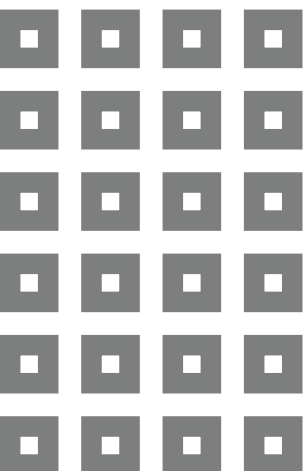


 Gemeente Midden-Delfland

 Exploitatieplan “*Harnaschpolder Zuid 2014*”

 Vaststelling

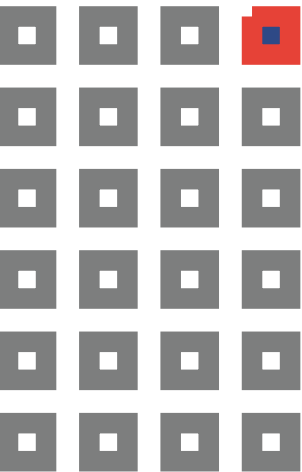


27 juni 2017

Gemeente Midden-Delfland

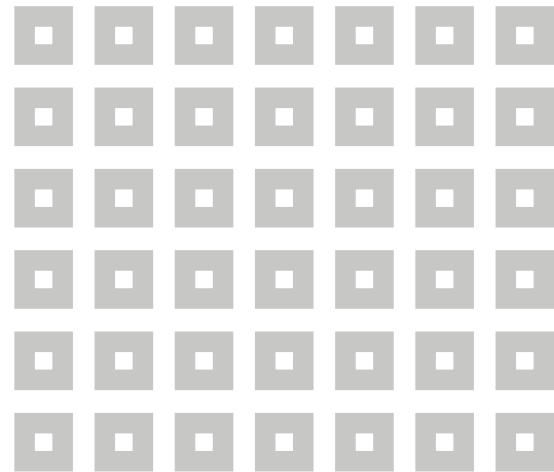
Exploitatieplan “*Harnaschpolder Zuid 2014*”

Vaststelling



Inhoud:

- toelichting
- regels
- kaarten
- bijlagen



werknummer: 881.601.60 datum: 27 juni 2017

bestand: J:\881\601\0\3.projectresultaat\exploitatieplan

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	25 maart 2015
Vaststelling	17 nov 2015/27 juni 2017

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoudsopgave

DEEL A TOELICHTING	5
1. Inleiding	7
1.1 Ligging exploitatiegebied	7
1.2 Planbeschrijving	7
1.3 Doel	8
1.3 Koppeling met bestemmingsplan	9
1.5 Grens exploitatiegebied	9
1.6 Eigendomssituatie	11
1.7 Ruimtegebruik	11
2. Toelichting op de exploitatieopzet.....	13
2.1 Uitgangspunten exploitatieopzet	13
2.2 Raming kosten	13
2.3 Opbrengsten	16
2.5 Maximaal verhaalbare kosten	17
2.6 Gewogen eenheden	18
2.7 Exploitatiebijdrage	18
3. Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	19
3.1 Bouwrijp maken	19
3.2 Woonrijp maken	19
3.3 Koppelingen en fasering	19
4. Toelichting op de regels.....	21
DEEL B REGELS	23
Artikel 1. Begrippen	25
Artikel 2. Exploitatiegebied	26
Artikel 3. Bijdrage kosten	26
Artikel 4. Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden	27
Artikel 5. Regels met betrekking tot aanbesteding	27
Artikel 6. Regels met betrekking tot fasering	28
Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen	28
Artikel 8. Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid	29
Artikel 9: Jaarlijkse herziening	29
Artikel 10. Procedureregels	30
Artikel 11. Strafbepaling	30
Artikel 12. Slotbepaling	30

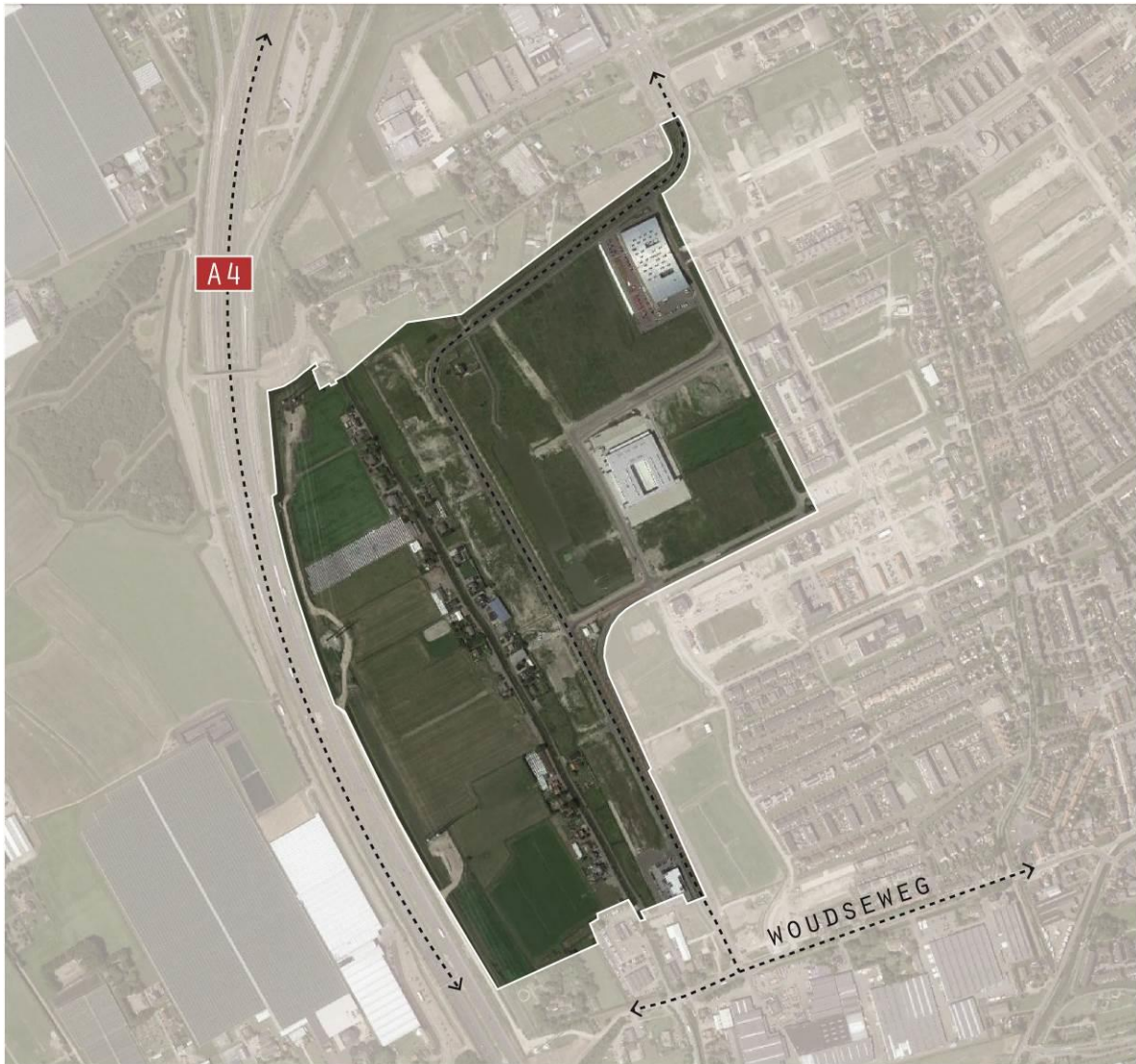
DEEL C KAARTEN 31

- Kaart 1: Exploitatiegebied, IDN NL.IMRO.EPHarPolZd14;
- Kaart 2: Eigendomskaart HP Zuid, tekeningnummer 0.99-SL-DIV-006;
- Kaart 3: Ruimtegebruikskaart HP Zuid, tekeningnummer 0.99-SL-DIV-007;
- Kaart 4: Koppelingskaart, tekeningnummer 0.99-SL-DIV-010.

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Exploitatieopzet d.d. 13 oktober 2015;
- Bijlage 2: Taxatierapport Inbrengwaarde van gronden d.d. 13 oktober 2015;
- Bijlage 3: Civieltechnische kostenraming;
- Bijlage 4: Tabel ruimtegebruik en inbrengwaarden;
- Bijlage 5: Plankostenscan d.d. 14 oktober 2015;
- Bijlage 6: Tabel exploitatiebijdragen;
- Bijlage 7: Handboek Buitenruimte bedrijventerrein Harnaschpolder;
- Bijlage 8: Civieltechnisch Document voor zelfrealisatie;
- Bijlage 9: Civieltechnisch Document;
- Bijlage 10: Inkoop- en aanbestedingsbeleid Midden-Delfland 2014.

DEEL A TOELICHTING



Figuur 1: globale ligging exploitatiegebied

1. Inleiding

1.1 Ligging exploitatiegebied

Het plangebied ligt ten westen van de dorpskern Den Hoorn, op een strategische locatie tussen de op- en afritten (afslag 12 en 13) van de snelweg A4. Deze afslagen vormen de toegang tot het nieuwe bedrijventerrein Harnaschpolder. Het plangebied omvat het zuidelijke deel van het bedrijventerrein, direct ten zuiden van de Woudselaan. De grens van het exploitatiegebied komt grotendeels overeen met het bestemmingsplangebied (zie ook paragraaf 1.5). Het exploitatiegebied wordt globaal begrensd door:

- de (percelen aan de) Woudselaan en de Harnaschdreef in het noorden;
- de wegen Gantel en Harnaschdreef in het oosten;
- de (percelen aan de) Woudseweg in het zuiden en;
- de rijksweg A4 in het westen.

De ligging van het exploitatieplan is globaal weergegeven in figuur 1. De exacte grenzen van het exploitatieplan zijn weergegeven op de kaart Exploitatiegebied, tekeningnummer NL.IMRO.EPHarPolZd14, opgenomen als Kaart 1 in deel C van dit exploitatieplan.

1.2 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2014' (en het exploitatieplan) maakt de ontwikkeling mogelijk van een modern bedrijventerrein. Hierbij is een aangepaste gebiedsstructuur voorzien met nieuwe ontsluitingswegen en verkaveling. Voor de ontwikkeling werken de gemeenten Den Haag en Midden-Delfland samen in het samenwerkingsverband 'Bedrijvenschap Harnaschpolder' (hierna: Bedrijvenschap).

Het plangebied betreft het zuidelijk deel van de Harnaschpolder en bestaat uit twee deelgebieden; Woud-Harnasch en Hoog-Harnasch. Op figuur 2 is de globale ligging van de deelgebieden binnen het Harnaschpolder Zuid weergegeven.

