

**Ontwerp exploitatieplan
Centrum Den Hoorn**

*Behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Centrum
Den Hoorn*

Gemeente Midden-Delfland

17 juli 2015

R. 151610 – 692 - 01

Inhoudsopgave

Deel 1	Toelichting exploitatieplan Centrum Den Hoorn	1
1	Inleiding.....	2
1.1	De ontwikkeling.....	2
1.2	Doel exploitatieplan	2
1.3	Leeswijzer.....	3
2	Toelichting exploitatie(plan)gebied	5
2.1	Het exploitatie(plan)gebied	5
2.2	Relatie planologische maatregel	5
2.3	De exploitatieplangrens	5
2.4	Eigendomssituatie / te verwerven gronden	6
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	7
3.1	Omschrijving bouwrijp maken	7
3.2	Omschrijving nutsvoorzieningen	7
3.3	Omschrijving inrichting openbaar gebied	7
4	De exploitatieopzet	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Parameters	9
4.3	Ruimtegebruik.....	10
4.4	Programma	11
4.5	Kosten	11
4.5.1	Kosten exploitatieplangebied Centrum Den Hoorn.....	12
4.5.2	Inbrengwaarden gronden.....	13
4.5.3	Sloopwerken (categorie 1).....	13
4.5.4	Planschade.....	13
4.5.5	Onderzoekskosten en sanering (categorie 1).....	13
4.5.6	Bouw- en woonrijp maken (categorie 1).....	13
4.5.7	Plankosten.....	14
4.5.8	Planstructurele elementen (categorie 1/2 of 3).....	15
4.6	Opbrengsten	15
4.7	Exploitatieopzet	15
4.7.1	Gewogen basiseenheden	15
4.7.2	Exploitatiebijdrage	16
5	Herziening en afrekening	18
5.1	Jaarlijkse herziening	18
5.2	Eindafrekening.....	18
6	Rechtsbescherming exploitatieplan.....	20
6.1	Ter inzage legging exploitatieplan Centrum Den Hoorn	20
6.2	Zienswijzen	20

DEEL 2 Regels exploitatieplan Centrum Den Hoorn 21

- Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens', d.d. 20 mei 2015**
- Bijlage 2. Kaart 'Eigendom', d.d. 20 juli 2015**
- Bijlage 3. Kaart 'Ruimtegebruik', d.d. 20 juli 2015**
- Bijlage 4. Taxatierapport inbrengwaarden De Lorijn, d.d. 17 juli 2015**
- Bijlage 5. Resultaat plankostenscan VROM**
- Bijlage 6. Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Centrum Den Hoorn**
- Bijlage 7. Civieltechnische randvoorwaarden**
- Bijlage 8. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Midden-Delfland**

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Centrum Den Hoorn

1 Inleiding

1.1 De ontwikkeling

In het huidige winkelgebied van Den Hoorn zijn nieuwe voorzieningen voorzien. De groei van het aantal inwoners vraagt om meer detailhandel. In de structuurvisie Middendelfland 2025 en de Visie Centrum Den Hoorn' is in deze ontwikkeling al voorzien.

Het bestemmingsplan 'Herziening Centrum Den Hoorn' biedt kaders voor de herontwikkeling van het centrum van Den Hoorn. In het bestemmingsplan is binnen de bestemming "Centrum" mogelijk om detailhandel en woningen te realiseren. Gedacht wordt onder andere aan 1 of twee supermarkten met bovenliggende woningen, grondgebonden woningen en parkeervoorzieningen. Tevens voorziet het plan in een mogelijk verplaatsing van de bestaande supermarkt naar een nieuwe locatie (binnen het plangebied). Uitgangspunt is dat er maximaal 2 supermarkten in het centrum van Den Hoorn mogelijk zijn.

Uit oogpunt van enerzijds rechtszekerheid en om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voldoende te kunnen borgen, en anderzijds om voldoende flexibiliteit te bieden, is in het voorliggende bestemmingsplan gekozen voor een globale eindbestemming. Voor de nieuwe locatie krijgt een deel van het plangebied de bestemming 'Centrum-2' waarbinnen, naast detailhandel, een extra supermarkt mogelijk is. Het andere deel van de locatie krijgt de bestemming 'Centrum' waarbinnen detailhandel is toegestaan, maar geen supermarkt is toegestaan. Wel is het mogelijk hier onder voorwaarde nog een extra supermarkt te vestigen. De voorwaarde is dan wel dat de bestaande supermarkt op de hoek Dijkshoornseweg-prinses Beatrixstraat moet worden wegbestemd. Tenslotte worden er met de ontwikkeling ook nieuwe woningen voorzien. Dat kunnen zowel gestapelde woningen (wonen boven winkels), als ook grondgebonden woningen. De uiteindelijke invulling is afhankelijk van het definitieve bouwplan.

Op dit moment is het nog niet zeker hoe de plannen er precies uit komen te zien. De gemeente heeft wel een visie gemaakt hoe zij de ontwikkeling voor zich ziet. Deze ontwikkeling is in onderliggend exploitatieplan als uitgangspunt gehanteerd. Bij een toekomstige herziening van het exploitatieplan kan het plan verder worden verfijnd en/of aangepast.

1.2 Doel exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;

- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen het plangebied Centrum den Hoorn is een groot deel van de gronden in eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Een perceel is in eigendom van een derde. De gemeente Midden-Delfland is voornemens om een exploitatieovereenkomst te sluiten met de eigenaar van dit perceel waarin onder andere afspraken zullen worden gemaakt over de bestaande erfdienstbaarheden. Secundair zal de gemeente tot onteigening van de erfdienstbaarheden overgaan. In een uiterst geval zal de gemeente tot onteigening van het gehele perceel overgaan.

Het bestemmingsplan Centrum Den Hoorn voorziet op genoemde percelen in het ontwikkelen van woningen met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied. Met de eigenaar van het betreffende perceel is tot op heden geen overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
- c. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

1.3 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedure van het exploitatieplan en de rechtsbescherming.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het plangebied Centrum Den Hoorn opgenomen.

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Het plangebied ligt op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, in het centrum van de kern Den Hoorn. Het bestemmingsplangebied valt uit in twee deelgebieden; het gebied op de hoek Dijkshoornseweg-Looksingel en de bestaande supermarkt aan de Leeuwenberg (hoek Dijkshoornseweg-Prinses Beatrixstraat. Omdat op de bestaande supermarktllocatie geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden voorzien, wordt dit gebied buiten de begrenzing van het exploitatie(plan)gebied gehouden. Het exploitatieplangebied behelst daarom alleen het nieuw te ontwikkelen gebied. Dit gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat. Aan de zuizijde vormt de Looksingel de begrenzing, terwijl het plangebied aan de westzijde begrensd wordt door de Lookwatering. De noordelijk plangrens wordt gevormd door een aftakking van de Lookwatering en de percelen Dijkshoornseweg 45 en 47. Het exploitatieplangebied is in totaal 7.727 m² groot.

Er zijn reeds een aantal woningen gesloopt met oog op toekomstige bebouwing. Op dit moment gaat het om een gebied met woningen, een stuk braakliggend terrein, een kantoorgebouwtje en een (tijdelijke) parkeerplaats.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende ontwerp exploitatieplan behoort bij het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Centrum Den hoorn. De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied 'Centrum Den Hoorn' geldt dat de grens van het exploitatieplangebied kleiner is dan de grens van het bestemmingsplangebied. De reden hiervoor is dat een deel van de gronden in het plangebied conserverend worden bestemd. Op deze gronden zijn dan ook geen bouwplannen voorzien die vallen onder het begrip 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro.

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart 'Grens exploitatieplan', opgenomen in bijlage 1 welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Het overgrote deel van het exploitatieplangebied is eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Eén perceel is op dit moment nog in eigendom van een particulier. De kaart 'Eigendom' is opgenomen in bijlage 2.

In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per eigenaar aangegeven.

Tabel 1 Eigendomssituatie

	m ²	Aandeel
Gemeente Midden-Delfland	5.377	69%
Particulier 1	2.350	31%
Totaal	7.727	100%

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente.

De gemeente is voornemens alle binnen het plangebied gelegen gronden te verwerven.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

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

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere (tijdelijke) leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten met een hogere kwaliteit dan standaard.

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen na aan de oplevering van het laatste vastgoed.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen en parken inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen; aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken.
- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen na de oplevering van het eerste vastgoed.

- Plaatsen van (tijdelijke) markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden;
- Aanleg ontsluiting van het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf de kavels naar de openbare weg.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Bij de methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2015. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op het bestemmingsplan Centrum Den Hoorn.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Ingevolge de Wro is het uitgangspunt bij het opstellen van het exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden.

Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

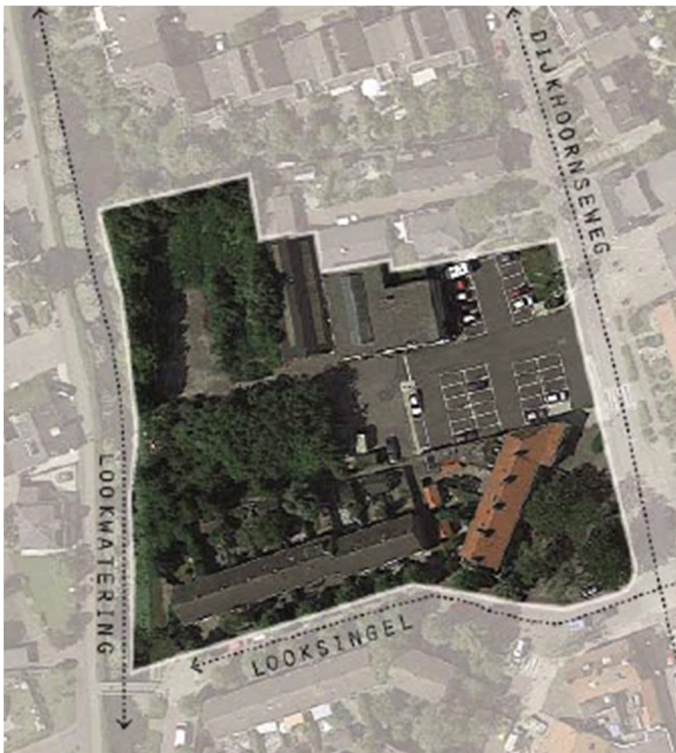
- rente : 3,5%
- inflatiecijfer kosten : 3,0%
- inflatiecijfer opbrengsten : 2,0%
- prijspeildatum : 1 januari 2015

Bij een herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het exploitatieplangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van woningen, een tijdelijke parkeerplaats, een kantoortje en groen. Op afbeelding 1 is de huidige situatie weergegeven. In de nieuwe situatie zal het gebied worden omgezet in een centrumgebied voor detailhandel, een supermarkt en woningen. Het ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Herziening Centrum Den Hoorn' en aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende kaart 'Ruimtegebruik'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 3.

Afbeelding 1 Huidige situatie exploitatieplangebied



De aangegeven vorm van grondgebruik is op hoofdlijnen Centrumdoeleinden (bestemming Centrum en Centrum -2) inclusief woningbouw en Verkeer. Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de betreffende grondeigenaar in het plan te maken krijgen.

Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Gebruik gronden	Oppervlakte m ²	Aandeel
Bebouwing (uitgeefbaar)	3.250	75 %
Verharding/openbare ruimte	4.477	25 %
Totaal	7.727	100 %

4.4 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is uitgegaan van het bestemmingsplan Centrum Den Hoorn.

Tabel 3. Bouwprogramma Centrum Den Hoorn

Functie	BVO	Aantal
Woningbouw (appartementen)		20
Detailhandel	1.650 m2	
Supermarkt	1.600 m2	
	3.250 m2	20

4.5 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder 'Bro').

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

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.

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 4 opgenomen.

Tabel 4. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatie- gebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatie- gebied en een of meer exploitatie- gebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijs', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.5.1 Kosten exploitatieplangebied Centrum Den Hoorn

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Centrum Den Hoorn zijn per onderdeel opgenomen in tabel 5. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2015.

Tabel 5. Specificering kosten

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal))
Inbrengwaarde gronden	3.535.284
Sloopwerken	210.000
Planschade	--
Onderzoekskosten en sanering	300.000
Bouw- en woonrijpmaken	651.610
Plankosten (obv plankostenscan VROM, 2010)	430.540
Planstructurele elementen	--
Niet-verrekenbare B.T.W.	--
Rentekosten	--
Totaal	5.127.434

4.5.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van De Lorijn raadgevers-makelaars o.g. te Druten. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald.

Het rapport Taxatie inbrengwaarde Centrum Den Hoorn in Schipluiden, gemeente Midden-Delfland, d.d. 17 juli 2015, is opgenomen in bijlage 4.

4.5.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het plangebied zijn diverse opstallen aanwezig. Het betreft hier voornamelijk woningen met bijbehorende bebouwing. Daarnaast dienen de nodige verhardingen inclusief kabels en leidingen te worden verwijderd en moet het terrein worden opgeschoond. De kosten voor deze werkzaamheden zijn geraamd op een bedrag van € 210.000,= (nominaal).

4.5.4 Planschade

In de exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met planschade. De gemeente Midden Delfland zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat van deze risicoanalyse zal bij de eerstvolgende herziening van onderhavig exploitatieplan worden verwerkt.

4.5.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1)

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek en dergelijke.

De grond is gesaneerd om de grond geschikt te maken voor woningbouw. De kostenpost ziet dan ook voornamelijk op de sanering.

4.5.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Midden Delfland. Deze ramingen zijn gebaseerd op het ruimtegebruik conform het bestemmingsplan Centrum Den Hoorn. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 515.240,=.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de infrastructuur en de afwerking daarvan, de

aanleg van straatverlichting en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 136.370,=.

4.5.7 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten zal een plankostenscan worden voorgeschreven via een ministeriële regeling. Deze regeling is tot op heden formeel nog niet van kracht. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De definitieve versie van de plankostenscan was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan dan ook nog niet beschikbaar. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (d.d.2010). Mochten er nog wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 6. In bijlage 5 is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen.

Tabel 6. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in €
Verwerving	52.800
Stedenbouw	19.485
Ruimtelijke ordening	37.500
Civiele techniek	184.025
Landmeten / vastgoedinformatie	4.077
Communicatie	--
Gronduitgifte	21.960
Management	49.817
Planeconomie	21.862
Totaal prijspeil 2010	391.525
Totaal gecorrigeerd naar 1 januari 2015	430.540

Het totaalbedrag op 1 januari 2015 in tabel 6 wijken af ten opzichte van het totaalbedrag in bijlage 5. Dit is te verklaren door het verschil in prijspeildatum. De plankostenscan heeft een prijspeildatum per 1 januari 2010. In het exploitatieplan wordt uitgegaan van een prijspeildatum van 1 januari 2015. Daarom zijn de uitkomsten van de plankostenscan middels de "CPI-totaal bestedingen" gecorrigeerd.

De plankosten zullen worden aangepast aan de werkelijk gemaakte kosten, indien blijkt dat deze werkelijke kosten op een relevant te achten wijze

verschillen van de raming van deze kosten, zoals deze, op basis van de plankostenscan, zijn opgenomen in het onderhavig exploitatieplan.

4.5.8 Planstructurele elementen (categorie 1/2 of 3)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatiegebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied 'Centrum Den Hoorn' (zie tabel 4).

In en in de nabijheid van het exploitatieplangebied Centrum Den Hoorn zijn geen planstructurele elementen / bovenwijkse voorzieningen nodig voor de realisatie van het plan.

4.6 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten;

- Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.
- Bijdragen en subsidies van derden.
- Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op recente onafhankelijk taxaties.

Tabel 7 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 7. Geraamde opbrengsten

Functie	Bedrag in € (nominaal)
Woningbouw (appartementen)	800.000
Detailhandel	1.155.000
Supermarkt	1.320.000
Totaal	3.275.000

4.7 Exploitatieopzet

4.7.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 8 wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen is de categorie woningbouw op 1 gezet. De

categorieën detailhandel en supermarkt zijn hier tegen afgezet. Het bepaalde gewicht per uitgiftecategorie vermenigvuldigt met het te realiseren programma resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 82. Deze gewogen basiseenheden dienen nog contant te worden gemaakt (paragraaf 4.1). Het resultaat van het contant maken van de gewogen basiseenheden komt terug in tabel 9, namelijk 77,80 gewogen basiseenheden.

