locatie 'Verschoor', op dit fragment nog gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Landelijk gebied, in de oksel van de Oosthoutlaan en de Rijksstraatweg, na het uitbrengen van de analyse in 2011 is ondergebracht in een nieuw bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen, gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Teylingen op 20 september 2012 en in werking getreden op 20 december 2012. Dit bestemmingsplan is volgens de website van de gemeente Teylingen op het moment van het uitbrengen van deze actualisatie, hangende de uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State, nog niet onherroepelijk.

Onderstaand is een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen weergegeven, met daarop aangegeven de locatie 'Verschoor'.



Dit fragment dient in samenhang met het fragment van de verbeelding Landelijk Gebied uit de analyse van 27 juni 2013 te worden gezien.

Toekomstig planologisch regime bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan

Ten opzichte van de bestemmingsplanregels van 2011 hebben zich de volgende, voor deze analyse van belang zijnde, wijzigingen voorgedaan.

- Bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan tot een oppervlak van ten hoogste 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 3.000 m².
In de bestemmingsplanregels van 2011 was geen percentage geregeld en bedroeg de maximaal toegestane oppervlakte 2.000 m²/1.000 m².
- Ten hoogste 20% van de bestemming 'Bedrijf' is bestemd voor:
 1. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
 2. detailhandel in de volgende branches:
 - tuinentra met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel;
 - bouwmarkten met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² per bouwperceel;
- Bedrijfsgebonden detailhandel is toegestaan, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, met een maximum van 200 m² per bedrijf.
In de bestemmingsplanregels van 2011 was dit gemaximeerd tot 40% van het totale bruto vloeroppervlak met een maximum van 2.000 m².
- In het noordoostelijk gedeelte van het plangebied is het bebouwingspercentage verhoogd van 70% tot 80%.
- In het middengedeelte is het bebouwingspercentage verhoogd van 60% tot 80%.

- In het middengedeelte is de maximale bouwhoogte verhoogd van 9,00 meter tot 12,00 meter.
- De bepaling dat per bouwperceel ten minste 50% van de gebouwen in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd, is vervallen.

Gevolgen wijzigingen bouwmogelijkheden voor analyse

Naar het oordeel van ondergetekende heeft het onderbrengen van de locatie 'Verschoor' in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oosthoutlaan geen gevolgen voor de uitkomst van de analyse van 27 juni 2013, daar in deze analyse voor deze locatie reeds van een bedrijvenbestemming en de aanwezigheid van het casino is uitgegaan.

Daarnaast heeft ondergetekende de gevolgen voor de analyse van de gewijzigde bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Teylingen beoordeeld. Naar het oordeel van ondergetekende hebben de gewijzigde bouwmogelijkheden geen gevolgen voor de uitkomst van de analyse van 27 juni 2013.

2. Jurisprudentie

In de analyse van 27 juni 2013 is rekening gehouden met een normaal maatschappelijk risico van 2%.

Ingevolge artikel 6.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) blijft binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. In het tweede lid is bepaald, dat bij schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

Dit impliceert dat ondergetekenden eerst dienen te beoordelen of er aanleiding is om op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro te oordelen dat de schade wegens normaal maatschappelijk risico geheel of gedeeltelijk voor rekening van de eigenaren van de risico-objecten dient te blijven. In zijn uitspraak van 5 september 2012¹ heeft de ABRvS dit ook bevestigd.

In zijn uitspraak van 29 februari 2012² heeft de ABRvS ten aanzien van de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico de volgende richtlijnen gegeven:

'De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

¹ ABRvS 5 september 2012, Heiloo, LJN BX6492, zaaknr: 201113115/1/A2

² ABRvS 29 februari 2012, Tilburg, LJN BV7254, zaaknr: 201104750/1/A2

In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

Ondergetekende heeft de essentie van het bouwplan beoordeeld. In feite betreft het een uitbreiding van het bestaande regionale bedrijventerrein 'Sassenheim'. Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van een lint, dat geheel bestaat uit bedrijfsbebouwing, met enkele bedrijfswoningen. Dit bedrijventerrein wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de Rijksweg A44, waardoor uitbreiding in die richting onlogisch is. Uitbreiding in noordwestelijke richting is daardoor de meest voor de hand liggende optie. Aangezien een groot aantal van de gronden aan deze noordwestzijde in gebruik is als sportvelden, is het plangebied de meest logische uitbreidingslocatie. Ten aanzien van het provinciaal en gemeentelijk beleid is ten aanzien van het plangebied het volgende bepaald.

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

Op 2 juli 2010 hebben de Provinciale Staten de provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie.