Woud-Harnasch

Het deelgebied Woud-Harnasch ligt ingeklemd tussen de A4 en de woonbebouwing van Lookwest-Noord. Centraal in het gebied ligt het water de Harnaschwetering met daaraan verspreid liggende woon- en bedrijfsbebouwing. Smalle kades aan weerszijden van het water vormen thans de ontsluiting voor de aangrenzende woon- en werkpercelen.

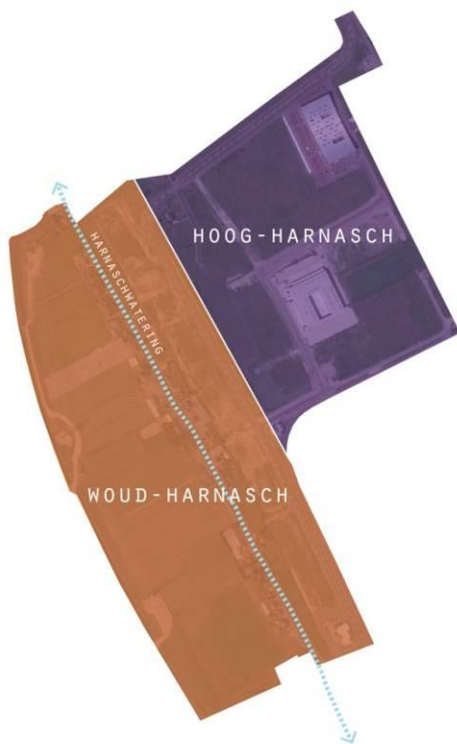
In de toekomstige situatie zal de verspreid gelegen woonbebouwing aan de Harnaskade verdwijnen ten behoeve van een nieuw functioneel bedrijventerrein, gericht op de (grootschalige) logistieke sector.

In het noorden van Woud-Harnasch wordt tevens een overgangszone gecreëerd tussen de woningbouw aan het Scharnier (ten noorden van het plangebied) en het stuk bedrijventerrein tussen de Harnaschwetering en de Harnaschdreef. Ter plaatse is een groenstrook en een gemengde doeleindenstrook beoogd. Binnen de gemengde doeleinden zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot categorie 2 in combinatie met woningbouw.

Hoog-Harnasch

Het gebied ten oosten van deze blauwgroene zone blijft een bedrijventerrein, maar in de overgangszone met het nabijgelegen woongebied worden nader te bepalen functies toegevoegd ten einde de overgang van wonen naar bedrijven logischer te maken. Een deel van de gronden heeft zodoende in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming. In het westen van deelgebied Hoog-Harnasch wordt de aanleg van een centrale groenblauwe zone in de Harnaschpolder beoogd. Het heeft een waterbergende functie en vormt bovendien een ecologische verbinding tussen de Woudseweg en Woudselaan.

Gelet op de nabij gelegen woonbebouwing aan Groeneveld en Broederstiede (gemeente Delft), is het momenteel nog onduidelijk hoe het betreffende gebied zal worden ingericht en welke milieucategorie ter plaatse passend is. Vanwege deze onzekerheden is een deel van de voorheen geldende eindbestemming daarom omgezet naar de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Dat betekent dat de gronden ter plaatse pas uitgewerkt worden op het moment dat meer duidelijkheid bestaat over de gewenste en passende invulling.



Figuur 2: Overzicht deelgebieden Harnaschpolder

1.3 Doel

Het Bedrijvenschap wil zo spoedig mogelijk starten met de uitgifte van de gronden in het plangebied 'Harnaschpolder Zuid'. Het exploitatieplan heeft als doel het kostenverhaal en de gewenste ruimtelijke kwaliteit juridisch af te dwingen. Door regels te stellen aan de fasering, de inrichting van het openbaar gebied en het stellen van voorwaarden voor zelfrealisatie is sturing gegeven aan de gewenste invulling en ontwikkeling van het gebied. Uit deze regels blijkt ook aan welke voorwaarden eigenaren moeten voldoen om zelf de beoogde bestemmingen te kunnen realiseren.

In dit exploitatieplan zijn de kosten geraamd die behoren bij de gewenste inrichting van het plangebied. Toedeling van kosten vindt plaats op basis van de geraamde opbrengsten van uit te geven kavels. Voor de exploitatieopzet is gerekend op basis van een indicatief ruimtegebruik (zie ook paragraaf 1.7). Het ruimtegebruik is vastgelegd op de kaart 'Ruimtegebruikskaat HP Zuid', tekeningnummer 0.99-SL-DIV-007, opgenomen als Kaart 3 in deel C van dit exploitatieplan.

1.3 Koppeling met bestemmingsplan

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2014', dat tezamen met dit exploitatieplan wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Midden-Delfland.

Het bestemmingsplan kent aan de gronden waarop dit exploitatieplan betrekking heeft deels een globale eindbestemming toe en deels een uit te werken bestemming. Voor de gronden met een globale eindbestemming biedt dit exploitatieplan een basis om tot concrete planontwikkeling over te gaan.

Voor de gronden met een uit te werken bestemming is nog geen exacte invulling bekend, de bestemmingsregeling heeft nog een globale inhoud en schetst hiervoor enkel de ontwikkelkaders. Hoewel een exacte invulling voor deze plandelen nog niet voorhanden is, wordt in het kader van dit exploitatieplan een aanname gedaan voor de invulling. Voor het uit te werken gebied in Hoog-Harnasch is voornamelijk een hoogwaardigere invulling beoogd, met bijvoorbeeld bedrijven, gecombineerd met leisure en/of voorzieningen.

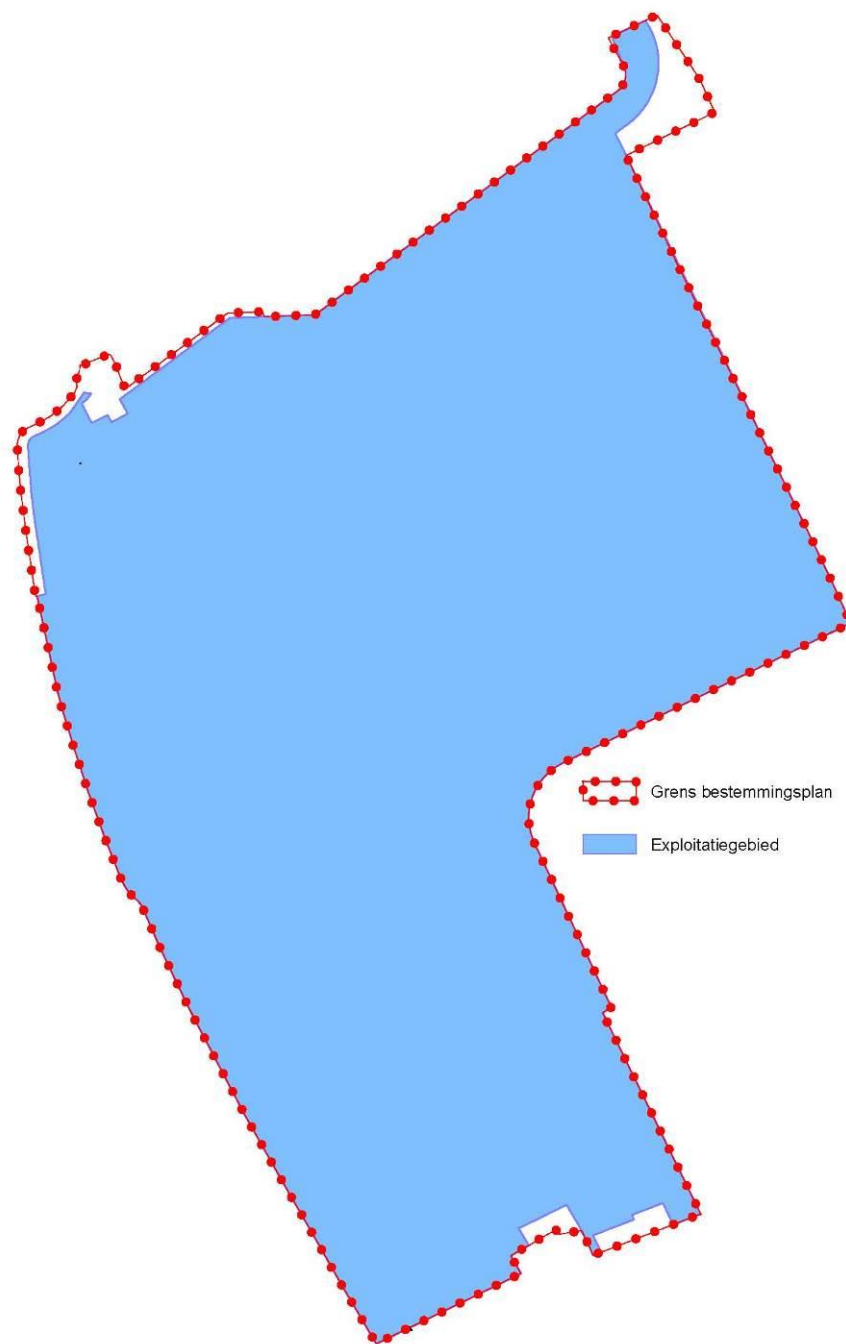
Het exploitatieplan kent, in combinatie met het bestemmingsplan, dan ook een verbod om in het gebied (bouw)werkzaamheden uit te voeren binnen de uit te werken bestemming. Dit verbod wordt opgeheven zodra een (deel) nader is uitgewerkt in een uitwerkingsplan of wanneer een, door de gemeente goedgekeurd, inrichtingsplan kan worden voorgelegd. Het exploitatieplan (en het bestemmingsplan) zal dan op dit onderdeel worden herzien en worden aangevuld.

1.5 Grens exploitatiegebied

De grens van het exploitatieplan valt grotendeels samen met de grens van het bestemmingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2014'. In het bestemmingsplangebied is daarnaast ook een aantal gronden gelegen die worden gehandhaafd. Voor zover deze aan de randen van het exploitatieplan liggen maken deze geen onderdeel uit van het exploitatiegebied (buiten beschouwing). Centraal in het plangebied is een bedrijfslocatie gelegen die past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Deze locatie wordt gehandhaafd en maakt geen deel uit van het netto exploitatiegebied (zie Tabel 1). Op figuur 3 is de ligging van het exploitatiegebied ten opzichte van het bestemmingsplangebied weergegeven.

Exploitatiegebied	oppervlakte
Bruto exploitatiegebied	551.608 m ²
Te handhaven	9.831 m ²
Netto exploitatiegebied	541.777 m ²

Tabel 1: Exploitatiegebied



Figuur 3: ligging exploitatiegebied (blauw) ten opzichte van het bestemmingsplan (rood)

De exacte grenzen van het exploitatieplan zijn weergegeven op de kaart 'Exploitatiegebied', tekeningnummer NL.IMRO.EPHarPolZd14, opgenomen als Kaart 1 in deel C van dit exploitatieplan.