Tabel 8. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	Gew. basisehd	Grond- opbrengst
Woningbouw	20	€ 40.000	1,00	20	€ 800.000
Detailhandel	1.650	€ 700	1,75	29	€ 1.155.000
Supermarkt	1.600	€ 825	2,06	33	€ 1.320.000
Totaal				82	€ 3.275.000

De bedragen en de gewogen basiseenheden in tabel 8 zijn nominaal. In tabel 2b van de bijgevoegde exploitatieopzet (bijlage 5) zijn de gewogen basiseenheden contant gemaakt. Het totaal van gewogen basiseenheden (82) is contant op 1 januari 2015: 77,80 gewogen basis eenheden (zie ook tabel 9) .

4.7.2 Exploitatiebijdrage

Aangezien onderhavig exploitatieplan voor het overgrote deel globaal van karakter is met een uitwerkingsplicht, is er voor gekozen om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te berekenen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen zal de totale exploitatiebijdrage van de betreffende exploitant worden berekend, aangezien dit afhankelijk is van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op deze gronden.

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contant waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro aftopping. Uit tabel 9 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde kosten de geraamde opbrengsten, op contante waarde met € 1.873.945,= (€ 5.054.917,= minus € 3.180.972,=) overtreffen. Derhalve is er sprake van een macro-aftopping en zijn niet alle kosten te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. De bruto

exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 40.889,= op contante waarde 1 januari 2015.

Tabel 9. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2015
Te verhalen kosten	€ 5.054.917
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	€ 5.054.917
Totale opbrengsten(drempel)	€ 3.180.972
Mogelijke te verhalen kosten	€ 3.180.972
Aantal gewogen basiseenheden	77,80
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 40.889

De uitgebreide berekening van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 6.

Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning. De inbrengwaarde van de gronden en kosten, die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, die de aanvrager van de omgevingsvergunning zelf maakt worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Indien de exploitatiebijdrage negatief uitkomt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

Tenslotte kunnen wijzigingen, die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage is niet van toepassing op houders van reeds verleende omgevingsvergunningen.

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit tenminste eenmaal per jaar herzien door de gemeente, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
- b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
- c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden dan daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen, veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen.

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast

(artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp-exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is .

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Ter inzage legging exploitatieplan Centrum Den Hoorn

Het ontwerp-exploitatieplan heeft van **[PM t/m PM]** ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn **[wel / geen]** zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

[behandeling zienswijzen]

DEEL 2 Regels exploitatieplan Centrum Den Hoorn

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:

Bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn', vervat in de verbeelding en regels.

Bestemmingsverbeelding:

Kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatiegrens of exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Werk en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het openbaar gebied in het exploitatieplangebied.

Bouwweg: Een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van de kavels in het uitgeefbare gebied.

Exploitant: Degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Voltooingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;

Aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Gunning: de aanvaarding van een aanbieding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

Bestek: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

- 1 Exploitant die de werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente gestelde eisen zoals vastgelegd in:
 - Civieltechnische Randvoorwaarden Centrum Den Hoorn, opgenomen in bijlage 6.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

- 1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden worden door exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd:
 - a. Een aanduiding van de voorgenomen werken en werkzaamheden.
 - b. Een plan van aanpak waarin het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente is beschreven.
- 3 Burgemeester en wethouders maken binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun

beslissing schriftelijk bekend aan de exploitant. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.

- 4 Zodra de werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de exploitant een voltooiingsverslag ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
- 5 Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
- 6 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 artikel 2 van deze regels.
- 7 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Midden Delfland ter zake als exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

- 1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van werken, werkzaamheden en bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn' en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het exploitatiegebied, dient de exploitant aan het college van burgemeester en wethouders een inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.
- 2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het inrichtingsplan en de bestekken, maken burgemeester en wethouders hun beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd inrichtingsplan c.q. bestekken.
- 3 Burgemeester en wethouders onthouden goedkeuring indien het inrichtingsplan en de bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op Kaart 'Ruimtegebruik' (bijlage 3) en aan het bestemmingsplan Centrum Den Hoorn en het bepaalde in dit exploitatieplan.
- 4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Midden-Delfland ter zake als exploitant optreedt

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

- 1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
 - b. De Aanbestedingswet 2012.
 - c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Midden Delfland, vastgesteld op 23 september 2014. De nota is opgenomen in bijlage 8.
- 3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd.
- 4 Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
- 5 Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning door exploitant ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;
- 6 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in lid 5.
- 7 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

- 1 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van de openbare voorzieningen aan de gemeente en van de overdracht van de nutsvoorzieningen aan de gemeente vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente rekening houdt met de in

artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde inrichtingsplan en bestekken.

- 2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Verbodsbepalingen

- 1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze voorschriften.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel indien de uitvoering van de werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 7 Strafbepaling

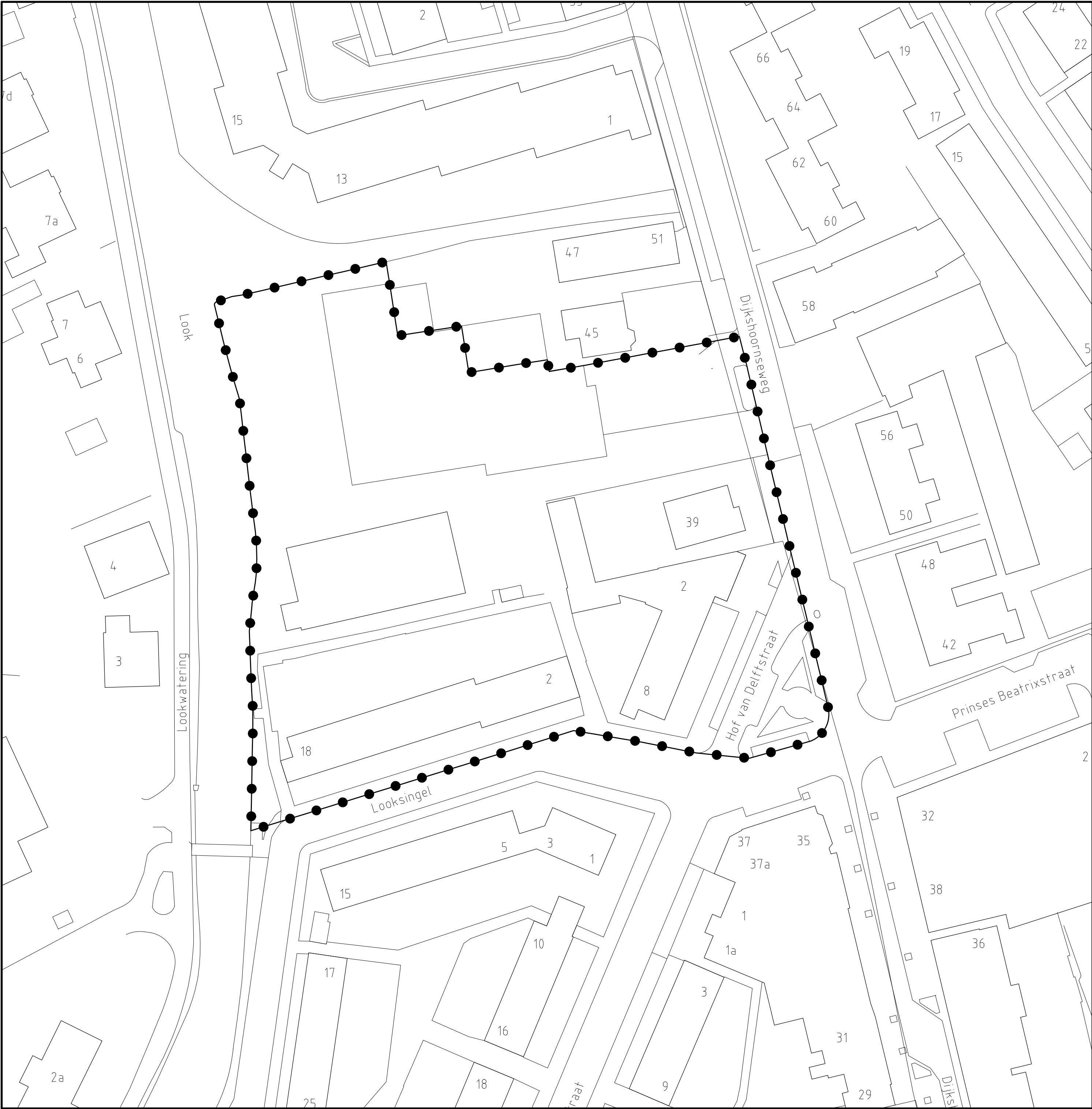
Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 8 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 8 Slotbepaling

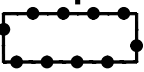
Deze regels kunnen worden aangehaald als ***‘Regels exploitatieplan Centrum Den Hoorn’***

BIJLAGEN

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens'



Exploitatieplan

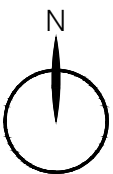


Exploitatieplangrens

Exploitatieplangrens

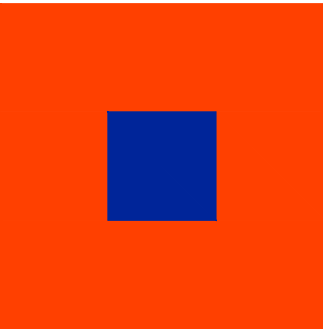
OVERLEG	
TERINZAGELEGGING	
ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	21-5-2015
USER	Akeur

Exploitatieplan	
Centrumplan Den Hoorn	
IDN	NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	20 mei 2015
GETEKEND	ak
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\260302\003 Projectresultaatverbeelding\Exploitatieplan
BESTAND	RO-BP-26030200-EXPLOITATIE.dwg
BLAD	.

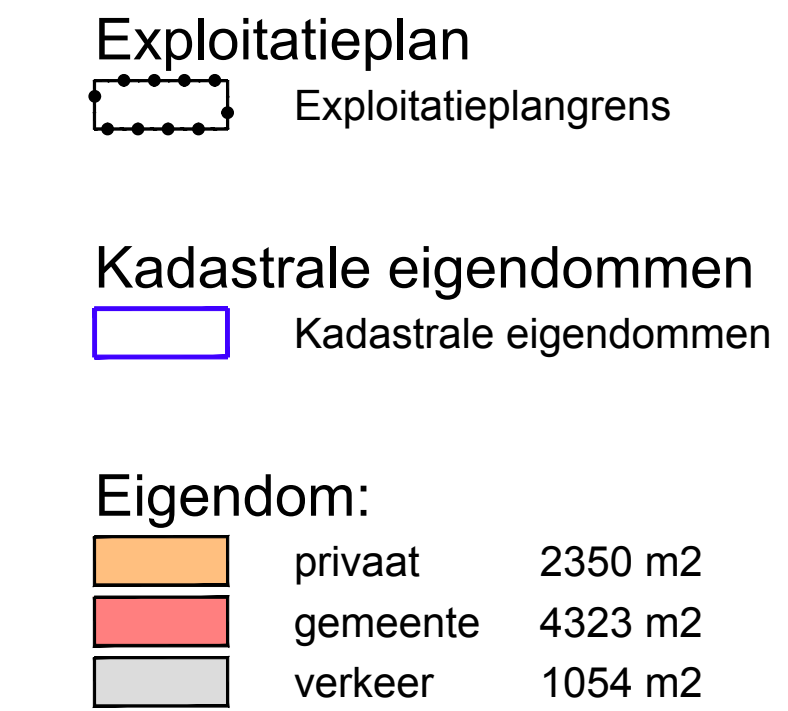


KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



Bijlage 2. Kaart 'Eigendom'



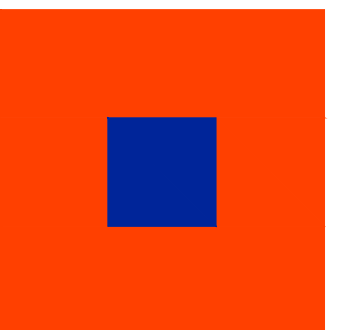
Kadastrale eigendommen

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT USER	20-7-2014 Wol

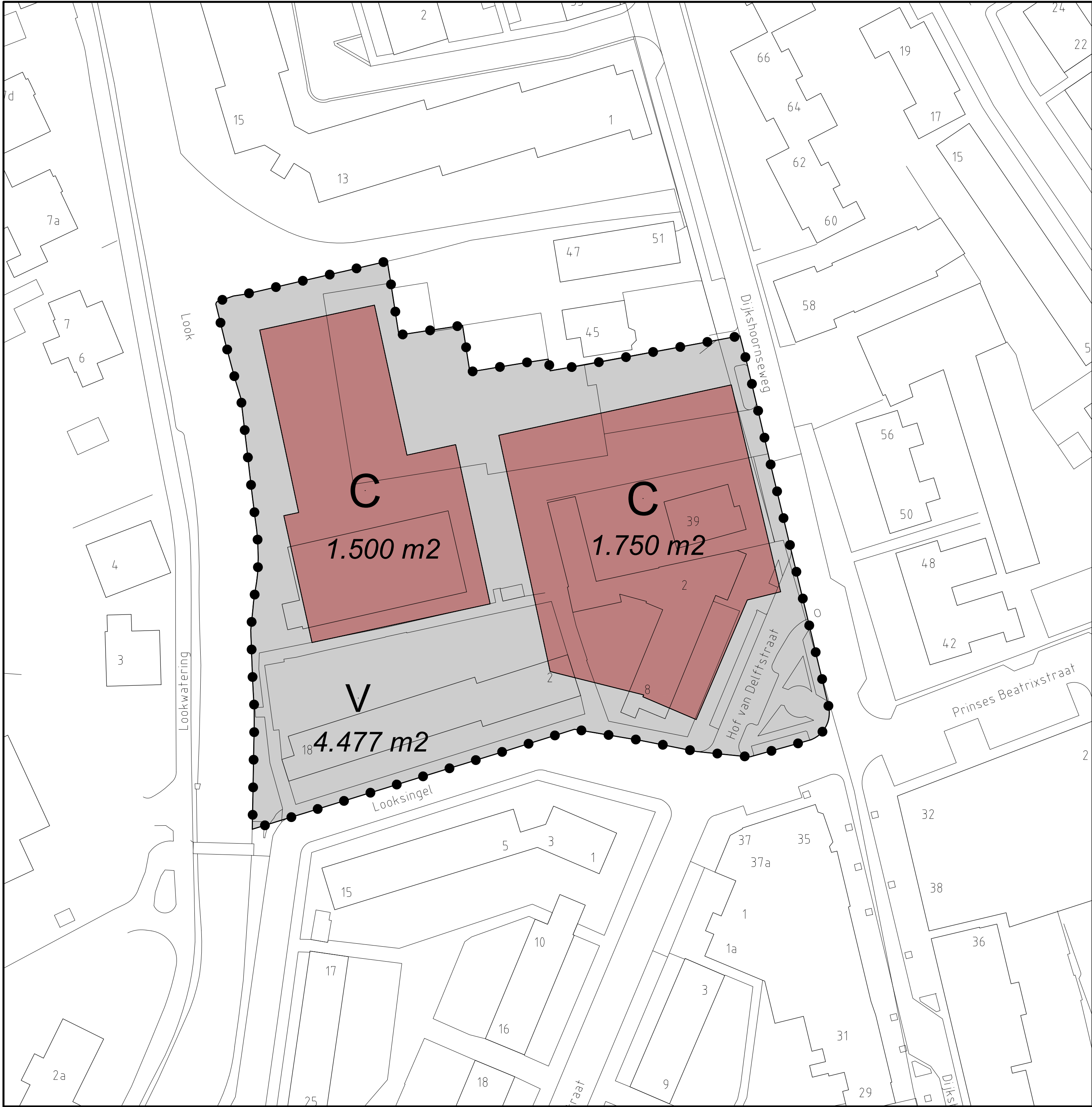
Gemeente Midden-Delfland	
Exploitatieplan	
Centrumplan Den Hoorn	
IDN	-
WERKNR.	260.302.00
SCHAAL	1:500
DATUM	20 juli 2015
GETEKEND	ak
FORMAAT	A2
PROJECTMAP J:\260-302\00-3 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan	
BESTAND	RO-BP-26030200-EXPLOITATIE3.dwg
BLAD	.