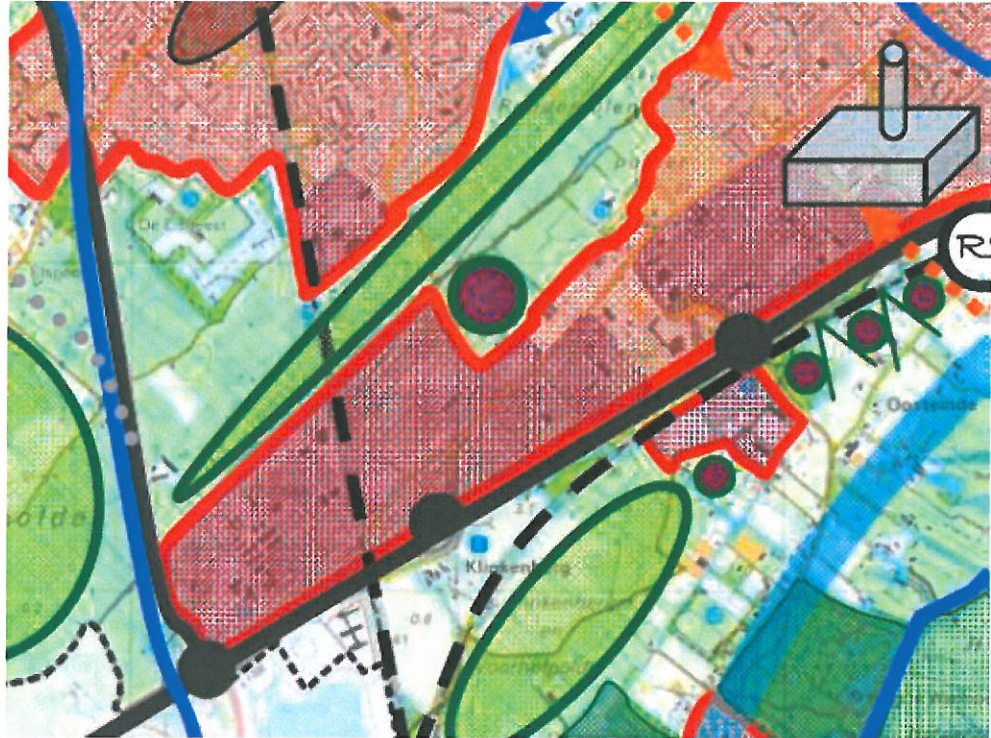
Op onderstaande, bij de structuurvisie behorende functiekaart is het plangebied aangeduid als bedrijventerrein (paarse arcering). Hiermee wordt voorgesorteerd op de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein.



Toekomstvisie Teylingen (2008)

In de toekomstvisie van de gemeente Teylingen is opgenomen dat de gemeente ruimte wil bieden voor groeiende bedrijven, die vanwege hun functioneren in de gemeente Teylingen willen blijven. De locatie Oosthoutlaan is aangewezen als één van de gebieden, die als eerste tot ontwikkeling wordt gebracht.

Op onderstaande, de bij de toekomstvisie behorende kaart is de locatie aangegeven met een paarse cirkel.



Op basis van bovenstaande bevindingen en de uitspraak van 29 februari 2012 van de ABRvS volgend, komt ondergetekende tot het oordeel dat:

- De uitbreiding moet worden gezien als een normale maatschappelijke ontwikkeling, die geheel in de lijn der verwachtingen lag.
- De ontwikkeling naar haar aard en omvang geheel past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.
- De ontwikkeling geheel past binnen het gevoerde planologische beleid van de provincie en de gemeente.

Ondergetekende vindt het dan ook zonder meer verdedigbaar, de planschade die ten gevolge van deze ontwikkeling ontstaat, op basis van artikel 6.2, eerste lid Wro geheel binnen het normaal maatschappelijk risico te laten vallen.

3. Prijspeil

In de analyse van 27 juni 2013 is geconcludeerd dat ten gevolge van het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling planschade zal ontstaan voor een tweetal objecten, ten bedrage van tezamen € 40.000,-, na aftrek van de 2% wegens normaal maatschappelijk risico.

Gezien het oordeel van ondergetekende dat de ontwikkeling moet worden gezien als een normale maatschappelijke ontwikkeling en de uit het planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling voortvloeiende schade derhalve wegens normaal maatschappelijk risico volledig voor eigen rekening van aanvragers dient te blijven, is er geen reden de in januari 2011 begrote schade te indexeren tot het prijspeil heden.

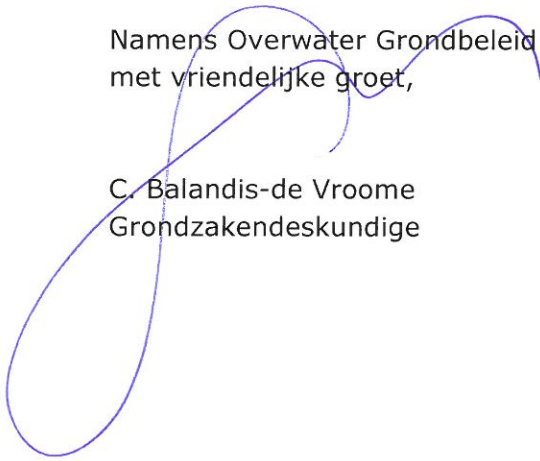
Conclusie

Ondergetekende concludeert dat de planschade, die ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' zal ontstaan, op basis van artikel 6.2., eerste lid Wro wegens normaal maatschappelijk risico geheel ten laste van de eventuele aanvragers dient te blijven.

Deze brief dient in samenhang te worden gelezen met de analyse van Haute Equipe Partners in Public B.V. van 27 juni 2013. Deze brief en bedoelde analyse kunnen als onlosmakelijk geheel als bijlage bij het exploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' worden gevoegd.