1.6 Eigendomssituatie

Het totale exploitatiegebied (circa 55 hectare) bestaat uit verschillende kavels. Het Bedrijvenschap HarnaschPolder heeft de meeste gronden al verworven. Het gedeelte van de gronden die nog in particulier bezit zijn heeft een oppervlakte van circa 7,6 ha.

De verschillende eigendommen zijn weergegeven op de kaart 'Eigendomskaart HP Zuid', tekeningnummer 0.99-SL-DIV-006, opgenomen als Kaart 2 in deel C van dit exploitatieplan. Op deze kaart is tevens aangegeven welke gronden niet in eigendom zijn van het Bedrijvenschap.

1.7 Ruimtegebruik

Het exploitatieplan kent drie globale functies, gemengd, bedrijventerrein en bedrijventerrein uit te werken. Het ruimtegebruik is weergegeven op de kaart Ruimtegebruik, tekeningnummer 0.99-SL-DIV-007, opgenomen als Kaart 3 in deel C van dit exploitatieplan.

Hoewel zo veel mogelijk is aangesloten op de beoogde toekomstige situatie is het ruimtegebruik indicatief. Het bestemmingsplan is een globaal eindplan en de exacte invulling kan dus bij voortschrijdend inzicht worden aangepast (binnen de kaders van het bestemmingsplan). Voor de uit te werken gebieden is voor een invulling gekozen die past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Deze invulling is indicatief omdat thans nog geen uitwerkingsplannen zijn vastgesteld. Indien aan de orde zal het exploitatieplan bij de jaarlijkse herziening hierop worden aangepast. Ook is in Woud-Harnasch een indicatieve ontsluitingsweg weergegeven. De exacte ligging van deze ontsluitingsweg is afhankelijk van de omvang en ligging van de uit te geven bedrijfskavels ter plaatse en derhalve indicatief ingetekend op de ruimtegebruikskaart. De oppervlakte van de indicatieve weg is niet inbegrepen in de oppervlakte waarover opbrengstpotentie is toegekend.

In tabel 2 is het ruimtegebruik voor het exploitatiegebied weergegeven. In de bijlage Tabellen is tevens het ruimtegebruik per eigenaar inzichtelijk gemaakt. Bij de (jaarlijkse) herziening van het exploitatieplan wordt het ruimtegebruik aangepast op de nieuwe inzichten.

Ruimtegebruik	oppervlakte	procentueel
Bedrijventerrein (uitgeefbaar)	345.330 m ²	64 %
Bedrijventerrein uit te werken (uitgeefbaar)	40.553 m ²	7 %
Gemengd	10.223 m ²	2 %
Groen en water	49.406 m ²	9 %
Verkeer	96.265 m ²	18 %

Tabel 2: ruimtegebruik

2. Toelichting op de exploitatieopzet

2.1 Uitgangspunten exploitatieopzet

De looptijd van het plan is gepland op 7 jaar, van 1-1-2015 tot en met 1-1-2022¹. Deze planning is gebaseerd op een indicatief bouwprogramma. In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden de rekentechnische uitgangspunten zoals weergegeven in Tabel 3.

Rekentechnische uitgangspunten exploitatieplan	
prijspeildatum	1 januari 2015
Netto contante waardeberekening	1 januari 2015
Eindafrekening	31 december 2021

Gehanteerde Parameters							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
kostenstijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
opbrengstenstijging	0,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
rente	1,96%	2,12%	2,09%	2,28%	2,40%	2,22%	1,80%
disconteringsvoet	2,32%						

Tabel 3: Rekentechnische uitgangspunten exploitatieplan

In de berekeningen is rekening gehouden met een netto contante waardeberekening² per 1 januari 2015 op basis van 2,32% op jaarbasis. De exploitatieopzet is opgenomen als bijlage 1 bij dit exploitatieplan.

2.2 Raming kosten

Op basis van de kostensoorten³ uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een raming van de kosten gemaakt. Voor de kosten zijn verschillende aannames gedaan, deze worden hieronder per kostensoort nader besproken (nominale waarden⁴, afgerond op € 1.000,-). In paragraaf 2.2.12 zijn de kosten samengevat weergegeven in een tabel.

2.2.1 Inbrengwaarde gronden

Er is een taxatie uitgevoerd om de inbrengwaarde⁵ te bepalen. De rapportage van deze taxatie is opgenomen als bijlage 2 bij dit exploitatieplan. De resultaten uit het taxatierapport zijn gebruikt om de definitieve inbrengwaarde te bepalen (zie ook de tabel in bijlage 4). De totale inbrengwaarde is geraamd op circa € 62.762.000,-.

Het Bedrijvenschap en de gemeente Midden-Delfland spannen zich in om de nog niet in bezit zijnde percelen minnelijk te verwerven wanneer sprake is van ontwikkel- en/of functiewijziging. Uit de eerste gesprekken met de eigenaren aan de Harnaskade is niet aannemelijk geworden dat

¹ De ontwikkeling loopt door tot 31 december 2021, 1 januari 2022 is de datum voor de eindafrekening van het plan.

² Netto contante waarde: de waarde op moment prijsspeil, uitgedrukt in euro, rekening houdend met rente- en inflatie.

³ Artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro.

⁴ Nominale waarde: de waarde, uitgedrukt in euro, niet rekening houdend met rente- en inflatie.

⁵ Totale inbrengwaarde per 1 januari 2015 (art. 6.13, lid 1 onder c ten eerste, Wro).

minnelijke verwerving van deze percelen tijdig zal slagen. Gezien de onzekerheid omtrent het minnelijke verwervingstraject wordt daarom tevens gestart met de administratieve onteigeningsprocedure om het gebied te kunnen ontwikkelen. Voor het bepalen van de inbrengwaarden is derhalve een volledige schadeloosstelling conform Onteigeningswet als uitgangspunt gekozen.

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing maken onderdeel uit van de inbrengwaarde⁶ zoals hiervoor vermeld. Het kostenaandeel voor sloop, verwijdering en verplaatsing in de inbrengwaarde is geraamd op € 1.446.000,-.

2.2.2 Gerealiseerd (boekwaarde)

Een deel van de kosten in het exploitatiegebied is reeds gerealiseerd en kwalificeren daarmee als historische kosten. Het gaat om gedeelten van de posten bodemsanering en grondwerken, bouwrijp maken en woonrijp maken. De kosten voor reeds gerealiseerde werken en werkzaamheden zijn opgenomen in de boekwaarde. Het reeds geïnvesteerde kapitaal aan de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied bedraagt circa € 9.158.000,-. Gelet op de ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan al gerealiseerde uitgaves (in totaal 35.179 m² en daarmee circa 9% van het exploitatiegebied) is circa 91% van het hiervoor genoemde historische kosten toerekenbaar aan deze exploitatie en daarom opgenomen in het exploitatieplan; €8.345.030,-. De gerealiseerde uitgaves zijn zichtbaar op kaart 2: "Eigendomskaart".

2.2.3 Restantraming kosten

Voor de restantraming van nog uit te voeren werken en werkzaamheden is een civieltechnische kostenraming opgesteld (zie bijlage 3). Deze kostenraming bestaat uit verschillende 'bouwstenen' per deelgebied. De locatie van de bouwstenen is aangegeven op een toelichtende kaart bij de civieltechnische kostenraming. Hieronder (paragraaf 2.2.5 en 2.2.6) zijn de kosten opgesplitst en toegelicht. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden is opgenomen in hoofdstuk 3.

2.2.4 Onderzoekskosten

Voor de ontwikkeling zijn en worden verschillende onderzoeken uitgevoerd. Concreet gaat het om onderzoek naar de aspecten bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, stikstof, flora en fauna en externe veiligheid. De totale kosten voor het uitvoeren van onderzoek worden geraamd op circa € 551.900,-.

2.2.5 Bodemsanering en grondwerken

De kostenraming voor bodemsanering en grondwerken (voorbelasten) maken deel uit van de civieltechnische kostenraming (zie bijlage 3). Een deel van de kosten is reeds gerealiseerd en is opgenomen in de boekwaarde. De restantraming voor bodemsanering en grondwerken bedraagt € 4.786.000,-.

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zullen de werkelijk gemaakte kosten voor bodemsanering en grondwerken in het gebied worden opgenomen.

⁶ Art. 6.2.3. onder d Bro.

2.2.6 Bouwrijp maken

De kosten bouwrijp hebben betrekking op het geschikt maken van het terrein voor uitgifte bedrijventerrein. Het terrein geschikt maken betreft onder andere de volgende zaken: het terrein vrij maken, het ophogen van de gronden, de aanleg van bouwwegen, civieltechnische kunstwerken, riolering en water. De kostenraming voor het bouwrijp maken deel uit van de civieltechnische kostenraming (zie bijlage 3). Een deel van de kosten is reeds gerealiseerd en is opgenomen in de boekwaarde. De restantraming van nog uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het plangebied zijn geraamd op circa € 3.402.000,-.

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zullen de werkelijk gemaakte kosten voor het bouwrijp maken van het gebied worden opgenomen.

2.2.7 Woonrijp maken

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de aanleg van wegen, water, straatverlichting, bomen, hagen, aanleg van groenvoorzieningen. De kostenraming voor het bouwrijp maken maakt deel uit van de civieltechnische kostenraming (zie bijlage 3). Een deel van de kosten is reeds gerealiseerd en is opgenomen in de boekwaarde. De restantraming van nog uit te voeren werken en werkzaamheden voor het woonrijp maken van het plangebied zijn geraamd op circa € 2.599.000,-.

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zullen de werkelijk gemaakte kosten voor het woonrijp maken van het gebied worden opgenomen.

2.2.8 Plankosten

De geraamde plankosten bedragen € 6.606.000,-. Deze raming is gebaseerd op de ingevulde (ontwerp) Regeling Plankostenscan (zie bijlage 4) en is gecorrigeerd met de circa 9% reeds uitgegeven gronden. Hierdoor is alleen uitgegaan van het resterende uitgeefbare gebied. De opgevoerde plankosten worden op grond van deze regeling beschouwd als forfaitair bedrag.

2.2.9 Voorziening planschade

Er zijn vooralsnog geen kosten voor planschade geraamd. Kosten voor planschade worden op voorhand niet verwacht.

2.2.10 Bovenplanse kosten en bovenwijkse voorzieningen

In het exploitatiegebied is geen sprake van bovenplanse kosten of van bovenwijkse voorzieningen.