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



Bijlage 3. Kaart 'Ruimtegebruik'



Exploitatieplan

Exploitatieplangrens = 7.727 m2

Ruimtegebruik

C

Centrum = 3.250 m2

V

Verkeer = 4.477 m2

7.727 m2

Ruimtegebruik

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING	
ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	20-7-2015
USER	Wout

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN

WERKNR. 260.302.00

SCHAAL 1:500

DATUM 20 juli 2015

GETEKEND ak

NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01

FORMAAT A2

PROJECTMAP

J:\260302\003 Projectresultaat\verbeelding\Exploitatieplan

BESTAND

RO-BP-26030200-EXPLOITATIE3.dwg

BLAD

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam

Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam

Telefoon: 010 433 00 99

Fax: 010 404 56 69

E-mail: kuiper@kuiper.nl

Internet: www.kuiper.nl

Bijlage 4. Taxatierapport inbrengwaarden De Lorijn,
d.d. 17 juli 2015

Aan: Gemeente Midden-Delfland, Frans Maarten den Breejen, Kim Kuiper
 Van: Mr. ing. J. de Vries
 Datum: 17 juli 2015
 Onderwerp: Uitgangspunten bij inbrengwaardetaxatie Centrumplan Den Hoorn

1 Inleiding / aanleiding / probleemstelling

De gemeente heeft gevraagd de inbrengwaarde te bepalen van het Centrumplan Den Hoorn. In deze memo zijn de uitgangspunten bij deze taxatie en de taxatie zelf opgenomen. Deze memo wordt later uitgewerkt tot een inbrengwaaderapport.

2 De uitgangspunten

Bij het opstellen van de taxatie zijn wij uitgegaan van de bij ons bekende uitgangspunten.

Kadastrale oppervlakte plangebied

- Wij zijn uitgegaan van de tekening van het plangebied opgesteld door Kuiper Compagnons d.d. 20 mei 2015.
- Op verzoek van de gemeente houden wij voor de percelen die geheel binnen de grenzen van het plangebied vallen de "gemeten" oppervlakte aan. Dit wijkt in kleine mate af van de kadastrale oppervlakte.
- Voor de gedeeltelijke percelen zijn wij uitgegaan van de gemeten oppervlakte zoals ter beschikking gesteld door de gemeente Midden-Delfland.
- De getaxeerde oppervlakte binnen het plangebied bedraagt derhalve 7.727 m².

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m ²)	oppervlakte in exploitatieplan
Schipluiden	H	1695	307	300
Schipluiden	H	1694	2.380	2350
Schipluiden	H	1694		
Schipluiden	H	1523	228	176
Schipluiden	H	1522	1.357	1349
Schipluiden	H	1696	1.150	1141
Schipluiden	H	1239	535	526
Schipluiden	H	1664	83	82

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m ²)	oppervlakte in exploitatieplan
Schipluiden	H	1977	185	173
Schipluiden	H	1978	90	89
Schipluiden	H	1033	159	161
Schipluiden	H	1034	149	148
Schipluiden	H	1035	177	177
Schipluiden	H	1808	3.839	582
Schipluiden	I	3900	2.295	135
Schipluiden	H	1102	2.250	185
Schipluiden	H	1102	2.250	153
				7.727

Programma

- 2 supermarkten van in totaal 3.250 m²;
- 20 appartementen in goedkopere sector;
- Aanleg openbare ruimte 4.477 m². Wij gaan er daarbij vanuit dat het plangebied een oppervlakte heeft van 7.727 m², waarvan 3.250 m² wordt bebouwd. Er resteert dan onbebouwde grond van 4.477 m², dat ingericht moet worden als openbare ruimte.

Complexbenadering

Wij gaan uit van de ontwikkeling van één complex. De ontwikkeling kan niet los van elkaar worden gezien in verband met de relatie tussen de ruimtelijke functies en de noodzaak om gezamenlijk openbare ruimte te realiseren. Dit betekent ook dat wij toepassing geven aan artikel 40d Onteigeningswet.

Taxatiemethode

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 woonwijk. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. Voor de onbebouwde percelen wordt meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is. Voor bebouwde percelen moet gekeken worden of de gebruikswaarde (op basis van huidig gebruik) hoger is dan de ruwe bouwgrondprijs. In dat geval is de gebruikswaarde de marktwaarde.

Deze methode hebben wij ook toegepast in de onderhavige inbrengwaardetaxatie. Voor het gehele plangebied hebben wij een residuele waarde berekend. Deze is afgezet tegen de huidige gebruikswaarde. Waar de huidige gebruikswaarde hoger is dan de residuele waarde (bij de woningen) is uitgegaan van de huidige gebruikswaarde. Waar deze gebruikswaarde gelijk of lager is dan de residuele waarde, is uitgegaan van de residuele waarde. Dit geldt ook voor het openbaar gebied. Dit maakt onderdeel uit van het complex en wordt in zijn geheel opnieuw ingericht.

Peildatum

Voor de taxatie hanteren wij een peildatum van 1 juli 2015.

Gesloopte gebouwen

In het plangebied zijn reeds woningen en bedrijfsgebouwen gesloopt. Het gaat dan onder andere om de woning Hof van Delfstraat 2 en Dijkshoornseweg 39. Op de peildatum waren deze gebouwen niet meer aanwezig. Wij hebben deze dan ook niet meegenomen in de taxatie. Indien blijkt dat deze gebouwen recentelijk zijn aangekocht en gesloopt ten behoeve van het plan, kan er de mogelijkheid bestaan dat zij op fictieve wijze worden getaxeerd en alsnog worden meegenomen in de inbrengwaardetaxatie. Dit is ons tot nog toe niet gebleken, waardoor we deze gebouwen buiten beschouwing laten.

Marktwaarde versus onteigeningsschadeloosstelling

In de taxatie zijn wij uitgegaan van de marktwaarde. Een volledige onteigeningsschadeloosstelling is niet opgenomen in de taxatie. Voor de woningen aan de Hof van Delftstraat hebben wij rekening gehouden met een verhuisvergoeding van € 40.000,-- per woning.

Geen beschikking over een grondexploitatieberekening

De taxatie hebben wij gemaakt zonder inzicht te hebben in een volledige grondexploitatieberekening. Wel zijn wij bij de residuele waardeberekening uitgegaan van informatie van de gemeente ten aanzien van saneringskosten. De plankosten die in een conceptberekening zijn opgenomen, hebben wij niet overgenomen. Bij een marktwaarde worden de redelijke plankosten die nodig zijn voor betrokken.

3 De taxatie

Op basis van de hiervoor opgenomen uitgangspunten komen wij tot de volgende taxatie:

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	type grond nu	hoogste waarde
Schipluiden	H	1695	307	300	openbare ruimte	€ 71.467
Schipluiden	H	1694	2.380	2350	bedrijventerrein	€ 559.289
Schipluiden	H	1694				
Schipluiden	H	1523	228	176	huurwoningen	€ 1.485.000
Schipluiden	H	1522	1.357	1349	huurwoningen	
Schipluiden	H	1696	1.150	1141	kantoor	€ 271.472
Schipluiden	H	1239	535	526	openbare ruimte	€ 125.242
Schipluiden	H	1664	83	82	openbare ruimte	€ 19.611
Schipluiden	H	1977	185	173	openbare ruimte	€ 41.117
Schipluiden	H	1978	90	89	openbare ruimte	€ 21.084
Schipluiden	H	1033	159	161	koopwoning	€ 230.000
Schipluiden	H	1034	149	148	koopwoning	€ 230.000
Schipluiden	H	1035	177	177	koopwoning	€ 230.000
Schipluiden	H	1808	3.839	582	openbare ruimte	€ 138.441
Schipluiden	I	3900	2.295	135	openbare ruimte	€ 32.118
Schipluiden	H	1102	2.250	185	openbare ruimte	€ 44.029
Schipluiden	H	1102	2.250	153	openbare ruimte	€ 36.414
				7.727		€ 3.535.284

Het rapport volgt.

Jolande de Vries

Taxatie inbrengwaarde

Concept

Centrum De Hoorn

gemeente Midden-Delfland

Opdrachtgever:

Gemeente Midden-Delfland

Druten, 17 juli 2015

INHOUD

1. Algemene inleidende informatie.....	3
1.1 Opdrachtgever.....	3
1.2 Deskundigen.....	3
1.3 Project en aanleiding.....	3
1.4 Doel	3
1.5 Ontvangen stukken	4
1.6 Datum opname	4
1.7 Aansprakelijkheid	4
2. Gegevens van de onroerende zaak.....	5
2.1 Algemene beschrijving	5
2.2 Eigendom	5
2.3 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)	6
2.4 Zakelijke rechten	7
2.5 Vigerende bestemming	7
2.6 Nieuwe bestemming	9
2.7 Bodemverontreiniging	10
3. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie	11
3.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde	11
3.2 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling	13
3.3 Afbakening advies	14
3.4 Waarderingsmethode	14
3.5 Gekozen waarderingsmethode	16
3.6 Afbakening complex	17
3.7 Hoe om te gaan met reeds gesloopte woningen	17
3.8 Overige uitgangspunten	17
4. Omschrijving van de te taxeren onroerende zaken.....	20
5. Waardering.....	22
5.1 Waardering op basis van residuele grondwaardebepaling.....	22
5.2 Check huidige gebruikswaarde	24
6. Conclusie	27

1. Algemene inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland
Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden

Contactpersoon: mevrouw K. Kuiper en de heer F.M. den Breejen

Projectleider mevrouw K. Kuiper

Telefoon: 015 - 3804276

Email: kkuiper@middendelfland.nl

1.2 Deskundigen

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, rentmeester/adviseur grondexploitatie, ingeschreven in het register van Stichting VastgoedCert (Landelijk Vastgoed 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 ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RRV RT, ingeschreven in het register van Stichting VastgoedCert (Landelijk Vastgoed LV01.1501.1410 en Bedrijfsmatig Vastgoed BV04.515.731, beiden geldig tot 1 januari 2020), ingeschreven als lid van RICS en RICS Registered Valuer, beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en als adviseur / taxateur verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., gevestigd te Druten.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Midden-Delfland wenst tot ontwikkeling over te gaan van de locatie Centrumplan Den Hoorn. Het gaat daarbij om een ontwikkeling van een supermarktllocatie met bovenwoningen aan de Looksingel in Den Hoorn. Zij stelt daarvoor een bestemmingsplan op. Nog niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband daarmee wordt door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld.

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 Midden-Delfland heeft deskundigen gevraagd om 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 Onteigeningswet (volledige schadeloosstelling).

1.5 Ontvangen stukken

Van de gemeente Midden-Delfland hebben wij de volgende stukken ontvangen:

1. Bestemmingsplan Centrum Den Hoorn, vastgesteld op 25 juni 2013;
2. Tekening met exploitatiegrens, d.d. 20 mei 2015;
3. Tekening met fasering, d.d. 20 mei 2015;
4. Verleende omgevingsvergunning op het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694;
5. Overzicht van oppervlakten binnen exploitatiegebied, d.d. 22 mei 2015;
6. Mondelinge informatie over saneringskosten;
7. Informatie omtrent omgevingsvergunning perceel Schipluiden, sectie H, nummer 1694;
8. Concept plankaart nieuw bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn" d.d. 25 juni 2015.

1.6 Datum opname

De opname heeft plaatsgevonden op 10 juni 2015.

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 in verband met de wens om een exploitatieplan op te stellen. 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 Centrum Den Hoorn ligt ten noordwesten van de winkelkern van Den Hoorn in de gemeente Schipluiden. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Looksingel in het zuiden, de Lookwatering in het westen, de woonbebouwing aan de Look in het noorden en de Dijkshoornseweg en de Hof van Delfstraat in het oosten en zuid-oosten.

Aan de Looksingel en de Hof van Delfstraat staan een aantal rijwoningen. Op de rest van de gronden in het plangebied is een parkeerterrein ingericht en staan verschillende bedrijfsgebouwen, waaronder een kantoor. Het perceel aan de Lookwatering is gedeeltelijk braak. Het parkeerterrein heeft een tijdelijke inrichting. Ten behoeve van de inrichting van dit tijdelijke parkeerterrein zijn twee woningen gesloopt.



De gemeente is voornemens het plangebied te bestemmen als centrumgebied. In het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn worden hiervoor de handvatten gegeven.

2.2 Eigendom

Het gebied dat is opgenomen in het exploitatieplan heeft een oppervlak van in totaal circa 7.727 m². Dit betreft de gemeten oppervlakte op basis van de GBKN-gegevens. Als wordt uitgegaan van de kadastrale oppervlakte die op het kadastrale uittreksel is vermeld heeft het plangebied een oppervlakte van 7.854 m². In het navolgende gaan wij op verzoek van de gemeente uit van de gemeten oppervlakte. Met deze oppervlakte wordt ook gerekend in het exploitatieplan.

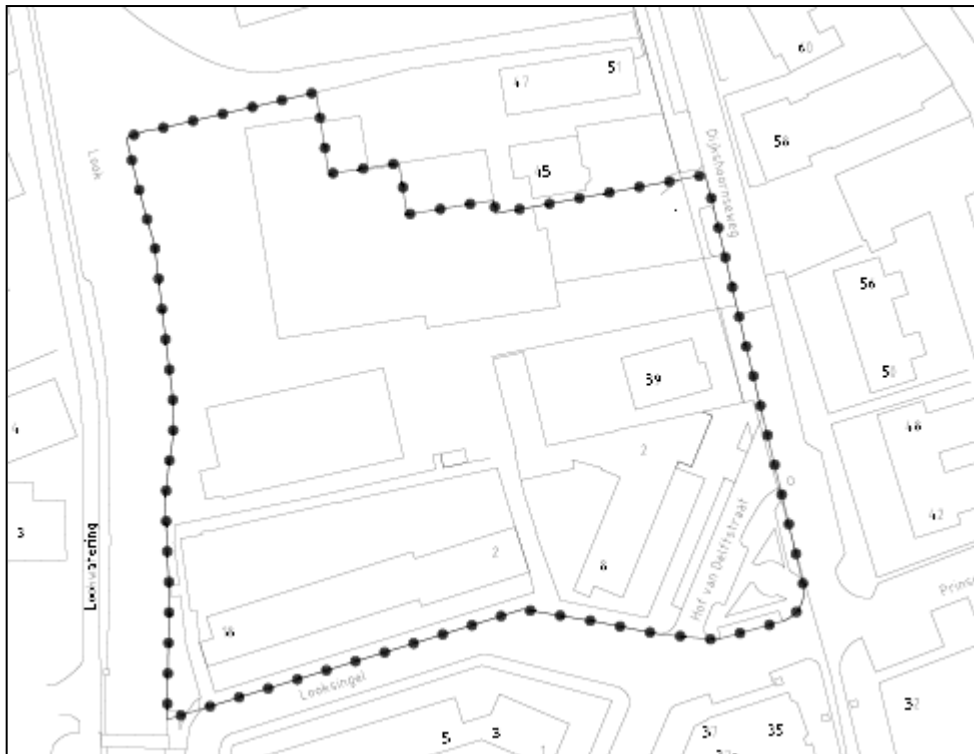
Het grootste deel van het plangebied (circa 5.377 m²) is eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Het resterende perceel is eigendom van een particulier/bedrijf.

2.3 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)

Het plangebied Centrum Den Hoorn ligt in de kadastrale gemeente Schipluiden. Het plangebied, voor zover opgenomen in het exploitatieplan is kadastraal gerechercheerd en weergegeven in onderstaande tabel.

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m ²)	oppervlakte in exploitatie- plan	Aandeel recht aard recht	gerechtigde
Schipluiden	H	1695	307	300	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1694	2.380	2350	1/2 Eigendom	Plus Vastgoed B.V.
Schipluiden	H	1694			1/2 Eigendom	G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V.
Schipluiden	H	1523	228	176	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1522	1.357	1349	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1696	1.150	1141	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1239	535	526	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1664	83	82	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1977	185	173	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1978	90	89	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1033	159	161	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1034	149	148	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1035	177	177	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1808	3.839	582	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	I	3900	2.295	135	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1102	2.250	185	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1102	2.250	153	Eigendom	Gemeente Midden-Delfland
				7.727		

Op onderstaande tekening is het exploitatiegebied aangegeven.



2.4 Zakelijke rechten

De zakelijke rechten zijn slechts op hoofdlijnen geïnterpreteerd door kadastrale recherche. Hieruit blijkt dat er geen zakelijke rechten aanwezig zijn en dat sprake is van onbezwaard eigendom.

2.5 Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum Den Hoorn" vastgesteld op 25 juni 2013 en volgens mededeling van de gemeente inmiddels onherroepelijk geworden.