Namens Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV,
met vriendelijke groet,

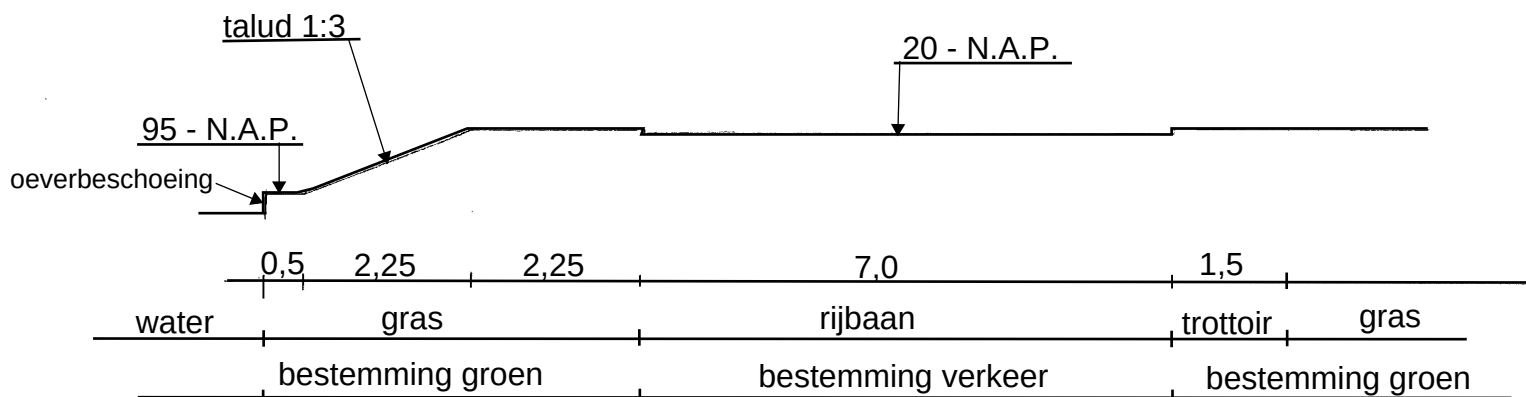
C. Balandis-de Vroome
Grondzakendeskundige