2.2.11 Overige kosten

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met de rentelasten over de boekwaarde. In totaal bedragen de werkelijke rentelasten circa € 20.000.000,-. Om het exploitatieplan niet onnodig te belasten zijn enkel de rentelasten van de afgelopen 3 jaar opgenomen als kostenpost, zijnde € 3.978.000,-. Ook dit bedrag is gecorrigeerd met de circa 9% al uitgegeven oppervlakte zodat er feitelijk €3.624.666,- is opgenomen in het exploitatieplan. Dit bedrag is zodoende in overeenstemming met de voorbereidingstijd waarmee ook in de plankostenscan rekening wordt gehouden. Verder zijn vooralsnog geen overige kosten geraamd.

2.2.12 Samenvatting kosten

In Tabel 4 is een samenvatting van alle geraamde kosten weergegeven, deze kosten zijn de bruto te verhalen kosten (zie ook paragraaf 2.4). De kosten zijn zowel nominaal als netto contant vermeld (afgerond op € 1.000,-).

Kosten	Nominale waarde	NC waarde
Inbrengwaarden	€ 62.762.000	€ € 61.930.000
Boekwaarde (t/m 31-12-2014)	€ 9.158.000	€ 9.037.000
Onderzoekskosten	€ 552.000	€ 545.000
Bodemsanering en grondwerken	€ 4.786.000	€ 4.722.000
Bouwrijp maken	€ 3.402.000	€ 3.342.000
Woonrijp maken	€ 2.599.000	€ 2.554.000
Plankosten	€ 6.679.000	€ 6.590.000
Planschade	€ 0	€ 0
Bovenwijks / bovenplans	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 3.978.000	€ 3.925.000
Bruto te verhalen kosten	€ 93.915.000	€ 92.645.000

Tabel 4: Samenvatting kostensoorten

2.3 Opbrengsten

In de exploitatieopzet is gerekend met een opbrengstenraming. Hieronder volgt een toelichting van de verschillende geraamde opbrengsten (afgerond op € 1.000,-).

2.3.1 Uitgifte

Omdat nog geen definitieve verkaveling beschikbaar is, zijn de uitgeefbare gronden bepaald aan de hand van de (deels indicatieve) ruimtegebruiksk kaart.

De uitgeefbare gronden worden onderverdeeld in verschillende categorieën uitgeefbaar bedrijventerrein (zie tabel 5). De verschillende categorieën zijn tevens weergegeven op de Koppelingskaart (Kaart 4). Deze prijzen zijn marktconform en comparatief bepaald. De totale uitgifteopbrengsten worden geraamd op € 85.078.000,- (NCW).

Uitgifteprijzen	€/m ² kavel
Hoog-Harnasch zichtlocatie	€ 285
Hoog-Harnasch standaard	€ 265
Hoog-Harnasch (nog uit te werken)	€ 285
Woud Harnasch kleinschalig	€ 300
Woud Harnasch gemengde doeleinden	€ 295
Woud Harnasch grootschalig	€ 235
Woud Harnasch gedoogzone Tennet	€ 10

In de exploitatieopzet wordt de fictie gehanteerd dat de gemeente alle gronden ontwikkelt en uitgeeft. Voor deze post wordt uitgegaan van geraamde opbrengsten, deze kunnen nog worden bijgesteld bij de jaarlijkse herziening (op basis van werkelijke opbrengsten).

2.3.2 Subsidies en bijdragen derden

Voor dit project zijn reeds diverse subsidies en bijdragen ontvangen. Ook van deze bedragen is ca. 91% toegerekend aan deze exploitatie. Voor dit project zijn subsidies ontvangen van Haaglanden voor de busbanen in het kader van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) en van de provincie uit het Ontwikkelingsfonds Bedrijventerreinen (OFB). Van de provincie Exploitatieplan Harnaschpolder Zuid 2014 pagina 17 van 60 wordt nog rekening gehouden met een nog te ontvangen subsidiebedrag á circa € 564.000,-. Het totaal aan subsidies voor dit exploitatieplan bedraagt circa € 2.791.055,- (NCW).

2.3.3 Opbrengsten uit naaste ontwikkelingen

Volgens de tot Art. 6.2.7.c Bro gerekende verkregen gelden is door de gemeenten Delft en Midden Delfland een bijdrage toegekend van circa €1.957.849 (NCW), gecorrigeerd met de circa 9% reeds uitgegeven gronden. Deze bijdrage is beschikbaar gesteld ten behoeve van de aanleg van hoofdinfrastructuur.

2.4 Resultaat exploitatieopzet

De exploitatieberekening laat een negatief saldo zien van € -2.408.000,- (NCW). Het risico bij deze ontwikkeling wordt gedekt door het Bedrijvenschap Harnaschpolder (voor 85% gedekt vanuit de gemeente Den Haag en voor 15% vanuit de gemeente Midden-Delfland).

2.5 Maximaal verhaalbare kosten

Op basis van bovenstaande gegevens zijn de kosten en opbrengsten teruggerekend naar de methodiek van het exploitatieplan, netto contante waarde (NCW) per 1 januari 2015. Voor de opbrengsten component 'subsidies en bijdragen' en 'opbrengsten verkregen uit naaste ontwikkelingen' geldt dat deze in mindering moet worden gebracht op het totaal van de bruto te verhalen kosten. Vervolgens wordt de macroaftopping⁷ toegepast voor de bepaling van de maximaal te verhalen kosten. Uit tabel 6 blijkt dat het niveau van de opbrengsten lager is dan de netto te verhalen kosten. De maximaal te verhalen kosten zijn daarom gelijk aan de totale opbrengsten van uitgifte gronden.

Maximaal verhaalbare kosten	Resultaat NCW
Bruto te verhalen kosten	€ 92.644.638
In mindering te brengen subsidies en bijdragen	€ -1.3.009.363
In mindering te brengen verkregen opbrengsten	€ -1.2.148.677
Netto te verhalen kosten	€ 87.486.599
Totale opbrengsten van uitgifte gronden	€ 85.078.206
Maximaal te verhalen kosten	€ 85.078.206

Tabel 5: Maximaal verhaalbare kosten in netto contante waarde (p.p. 1-1-15)

⁷ Zoals bepaald in artikel 6.16 van de Wro

2.6 Gewogen eenheden

Binnen het exploitatieplan worden de maximaal verhaalbare kosten uit paragraaf 2.5 verdeeld over de percelen waarvoor volgens het bestemmingsplan bouwplannen mogen worden gerealiseerd. De toerekening van de kosten gebeurt per eigenaar (naar rato van de opbrengstpotentie) op basis van gewogen eenheden. In tabel 6 is de gewogen eenheid per uitgiftetype (per m² uitgeefbaar gebied) weergegeven.

Uitgiftetype	Gewogen eenheid	Netto verhaalbare kosten /eenheid
Gemengd (per m ²)	1	€ 214,79
Bedrijventerrein (per m ²)	1	€ 214,79

Tabel 6: Gewogen eenheid per uitgiftetype

2.7 Exploitatiebijdrage

De toerekening van kosten vindt plaats per gewogen eenheid, naar rato van de opbrengsten door gronduitgifte. Op basis van de maximaal te verhalen kosten en het aantal gewogen eenheden wordt per eigenaar een exploitatiebijdrage berekend. Zoals blijkt uit tabel 6 in paragraaf 2.6 bedragen de gemiddelde netto verhaalbare kosten per eenheid circa € 214,79. Op de te betalen exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde van de eigengronden in mindering gebracht. Tot slot wordt een correctie toegepast van de inbrengwaarden openbaar gebied. Dit resulteert in een saldo per eigenaar. De te verhalen kosten en de toedeling hiervan per eigenaar zijn bepaald en opgenomen in de tabel in bijlage 5 bij dit exploitatieplan.

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zal de exacte kostentoedeling per eigenaar worden berekend. Indien bij de afsluiting van het exploitatieplan (bij 90% planrealisatie) blijkt dat bepaalde eigenaren te veel hebben bijgedragen aan de exploitatie wordt dit verschil terugbetaald (indien het verschil groter is dan 5%).

3. Omschrijving van de werken en werkzaamheden

In dit hoofdstuk volgt een globale omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte opgenomen.

3.1 Bouwrijp maken

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

- Grondwerken: ontgraven, vervoeren, verwerken, ophogen en afwerken;
- Aanbrengen en aansluiten riolering (DWA/RWA), kolken en drainage, toepassen bemaling, inspectieputten en huisaansluitingen;
- Aanleggen van kabels- en leidingenstrook langs bouwwegen;
- Aanleggen van bouwwegen voor bedrijventerrein en ontsluiting;
- Aanleggen overige verharding: afwerken rijbanen en voetpaden.

3.2 Woonrijp maken

Aanleg nutsvoorzieningen

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

- Aanbrengen brandkranen;
- aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten;
- aanbrengen bebording.

Inrichting openbare ruimte

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

- aanleggen en aanbrengen kunstwerken (beschoeiing, dammen en bruggen);
- aanleggen (of verbreden) hoofdwatgangen en waterpartijen;
- groenwerkzaamheden (zaaien van gras, aanbrengen groeninrichting en onderhoud);
- aanbrengen grondverbetering;
- leveren en aanbrengen bomen.

3.3 Koppelingen en fasering

In dit exploitatieplan is een aantal koppelingen opgenomen, waaronder een verbod voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die zien op de aanleg van de hoofdontsluitingswegen.

Vooralsnog is geen fasering opgenomen voor het exploitatieplan.

4. Toelichting op de regels

In het exploitatieplan zijn de regels opgenomen, die van toepassing zijn voor het exploitatieplan Harnaschpolder Zuid 2014. Hieronder volgt artikelsgewijs een toelichting op deze regels:

Artikel 1: begripsbepalingen

Dit artikel bevat de belangrijkste begrippen die zijn opgenomen in het exploitatieplan.

Artikel 2: exploitatiegebied

In artikel 2 is omschreven op welk gebied de regels van toepassing zijn.

Artikel 3: bijdrage kosten

In artikel 3 zijn de regels opgenomen over de te betalen exploitatiebijdrage.

Artikel 4: regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan

In artikel 4.1 is bepaald dat voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan een verkavelingsplan moet worden opgesteld. Zelfrealisatoren moeten door middel van dit verkavelingsplan aantonen dat de uit te voeren werken en werkzaamheden overeenstemmen met de gestelde randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten. Het exploitatieplan biedt zo sturing aan de inrichting van het openbaar gebied en geeft zelfrealisatoren handvatten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden.

Om te borgen dat de werken en werkzaamheden in bepaalde gebieden naadloos aansluit op het geheel wordt bij het verkavelingsplan tevens een bestek verlangd en geldt een meldingsplicht voor de uitvoering.