Binnen het exploitatiegebied gelden op basis van dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

- Bestemming "Wonen-1" en "Tuin": deze bestemmingen gelden voor de bestaande woningen aan de Looksingel en de Hof van Delftstraat. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen rondom de bestaande woningen. Voor het bouwvlak waar ooit de woning Dijkshoornseweg 39 stond is ook een woonbestemming opgenomen met de toevoeging dat daar nog één woning mag worden gebouwd. De goothoogte bedraagt maximaal 6 m.
- Bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – veevoeder: deze bestemming geldt voor de gronden gelegen in de noord-oostzijde van het exploitatiegebied.

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die vallen onder de categorie B1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De aanduiding op de verbeelding is niet specifiek opgenomen in de regels. De bedrijven die vallen onder de categorie B1 zijn vooral bedrijven die passen in een stedelijke omgeving met een beperkte milieuzone. De gronden mogen binnen het bouwvlak voor 70% worden bebouwd met een goothoogte van 13 m.

- Bestemming Kantoor: deze bestemming ligt ter plaatse van het bestaande kantoor, direct ten zuiden van de woning Dijkshoornseweg 45. Zowel het kantoor als de achterliggende bedrijfsruimte en de entree naar het kantoor hebben deze bestemming. Binnen deze bestemmingen mogen zich kantoren vestigen en bedrijven met een maximale categorie van B1, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen het bouwvlak mag 90% worden bebouwd, waarbij een goothoogte geldt van 6 m.
- Bestemming Verkeer: deze bestemming ligt op de bestaande wegen Dijkshoornseweg, Hof van Delftstraat en Looksingel. De Dijkshoornseweg heeft tevens een dubbelbestemming als waterkering.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

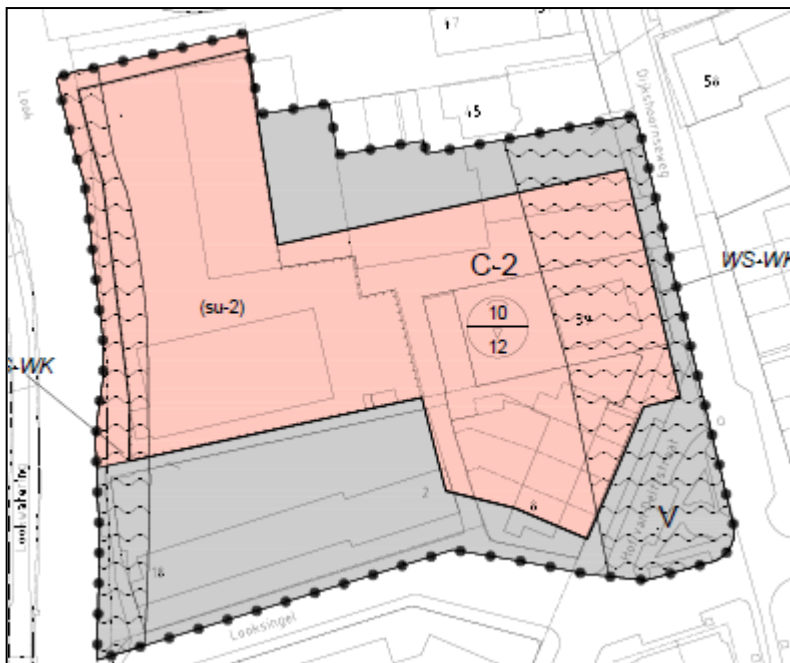
Voor de gronden met de bestemmingen “Bedrijf” en “Kantoor” is wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Volgens deze wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemmingen “Bedrijf” en “Kantoor” te wijzigen in de bestemming “Wonen-1”, waarbij maximaal

35 woningen, waarvan maximaal 12 gestapeld zijn toegestaan. De goothoogte mag niet hoger worden dan 6 m voor eengezinswoningen en 9 m voor gestapelde woningen.

2.6 Nieuwe bestemming

Het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn' wordt opgesteld omdat de herontwikkeling van dit gedeelte van het plangebied binnenkort is gepland. De gemeente is voornemens in dit plangebied de realisering van een supermarkt mogelijk te maken. Een tweede supermarkt mag worden gerealiseerd als de bestaande supermarkt aan de Prinses Beatrixstraat wordt opgeheven. Boven de supermarkt mogen bovenwoningen worden gerealiseerd.

De verbeelding behorende bij het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen "Verkeer" en "Centrum-2". Ter plaatse van de woningen aan de Looksingel is een verkeersbestemming opgenomen. De woningen zijn in het plan dan ook wegbestemd. Binnen de "Centrum-2"-bestemming mogen detailhandel (inclusief supermarkt), horeca, maatschappelijke functies en dienstverlening worden gerealiseerd op de begane grond. Kantoren mogen op de verdieping worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming mogen ook woningen worden gerealiseerd (zowel op begane grond als verdieping). De goot- en bouwhoogte bedraagt 10 respectievelijk 12 m. Een deel van het plangebied, grenzend aan de Dijkshoornseweg, heeft de dubbelbestemming "Waterkering".



Verbeelding behorende bij ontwerpbestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn"

Op basis van mededeling van de gemeente worden binnen de grenzen van het exploitatieplan 3.250 m² bvo detailhandel en 20 woningen boven de detailhandel gerealiseerd.

2.7 Bodemverontreiniging

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekenden geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Wel gaat de gemeente uit van een noodzakelijke sanering binnen het plangebied. Nadere informatie is nog niet bekend.

Uitgangspunt voor de taxatie is dat de bodemgesteldheid na sanering geen beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

3. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie

3.1 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 onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd 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.”

3.2 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaaarde van de grond.

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

“de marktwaaarde 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 marktwaaarde, 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 Onteigeningswet¹ 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 marktwaaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten (i.c. de kosten van de bijkomende schades), terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de marktwaaarde. 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).

¹ In de Onteigeningswet is sprake van het begrip “werkelijke waarde”. Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaaarde en de werkelijke waarde.

De keuze om de marktwaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Midden-Delfland gevoerde grondverwervingsbeleid. In eerste instantie houden wij de marktwaarde aan.

3.3 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 3.2 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 geen zakelijke rechten aanwezig.

De kosten van de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten ramen wij derhalve niet in het inbrengwaarderapport.

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben deskundigen informatie opgevraagd bij de gemeente Midden-Delfland. Daaruit is niet gebleken dat er sprake is van bekende persoonlijke rechten.

3.4 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 woonwijk. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. Voor de onbebouwde percelen wordt meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is. Voor bebouwde percelen moet gekeken worden of de gebruikswaarde (op basis van huidig gebruik) hoger is dan de ruwe bouwgrondprijs. In dat geval is de gebruikswaarde de marktwaarde.

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.

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 woonrijp maken, 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.

3.5 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 vergelijkmethode 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.

In de onderhavige situatie is sprake van een specifiek plan. Dit komt door de beperkte grootte, de ligging in de kern van Den Hoorn en het feit dat er moet worden herontwikkeld. Het is de vraag of een vergelijkbaar plan kan worden gevonden, waardoor waarde kan worden gehecht aan de vergelijkmethode. In dit geval is de residuele grondwaardemethode zeker zo toepasselijk.

3.6 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 3.1 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 gronden binnen het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn" worden als één geheel in exploitatie genomen. Tevens hebben deze gronden een onderlinge samenhang; ze maken gebruik van dezelfde openbare voorzieningen. Het eventueel gefaseerd in exploitatie brengen doet daar niets aan af. Wij gaan er vanuit dat sprake is van één complex en nemen dit als uitgangspunt bij de taxatie.

3.7 Hoe om te gaan met reeds gesloopte woningen

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1978 stond een hoekwoning die is gesloopt ten behoeve van de aanleg van het tijdelijke parkeerterrein. Dit geldt ook voor de woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1239. Deze twee woningen zijn inmiddels door de gemeente gesloopt.

Bij een taxatie op peildatum 1 juli 2015 zijn deze opstallen dus niet meer aanwezig en kunnen dus niet meer worden getaxeerd. Dit kan uitzondering leiden als duidelijk is dat de gemeente deze woningen heeft aangekocht met het enkele doel de realisering van het nu voorliggende centrumplan. De gemeente gaat er vooralsnog vanuit dat deze woningen niet alleen voor de realisering van het voorliggende centrumplan zijn aangekocht. Wij laten deze, reeds gesloopte woningen dan ook in de taxatie buiten beschouwing.

3.8 Overige uitgangspunten

Deze rapportage is gebaseerd op de volgende uitgangspunten/overwegingen.

- a. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 juli 2015.
- b. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
- c. Wij zijn uitgegaan van de tekening van het plangebied opgesteld door Kuiper Compagnons d.d. 20 mei 2015.

- d. Op verzoek van de gemeente houden wij voor de percelen die geheel binnen de grenzen van het plangebied vallen de “gemeten” oppervlakte aan. Dit wijkt in kleine mate af van de kadastrale oppervlakte.
- e. Voor de gedeeltelijke percelen zijn wij uitgegaan van de gemeten oppervlakte zoals ter beschikking gesteld door de gemeente Midden-Delfland.
- f. De getaxeerde oppervlakte binnen het plangebied bedraagt derhalve 7.727 m².
- g. 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 hypotheek, 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 2.3).
- h. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Het bestemmingsplan “Centrum Den Hoorn” is van toepassing. Binnen het exploitatiegebied liggen de bestemmingen “Bedrijf”, “Kantoor”, “Wonen-1”, “Tuin” en “Verkeer”.
- i. 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.
- j. Aangenomen is dat de percelen geen voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke stoffen bevatten, behoudens de een inschatting van verontreiniging, waarvan de saneringskosten worden geraamd op € 150.000,--.
- k. 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.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied Centrumplan Den Hoorn is beperkt tot de onderdelen a. en b. De kosten van de onderdelen c. en d. zijn door de gemeente Midden-Delfland geraamd of als stelpost opgenomen.

- l. 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).
- m. 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.
- n. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.

4. Omschrijving van de te taxeren onroerende zaken

In dit hoofdstuk geven wij een omschrijving van de te taxeren percelen.

In totaal hebben ten tijde van het opstellen van deze rapportage twee eigenaren gronden in eigendom, de gemeente Midden-Delfland is daar één van en bezit het grootste deel van het exploitatiegebied. De overige grond is in eigendom van een particulier/bedrijf.

Woningen Looksingel 2-18:

Aan de Looksingel liggen 9 rijwoningen uit de jaren '50-'60 van de vorige eeuw. De woningen zijn inmiddels van de gemeente Midden-Delfland en worden antikraak bewoond. De onderhoudstoestand is redelijk.

Woningen Hof van Delftstraat 4-8

Aan de Hof van Delftstraat liggen drie woningen, waar voorheen 4 woningen stonden. Deze woningen uit de jaren '60-'70 van de vorige eeuw hebben een redelijke onderhoudstoestand. De woningen zijn reeds gekocht door de gemeente Midden-Delfland. In verband met de sloop van de vierde woning, is er aan de woning Hof van Delftstraat 4 een tijdelijke zijgevel aangebracht.

Bedrijfskavel:

In de noord-oosthoek van het exploitatiegebied ligt een terrein dat gedeeltelijk braak is. Op het perceel staat een loods opgetrokken uit steen en gedekt met golfplaten. Voor het overige is er enige buitenopslag aanwezig, waaronder ook een aantal containers. Het perceel is bereikbaar via het parkeerterrein naar de Dijkshoornsestraat en via een erfdienstbaarheid tussen de woningen Looksingel 2 en Hof van Delftstraat 8.



Kantoor:

Direct ten zuiden van de woning Dijkshoornsestraat 45 ligt een kantoorgebouw in twee verdiepingen met een plat dak. Aan de achterzijde van dit kantoor is een loods aanwezig, opgetrokken uit damwandplaten en gedekt met golfplaten.

Overige grond:

De overige grond binnen het exploitatiegebied is ingericht als (tijdelijk) parkeerterrein.



5. Waardering

Voor de waardering van de marktwaarde wordt zowel gekeken naar de vergelijkmethode als de residuele grondwaardeberekening. In dit specifieke geval wordt meer gewicht gegeven aan de residuele grondwaardeberekening omdat er sprake is van een zeer specifieke locatie waar weinig bruikbare vergelijkingstransacties voor bekend zijn. Naast de residuele grondwaardeberekening moet ook worden gekeken naar de huidige gebruikswaarde. Dit is de waarde van de gronden op basis van de huidige bestemming en het huidige gebruik.

5.1 Waardering op basis van residuele grondwaardebepaling

In paragraaf 3.4 is de residuele grondwaardebepaling uitgelegd. De geprognoseerde kosten voor het in ontwikkeling brengen van de grond worden daarbij afgetrokken van de geprognoseerde opbrengsten.

Bij deze residuele grondwaardebepaling zijn wij uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het bouwprogramma (binnen het exploitatiegebied) is als volgt:
 - 3.250 m² bvo detailhandel (twee supermarkten);
 - 20 bovenwoningen boven de detailhandel;
 - Openbare ruimte (waaronder ook parkeren).
- Er is voor de huurprijs van de detailhandel gekeken naar de huur van vergelijkbare locaties, waarbij ook een supermarkt mogelijk is. We houden rekening met een huurprijs van € 165,--/m² bvo per jaar.
- Voor de bouwkosten houden wij rekening met bouwkosten inclusief overige kosten van € 1.400,--/m² bvo.
- Voor de appartementen boven de detailhandel houden we een grondwaarde aan. Gezien de ligging van de appartementen boven de detailhandel in het centrum hanteren wij een grondwaarde van € 25.000,-- per woning.
- Voor de kosten is een inschatting gemaakt van de daadwerkelijk te maken kosten.
- Er wordt rekening gehouden met reëel te maken kosten voor de ontwikkeling;
- De openbare voorzieningen worden ineens aangelegd;
- Door het beperkte plangebied wordt geen rekening gehouden met een fasering.

Opbrengsten						
supermarkt						
	m ²	huurprijs		jaarhuur	bar	marktwaaarde
opbrengst	3250	€ 165		€ 536.250	7,25%	€ 7.396.552
	m ²	bouwkosten				totale bouwkosten
bouwkosten	3250	€ 1.400				€ 4.550.000
resteert aan grondwaarde						€ 2.846.552
appartementen		grondwaarde				totaal
20		€ 25.000				€ 500.000
Geprognostiseerde opbrengsten						€ 3.346.552

Kosten						
bouw en woonrijp	4.477	150	€ 671.599			
sloopkosten						
13 woningen			€ 30.000			
kantoor						
bedrijfsgebouw		400	€ 75.000			
bedrijfsgebouwen		300				
sanering			€ 150.000			
planschade		15 won	€ 100.000			
risico			€ 33.580			
bestemmingsplan			€ 50.000			
plankosten			€ 325.000			
verkoopkosten	20	2500	€ 50.000			
Totale kosten						€ 1.485.179

Residue (afgerond)	€ 1.861.000
Grondwaarde per m ² bij een plangebied van 7.727 m ² (afgerond)	€ 237

De residuele grondwaarde van het gehele complex bedraagt derhalve € 1.861.000,--. Dit betekent bij een exploitatiegebied van 7.727 m² is € 237,--/m².

5.2 Check huidige gebruikswaarde

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.4 moet voor de waarde niet alleen gekeken worden naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming. Er moet ook worden gekeken of de waarde op basis van de huidige bestemming wellicht hoger is dan de waarde op basis van de toekomstige bestemming. Op basis van de residuele grondwaardeberekening gaan we voor het gehele complex uit van een residuele grondwaarde van € 237,--/m². In deze paragraaf bekijken wij voor de afzonderlijke eigendommen en percelen of de huidige gebruikswaarde hoger is dan de residuele grondwaarde.