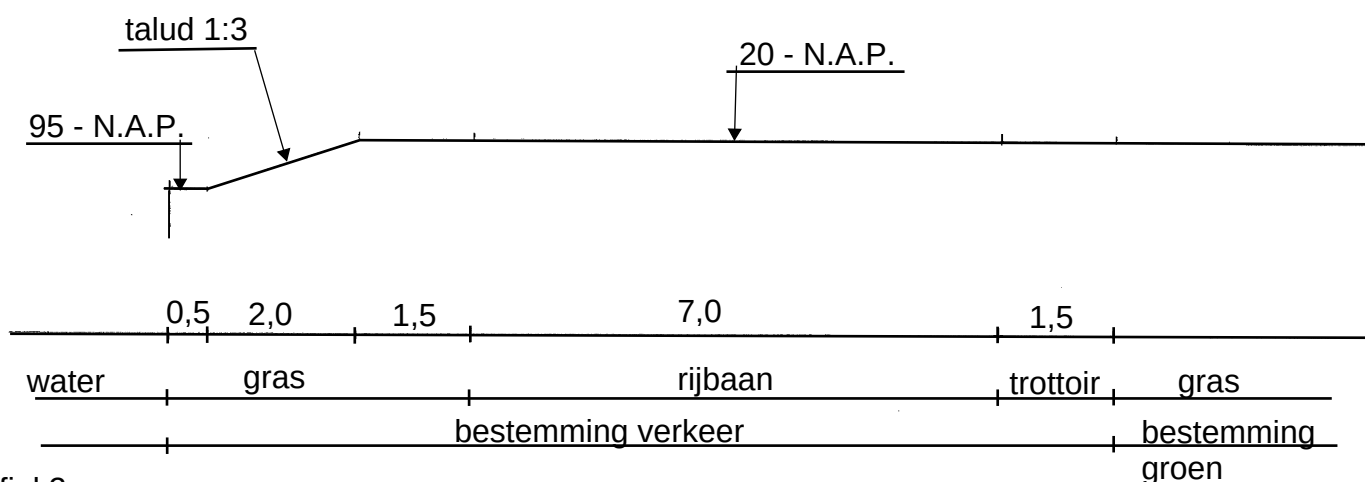
Bijlage: als vermeld

DWARSPROFIEL WEGEN

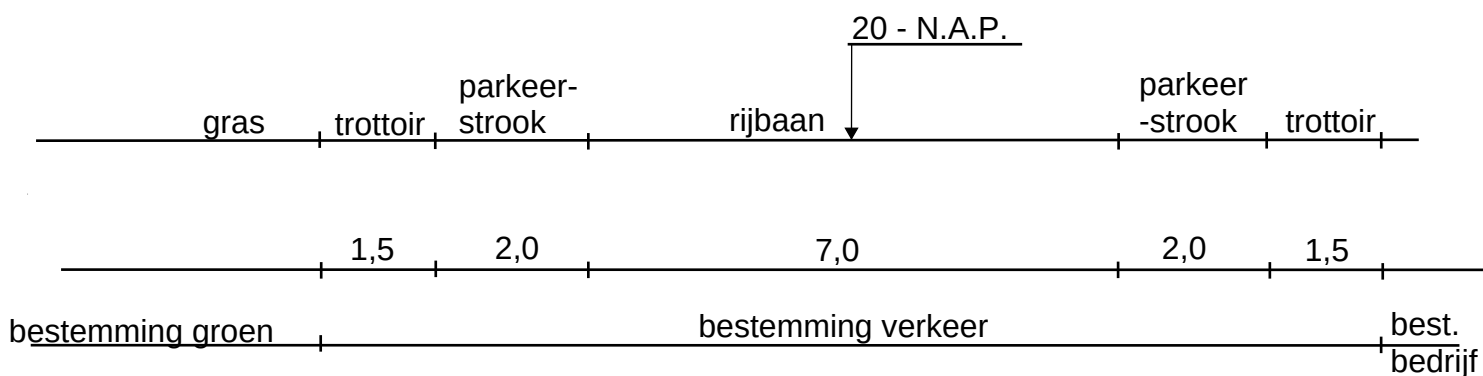
BIJLAGE 11
A EN B



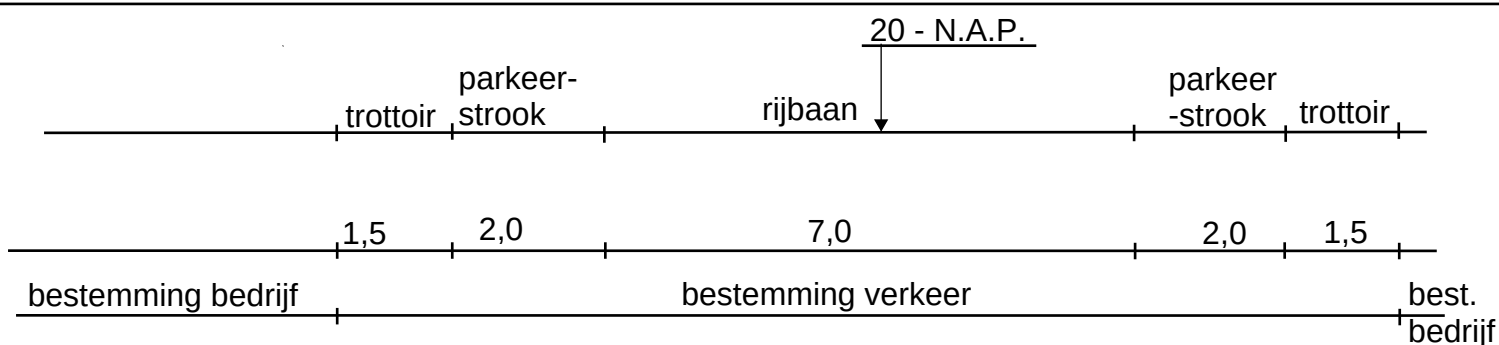