Artikel 5: regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

In artikel 5 zijn regels opgenomen met betrekking tot de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten (zoals bijvoorbeeld een bestek). Dit artikel verplicht aanbesteding voor zowel de gemeente als eventuele zelfrealisatoren. Zelfrealisatoren dienen een aanbestedingsverslag voor te leggen ter instemming van burgemeester en wethouders. Deze regels/verplichting vloeit voort uit het feit dat bepaalde werken en werkzaamheden worden beschouwd als overheidsopdracht, waardoor de overheid verantwoordelijk is voor de juiste wijze van aanbesteding.

Artikel 6: regels met betrekking tot fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

De gemeente acht het stellen van een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen noodzakelijk om tot een spoedige ontwikkeling van het exploitatiegebied te komen. In dit artikel is aangegeven binnen welke periode de werken en werkzaamheden voor bepaalde gebieden met betrekking tot het bouwrijp en woonrijp maken van het exploitatiegebied moet worden gestart. De gebieden zijn nader aangeduid op de Koppelingskaart (Kaart 4).

Om in te kunnen spelen op marktwijzigingen of voortschrijdend inzicht is hier ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 7: Regels met betrekking tot koppelingen

In lijn met hetgeen bepaald in het bestemmingsplan geldt een verbod op het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden voor gebieden waarvoor nog een uitwerkingsplan moet worden opgesteld. De definitieve inrichting van deze gebieden ligt nog niet vast, zonder dit verbod kan het voorkomen dat werken en/of werkzaamheden strijdig (zullen) zijn met het nog vast te stellen uitwerkingsplan.

Daarnaast is vanuit civieltechnisch en financieel oogpunt een koppeling opgenomen voor het integraal voorbelasten en ophogen van een aantal percelen in Woud-Harnasch. Deze locaties zijn nader aangeduid op de Koppelingskaart (Kaart 4).

Artikel 8: Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, verkaveling en inrichting van de gronden

In artikel 8 zijn regels opgenomen over de uitvoerbaarheid van het exploitatieplan. Omdat op bepaalde percelen in Woud-Harnasch een specifieke vorm van bedrijvigheid is gewenst, zijnde bedrijven gericht op de logistieke sector, is de minimale omvang van de uit te geven kavels vastgelegd. Tevens is een regel opgenomen om te vermijden dat ter plaatse van de belemmeringszone van de hoogspanningsleiding restkavels ontstaan die niet zelfstandig kunnen worden uitgegeven.

Voorts is van belang dat bouwers/ontwikkelaars hun kavel op een dusdanige manier inrichten dat de eenheid op het bedrijventerrein geborgd is. Hiertoe wordt tezamen met een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen een inrichtingsplan gevraagd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan het Civieltechnisch Document.

Artikel 9: Jaarlijkse herziening

In artikel 9 is aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere regels te stellen aan de uitvoering en fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.

Artikel 10: Procedureregels

In artikel 10 zijn de procedureregels opgenomen voor de afwijking in artikel 6.2 en 7.2.

Artikel 11: Strafbepaling

In artikel 11 zijn de strafbepalingen opgenomen. Overtreding van de regels behorende bij dit exploitatieplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet economische delicten.

Artikel 12: Slotbepaling

In Artikel 12 is aangegeven hoe dit exploitatieplan kan worden aangehaald.

DEEL B REGELS

Regels

Artikel 1. Begrippen

Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Harnaschpolder Zuid 2014' bestaande uit de toelichting, exploitatieopzet, de volgende kaarten:

- Kaart 1: Exploitatiegebied, tekeningnummer NL.IMRO.EPHarPolZd14;
- Kaart 2: Eigendommenkaart, tekeningnummer 0.99-SL-DIV-006;
- Kaart 3: Ruimtegebruikskaart, tekeningnummer 0.99-SL-DIV-007;
- Kaart 4: Koppelingskaart, tekeningnummer 0.99-SL-DIV-010;

En de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Exploitatieopzet d.d. 13 oktober 2015;
- Bijlage 2: Taxatierapport Inbrengwaarde van gronden d.d. 13 oktober 2015;
- Bijlage 3: Civieltechnische kostenraming;
- Bijlage 4: Tabel ruimtegebruik en inbrengwaarden
- Bijlage 5: Plankostenscan d.d. 14 oktober 2015;
- Bijlage 6: Tabel exploitatiebijdragen
- Bijlage 7: Handboek Buitenruimte bedrijventerrein Harnaschpolder
- Bijlage 8: Civieltechnisch Document voor zelfrealisatie
- Bijlage 9: Civieltechnisch Document
- Bijlage 10: Inkoop- en aanbestedingsbeleid Midden-Delfland 2014

Aanbestedingsverslag: Een document waarin staan aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Bedrijvenschap Harnaschpolder: Openbaar lichaam, genaamd Bedrijvenschap Harnaschpolder, gevestigd te Schipluiden. Het Bedrijvenschap is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Den Haag en Midden-Delfland en vloeit voort uit de Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder, vastgesteld door de gemeenteraden van beide gemeenten. Het Bedrijvenschap heeft tot taak het bedrijventerrein Harnaschpolder aan te leggen en te exploiteren, waaronder alles begrepen wat met deze aanleg en exploitatie samenhangt, zoals het verwerven van gronden ten behoeve van het bedrijventerrein, desnoods door middel van onteigening, en voorts, het stichten en exploiteren van bedrijfsgebouwen.

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.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2014', waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld.

Bouwen: het realiseren van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Civieltechnisch Document: een beschrijving in hoofdlijnen van de (civiel)technische uitgangspunten en voorwaarden bij: het bouw- en woonrijp maken, het opleveren van de gronden aan een bouwer/ontwikkelaar, het samenspel tussen een bouwer/ontwikkelaar en de gemeente Midden-Delfland/het Bedrijvenschap Harnaschpolder tijdens het inrichten van de uitgeefbare kavel en het beheer van de uitgeefbare kavel en de openbare ruimte tijdens de bouwfase. Het Civieltechnisch Document maakt als bijlage 9 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

Civieltechnisch Document voor zelfrealisatie: een beschrijving in hoofdlijnen van de (civiel)technische uitgangspunten en voorwaarden voor zelfrealisatie bij: het bouw- en woonrijp maken, het opleveren van de gronden aan een bouwer/ontwikkelaar, het samenspel tussen een bouwer/ontwikkelaar en de gemeente Midden-Delfland/het Bedrijvenschap Harnaschpolder tijdens het inrichten van de uitgeefbare kavel en het beheer van de uitgeefbare kavel en de openbare ruimte tijdens de bouwfase. Het Civieltechnisch Document maakt als bijlage 8 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

Verkavelingsplan: Een verkavelingsplan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de ontwikkelingsvelden wordt vastgelegd met een bijbehorend bestek. In het verkavelingsplan moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Handboek Buitenruimte bedrijventerrein Harnaschpolder en het Handboek civieltechnische eisen bedrijventerrein Harnaschpolder.

Handboek Buitenruimte bedrijventerrein Harnaschpolder: Een handboek met randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten voor de inrichting van de buitenruimte in het exploitatiegebied. Het Handboek Buitenruimte bedrijventerrein Harnaschpolder maakt als bijlage 7 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid Midden-Delfland 2014: Het inkoop- en aanbestedingsbeleid Midden-Delfland 2014, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Midden-Delfland. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid Midden-Delfland 2014 maakt als bijlage 10 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

Inrichtingsplan: een inrichtingsplan waarin de inrichting van kavels en de buitenruimte wordt vastgelegd na uitgifte van bouwrijpe kavels. In het inrichtingsplan moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Civieltechnisch Document.

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

Artikel 2. Exploitatiegebied

De regels van dit exploitatieplan zijn van toepassing op het exploitatiegebied, zoals weergegeven op de kaart Exploitatiegebied, tekeningnummer NL.IMRO.EPHarPolZd14.

Artikel 3. Bijdrage kosten

3.1 Toerekening kosten

De toerekening van kosten vindt plaats naar rato van de ramingen van het opbrengstpotentieel zoals opgenomen in de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan, omgerekend naar

eenheden. De te betalen bijdrage is weergegeven in de Tabel exploitatiebijdragen, opgenomen als bijlage 6 bij dit exploitatieplan.

3.2 Nadere uitwerking

Bij de herziening van het exploitatieplan kan een nadere uitwerking van de methode van toerekening plaats vinden, indien een nadere detaillering van de kosten en opbrengsten hiertoe aanleiding geven, dan wel vervangen worden door de werkelijke kosten en opbrengsten.

Artikel 4. Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan

4.1 Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden

Voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan moet een verkavelingsplan worden ingediend. Uit dit verkavelingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan:

- a. De randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten uit het Handboek Buitenruimte bedrijventerrein Harnaschpolder;
- b. De civieltechnische eisen uit het Civieltechnisch Document voor zelfrealisatie;

Werken en werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd indien het verkavelingsplan is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.

4.2 Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

4.2.1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

4.2.2 Bij die melding worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
- b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden;

4.3 Uitzonderingsbepaling

4.3.1 Artikel 4.1 en 4.2 is niet van toepassing indien:

- a. Een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.1;
- b. Een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 2 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.1;

4.3.2 Artikel 4.1 en 4.2 is niet van toepassing indien werken of werkzaamheden worden uitgevoerd voor normaal onderhoud van de gronden ten behoeve van het huidige gebruik, met dien verstande dat deze werken en werkzaamheden geen betrekking hebben op het ontwikkelen van het gebied.

Artikel 5. Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

5.1 Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

Op de gunning van de opdrachten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is van toepassing het Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Midden-Delfland 2014.

5.2 Melding van gunning van werken en werkzaamheden

Bij de melding zoals bedoeld in artikel 4.2 wordt een aanbestedingsverslag gevoegd.

5.3 Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

- 5.3.1 Een aanbestedingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 5.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 5.1.

Artikel 6. Regels met betrekking tot fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

6.1 Fasering

Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen zijn de volgende faseringen van toepassing:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'F...' op de Koppelingskaart geldt dat met de uitvoering van werken en/of werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken en woonrijp maken moet worden gestart in de periode zoals aangegeven in tabel 1.

Tabel 1. Fasering van werken en werkzaamheden m.b.t. grondwerken																												
jaar	2015				2016				2017				2018				2019				2020				2021			
aanduiding	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
F1																												
F2																												
F3																												
F4																												
F5																												

1: 1 januari t/m 31 maart, 2: 1 april t/m 30 juni, 3: 1 juli t/m 30 september, 4: 1 oktober t/m 31 december

6.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.1 indien dit vanuit financieel of praktisch oogpunt noodzakelijk is.

Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen

7.1 Koppelingen

Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, zijn de volgende koppelingen van toepassing:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Hoog-harnasch nog uit te werken' op de Koppelingskaart is het verboden werken en/of werkzaamheden uit te voeren, voordat voor het betreffende gebied een uitwerkingsplan is vastgesteld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Besteksgrenzen voorbelasten en bouwrijpmaken' op de Koppelingskaart is het verboden werken en/of werkzaamheden uit te voeren voordat de gronden binnen de ter plaatse aangegeven bestek grenzen integraal zijn opgehoogd en voorbelast.

7.2 Afwijken

7.2.1 Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.1 onder a indien:

- a. het gronden betreft waarvoor met een exploitant een overeenkomst is gesloten met betrekking tot het realiseren van de bestemming.
- b. de werken en/of werkzaamheden passen binnen het ontwerpuitwerkingsplan.

7.2.2 Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.1 onder b en toestaan dat partieel wordt opgehoogd en voorbelast, onder de voorwaarde dat dit vanuit civieltechnische aspecten noodzakelijk is.

7.2.3 Aan een afwijking zoals bedoeld onder 7.2.1 en 7.2.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

Artikel 8. Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid en inrichting van de gronden

8.1 Uitgifte

Aan de uitgifte van gronden ter plaatse van de aanduiding 'F1' en 'F2' op de Koppelingskaart zijn de volgende regels van toepassing op de uitgifte:

- a. bouwpercelen hebben een oppervlakte van ten minste 5.000 m²;
- b. er mag geen sprake zijn van restpercelen binnen de belemmeringenstrook van de hoogspanningsleiding.

8.2 Inrichting

Tezamen met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient de bouwer/ontwikkelaar een inrichtingsplan voor te leggen. Uit dit inrichtingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten zoals omschreven in het Civieltechnisch Document.

Artikel 9: Jaarlijkse herziening

9.1 Jaarlijkse herziening

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere regels te stellen aan de uitvoering en fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.

9.2 Uitzondering

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan mogen geen nadere eisen gesteld worden aan hetgeen bepaald in artikel 8.1 onder a.

Artikel 10. Procedureregels

Op de voorbereiding van het besluit tot het verlenen van een afwijking zoals bedoeld in artikel 5.2 is de procedure als bedoeld in artikel 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 11. Strafbepaling

11.1 Handelen in strijd met de regels en eisen

Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 4 tot en met 8 gestelde regels en eisen.

11.2 Strafbaar feit

Overtreding van het bepaalde in artikel 11.1 wordt aangemerkt als een overtreding als bedoeld in artikel 1a sub 2 van de Wet op de economische delicten.

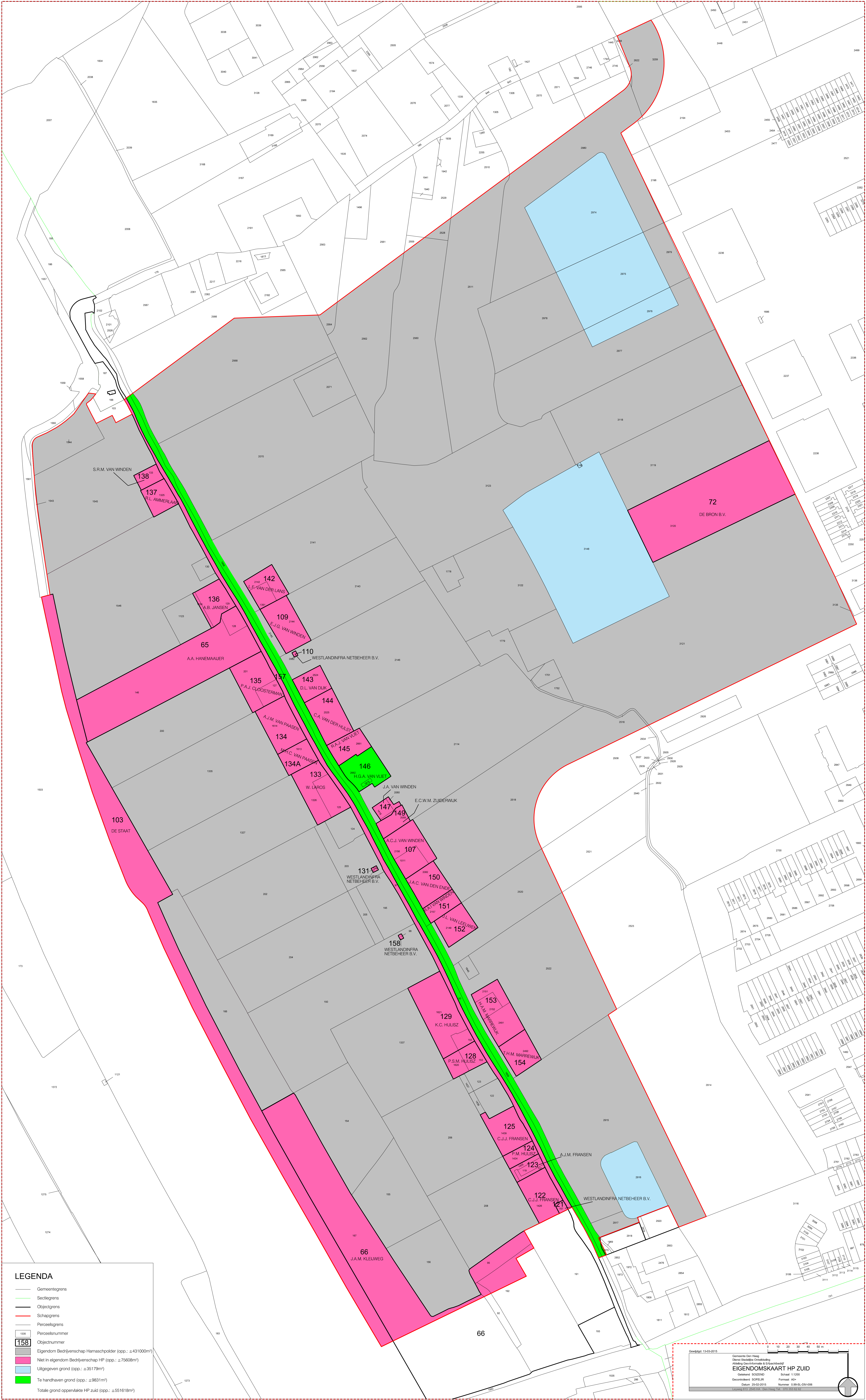
Artikel 12. Slotbepaling

Deze regels kunnen aangehaald worden als 'Regels Exploitatieplan Harnaschpolder Zuid 2014'.

DEEL C KAARTEN

Kaart 1: Exploitatiegebied

Kaart 2: Eigendomskaart



LEGENDA

- Gemeentegrens
- Sectiegrens
- Objectgrens
- Schapgrens
- Perceelsgrens
- Perceelsnummer
- Objectnummer
- Eigendom Bedrijfschap Hamaschpolder (opp.: ±431000m²)
- Niet in eigendom Bedrijfschap HP (opp.: ±75608m²)
- Uitgegeven grond (opp.: ±35178m²)
- Te handhaven grond (opp.: ±9831m²)
- Totale grond oppervlakte HP Zuid (opp.: ±551618m²)

Kaart 3: Ruimtegebruikskaat



Kaart 4: Koppelingskaart



Exploitatieopzet

Gemeente Midden-Delfland
Exploitatieplan Harnaschpolder Zuid 2015
Datum berekening: 13 oktober 2015

Uitdraaidatum 10-5-2017

Startdatum 1-1-2015
Einddatum 31-12-2021

KOSTENSOORTEN		Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Artikelen Bro	Omschrijving	Nominaal (€)	31-12-2014								
	Rente bij negatief saldo (op jaarbasis)				1,96%	2,12%	2,09%	2,28%	2,40%	2,22%	1,80%
	Kostenstijging (op jaarbasis)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
INBRENGWAARDE											
	Gemeente	45.143.428	45.143.428								
	A.N.T. van Marrewijk c.s.	817.999	817.999								
	J.A.M. Kleijweg-J.C.M. Zeestraten	588.548	588.548								
	De Bron. B.V. (Dirk Post)	627.206	627.206								
	A.C.J. van Winden	847.115	847.115								
	De Staat	428.053	428.053								
	E.J.G. van Winden-E.M. Holtkamp	692.715	692.715								
	Westland Infra Netbeheer B.V.	25.360	25.360								
	C.J.J. Fransen	1.239.758	1.239.758								
	A.J.M. Fransen	890.952	890.952								
	P.M. Hulisz-A.G.M. van Leeuwen	805.193	805.193								
	K.C.Hulisz	962.038	962.038								
	P.S.M. Hulisz-M.H. Verdouw	619.745	619.745								
	W.Laros	575.339	575.339								
	A.J.M. Paasen-C.J.M. Hendriks	334.152	334.152								
	G.L.W. Arksteijn-M.H.C. Paassen	752.998	752.998								
	P.A.J. Cloosterman	657.685	657.685								
	A.B. Jansen	708.944	708.944								
	R.L. Ammerlaan	374.859	374.859								
	S.R.M. van Winden	424.859	424.859								
	L.F. van der Lans	594.477	594.477								
	D.L. van Dijk-A.M.C. van Leeuwen	655.085	655.085								
	C.A. (van Leeuwen-) van der Hulst	679.548	679.548								
	R. van Vliet-M.J.M. van Wouwe	785.716	785.716								
	J.A. van Winden	396.685	396.685								
	P.C.M. Weerdenburg-E.C.W.M. Zuiderwijk	568.582	568.582								
	J.A.C. van den Ende	567.317	567.317								
	R.A.J. van Winden	53.924	53.924								
	J.L. van Leeuwen	92.124	92.124								
	H.A.W. van Marrewijk	750.606	750.606								
	T.H.M. van Marrewijk	95.620	95.620								
	Hoogheemraadschap van Delfland	5.097	5.097								
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET											
Art. 6.2.4.a.	Onderzoekskosten	551.908	0	551.908	425.782	126.126	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.b.	Bodemsanering & grondwerken	4.786.052	0	4.786.052	922.816	3.863.236	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5	Reeds gerealiseerde werken en werkzaamheden	8.345.030	8.345.030	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.b.	Bouwrijp maken	3.401.692	0	3.401.692	485.576	486.906	485.576	485.576	485.576	486.906	485.576
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.c.	Woonrijp maken	2.598.889	0	2.598.889	370.979	371.996	370.979	370.979	370.979	371.996	370.979
Art. 6.2.4.g.h.i.j.	Plankosten	6.605.934	6.605.934								
Art. 6.2.4.n.	Rente reeds geïnvesteerd kapitaal	3.624.666	3.624.666								
KOSTENSOORTEN		92.675.900	81.337.359	11.338.541	2.205.153	4.848.264	856.555	856.555	856.555	858.902	856.555