Perceel Looksingel 2-18, kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummers 1522 en 1523

Wij waarderen de marktwaaarde van de woningen op gemiddeld € 165.000,--. Als vergelijkingstransacties verwijzen wij naar:

- De (onder voorbehoud) verkochte woning Looksingel 3. Deze woning wordt kaal opgeleverd zonder badkamer en keuken en is volledig gestript. De bouwperiode is hetzelfde en ook de onderhoudstoestand is redelijk vergelijkbaar, wellicht iets beter. De woning is een helft van een dubbel, maar maakt deel uit van de bebouwingswand aan de zuidzijde van de Looksingel. De vraagprijs bedraagt € 199.000,-- k.k. Ten opzichte van de gemiddelde woning aan de noordzijde van de Looksingel moet rekening worden gehouden met de betere ligging en het feit dat er sprake is van een helft van een dubbel. De tuin is echter kleiner dan de tuinen bij de woningen Looksingel 2-18.
- De te koop aangeboden woning Koningin Wilhelminalaan 28. Deze woning ligt nabij het centrum van Den Hoorn en is gebouwd in dezelfde periode als de te taxeren woningen. Qua woonoppervlakte en inhoud is de woning vergelijkbaar. Het gaat om een rijwoning. De tuin is echter dieper dan de woningen aan de Looksingel. De woning wordt te koop aangeboden voor € 169.000,-- k.k. De woning is door de verkoper gestript maar moet nog geheel worden opgeknapt.
- De woning Prins Bernhardstraat 7 is in januari 2014 verkocht voor een koopsom van € 175.000,--. De woning ligt nabij het centrum van Den Hoorn en is in dezelfde periode gebouwd als de woningen aan de Looksingel. De woonoppervlakte is vergelijkbaar en de onderhoudstoestand is iets beter.
- De woning Koningin Wilhelminalaan 40 is in juni 2015 verkocht voor een koopsom van € 195.000,--. Het gaat om een tussenwoning nabij het centrum van Den Hoorn, waarbij de onderhoudstoestand beduidend beter is dan de woningen aan de Looksingel. De woonoppervlakte is vergelijkbaar. De perceelsoppervlakte is groter dan de woningen aan de Looksingel.

- De woning Koningin Wilhelminalaan 30 (vergelijkbaar met nr 40) is in april 2015 verkocht voor € 180.000,--.

Voor 9 woningen bedraagt de marktwaarde derhalve € 1.485.000,--. De percelen die horen bij deze woningen hebben een oppervlakte van 1.525 m². Dit resulteert in een waarde per m² van € 974,--.

Wij concluderen dat de huidige gebruikswaarde van de woningen Looksingel 2-18 hoger is dan de residuele grondwaarde. In de taxatie houden wij daarom rekening met de hoogste waarde, namelijk € 1.485.000,--.

[Percelen Hof van Delftstraat 4-8 kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummers 1033, 1034 en 1035](#)

Wij waarderen de marktwaarde van deze woningen op gemiddeld € 190.000,--. Voor de vergelijkingstransacties verwijzen wij naar de vergelijkingen die wij noemden onder het vorige kopje. Daarnaast houden wij rekening met gebruiksvrij maken van de woningen van circa € 40.000,-- per woning.

Voor 3 woningen bedraagt de marktwaarde derhalve € 570.000,-- plus € 120.000,-- gebruiksvrij maken. De percelen die horen bij deze woningen hebben een oppervlakte van 487 m². Dit resulteert in een waarde per m² van € 1.417,--.

Wij concluderen dat de huidige gebruikswaarde van de woningen Hof van Delftstraat 4-8 hoger is dan de residuele grondwaarde. In de taxatie houden wij daarom rekening met de hoogste waarde, namelijk € 690.000,-- voor de drie percelen.

[Percelen kantoor/loods, kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummers 1696 en 1695.](#)

Op deze percelen staan een kantoor en een loods. Het kantoor is gebouwd in twee lagen. Wij taxeerden de huidige gebruikswaarde op basis van de huurwaardekapitalisatieberekening. Uitgaande van een gemiddelde huurwaarde voor het kantoor (zowel begane grond als verdieping) van € 55,--/m² en een huurwaarde van de loods van gemiddeld € 25,--/m², taxeren wij de marktwaarde in de huidige staat tussen de € 320.000,-- en € 325.000,--. De percelen die horen bij het kantoor en de loods hebben een oppervlakte van 1.441 m². Dit resulteert in een waarde per m² van € 225,-- .

Wij concluderen dat de residuele grondwaarde voor het kantoor en loods en het bijbehorende perceel hoger is dan de huidige gebruikswaarde. In de taxatie houden wij daarom rekening met de hoogste waarde, namelijk € 237,--/m².

Braakliggend terrein met loods, kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694

Voor dit terrein is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw. Wij zijn van mening dat de huidige gebruikswaarde moet worden beoordeeld aan de hand van de invulling van het perceel met dit bedrijfsverzamelgebouw.

In totaal wordt 1.837 m² bvo gebouwd. Wij gaan uit van een huurwaarde van € 75,--/m² bvo en een brutoaanvangsrendement van 8,25%. Voor de loods hanteren wij € 1.145.000,-- aan bouwkosten. Dit resulteert in de volgende marktwaarde:

VVO	1740
BVO	1832
huur	€ 75,00
BAR	8,25%
Marktwaarde	€ 1.665.072
Stichtingskosten	
BVO	1832
bouwkosten	625
	€ 1.144.737
resteert	€ 520.335
per m²	€ 221

Wij concluderen dat de residuele grondwaarde voor het braakliggende perceel (uitgaande van het nieuw te bouwen bedrijfsverzamelgebouw) hoger is dan de huidige gebruikswaarde. In de taxatie houden wij daarom rekening met de hoogste waarde, namelijk € 237,--/m².

6. Conclusie

Rekening houdende met de ligging, oppervlakte, vigerende bestemming / toekomstige bestemming (planologie), toekomstige ontwikkelingen en alle verder op de waarde van invloed zijnde factoren kennen ondergetekenden aan de percelen in het plangebied Centrumplan Den Hoorn de volgende waarde toe:

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m ²)	oppervlakte in exploitatieplan	type grond nu	hoogste waarde
Schipluiden	H	1695	307	300	openbare ruimte	€ 71.467
Schipluiden	H	1694	2.380	2350	bedrijventerrein	€ 559.289
Schipluiden	H	1694				
Schipluiden	H	1523	228	176	huurwoningen	€ 1.485.000
Schipluiden	H	1522	1.357	1349	huurwoningen	
Schipluiden	H	1696	1.150	1141	kantoor	€ 271.472
Schipluiden	H	1239	535	526	openbare ruimte	€ 125.242
Schipluiden	H	1664	83	82	openbare ruimte	€ 19.611
Schipluiden	H	1977	185	173	openbare ruimte	€ 41.117
Schipluiden	H	1978	90	89	openbare ruimte	€ 21.084
Schipluiden	H	1033	159	161	koopwoning	€ 230.000
Schipluiden	H	1034	149	148	koopwoning	€ 230.000
Schipluiden	H	1035	177	177	koopwoning	€ 230.000
Schipluiden	H	1808	3.839	582	openbare ruimte	€ 138.441
Schipluiden	I	3900	2.295	135	openbare ruimte	€ 32.118
Schipluiden	H	1102	2.250	185	openbare ruimte	€ 44.029
Schipluiden	H	1102	2.250	153	openbare ruimte	€ 36.414
				7.727		€ 3.535.284

Deskundigen zijn, op basis van de verstrekte gegevens en eigen onderzoek tot een waarde gekomen voor de gronden in het plangebied Centrumplan Den Hoorn per prijspeil 1 juli 2015 van afgerond **€ 3.535.000,-- (zegge driemiljoen vijfhonderdvijfendertigduizend euro)**.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten in de maand juli 2015.

De deskundigen,

Mr. ing. J. de Vries (RT)

ing. H.W. Bijsterbosch (RT)

Bijlage 5. Resultaat plankostenscan VROM

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	17-7-2015	Complexiteit	104%
Gemeente	Midden-Delfland		
Projectnaam	Centrumplan den hoorn		
Projectnummer	0		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	7		
			print
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	140	€ 52.800	13%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	30	€ 3.600	1%
1.2 Ontheiligen van onroerende zaken	110	€ 49.200	13%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	162	€ 19.485	5%
2.1 Programma van Eisen	88	€ 10.560	3%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	28	€ 3.375	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	46	€ 5.550	1%
Ruimtelijke Ordening	313	€ 37.500	10%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	250	€ 30.000	8%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	63	€ 7.500	2%
Civiele en cultuur techniek	765	€ 184.025	47%
4.1 Planontwikkeling	765	€ 77.283	20%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 106.742	27%
Landmeten/vastgoedinformatie	45	€ 4.077	1%
5.1 Kaartmateriaal	45	€ 4.077	1%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Gronduitgifte	180	€ 21.960	6%
7.1 Gronduitgiftecontracten	180	€ 21.960	6%
Management	358	€ 49.817	13%
8.1 Projectmanagement	358	€ 49.817	13%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	179	€ 21.862	6%
9.1 Planeconomie	179	€ 21.862	6%
totaal	2.142	€ 391.525	100%

Bijlage 6. Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan
Centrum Den Hoorn

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever
Project
Projectnummer
Deelplan

Gemeente Midden Delfland
Centrum Den Hoorn
151610 - 692



- 1

Uitgangspunten
- Renteparameter kosten

3,50%
- Renteparameter opbrengsten

3,50%
- Kostenstijging

3,00%
- Opbrengstenstijging

2,00%
- Startdatum/prijspeildatum

1-1-2015
- Eindjaar

2019

functie			1 basiseenheid is gelijk aan
woning	1	st	
bedrijven	100	m² bvo	
kantoren	100	m² bvo	
winkels	100	m² bvo	
voorzieningen	100	m² bvo	
overige bebouwing	100	m² bvo	
...	100	m² bvo	

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs oemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
Marktsector							
Goedkoop segment	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
Middensegment	20	st	20	€ 40.000	1,00	20	€ 800.000
Topsegment	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
...	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
...	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
Niet-woningbouw							
Bedrijven	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Kantoren	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Winkels / horeca	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Detailhandel	1.650	m² bvo	17	€ 700	1,75	29	€ 1.155.000
Supermarkt	1.600	m² bvo	16	€ 825	2,06	33	€ 1.320.000
Voorzieningen	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Overige bebouwing	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
...	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0	€ -
Totaal	nvt	nvt	53			82	€ 3.275.000

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-15	boekwaarde*	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Sociale sector	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Marktsector	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Goedkoop segment	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Middensegment	19,43		0	0	10	10	0	0	0	0
Topsegment	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Detailhandel	27,24		0	0	0	0	14	14	0	0
Supermarkt	31,13		0	0	0	0	17	17	0	0
Voorzieningen	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bebouwing	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	77,80	nvt								

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Verwerkingen en schadeloosstellingen	€ 3.535.284	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ 210.000	€ -	0%	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering	€ 300.000	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouwwijp maken	€ 515.240	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Woonrijp maken	€ 136.370	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	€ 430.540	€ -	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%
Planstructurele elementen	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 5.127.434	€ -	0%	253%	153%	353%	20%	20%	0%	0%

GOED

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Woningbouw										
Sociale sector	€ -	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Marktsector										
Goedkoop segment	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Middensegment	€ 800.000	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Topsegment	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Niet-woningbouw										
Bedrijven	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Winkels / horeca	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Detailhandel	€ 1.155.000	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Supermarkt	€ 1.320.000	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Overige bebouwing	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Bijdragen in exploitatie										
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Totaal	€ 3.275.000		0%	0%	250%	150%	650%	650%	0%	0%

GOED

4a Overzicht kosten

incl. kostenstijging

	CW 01-01-15	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Verwerkingen en schadeloosstellingen	€ 3.475.526	€ -	€ 3.535.284	€ -	€ 3.535.284	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ 208.485	€ -	€ 210.000	€ -	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek en sanering	€ 299.281	€ -	€ 300.000	€ -	€ 300.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwwijp maken	€ 511.517	€ -	€ 515.240	€ -	€ -	€ 515.240	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Woonrijp maken	€ 134.731	€ -	€ 136.370	€ -	€ -	€ -	€ 136.370	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 425.377	€ -	€ 430.540	€ -	€ 86.108	€ 86.108	€ 86.108	€ 86.108	€ 86.108	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 5.054.917	€ -	€ 5.127.434	€ -	€ 3.991.392	€ 671.348	€ 292.478	€ 86.108	€ 86.108	€ -	€ -

4b Overzicht opbrengsten

incl. kostenstijging

	CW 01-01-15	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Woningbouw											
Sociale sector	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Marktsector											
Goedkoop segment	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Middensegment	€ 777.031	€ -	€ 800.000	€ -	€ -	€ 400.000	€ 400.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Topsegment	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Niet-woningbouw											
Bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels / horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Detailhandel	€ 1.121.839	€ -	€ 1.155.000	€ -	€ -	€ 577.500	€ 577.500	€ -	€ -	€ -	€ -
Supermarkt	€ 1.282.102	€ -	€ 1.320.000	€ -	€ -	€ 660.000	€ 660.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bebouwing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie											
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 3.180.972	€ -	€ 3.275.000	€ -	€ -	€ 1.637.500	€ 1.637.500	€ -	€ -	€ -	€ -

5 Berekening exploitatiebijdrage

CW

Totaal kosten	€ 5.054.917
Minus bijdrage ...	€ -
Minus bijdrage ...	
Minus bijdrage ...	
Te verhalen kosten	€ 5.054.917
Drempel opbrengsten	€ 3.180.972
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 3.180.972
Gewogen basiseenheden	77,80
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	€ 40.889
Saldo project	€ 1.873.945

Let op: Bij een bouwvergunning geldt de netto contante exploitatiebijdrage VERMEERDERD met rente over deze bijdrage vanaf het prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd

Bijlage 7. Civieltechnische randvoorwaarden



Civieltechnische randvoorwaarden

Behorend bij en ten behoeve van de overeenkomst voor de bouw van een supermarkt in het centrum van Den Hoorn.

Schipluiden, april 2015

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Inrichting bouwkavels en openbare ruimte.....	4
3.1	Verkeerstechnische aspecten	4
3.2	Peilen.....	6
3.3	Ondergrondse voorzieningen.....	6
3.4	Terreininrichting	8
4.	Duurzaamheid.....	8
4.1	Duurzaam ontwikkelen	8
5.	Algemene bepalingen en vergunningen	9
5.1	Van toepassing zijnde bepalingen	9
5.2	Ontwatering bouwput.....	9
6.	Vorbereidende werkzaamheden	9
6.1	bouwterrein	9
6.2	Uitzetten rooilijnen	9
7.	Revisie	10
8.	Aanvullende bepalingen uitvoering.....	10
8.1	Verkeersmaatregelen	10
9.	Adressen en instellingen.....	11
10.	Begrippenlijst.....	12

1. Inleiding

De gemeente Midden-Delfland (de gemeente) heeft besloten dat projectontwikkelaar Waaijer uit Voorburg (hierna: ontwikkelaar) samen met Jumbo Supermarkt en rphs architecten het ontwerp voor de realisatie van een supermarkt en woningen in het centrum van Den Hoorn verder uit te werken. In de daartoe te sluiten overeenkomst wordt vastgelegd dat de gemeente de betreffende gronden bouwrijp zal opleveren. De ontwikkelaar zal de gronden woonrijp maken binnen de kaders zoals gesteld in de te sluiten overeenkomst. Voor zover de ontwikkelaar een bouwer inschakelt voor de uitvoering van de werkzaamheden, dient de ontwikkelaar de in deze civieltechnische randvoorwaarden opgenomen verplichtingen door te leggen aan de bouwer. Deze notitie beschrijft op hoofdlijnen de (civiel)technische uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente hanteert bij:

- het bouw- en woonrijp maken;
- het samenspel tussen de ontwikkelaar en de gemeente tijdens de bouw;
- het beheren van de openbare ruimte tijdens het bouwproces en na de oplevering.

Voor een goede ontwikkeling is het van belang dat partijen op de hoogte zijn van de spelregels en inrichtingseisen.

Sommige punten uit dit document zullen in een later stadium nader in overleg met de betrokken partijen moeten worden uitgewerkt en gedetailleerd. Hierbij speelt het stedenbouwkundig en civieltechnisch overleg tussen de gemeente, de ontwikkelaar en de stedenbouwkundige gedurende de planvoorbereiding en bouwfase een belangrijke rol.

2. Bouwaanvraag / Milieutechnisch bodemonderzoek en sanering

2.1.1. Bouwaanvraag

Voorafgaand aan het bouwrijp maken moet de bodem milieutechnisch onderzocht worden en wanneer nodig gesaneerd worden. De resultaten van de onderzoeken moeten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden overlegd.

De afdeling BMH, cluster Milieu van de gemeente Midden-Delfland is het bevoegd gezag op het gebied van bodem. Alleen zij is bevoegd om aan te geven of bouwen op het betreffende perceel is toegestaan. Een saneringsplan voor het saneren van de aanwezige verontreiniging wordt op kosten van de ontwikkelaar ter goedkeuring aan de afdeling BMH, cluster Milieu aangeboden.