Dwarsprofiel 1



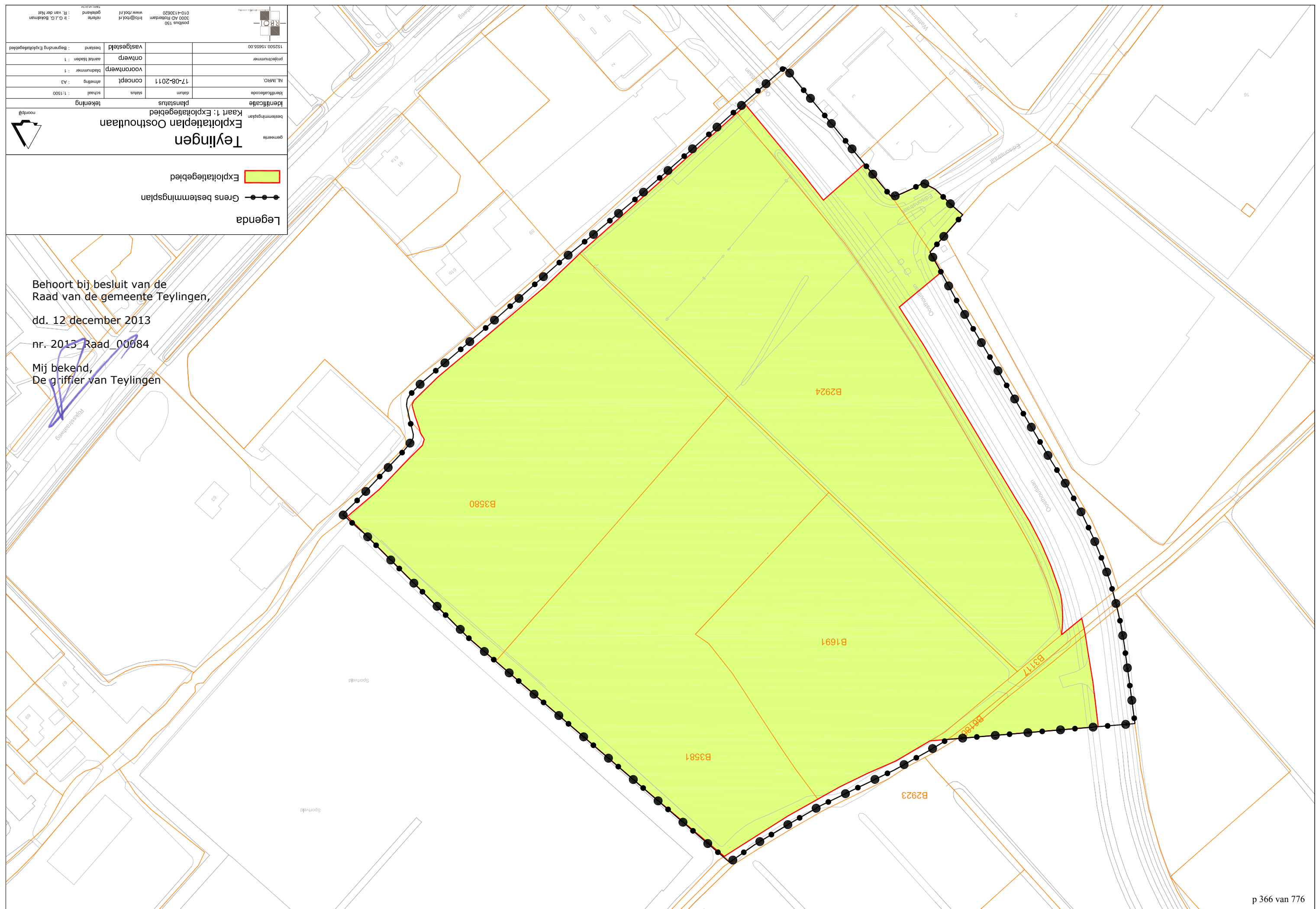
Dwarsprofiel 2

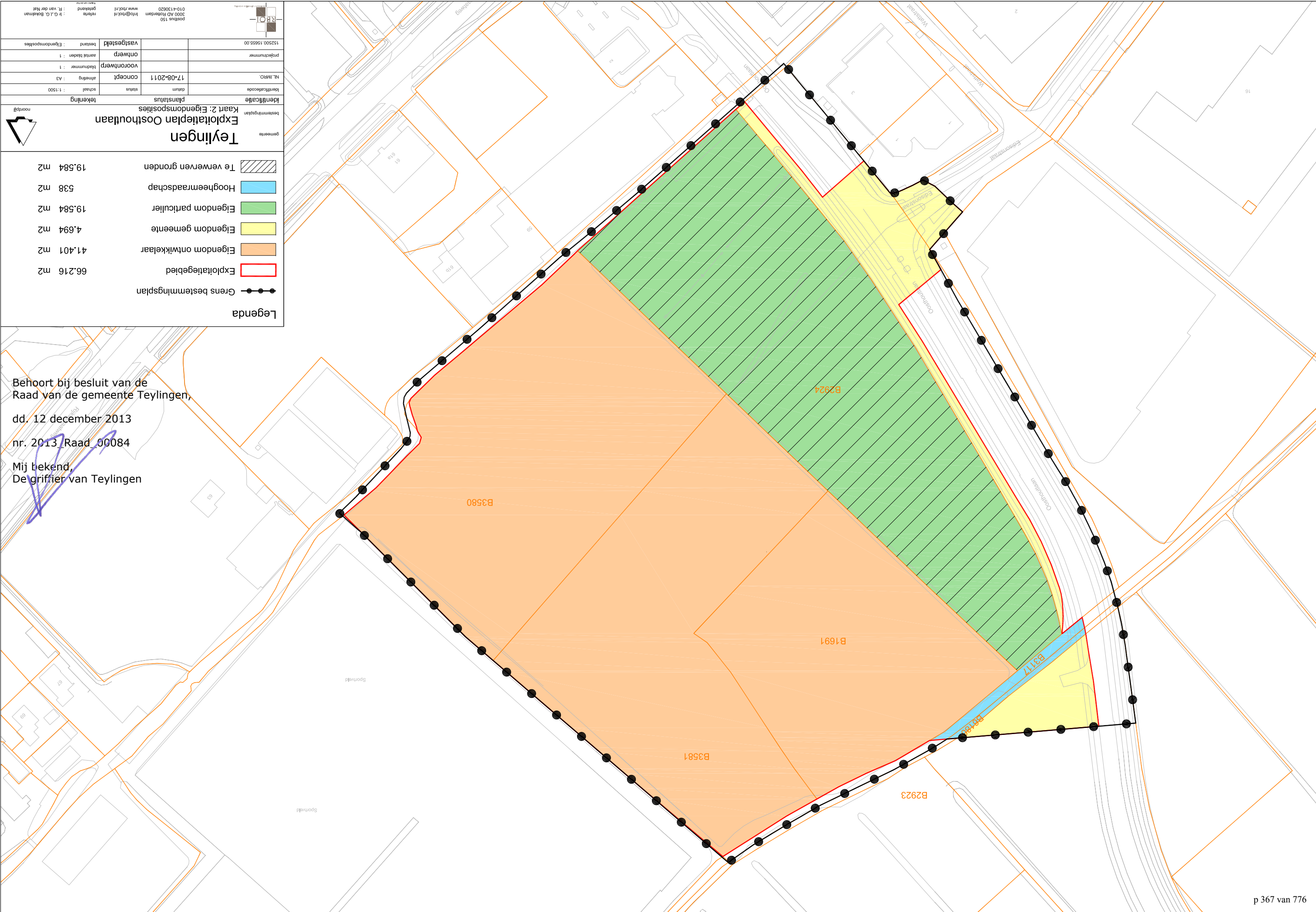


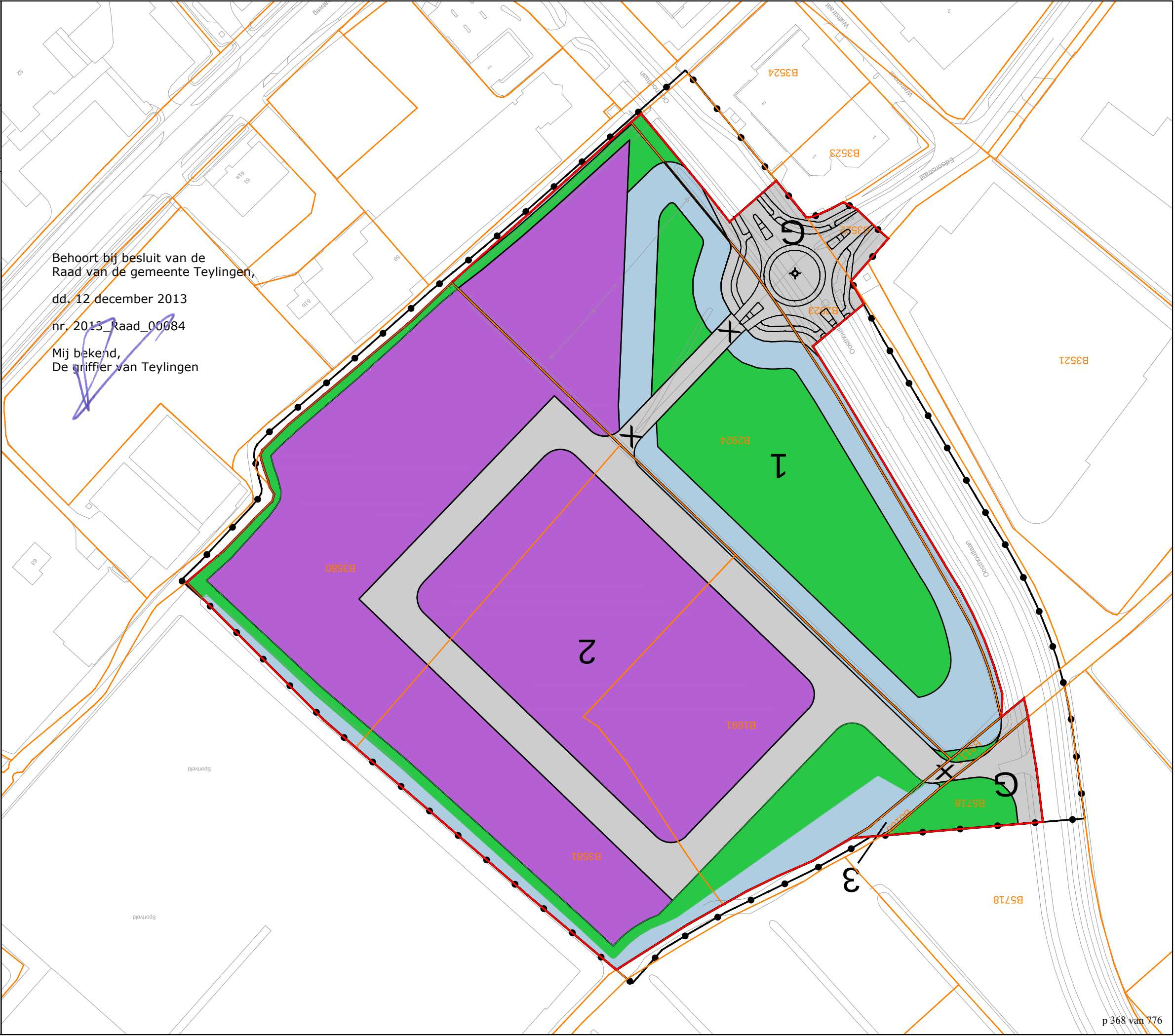
Dwarsprofiel 3