OPBRENGSTEN		Totaal	Boekwaarde 31-12-2014	Nog te realiseren	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Artikelen Bro	Omschrijving										
	Rente bij positief saldo (op jaarbasis)				1,96%	2,12%	2,09%	2,28%	2,40%	2,22%	1,80%
	Opbrengstenstijging (op jaarbasis)				0,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN											
	Gemeente	74.065.525	0	74.065.525	927.500	10.739.123	14.109.512	19.205.570	20.073.984	3.750.671	5.259.165
	A.N.T. van Marrewijk c.s.	1.609.025	0	1.609.025	0	0	0	0	0	0	1.609.025
	J.A.M. Kleijweg-J.C.M. Zeestraten	1.141.355	0	1.141.355	0	0	9.928	9.928	559.983	561.517	0
	De Bron. B.V. (Dirk Post)	2.223.855	0	2.223.855	0	0	0	0	0	2.223.855	0
	A.C.J. van Winden	156.300	0	156.300	0	0	0	0	156.300	0	0
	De Staat	12.770	0	12.770	0	0	2.674	2.674	3.308	3.317	798
	E.J.G. van Winden-E.M. Holtkamp	286.500	0	286.500	0	0	0	143.250	143.250	0	0
	Westland Infra Netbeheer B.V.	37.835	0	37.835	0	0	0	0	18.892	18.943	0
	C.J.J. Fransen	638.495	0	638.495	0	0	0	0	318.811	319.684	0
	A.J.M. Fransen	112.565	0	112.565	0	0	0	0	56.206	56.359	0
	P.M. Hulisz-A.G.M. van Leeuwen	109.745	0	109.745	0	0	0	0	54.797	54.948	0
	K.C.Hulisz	539.560	0	539.560	0	0	0	0	269.411	270.149	0
	P.S.M. Hulisz-M.H. Verdouw	198.575	0	198.575	0	0	0	0	99.152	99.423	0
	W.Laros	451.200	0	451.200	0	0	225.600	225.600	0	0	0
	A.J.M. Paasen-C.J.M. Hendriks	366.835	0	366.835	0	0	183.418	183.418	0	0	0
	G.L.W. Arkesteijn-M.H.C. Paassen	184.475	0	184.475	0	0	92.238	92.238	0	0	0
	P.A.J. Cloosterman	309.965	0	309.965	0	0	154.983	154.983	0	0	0
	A.B. Jansen	251.685	0	251.685	0	0	0	0	125.670	126.015	0
	R.L. Ammerlaan	185.180	0	185.180	0	0	0	0	0	0	185.180
	S.R.M. van Winden	94.940	0	94.940	0	0	0	0	0	0	94.940
	L.F. van der Lans	217.500	0	217.500	0	0	0	108.750	108.750	0	0
	D.L. van Dijk-A.M.C. van Leeuwen	238.500	0	238.500	0	0	0	0	238.500	0	0
	C.A. (van Leeuwen-) van der Hulst	436.500	0	436.500	0	0	0	0	436.500	0	0
	R. van Vliet-M.J.M. van Wouwe	250.500	0	250.500	0	0	0	0	250.500	0	0
	J.A. van Winden	75.300	0	75.300	0	0	0	0	75.300	0	0
	P.C.M. Weerdenburg-E.C.W.M. Zuiderwijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	J.A.C. van den Ende	173.700	0	173.700	0	0	0	0	173.700	0	0
	R.A.J. van Winden	97.500	0	97.500	0	0	0	0	97.500	0	0
	J.L. van Leeuwen	196.500	0	196.500	0	0	0	0	196.500	0	0
	H.A.W. van Marrewijk	253.500	0	253.500	0	126.923	126.577	0	0	0	0
	T.H.M. van Marrewijk	184.500	0	184.500	0	92.376	92.124	0	0	0	0
	Hoogheemraadschap van Delfland	886.420	0	886.420	0	0	214.398	214.398	107.053	107.346	243.225
OVERIGE OPBRENGSTEN											
Art. 6.2.7.b	Bijdragen en subsidies	2.834.002	2.269.862	564.140	564.140	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.7.c	Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling	1.984.148	1.984.148	0	0	0	0	0	0	0	0
OPBRENGSTEN		90.804.955	4.254.010	86.550.945	1.491.640	10.958.423	15.211.450	20.340.807	23.564.065	7.592.228	7.392.333
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM											
Kostenstijging		569.328		569.328	21.882	146.173	43.472	61.473	79.833	98.831	117.664
Opbrengstenstijging		7.329.808		7.329.808	0	270.619	919.502	1.660.969	2.433.935	951.731	1.093.053
KASSTROOM					735.395	-6.234.605	-15.230.924	-21.083.748	-25.061.611	-7.586.225	-7.511.166
RENTE		6.761.631		6.761.631	1.519.798	1.618.318	1.405.146	1.150.518	683.754	284.295	99.802
SALDO ULTIMO INVESTERING		1.872.095	77.083.349		79.338.542	74.722.255	60.896.477	40.963.247	16.585.390	9.283.459	1.872.095
CONTANTE WAARDE per 01-01-15		1.594.425	nadelig	Netto Contante Waarde berekend o.b.v. 2,32% op jaarbasis							

Exploitatieopzet

Gemeente Midden-Delfland
Exploitatieplan Harnaschpolder Zuid 2015
Datum berekening: 13 oktober 2015

Uitdraaidatum 10-5-2017

Startdatum 1-1-2015
Einddatum 31-12-2021

KOSTENSOORTEN	Startwaarde (€)	Kostenstijging (€)	Rente (€)	Eindwaarde (€) 31-12-2021	Contante waarde (€) 1-1-2015	voordelig/neutral/ nadelig
INBRENGWAARDE						
Gemeente	45.143.428	0	7.159.170	52.302.598	44.545.059	
A.N.T. van Marrewijk c.s.	817.999	0	129.724	947.724	807.157	
J.A.M. Kleijweg-J.C.M. Zeestraten	588.548	0	93.336	681.885	580.747	
De Bron. B.V. (Dirk Post)	627.206	0	99.467	726.673	618.893	
A.C.J. van Winden	847.115	0	134.342	981.456	835.886	
De Staat	428.053	0	67.884	495.937	422.380	
E.J.G. van Winden-E.M. Holtkamp	692.715	0	109.856	802.571	683.534	
Westland Infra Netbeheer B.V.	25.360	0	4.022	29.382	25.024	
C.J.J. Fransen	1.239.758	0	196.610	1.436.368	1.223.325	
A.J.M. Fransen	890.952	0	141.294	1.032.245	879.142	
P.M. Hulisz-A.G.M. van Leeuwen	805.193	0	127.693	932.886	794.520	
K.C.Hulisz	962.038	0	152.567	1.114.605	949.286	
P.S.M. Hulisz-M.H. Verdouw	619.745	0	98.284	718.029	611.531	
W.Laros	575.339	0	91.241	666.581	567.713	
A.J.M. Paasen-C.J.M. Hendriks	334.152	0	52.992	387.144	329.722	
G.L.W. Arkesteijn-M.H.C. Paassen	752.998	0	119.416	872.414	743.018	
P.A.J. Cloosterman	657.685	0	104.300	761.985	648.967	
A.B. Jansen	708.944	0	112.429	821.373	699.547	
R.L. Ammerlaan	374.859	0	59.448	434.307	369.890	
S.R.M. van Winden	424.859	0	67.377	492.236	419.228	
L.F. van der Lans	594.477	0	94.276	688.753	586.597	
D.L. van Dijk-A.M.C. van Leeuwen	655.085	0	103.888	758.974	646.402	
C.A. (van Leeuwen-) van der Hulst	679.548	0	107.768	787.316	670.541	
R. van Vliet-M.J.M. van Wouwe	785.716	0	124.605	910.321	775.302	
J.A. van Winden	396.685	0	62.909	459.595	391.427	
P.C.M. Weerdenburg-E.C.W.M. Zuiderwijk	568.582	0	90.170	658.752	561.045	
J.A.C. van den Ende	567.317	0	89.969	657.286	559.797	
R.A.J. van Winden	53.924	0	8.552	62.476	53.209	
J.L. van Leeuwen	92.124	0	14.610	106.733	90.902	
H.A.W. van Marrewijk	750.606	0	119.037	869.643	740.657	
T.H.M. van Marrewijk	95.620	0	15.164	110.784	94.353	
Hoogheemraadschap van Delfland	5.097	0	808	5.905	5.029	
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET						
Onderzoekskosten	551.908	8.028	79.542	639.477	544.630	
Bodemsanering & grondwerken	4.786.052	125.632	632.506	5.544.190	4.721.874	
Reeds gerealiseerde werken en werkzaamheden	8.345.030	0	1.323.415	9.668.445	8.234.418	
Bouwrijp maken	3.401.692	246.978	275.674	3.924.344	3.342.284	
Woonrijp maken	2.598.889	188.691	210.615	2.998.195	2.553.501	
Plankosten	6.605.934	0	1.047.617	7.653.551	6.518.373	
Rente reeds geïnvesteerd kapitaal	3.624.666	0	574.826	4.199.492	3.576.622	
KOSTENSOORTEN	92.675.900	569.328	14.097.401	107.342.629	91.421.534	