Wanneer initiatiefnemers tijdens de bouwwerkzaamheden een verontreiniging of 'verdachte' grond aantreft, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt door de initiatiefnemers bij het bevoegd gezag. Gelijktijdig worden direct de nodige maatregelen getroffen om verdere verontreiniging van bodem en/of grondwater te voorkomen. Eventuele hieruit volgende saneringskosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemers.

2.12. Afvoeren eventueel overtollige grond.

De ontwikkelaar wordt geadviseerd om zoveel mogelijk te werken met een 'gesloten grondbalans', zodat geen grond vanaf de kavel hoeft te worden afgevoerd.

Eventueel van de kavel eventueel vrijkomende grond dient door en op kosten van de ontwikkelaar afgevoerd te worden.

De gemeente heeft geen gronddepot, waar dit naar kan worden afgevoerd. Het afvoeren van de grond moet bij "meldpunt bodemkwaliteit" worden aangemeld. Voordat de grond vanaf het project kan worden afgevoerd, is een zgn. partijkeuring vereist, waarmee wordt aangetoond tot welke milieukundige categorie de grond behoort en hoe de grond zou kunnen worden hergebruikt. Nadere informatie is te verkrijgen via de website (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

2.1.3. Bouwen in Waterkering

Het te slopen en de op te richten bouwwerken is gelegen binnen de invloedsfeer van de waterkering.

Voor de sloop en bouw van de woning(en) moet vergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

3. Inrichting bouwkavels en openbare ruimte

3.1 Verkeerstechnische aspecten

Het wegontwerp en het inrichtingsplan van de locatie zijn overwegend gebaseerd op de aanbevelingen uit de ASVV (uitgave CROW).

3.1.1. Ontsluiting en bereikbaarheid

De bouwroute voor de ontsluiting van het bouwterrein nader vast te stellen in overleg en ter goedkeuring van de gemeente. Hiervoor zijn mogelijk aanpassingen aan de route noodzakelijk. Drie maanden voor de realisatie van het bouwproject dient de ontwikkelaar hiervoor een plan in ter goedkeuring van de gemeente. Uit het plan moet duidelijk blijken:

- welke transportmiddelen worden ingezet;
- welke invloed dit eventueel heeft op ruimtelijke omgeving (scholen) en het verkeer;
- welke eventuele aanpassingen nodig zijn aan wegen, straatmeubilair, groenvoorzieningen en lichtmasten.

De kosten voor het opstellen van het plan en eventuele aanpassingen aan de buitenruimte komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor de start van het project vindt een schouw van de toestand van de wegen plaats. Dit moet worden vastgelegd in een rapport. De kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor het gebruik van deze wegen tijdens de bouwfase geldt:

- al het bouwverkeer rijdt via de vastgestelde route van en naar het bouwterrein. De ontwikkelaar stelt zijn bouwer, leveranciers en (onder)aannemers hiervan op de hoogte en met borden langs de route. Ten aanzien van de tekst, vorm en locatie van deze bebording moet voorafgaand aan de bouw met de gemeente worden overlegd;
- wegen mogen niet zonder toestemming van de gemeente worden opgebroken of afgesloten;
- herstel van schade aan openbare voorzieningen als gevolg van het gebruik van de wegen, is voor rekening van de ontwikkelaar;
- wegen zijn bedoeld als aan- en afvoerroutes en niet als opslag voor de ontwikkelaar en zijn aannemer(s);
- aan- en afvoerwegen naar het bouwplan worden door de koper (zo nodig dagelijks) geveegd op aanwijzing van de gemeente.

3.1.2. Woonrijp maken, inrichtingsplan/openbare weg

Op basis van het vastgestelde Inrichtingsplan wordt het plan woonrijp gemaakt. Dit houdt o.a. in dat de definitieve bestrating wordt aangebracht, de groenvoorzieningen worden aangelegd en het straatmeubilair wordt aangebracht.

Inrichtingsplan

De ontwikkelaar stelt een inrichtingsplan op voor de buitenruimte in de openbare ruimte ter goedkeuring van de gemeente.

Het ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte wordt vastgelegd in een door de ontwikkelaar op te stellen inrichtingsplan (IP) ter goedkeuring van de gemeente. Het IP is een gedetailleerde uitwerking van de buitenruimte op basis van de ontwerputgangspunten die zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het IP dient als basis voor het bestek en tekeningen van het woonrijp maken. Het IP moet voor aanvang van de bouw van het project door de gemeente zijn goedgekeurd.

De definitieve verharding wordt aangelegd voor oplevering van de supermarkt en woningen. Het opleverschema en de gekozen bouwroute is hiervoor bepalend en wordt in samenspraak met de gemeente vastgesteld.

Definitief aangelegde, ook niet-openbare, wegen mogen niet meer voor bouwverkeer gebruikt worden. Bij de volgorde van oplevering van de woningen dient hiermee rekening te worden gehouden. Kosten van noodzakelijke herbestrating als gevolg van schade door bouwverkeer zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Groenvoorzieningen

De gemeente heeft een groenbeleidsplan vastgesteld. De groenvoorzieningen moeten voldoen aan de uitgangspunten van het groenbeleidsplan. Speciale aandacht wordt gevraagd voor de bladzijden 118 en 119 en bijlage 3. De aangelegde groenvoorzieningen minimaal één groeiseizoen onderhouden.

3.1.3. Beheer bouwterrein / (bouw)afval

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor inzameling en afvoer van alle (bouw)afval van en op het eigen kavel. Containers voor bouwafval, of hekken daaromheen, krijgen een sticker of bord met de tekst: 'geen particulier afval'. De ontwikkelaar zorgt hiervoor.

Wanneer de gemeente afval of grond constateert in de openbare ruimte, afkomstig van het kavel van de ontwikkelaar, krijgt de ontwikkelaar een (schriftelijke) aanzegging dit zo spoedig mogelijk af te (laten) voeren naar een daartoe geëigend afvalverwerkingsbedrijf.

Wanneer de ontwikkelaar naar het oordeel van de gemeente in gebreke blijft, zal op kosten van de ontwikkelaar/bouwer tot opruiming, afvoer worden overgegaan.

Afval van oplevering van de woning of gereedkomen van de bouw, zoals 'verhuisvuil', moet door de ontwikkelaar op eigen perceel worden ingezameld. Voor het ophalen hiervan kan contact worden opgenomen met het de ophaaldienst Avalex B.V., welke in opdracht van de gemeente de inzameling van huishoudelijk afval verzorgt. De ontwikkelaar legt (in overleg met Avalex en gemeente) een opstelplaats aan voor afvalcontainers.

3.2 Peilen

3.2.1. Waterstanden

Het peil van het oppervlakte water wordt door het Hoogheemraadschap gehandhaafd op een, bij peilbesluit, vastgesteld niveau. Voor het boezemwater in De Look is dit 0.40 meter minus N.A.P.

3.2.2. Peilen en afmetingen

Gelet op de nabije ligging van de boezem ligt het vloerpeil van de woningen 0,25m boven de weg.

3.3 Ondergrondse voorzieningen

Waterhuishouding

Door initiatiefnemers wordt een plan opgesteld voor de waterhuishouding. In dit plan is de samenhang tussen riolering en oppervlaktewater in kwalitatieve en kwantitatieve zin aangegeven. Dit plan wordt door initiatiefnemers ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland.

3.3.1 Ontwatering en drainage

In de waterwet is vastgelegd dat de gemeente de zorgplicht heeft ten aanzien van het inzamelen van afvalwater, maar ook de zorgplicht voor afstromende neerslag en grondwater. Om invulling van genoemde zorgplichten te waarborgen, dient door initiatiefnemers aangetoond te worden dat het inrichtingsplan hieraan voldoet.

Aangetoond moet worden dat de waterhuishouding in het plangebied gewaarborgd is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat de ontwikkelingen geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding op naastgelegen percelen. Het ontwerp moet klimaatbestendig zijn.

Uit onderzoek zal moeten blijken welke drooglegging maximaal haalbaar is. Daarbij is de grondwaterstand, de maaiveldhoogte en het vloerpeil van belang. Uitgangspunt is een droge bodem van de eventuele bodem van de kruipruimte.

De ontwikkelaar wordt geadviseerd op het bouwkegel een drainagestelsel aan te leggen. Het toekomstige onderhoud van de drainage is de verantwoordelijkheid en voor rekening van de ontwikkelaar.

In overleg met de gemeente wordt de drainage door de ontwikkelaar aangesloten op de HWA riolering. Deze wordt onder vrij verval naar het oppervlaktewater afgevoerd. De kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Het drainagestelsel op het uit te geven perceel is voorzien van minimaal een inspectieput per zijde van het gebouw ter plaatse van de erfgrens of langs de zijgevel van de supermarkt/woningen. Een drainage-inspectieput bestaat uit een PVC-kolk, rond 315, met een dichte gietijzeren kop op maaiveldniveau.

Voor oplevering van de woningen/supermarkt wordt het door de ontwikkelaar aangelegde drainagestelsel opgeleverd. De ontwikkelaar staat garant voor een goede werking van het drainagestelsel.

De grond binnen de bouwkegel kan tijdens de bouwperiode plaatselijk slecht doorlatend zijn. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen wateroverlast op de kavel/bouwplaats. De te nemen maatregelen bespreekt hij vooraf met de gemeente en komen voor zijn rekening. Wanneer hiervoor vergunningen nodig zijn vraagt hij deze zelf aan.

3.3.2 Riolering

Door de ontwikkelaar dient een rioleringsplan te worden opgesteld. De capaciteit van het bestaande stelsel toetst Haskoning. Dit moet door de gemeente worden goedgekeurd. De kosten voor het opstellen van het rioleringsplan en toetsen van de capaciteit zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Het rioolstelsel moet gescheiden worden aangelegd. Het 'schone' regenwater (van voornamelijk dakoppervlakten) wordt zoveel mogelijk direct aangesloten op het open water daar waar mogelijk op open water (toetsing HH Delfland eventueel met een zakelijk recht overeenkomst door één van de kavels). Het huishoudelijk afvalwater moet met een verzamelriool op de bestaande riolering te worden aangesloten. Een aansluitplan hiervoor dient bij de gemeente ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Indien de HWA riolering niet op open water kan worden geloosd en daardoor de te verwachten hoeveelheden afvalwater de capaciteit van de bestaande riolering overschrijden, zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. De kosten voor deze aanvullende voorzieningen (aanpassen gemaal of vergroten diameters riolering) zijn deze voor rekening van de ontwikkelaar.

Woningaansluitingen

De ontwikkelaar overlegt uiterlijk drie maanden voor start bouw van de woning de installatietekeningen voor de riolering, zodat de gemeente een juiste advisering voor aansluitmogelijkheden kan doen. Iedere afvoer vanaf het perceel dient met een aparte leiding (of verzamelleiding) aan te sluiten op het hoofdriool.

De huisaansluitingen (DWA en HWA) dienen te zijn voorzien van een zgn. Kanaflex-aansluiting (kunststof slang inwendige diameter 127 mm wanddikte 9 mm fabrikaat Eriks (o.a. verkrijgbaar bij RVM kunststoffen te Sliedrecht) of Dykaflex diameter 125 mm wanddikte 4 mm en een ontstoppingsvoorziening op ca. 0,5 m voor de perceelsgrens in particulier terrein (zie bijlage A). De ontwikkelaar dient na aanleg van de huisaansluitingen z.s.m. een digitale revisietekening te overleggen aan de gemeente.

Voor het aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel is een aansluitvergunning benodigd. Het aanvraagformulier is te verkrijgen op het gemeentehuis te Schipluiden, of bij voorkeur te downloaden via de website: www.middendelfland.nl. De gemeente verzorgt de uitleggers op het riool tot aan de erfgrens met bouwkwavel. De ontwikkelaar sluit hier op aan.

Hij neemt daarbij de volgende punten in acht:

- vuilwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden;
- aansluitleidingen van het vuilwater en hemelwater worden respectievelijk uitgevoerd met leidingen in de kleuren bruin en grijs;
- verbindingen op een gebouw (DWA en HWA) worden gemaakt met een zogenaamde Kanaflex-aansluiting;
- de ontwikkelaar zorgt voor een digitale revisietekening van de aansluiting;
- de 'binnenonderkant' van de rioolaansluiting ligt ter hoogte van de erfgrens circa 1,10 meter onder het vloerpeil;
- de rioolaansluiting is uitgevoerd in PVC met een diameter van 125 mm (de stijfheidsklasse is minimaal SN8).

3.3.3. Kabels- en leidingen

De aanleg van huisaansluitingen van nutsvoorzieningen, vanaf en ten behoeve van particulier terrein, moeten door en op kosten van de ontwikkelaar tijdig worden aangevraagd bij de betreffende nutsbedrijven.

Het aanleggen van de hoofdkabels en -leidingen en huisaansluitingen gebeurt door de nutsbedrijven onder eigen verantwoording. Het aansluiten van de woningen op de verschillende nutsvoorzieningen valt geheel onder verantwoording van de nutsbedrijven en de ontwikkelaar. De kabel- en leidingentracés zijn in principe in de voetpaden geprojecteerd en altijd in openbaar terrein. Uitgangspunt in het overleg met de nutsbedrijven is dat de hoofdleidingen ca. 10 weken voor oplevering van de woningen aangelegd worden en de huisaansluitingen ca. 4 weken voor oplevering.

Bouwaansluitingen

Bouwleidingen voor de woningbouw kunnen niet in het normaal dwarsprofiel voor kabels en leidingen worden opgenomen.

Voor het realiseren van bouwaansluitingen moet de ontwikkelaar een aanvraag doen bij de nutsbedrijven. Zijn verantwoordelijkheid bestaat onder andere uit:

a. voor de bouwaansluitingen:

- vroegtijdig een aanvraag doen bij de nutsbedrijven voor het verkrijgen van bouwaansluitingen;
- het tijdig plaatsen van meterkast voor de bouwaansluitingen.

b. voor de definitieve hoofdleidingen en huisaansluitingen:

- het tijdig plaatsen van meterkasten conform de specificaties van de nutsbedrijven;
- het tijdig laten keuren van de meterkasten;
- het tijdig vrijmaken van het (werk-)terrein voor het leggen van de benodigde kabels en leidingen en het aansluiten van de rioleringen;
- het tijdig aanvragen van offertes;
- het tijdig voldoen van de facturen voor de aansluitkosten.

3.4 Terreininrichting

3.4.1 Terreinafscheidingen

Tijdens de bouwfase is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor een deugdelijke afscherming van zijn bouwterrein. Hij levert hiervoor bouwhekken.

4. Duurzaamheid

De gemeente streeft een duurzame ontwikkeling van het gebied na.

Dit betekent onder andere:

aantasting van het milieu voorkomen door het beperken van emissies, zuinig gebruik van eindige grondstoffen, zorgvuldig omgaan met de ruimte en met de ecosystemen en het bevorderen van de leefbaarheid door de beperking van geluidhinder, stank en vervuiling. De ontwikkelaar past in principe geen lood, koper, zink en bitumen toe (onderdeel duurzaam bouwen).

4.1 Duurzaam ontwikkelen

4.1.1 Richtlijn

Bij de inrichting van de bouwkegel houdt de ontwikkelaar rekening met bestaande regelingen, waaronder de vaste maatregelen uit het nationaal pakket duurzaam bouwen voor de GWW (2002 uitgave van CROW, CUR en het Nationaal Dubo Centrum).

5. Algemene bepalingen en vergunningen

5.1 Van toepassing zijnde bepalingen

- de Standaard RAW Bepalingen 2005, gewijzigd op 16 november 2005, uitgegeven door het CROW, voorzover daar in dit document niet van is afgeweken;
- het Besluit bodemkwaliteit.

5.2 Ontwatering bouwput

Wanneer door bemaling grondwater vrijkomt dan moet rekening worden gehouden met een melding of vergunningaanvraag in het kader van de Wet Verontreiniging van Oppervlaktewater (WVO).

5.3 Constructies en bouwstoffen

De toe te passen constructies en bouwstoffen worden door de gemeente getoetst op hun milieuvriendelijkheid en duurzaamheid.

Bouwstoffen leveren met kwaliteitsverklaringen, zoals:

- KOMO-certificaat of -attest met certificaat;
- BDA-certificaat;
- SKG-certificaat;
- KIWA-certificaat;
- KEMI-certificaat;
- GEVAG-certificaat.