Dwarsprofiel 4 en 5

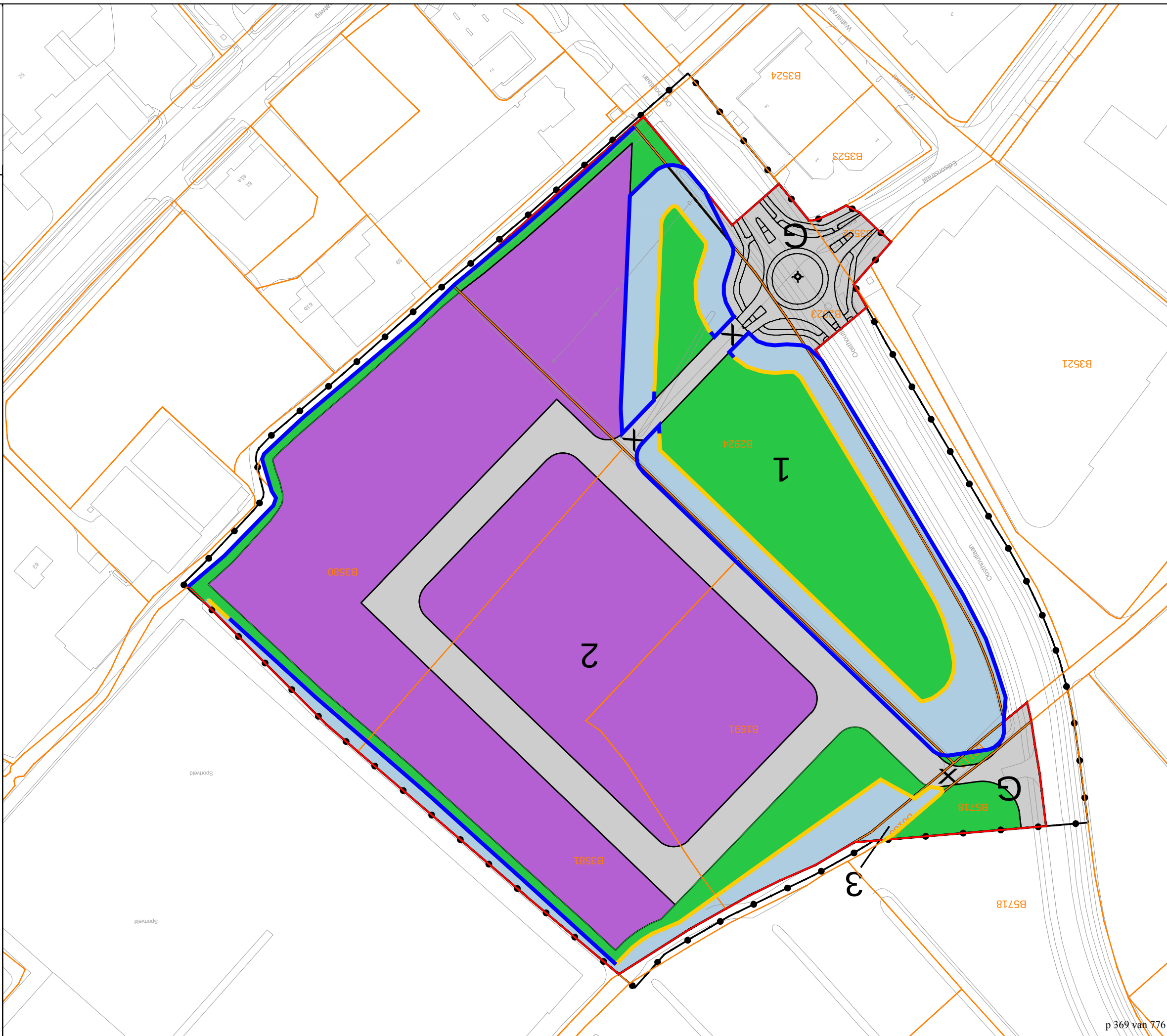






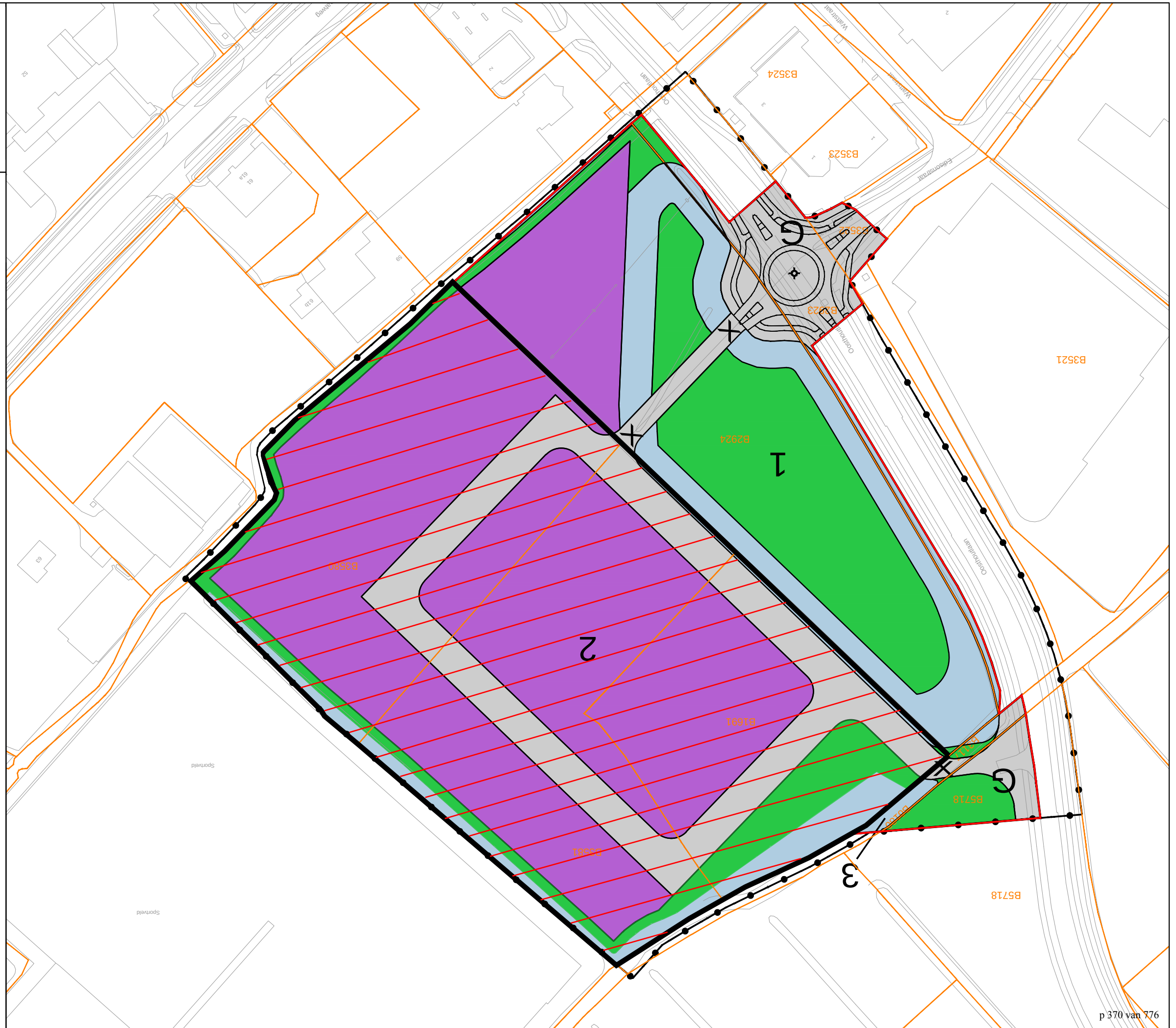
Mij bekend,
De griffier van Teylingen

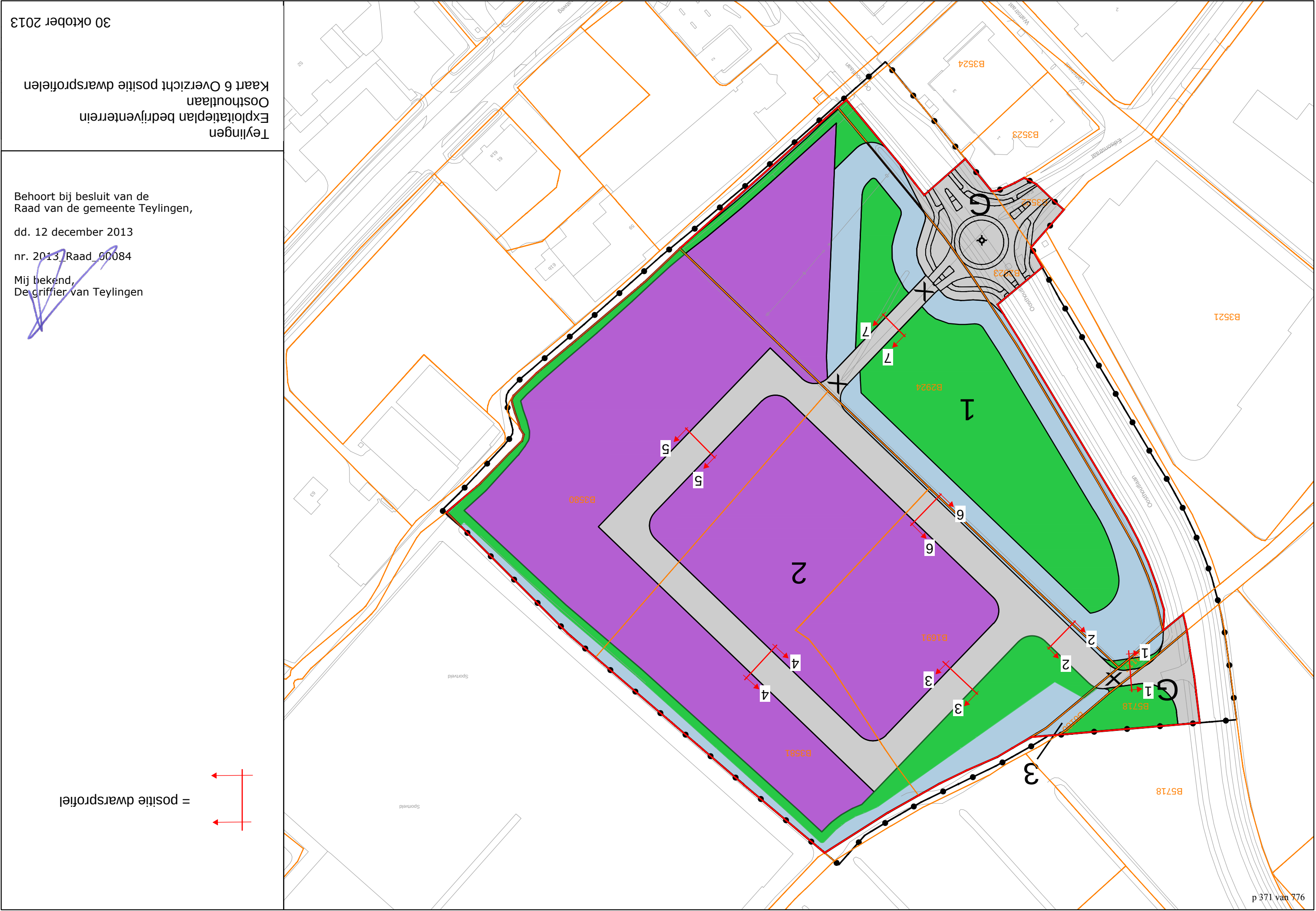
_____ = Natuurlijke oever



nr. 2015_Raad_0008

Mij bekend,
De griffier van Teyling





Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,
dd. 12 december 2013
nr. 2013_Raad_00084
Mij bekend,
De griffier van Teylingen

30 oktober 2013

Teylingen
Exploitatieplan bedrijventerrein
Oosthoutlaan
Kaart 6 Overzicht positie dwarsprofielen