6. Voorbereidende werkzaamheden

6.1 bouwterrein

Voor de inrichting van het bouwterrein, waaronder het plaatsen van keten, opslagplaatsen voor bouwmaterialen, parkeerplaatsen en informatieborden, is toestemming van de gemeente nodig. De ontwikkelaar overlegt met de afdeling BMH, cluster Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Midden-Delfland.

6.2 Uitzetten rooilijnen

De ontwikkelaar zet de rooilijnen en de peilhoogte van de bouw uit op basis van het goedgekeurde bebouwingsplan en levert een vast hoogtemerk aan in het plangebied. Eén en ander in overleg en ter goedkeuring van de gemeente.

De ontwikkelaar levert het matenplan of bebouwingsplan met voldoende maatvoering voor goedkeuring aan de gemeente aan, op een nader te bepalen datum, minimaal 2 maanden voor de daadwerkelijke start van de bouw.

6.3 Bouwkundige opname

Voordat er met de werkzaamheden gestart wordt, geven de initiatiefnemers opdracht om de omliggende bebouwing in een straal van 50 meter (gemeten vanaf de kopgevels van de te bouwen woningen) bouwkundig c.q. civieltechnisch op te nemen en vast te leggen. Een kopie van de bouwkundige opname wordt aan de desbetreffende bewoners ter beschikking gesteld. Eén en ander ter goedkeuring van de gemeente.

7. Revisie

Bij het opleveren van de woning overlegt de ontwikkelaar een document (digitaal) aan de gemeente waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:

- revisie van de drainage, revisie van de rioolhuisaansluitingen, incl. ontstoppingsvoorziening.
- revisie van de wegen en groenvoorzieningen.

8. Aanvullende bepalingen uitvoering

8.1 Verkeersmaatregelen

Algemeen

Voor het geheel of gedeeltelijk afzetten van de openbare weg is een vergunning van de gemeente noodzakelijk, dit omgeacht de tijdsduur van de afzetting.

Uit de aanvraag moet duidelijk blijken dat de wegafzetting geen invloed heeft op de doorgang van de wegen in de omgeving. Dus uit de aanvraag dient duidelijk te blijken dat overige partijen geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen wegafzetting.

- In de door de gemeente af te geven vergunning wordt opgenomen dat de door de afzetting van de veroorzaakte schade aan de voortgang van projecten van derden, de kosten) zoals bijvoorbeeld stagnatie) voor rekening komen van de opdrachtgever van de bouwactiviteiten.
- De vergunningsaanvraag dient twee weken van te voren ingediend te worden. Hierbij dienen aanvangstijdstip van de wegafzetting en tijdsduur vermeld te worden.
- Aanwijzingen van daartoe bevoegde medewerkers van de gemeente en de politie inzake wegafzettingen en in het kader van verkeersveiligheid dienen opgevolgd te worden.

Een afschrift van de vergunning dient op het werk aanwezig te zijn.

Het niet aanwezig zijn van de vergunning op het werk kan ertoe leiden dat de wegafzetting onmiddellijk dient te worden weggehaald.

Eisen en uitvoering

Verkeersmaatregelen bij werken worden uitgevoerd volgens de publicatie 96b, Handboek wegafzettingen, 8 augustus 2005, uitgegeven door het CROW.

Omleidingen

In principe wordt ervan uitgegaan dat geen omleidingen benodigd zijn. Alle bouwactiviteiten vinden in zijn geheel op het particuliere perceel plaats.

Wanneer desondanks door de ontwikkelaar tijdelijke omleidingroutes voor het verkeer noodzakelijk worden geacht, vindt vooraf overleg plaats met de gemeente Midden-Delfland en (eventueel via hen) de Politie Haaglanden. De aanvraag voor een omleidingsroute wordt minimaal één maand voorafgaande aan de instelling omleiding aangevraagd.

Overdracht woonrijp gemaakte delen

De ontwikkelaar draagt de woonrijp gemaakte onderdelen over aan de gemeente. Hiervan wordt een proces-verbaal van overdracht opgesteld.

9. Adressen en instellingen

1. *gemeentelijke instellingen*

Gemeente Midden Delfland

Afdeling Openbare Werken
Afdeling BMH, cluster Milieu en cluster Bouw- en Woningtoezicht
Postbus 1
2636 ZG Schipluiden
Bezoekadres: Anna van Raesfeltstraat 37, 2636 HX Schipluiden
T (015) 380 41 11
E info@middendelfland.nl

2. *Hulpverlening*

Politie Haaglanden

Bureau Westland/Naaldwijk
Postbus 173
2671 JP Naaldwijk
Bezoekadres: 's-Gravenzandseweg 38, Naaldwijk
T 0900-8844

Brandweer Regio Haaglanden

Postbus 1
2636 ZG Schipluiden
Bezoekadres: Keenenburgweg 55, 2636 GL Schipluiden
T (015) 380 41 11
F (015) 380 88 40

Ziekenhuis Reinier de Graaf Groep

Reinier de Graafweg 3/11
2625 AD Delft
T (015) 26 03 060
T 112 (spoed)

3. *Nutsbedrijven*

Waterleiding bedrijf Evides

Postbus 59999
3008 RA Rotterdam
Bezoekadres: Schaardijk 150, Rotterdam
T (010) 29 35 000

Westland Energie en Westland Infra B.V..

Postbus 1
2685 ZG Poeldijk
Bezoekadres: Nieuweweg 1, Poeldijk
T (0174) 23 65 00
F (0174) 23 65 01

CaiW netwerken bv

Postbus 45
2670 AA Naaldwijk
Bezoekadres: Ambachtstraat 1, Naaldwijk
T (0174) 615 430
F (0174) 615 433
E info@caiwnl

KPN Telecom bv

Regulus 1
2516 AC Den Haag
T (070) 38 24 345

Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061

2601 DB Delft

Bezoekadres: Phoenixstraat 32, Delft

T (015) 260 81 08

10. Begrippenlijst

Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan: een terrein dat geschikt is gemaakt om daarop te bouwen. Activiteiten die onder het bouwrijp maken vallen, zijn: het opruimen van het terrein, de grove grondwerken, het uitvoeren van bodemonderzoek, het saneren van verontreinigingen, het aanleggen van drainage, het aanleggen van rioleringsystemen, het bouwen van kunstwerken, het aanleggen van bouwwegen, het aanleggen van hoofdkabels- en leidingstroken en het graven van waterpartijen.

Bouwrijpe grond

Betreft grond die geschikt is gemaakt voor het aanbrengen van bebouwing.

Woonrijp maken

Onder woonrijp maken wordt verstaan: een terrein dat na het voltooien van het gebouw voor definitief gebruik geschikt is.

Uitgeefbare percelen

Het terrein dat niet voor openbare doeleinden gebruikt wordt. Dit terrein, ook wel als bouwka­vel aangeduid, wordt door de gemeente aan de bouwer.

Bijlage

Bijlage A: huisaansluiting riolering Kanaflex d.d. 13 maart 2015

Bijlage 8. Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente
Midden-Delfland



Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Midden-Delfland 2014



Inhoudsopgave

INLEIDING	3
1. DEFINITIES	6
2. GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN	7
3. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN	8
3.1 ALGEMEEN JURIDISCH KADER.....	8
3.2 UNIFORME DOCUMENTEN	8
3.3 ALGEMENE BEGINSELEN BIJ INKOOP.....	9
3.4 GRENDOVERSCHRIJDEND BELANG	9
3.5 MANDAAT EN VOLMACHT.....	9
3.6 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID	9
4. ETHISCHE EN IDEËLE UITGANGSPUNTEN	10
4.1 INTEGRITEIT	10
4.2 DUURZAAM INKOPEN	10
4.3 INNOVATIE	11
5. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN	12
5.1 PRODUCT- EN MARKTANALYSE	12
5.2 ONAFHANKELIJKHEID EN KEUZE VOOR DE ONDERNEMERSRELATIE.....	12
5.3 LOKALE ECONOMIE EN HET MIDDEN- EN KLEINBEDRIJF (MKB)	12
5.4 SAMENWERKINGSVERBANDEN	12
5.5 BEPALEN VAN DE INKOOPPROCEDURE	13
5.6 ECONOMISCH MEEST VOORDELIGE INSCHRIJVING.....	13
5.7 RAMING EN FINANCIËLE BUDGET	14
5.8 EERLIJKE MEDEDINGING EN COMMERCIËLE BELANGEN.....	14
6. ORGANISATORISCHE UITGANGSPUNTEN	15
6.1 INKOOPPROCES	15
6.2 INKOOP IN DE ORGANISATIE.....	16
6.3 VERANTWOORDELIJKEN	16

Inleiding

Inkoop en aanbesteden is een van de belangrijkste processen bij de besteding van de door de raad beschikbaar gestelde financiële middelen. Voor overheden geldt, dat gemeenschapsgelden zo goed mogelijk moeten worden besteed en dat over die besteding verantwoording moet kunnen worden afgelegd. De gemeente Midden-Delfland spant zich daarom in voor een (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk.

De missie en de beleidsspeerpunten van de gemeente zijn de basis voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze wordt kort toegelicht.

Missie en beleidsspeerpunten

a. De missie

De ambitie van de gemeente Midden-Delfland is, voor nu en in de toekomst, het waardevolle landschap van Midden-Delfland op een duurzame manier te behouden en de regio een gebied te geven waarin eenieder terecht kan voor de beleving van natuur, ruimte en recreatie. Een open veenweidelandschap met de koe in de wei en veehouders als beheerder staan centraal. Deze opgave, geeft de gemeente een duidelijke positie te midden van buurgemeenten die op stedelijke ontwikkeling en glastuinbouw zijn gericht. Het open Midden-Delflandgebied vervult een belangrijke recreatieve functie voor de regio. De gemeente ziet het als een belangrijke taak om via actief beleid de functies van landbouw, natuurbeheer en recreatie met elkaar in balans te houden.

Alleen een goed functionerende gemeente kan effectief zorg dragen voor het Midden-Delflandgebied. De gemeente Midden-Delfland heeft daarom een verantwoordelijkheid richting haar eigen inwoners. Betrokken en tevreden bewoners zijn onmisbaar voor het uitdragen van de waarde van het gebied van Midden-Delfland naar de regio. De gemeente vormt voor burgers een herkenbaar en toegankelijk bestuur dat aandacht heeft voor het behoud en versterking van de identiteit van de afzonderlijke dorpen en buurtschappen. Levendige vitale dorpen zijn onmisbaar voor een krachtige, goed functionerende gemeente. De zorg voor de leefbaarheid in de dorpen en buurtschappen is daarmee onlosmakelijk verbonden.

b. Beleidsspeerpunten

Gebiedsvisie Midden-Delfland®2025

De gemeente Midden-Delfland is een open groene gemeente in het hart van de metropool Rotterdam- Den Haag. De gemeente maakt onderdeel uit van het landschap van Midden-Delfland, dat groter is dan de gemeentegrenzen. Een groot gedeelte van het buitengebied van Midden-Delfland bestaat uit het agrarisch kerngebied. De glastuinbouw bij met name de dorpen Maasland en Den Hoorn is een belangrijke economische pijler voor de gemeente. Daarnaast is in alle dorpen een stevige basis aanwezig voor het MKB.

De gemeente Midden-Delfland heeft een open en groen gebied dat mogelijkheden biedt voor rust, ruimte en recreatie in een verder verstedelijkte omgeving. Daarbij gaat het om een eeuwenoud agrarisch cultuurlandschap met grote waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie. De kernopgave is het in stand houden en versterken van die functie voor Midden-Delfland® 2025.

Hof van Delfland

De Hof van Delfland is het netwerk van groengebieden en landschappen midden tussen de levendige steden Den Haag, Delft, Zoetermeer en Rotterdam. Kern van het gebied is het beschermde veenweidelandschap van Midden-Delfland en Oude Leede. Er omheen liggen verschillende groene gebieden die stad en land aan elkaar verbinden. Zestien partijen werken samen in de Hof van Delfland Raad, om het kerngebied groen en open te houden en de verbindingen tussen stad en land te verbeteren en te versterken. We hebben samen met betrokken partijen en organisaties in het gebied een Ruimtelijke Visie gemaakt en een Uitvoeringsplan. We werken samen om ervoor te zorgen dat deze plannen ook uitgevoerd worden. Uitvoering van de gebiedsvisie vindt dan ook plaats in overleg met de Hof van Delfland.

Cittaslow

In 2008 is de gemeente de eerste Cittaslow van Nederland geworden. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Een Cittaslow koestert het authentieke en stimuleert de vooruitgang die wordt bereikt door innovatieve technieken. Cittaslow maakt mensen bewust en inspireert hen. Samen met de inwoners en bedrijven werkt de gemeente aan het op een duurzame wijze vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving in de dorpen en het buitengebied. Ambacht, traditie, respect voor de natuur en innovatie zijn daarbij belangrijk.

Toekomstvisie Vitale dorpen

Waar Midden-Delfland®2025 het instrument is voor de instandhouding van een open agrarisch cultuurlandschap is de toekomstvisie Vitale dorpen gericht op de respectvolle ontwikkeling van de historische dorpen met het doel deze aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren. 'Behoud door ontwikkeling' is het thema; behoud van het goede, en tegelijkertijd meegaan met de tijd en deze waarden doorontwikkelen.

Vitale dorpen maak je niet alleen, dat doe je met de mensen die in de dorpen en buurtschappen wonen, ondernemen en de dorpen een warm hart toedragen.

De visie is gebaseerd op vijf speerpunten:

1. Wonen voor het leven; de dorpen zijn zo ingericht dat jong en oud een leven lang met veel plezier in Midden-Delfland kan wonen
2. Gezond Midden-Delfland. Inwoners voelen zich goed zowel geestelijk als lichamelijk in het open en groene Midden-Delfland.
3. Midden-Delfland onderneemt. Het ondernemerschap leeft. Ondernemers spelen in op het unieke karakter van de dorpen in een open en groen Midden-Delfland.
4. Gastvrije dorpen. Mensen van buiten Midden-Delfland voelen zich welkom in de dorpen en vermaken zich in Midden-Delfland.
5. Bewust op weg. Het transport in, van en naar Midden-Delfland is veilig, efficiënt en schoon.

De gemeente heeft een stimulerende, regisserende en faciliterende rol bij de uitvoering van de visie. In een uitvoeringsprogramma is aangegeven welke initiatieven op de korte, middellange en lange termijn opgepakt worden. Behoud door ontwikkeling en Cittaslow zijn nauw met elkaar verweven. Door een goede benutting van het keurmerk en uit te bouwen in samenwerking met de inwoners en ondernemers van Midden-Delfland bouwen verder aan Vitale dorpen.

Dienstverlening

Het dienstverleningsmodel is de derde pijler op basis waarvan de gemeentelijke organisatie werkt. Ons dienstverleningsmodel is gebaseerd op het concept Antwoord©, regionale ontwikkelingen en lokale ambities. Uitgangspunt is dat de gemeente de meest nabije overheid is en dat daarbinnen het Klant Contact Centrum het eerste aanspreekpunt is voor onze inwoners en ondernemers. De dienstverlening kenmerkt zich door gastheerschap, een klantgerichte houding en kwaliteit. De inwoner of ondernemer heeft de keuze op welke manier hij contact wenst met de gemeente. Dat kan digitaal, telefonisch, per post of fysiek. De kwaliteit moet op alle kanalen gelijk zijn. Dat vraagt een verdere ontwikkeling op en van de digitale dienstverlening en een houding gericht op maatwerk daar waar nodig.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente is gebaseerd op het VNG Model inkoop- en aanbestedingsbeleid en na consultatie van de lokale ondernemers van de gemeente tot stand gekomen. Aan dit model is een aantal zaken toegevoegd dat betrekking heeft op de gemeente Midden-Delfland, zoals aspecten ter stimulering van de lokale economie en het lokale MKB.

Belangrijke vragen bij het bepalen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn geweest:

- Hoe kan de gemeente, binnen de wettelijke kaders, op een economisch verantwoorde wijze innovatie en duurzaamheid in haar inkoopbeleid opnemen?
- Hoe kan de gemeente, binnen de wettelijke kaders, de lokale economie versterken?

Deze vragen zijn in dit beleid verwerkt.

Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid maakt het inkoopproces inzichtelijk en transparant door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen inkoop in de gemeente plaatsvindt. De gemeente leeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, is de gemeente continu bezig met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit beleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de gemeente. Daarnaast gaat de gemeente bij het inkopen van werken, leveringen of diensten uit van:

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

1. Definities

In dit inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Aanbesteden	Het proces van inkopen waarbij de opdrachtgever op transparante wijze de opdracht verstrekt aan een opdrachtnemer, die voldoet aan bepaalde eisen en die de beste aanbieding heeft gedaan.
Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in de Aanbestedingswet. Onder diensten vallen alle inkopen die niet onder werken of leveringen vallen.
Gemeente	De gemeente Midden-Delfland, zetelend aan de Anna van Raesfeltstraat 37, te (2636 HX) Schipluiden.
Inkoop/inkopen	(Rechts)handelingen van de gemeente gericht op de verwerving van werken, leveringen of diensten en die een of meerdere facturen van een ondernemer met betrekking tot bedoelde werken, leveringen of diensten tot gevolg hebben.
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Het beleid met daarin opgenomen doelen, kaders, uitgangspunten, drempelbedragen en randvoorwaarden met betrekking tot de inkoop van werken, leveringen of diensten.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in de Aanbestedingswet. Leveringen omvatten aankoop, lease, huur en huurkoop.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.
Ondernemer	Een 'aannemer', een 'leverancier' of een 'dienstverlener'.
Werken	Werken als bedoeld in de Aanbestedingswet. Werken betreffen alle bouwkundige en civieltechnische werken. Hieronder valt de bouw van een brug, een kantoorgebouw of de aanleg van een weg. Onderhoudswerkzaamheden voor het in stand houden van het werk en verbouwingswerkzaamheden vallen ook onder werken. In bijlage I van de Richtlijn 2004/18/EG staat een limitatieve lijst van werkzaamheden die onder werken vallen.

2. Gemeentelijke doelstellingen

De gemeente heeft met dit inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen:

a. Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.

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

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

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

c. Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijskwaliteit verhouding.

Bij het inkopen van werken, leveringen of diensten kan de gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen werken, leveringen of diensten speelt een belangrijke rol.

d. Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de gemeente

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

e. De gemeente stelt een administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor ondernemers voorop.

Zowel de gemeente als ondernemers verrichten vele administratieve handelingen (zoals het opvragen van allerlei bewijsstukken met betrekking tot uitsluitingsgronden en/of geschiktheidseisen) tijdens het inkoopproces. De gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de gemeente hiertoe digitaal inkopen (en aanbesteden). De gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme 'eigen verklaring'.

f. Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de gemeente.

In het bijzonder sluit het beleid aan op het volgende gemeentelijke beleid:

1. Visies Midden-Delfland@2025 en Behoud door ontwikkeling;
2. Economisch beleidskader Midden-Delfland 2012-2016;
3. Gedragscode ambtelijke organisatie gemeente Midden-Delfland;
4. Milieubeleidsplan Midden-Delfland 2011-2014;
5. Uitgangspunten van de filosofie van Cittaslow, waarbij het streven is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van leven. Authenticiteit, duurzaamheid en innovatie zijn hierbij belangrijke waarden.

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

a. De gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.

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

- **Aanbestedingswet:** dit wettelijke kader implementeert de Europese Richtlijnen 2004/18/EG en 2004/17/EG ('Aanbestedingsrichtlijnen') en Richtlijn 2007/66/EG ('Rechtsbeschermingsrichtlijn'). Deze wet biedt één kader voor overheidsopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen.
- **Europese wet- en regelgeving:** wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. De 'Aanbestedingsrichtlijnen' vormen momenteel de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.
- **Burgerlijk Wetboek:** het wettelijke kader voor overeenkomsten.
- **Gemeentewet:** het wettelijke kader voor gemeenten.
- **Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur:** het wettelijke kader voor de integriteitsbeoordeling door openbaar bestuur met betrekking tot overheidsopdrachten.

3.2 Uniforme documenten

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

- **Aanbestedingsreglement werken 2012 ('ARW 2012'):**
Het ARW 2012 is een reglement voor aanbestedingen van werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten. Het beschrijft zowel de Europese aanbestedingsprocedure als aanbestedingsprocedures onder de Europese drempel. Het hanteren van het ARW 2012 is een verplichting voor opdrachten onder de Europese drempel en kan worden toegepast bij opdrachten boven de Europese drempel;
- **Gids Proportionaliteit:**
De naleving van de Gids Proportionaliteit is verplicht voor zowel opdrachten boven de Europese drempel als onder de drempel en geeft handvatten voor een redelijke toepassing van het proportionaliteitsbeginsel. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de keuzes die de gemeente maakt en de eisen en voorwaarden die zij stelt bij een aanbesteding, in redelijke verhouding dienen te staan tot de aard en omvang van de aan te besteden opdracht;
- **Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012):**
De UAV 2012 is het resultaat van samenwerking tussen de bouwsector en de overheid. De UAV 2012 is uitgegroeid tot een standaard regeling. Met het van toepassing verklaren van de UAV 2012 wordt een bestek of aannemingsovereenkomst vereenvoudigd doordat veel administratieve zaken in de bestektekst kunnen worden weggelaten. Bestekken en overeenkomsten zijn bij toepassing van de UAV 2012 meer uniform. Het opstellen van een overeenkomst of een bestek wordt op deze wijze minder arbeidsintensief;
- **VNG model Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten met een addendum m.b.t. aansprakelijkheid:**
Het VNG Model voor leveringen en diensten voldoet aan de regels in de Aanbestedingswet. Belangrijk is dat het VNG Model rekening houdt met de belangen van gemeenten en opdrachtnemers. In de VNG voorwaarden wordt echter de aansprakelijkheidsbepaling niet nader ingevuld. Een addendum - met inachtneming van de Gids Proportionaliteit - op de VNG voorwaarden is hierover opgesteld. Hierin wordt gekozen voor de optie uit de toelichting van de VNG voorwaarden met een beperking van de aansprakelijkheid.

3.3 Algemene beginselen bij inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

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

- **Gelijke behandeling:** Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie:** Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie:** De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
- **Proportionaliteit (evenredigheid):** De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.
- **Wederzijdse erkenning:** Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de gemeente.

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

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

3.4 Grensoverschrijdend belang

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

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

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

3.5 Mandaat en volmacht

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

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

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

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. De gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.

De gemeente eist dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde Gedragscode ambtelijke organisatie gemeente Midden-Delfland. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

b. De gemeente contracteert enkel met integere ondernemers.

De gemeente wil enkel zaken doen met integere ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van ondernemers is bij inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden, het hanteren van de 'Gedragsverklaring aanbesteden' of een toets in de zin van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB).

4.2 Duurzaam inkopen

a. Bij inkopen neemt de gemeente milieuaspecten in acht.

De gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk duurzaam in te kopen. Duurzaam inkopen is het meenemen van milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het volgende:

- Bij de product- en marktanalyse inventariseert de gemeente welke werken, leveringen of diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.
- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.
- De gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (E-procurement, gebruik van e-mail etc.).
- Op termijn zal de gemeente de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie en de werkwijze.

De gemeente realiseert dit door in het bestek en bij de beoordeling van de aanbestedingen wegingsfactoren voor duurzaamheid toe te kennen. Hierbij kunnen bedrijven zich onderscheiden op basis van circulaire economie, biobased economy en duurzaamheid. Ook wordt bij de criteria rekening gehouden met het verkleinen van de ecologische voetafdruk op basis van reis- en transportafstanden.

Met betrekking tot een aantal 'product- groepen' zijn door Agentschap.nl zogenaamde 'duurzaamheidscriteria' opgesteld. Deze zijn te vinden op www.pianoo.nl. Het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft bijvoorbeeld de duurzaamheidscriteria die betrekking hebben op de GWW-sector geschikt gemaakt voor toepassing in RAW-bestekken door middel van het opstellen van de 'RAW-Catalogus Bepalingen – Duurzaam Inkopen'.

b. Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.

Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie, arbeidsomstandigheden en – indien passend – socialreturn. De gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom – waar mogelijk en doelmatig – de participatie van arbeidsgehandicapten in het arbeidsproces. Daarnaast worden werken, leveringen en/of diensten geweerd die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

De gemeente realiseert dit door in het bestek en bij de beoordeling van de aanbestedingen wegingsfactoren op te nemen voor het in dienst hebben of nemen van mensen met een afstand tot de reguliere arbeidsmarkt. Hierbij gaat het om inschakeling van een sociale werkvoorziening, arbeidsgehandicapten en reïntegratie. Een wegingsfactor is dat in het aanbestedingsdocument een vast bedrag of percentage van de totale prijs niet in beschouwing wordt genomen om de economisch meest voordelige offerte vast te stellen.

4.3 Innovatie

De gemeente moedigt innovatiegericht inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de gemeente ruimte aan de ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand 'product'.

De gemeente realiseert dit door bij haar inkoop en aanbestedingen rekening te houden met het doel dat bereikt moet worden. Ondernemers kunnen in hun offerte dit doel als uitgangspunt nemen.

Innovatie is opgenomen als EMVI-criteria, zie ook paragraaf 5.6.

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

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

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

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. **De gemeente acht een te grote afhankelijkheid van ondernemers niet wenselijk.**

De gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van ondernemers (contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar inkoop (waaronder de keuze van ondernemer(s) en contractant(en)), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

b. **De gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.**

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

5.3 Lokale economie en het MKB

De gemeente heeft oog voor de lokale economie en het MKB, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van ondernemers leidt.

De gemeente heeft als doel om de lokale economie en het MKB goede kansen te bieden bij inkopen en aanbesteden. Uitgangspunt is wel dat alle ondernemers gelijke kansen moeten krijgen en discriminatie moet worden voorkomen. De gemeente houdt echter bij inkopen de mogelijkheden voor deze groep in het oog. Dit doet de gemeente door:

1. In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, wordt rekening gehouden met de lokale economie en lokale MKB. Dit doet de gemeente in ieder geval door – daar waar mogelijk – bij een meervoudige onderhandse offerteaanvraag minimaal één lokale ondernemer uit te nodigen om een inschrijving te doen. Zie ook paragraaf 5.5;
2. Daar waar mogelijk opdrachten in percelen te verdelen. Zo wordt de mogelijkheid voor de lokale economie en lokale MKB om ook mee te dingen tijdens een aanbesteding groter;
3. Daar waar mogelijk het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming bij opdrachten;
4. Daar waar mogelijk, bij het opstellen van het bestek rekening te houden met het verkleinen van de ecologische voetafdruk op basis van reis- en transportafstanden;
5. Het verminderen van de administratieve lasten door het stellen van proportionele selectiecriteria en dus het voorkomen van onnodig zware selectie- en gunningscriteria. De gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme 'eigen verklaring'. Zie ook hoofdstuk 2 onder e;
6. Het lokale MKB proactief te informeren over de procedures/regels die gehanteerd worden bij aanbestedingen.

5.4 Samenwerkingsverbanden

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

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

De gemeente zal – met inachtneming van de Gids Proportionaliteit - bij de onderstaande bedragen de volgende procedures hanteren, tenzij blijkt dat dit niet aansluit bij het type inkoop en het karakter van de markt waarin de ondernemers opereren. In dat laatste geval kan de gemeente ook kiezen voor een andere procedure. De inkoopprocedure wordt dan bepaald aan de hand van de volgende (onderzoeks)criteria:

- Omvang van de opdracht;
- Transactiekosten voor de aanbestedende dienst en de inschrijvers;
- Aantal potentiële inschrijvers;
- Gewenst eindresultaat;
- Complexiteit van de opdracht;
- Type van de opdracht en het karakter van de markt.

	Werken	Leveringen	Diensten
Enkelvoudig	Tot € 100.000	Tot € 50.000	Tot € 50.000
Meervoudig	Tussen € 100.000 en € 1.500.000	Tussen € 50.000 en € 150.000	Tussen € 50.000 en € 150.000
Nationaal (openbaar)	Tussen € 1.500.000 en € 5.186.000 (=tot Europees drempelbedrag)*	Tussen € 150.000 en € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*	Tussen € 150.000 en € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*
Europees	> € 5.186.000 (=vanaf Europees drempelbedrag)*	> € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*	> € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*

In onderstaande tabel staan de drempelbedragen die gelden voor de gemeente.
De bedragen in deze tabel zijn exclusief BTW.

*Indien deze bedragen wijzigen gelden de gewijzigde bedragen.

Enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag

De gemeente vraagt minimaal aan één ondernemer een offerte.

Meervoudig onderhandse offerteaanvraag

De gemeente vraagt ten minste aan drie ondernemers en ten hoogste aan vijf ondernemers een offerte. Indien mogelijk wordt dan minimaal één lokale ondernemer uitgenodigd voor het uitbrengen van een offerte.

Nationaal aanbesteden

Onder de (Europese) drempelbedragen zal de gemeente nationaal aanbesteden. De gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging (via www.TenderNed.nl) plaatsen.

Europees aanbesteden

Boven de (Europese) drempelbedragen zal de gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit in een bepaald geval niet nodig is op grond van de geldende wet- en regelgeving. De gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging (via www.TenderNed.nl) plaatsen.

5.6 Economisch meest voordelige inschrijving

Economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) houdt in dat de selectie niet uitsluitend op basis van prijs geschiedt, maar onder meer kwaliteitsaspecten zijn hierbij van belang .

De gemeente gunt een overheidsopdracht op grond van EMVI.

EMVI-criteria kunnen onder andere betreffen (zie ook 2.115 Aanbestedingswet):

- a. kwaliteit;
- b. prijs;
- c. technische waarde;
- d. esthetische en functionele kenmerken;
- e. milieukenmerken;
- f. gebruikskosten;
- g. rentabiliteit;
- h. klantenservice en technische bijstand;
- i. datum van levering;
- j. termijn voor de levering of uitvoering;
- k. innovatie.

De gemeente motiveert in de aanbestedingstukken als er, in afwijking van vorenstaande, redenen zijn om op grond van de laagste prijs te gunnen.

5.7 Raming en financiële budget

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

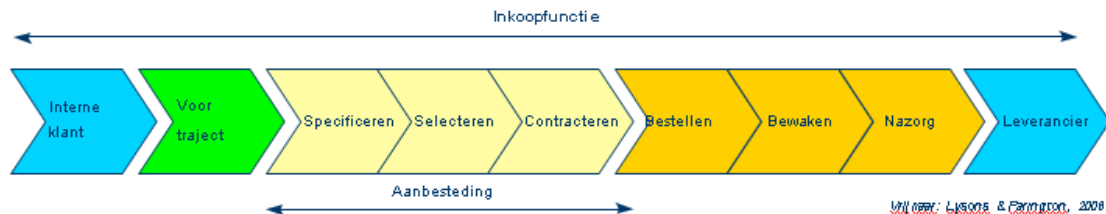
5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

De gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De gemeente wenst geen ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen, startend vanaf het voortraject.



	fase inkoopproces	
1	Voortraject	• Bepalen van inkoopbehoefte • Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse) • Raming en bepalen van het financiële budget • Keuze offerteaanvraag
2	Specificeren	• Opstellen van eisen en wensen • Omschrijven van de opdracht • Opstellen offerteaanvraag • Verwijzen naar eigen Algemene (inkoop)Voorwaarden en die als bijlage toevoegen aan offerteaanvraag (zie SmartDocuments).
3	Selecteren	• Eventuele voorselectie geïnteresseerde ondernemers • Bekendmaking opdracht via verzenden van de offerteaanvraag, de website of Tendered • Offertes evalueren • Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving) • Gunning aan winnende ondernemer
4	Contracteren	• Teken (raam) overeenkomst met (winnende) contractant • Registreren getekende overeenkomst in contractenbank binnen het interne postregistratiesysteem (Corsa) • Informeren afgewezen ondernemers
5	Bestellen	• Uitvoeren van de opdracht • Eventueel met het doen van bestellingen
6	Bewaken	• Bewaken termijnen • Controleren nakoming afgesproken prestaties • Tijdige betaling facturen
7	Nazorg	• Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd • Bijhouden wijzigingen in contractenbank (binnen Corsa) • Evalueren overeenkomst met contractant

6.2 Inkoop in de organisatie

Inkoop is decentraal georganiseerd. Deze decentrale inkoop heeft standaardisatie van het proces nodig. Dit wordt bereikt door standaardformulieren en brieven.

6.3 Verantwoordelijken

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Inkoopprocessen worden uitgevoerd door onder de gemandateerde verantwoordelijkheid van de voor de dienst, de levering of het werk verantwoordelijke vakafdeling.