OPBRENGSTEN	Startwaarde	Opbrengsten- stijging	Rente	Eindwaarde (€) 31-12-2021	Contante waarde (€) 1-1-2015	voordelig/neutraal/ nadelig
OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN						
Gemeente	74.065.525	6.007.613	5.984.074	86.057.213	73.293.178	
A.N.T. van Marrewijk c.s.	1.609.025	237.915	16.548	1.863.488	1.587.095	
J.A.M. Kleijweg-J.C.M. Zeestraten	1.141.355	129.641	53.111	1.324.107	1.127.715	
De Bron. B.V. (Dirk Post)	2.223.855	278.773	73.155	2.575.784	2.193.743	
A.C.J. van Winden	156.300	16.144	9.138	181.583	154.650	
De Staat	12.770	1.255	822	14.848	12.645	
E.J.G. van Winden-E.M. Holtkamp	286.500	26.494	20.405	333.398	283.949	
Westland Infra Netbeheer B.V.	37.835	4.326	1.728	43.889	37.379	
C.J.J. Fransen	638.495	73.004	29.156	740.655	630.801	
A.J.M. Fransen	112.565	12.870	5.140	130.576	111.209	
P.M. Hulisz-A.G.M. van Leeuwen	109.745	12.548	5.011	127.304	108.423	
K.C.Hulisz	539.560	61.692	24.638	625.890	533.058	
P.S.M. Hulisz-M.H. Verdouw	198.575	22.705	9.068	230.347	196.182	
W.Laros	451.200	32.059	43.158	526.417	448.338	
A.J.M. Paasen-C.J.M. Hendriks	366.835	26.065	35.088	427.988	364.508	
G.L.W. Arkesteijn-M.H.C. Paassen	184.475	13.107	17.645	215.228	183.305	
P.A.J. Cloosterman	309.965	22.024	29.648	361.637	307.999	
A.B. Jansen	251.685	28.777	11.493	291.955	248.652	
R.L. Ammerlaan	185.180	27.381	1.904	214.466	182.656	
S.R.M. van Winden	94.940	14.038	976	109.955	93.646	
L.F. van der Lans	217.500	20.113	15.491	253.104	215.563	
D.L. van Dijk-A.M.C. van Leeuwen	238.500	24.635	13.944	277.079	235.982	
C.A. (van Leeuwen-) van der Hulst	436.500	45.086	25.521	507.107	431.892	
R. van Vliet-M.J.M. van Wouwe	250.500	25.874	14.646	291.020	247.856	
J.A. van Winden	75.300	7.778	4.403	87.480	74.505	
P.C.M. Weerdenburg-E.C.W.M. Zuiderwijk	0	0	0	0	0	
J.A.C. van den Ende	173.700	17.941	10.156	201.797	171.866	
R.A.J. van Winden	97.500	10.071	5.700	113.271	96.471	
J.L. van Leeuwen	196.500	20.297	11.489	228.285	194.426	
H.A.W. van Marrewijk	253.500	10.786	29.766	294.052	250.438	
T.H.M. van Marrewijk	184.500	7.850	21.664	214.014	182.272	
Hoogheemraadschap van Delfland	886.420	90.945	53.306	1.030.671	877.802	
OVERIGE OPBRENGSTEN						
Bijdragen en subsidies	2.834.002	0	443.116	3.277.118	2.791.055	
Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling	1.984.148	0	314.660	2.298.809	1.957.849	
OPBRENGSTEN	90.804.955	7.329.808	7.335.770	105.470.534	89.827.109	
SALDO	1.870.945	-6.760.480	6.761.631	1.872.095	1.594.425	nadelig

Bijlage 2: Taxatierapport Inbrengwaarde van gronden

Van Lanschot Nannenga Naus

R E N T M E E S T E R S

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde van gronden

Opdrachtgever: Bedrijvenschap Harnaschpolder

Plangebied: Harnaschpolder Zuid

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1.	Opdrachtgever	3
1.2.	Deskundige	3
1.3.	Opdracht	3
1.4.	Doel van de taxatie.....	3
1.5.	Datum opname	3
1.6.	Peildatum	4
1.7.	Aansprakelijkheid.....	4
2.	Objectbeschrijving	5
2.1.	Kadastrale gegevens	5
2.2.	Ligging.....	6
2.3.	Omschrijving objecten	6
2.4.	Zakelijke-, beperkte- en persoonlijke rechten.....	7
2.5.	Milieuaspecten	7
2.6.	Bestemming	8
2.6.1.	Vigerende bestemming.....	8
2.6.2.	Toekomstige bestemming	9
3.	Waardering van inbrengwaarde	10
3.1.	Uitgangspunten	10
3.2.	Waardering.....	11
3.3.	Verantwoording	12
4.	Bijlagen.....	13
4.1.	Kaart met plangebied en objecten	13
4.2.	Specificatie inbrengwaarden	14

1. Inleiding

1.1. Opdrachtgever

Bedrijvenschap Harnaspolder, Postbus 595, 2600 AN te Delft.

1.2. Deskundige

De heer mr. ing. J.M. Naus, Register-Taxateur (certificaatnummer LV02.111.1179, geldig tot 31 december 2015), als rentmeester verbonden aan Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V., gevestigd aan het Laageind 11A, 3465 KG te Driebruggen.

1.3. Opdracht

Op 24 oktober 2015 is door de heer P.J.M. van Joolingen, directeur van het bedrijf Harnaspolder opdracht verleend voor het taxeren van de inbrengwaarde van gronden (ex artikel 6.13 lid 1 sub. c van de Wet ruimtelijke ordening, hierna verder te noemen Wro) gelegen in het plangebied Harnaspolder Zuid.

1.4. Doel van de taxatie

Het bepalen van de inbrengwaarde van gronden ex artikel 6.13 lid 1 sub. c Wro, rekening houdend met het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro alsmede artikel 6.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna verder te noemen Bro).

Tot de inbrengwaarde van gronden worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van gronden, 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 vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.
- d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Dit rapport ziet uitsluitend op het bedoelde onder sub a., b. en c.

1.5. Datum opname

De opname van het plangebied heeft plaatsgevonden in de periode van 27 november tot en met 3 december 2014.

1.6. Peildatum

De in dit rapport aangegeven waarden en berekeningen zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2015.

1.7. Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaardt deskundige geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en zulks met inachtneming van het doel waartoe het is opgesteld en de gegevens die door opdrachtgever zijn verstrekt.

2. Objectbeschrijving

2.1. Kadastrale gegevens

De taxatie omvat de volgende kadastrale percelen met de daarbij behorende eigenaren:

Nr.	Gemeente	Sectie	Nr(s).	Eigenaar	Grootte (m ²)	
					Totaal	Te verwerven
65	Schipluiden	Q	128, 146	Agro Adviesburo B.V.	8.241	8.241
66	Schipluiden	Q	167	J.A.M. Kleijweg /J.C.M. Zeestraten	18.820	12.533
72	Schipluiden	H	3120	De Bron B.V.	9.110	9.110
103	Schipluiden	Q	1503	De Staat	188.650	12.426
107	Schipluiden	H	2156, 1011	A.C.J. van Winden	1.655	1.655
109	Schipluiden	H	2144	E.J.G. van Winden/ E.M. Holtkamp	1.475	1.475
110	Schipluiden	H	2062	Westland Infra Netbeheer B.V.	21	21
121	Schipluiden	Q	157	Westland Infra Netbeheer B.V.	96	96
122	Schipluiden	Q	1426	C.J.J. Fransen	1.377	1.377
123	Schipluiden	Q	119, 120, 1425	A.J.M. Fransen	479	479
124	Schipluiden	Q	1424	P.M. Hulisz /A.G.M. van Leeuwen	467	467
125	Schipluiden	Q	1439	C.J.J. Fransen	1.340	1.340
128	Schipluiden	Q	153, 1620	P.S.M. Hulisz /M.H. Verdouw	845	845
129	Schipluiden	Q	152, 1621	K.C. Hulisz	2.755	2.755
131	Schipluiden	Q	149	Westland Infra Netbeheer B.V.	26	26
133	Schipluiden	Q	125, 1326	W. Laros	1.920	1.920
134	Schipluiden	Q	1614	A.J.M. Paasen /C.S.M. Hendriks	1.561	1.561
134A	Schipluiden	Q	1613	G.L.W. Arkesteijn/ M.H.C. Paassen	785	785
135	Schipluiden	Q	201, 127	P.A.J. Cloosterman	1.788	1.788
136	Schipluiden	Q	129, 1124	A.B. Jansen	1.071	1.071
137	Schipluiden	Q	1325	R.L. Ammerlaan	788	788
138	Schipluiden	Q	133	S.R.M. van Winden	404	404
142	Schipluiden	H	1391, 2142	L.F. van der Lans	1.074	1.074
143	Schipluiden	H	2524	D.L. van Dijk/ A.M.C. van Leeuwen	795	795
144	Schipluiden	H	2525	C.A. van der Hulst	1.455	1.455
145	Schipluiden	H	2661	R. van Vliet /M.J.M. van Wouwe	835	835
147	Schipluiden	H	1418, 2060	J.A. van Winden	311	311
149	Schipluiden	H	2059	P.C.M. Weerdenburg/ E.C.W.M. Zuiderwijk	535	535
150	Schipluiden	H	2082	J.A.C. van den Ende	1.115	1.115
151	Schipluiden	H	2157	R.A.J. van Winden	585	585
152	Schipluiden	H	2149	J.L. van Leeuwen	1.000	1.000
153	Schipluiden	H	2491, 2151, 2152	H.A.M. van Marrewijk	1.797	1.797
154	Schipluiden	Q	2492	T.H.M. van Marrewijk	1.038	1.038
157	Schipluiden	Q	97	Hoogheemraadschap van Delfland	12.468	3.887
158	Schipluiden	Q	98	Westland Infra Netbeheer B.V.	18	18
Totaal					266.700	75.608

2.2. Ligging

Het plangebied is gelegen ten oosten van de A4, tussen de A4 en het dorp Den Hoorn.

De begrenzing is globaal als volgt:

- Noordzijde: lintbebouwing Woudselaan.
- Oostzijde: woningen Den Hoorn.
- Zuidzijde: autobedrijf (Woudseweg 134-A / Harnaskade) en woonboerderij (Woudseweg 134).
- Westzijde: Rijksweg A4.

2.3. Omschrijving objecten

Nr.	Gemeente	Sectie	Nr(s).	Omschrijving
65	Schipluiden	Q	128, 146	Vrijstaande semibungalow met bedrijfsruimte, kas, ondergrond, erf en tuinland.
66	Schipluiden	Q	167	Cultuurgrond gelegen langs de A4.
72	Schipluiden	H	3120	Cultuurgrond.
103	Schipluiden	Q	1503	Berm A4.
107	Schipluiden	H	2156, 1011	Vrijstaande woning (bjr. 1932) met volière, tuinhuis, garage, loods, ondergrond erf, tuin en een deel van de weg (Harnaskade).
109	Schipluiden	H	2144	Semibungalow (bjr. 1977) met kas, ondergrond, erf, tuin en een deel van de weg (Harnaskade).
110	Schipluiden	H	2062	4 transformatorhuisjes met ondergrond.
121	Schipluiden	Q	157	
131	Schipluiden	Q	149	
158	Schipluiden	Q	98	
122	Schipluiden	Q	1426	Vrijstaande woning (Harnaskade 3, bjr. 1965), met ondergrond woning en tuin. Vrijstaande woning (Harnaskade 3a, bjr. 1978) met ondergrond woning, erf, tuin, volière, kas en cultuurgrond.
125	Schipluiden	Q	1439	
123	Schipluiden	Q	119, 120, 1425	Twee-onder-een-kap woning (bjr. 2011) met praktijkruimte, berging/schuur, ondergrond woning en tuin.
124	Schipluiden	Q	1424	Twee-onder-een-kap woning (bjr. 2011) met ondergrond woning en tuin.
128	Schipluiden	Q	153, 1620	Vrijstaande semibungalow (bjr. 1965) met schuur, ondergrond en tuin. De woning is volledig gerenoveerd in 2012. In 2012 is de woning aan de achterzijde vergroot met een aanbouw voorzien van een plat dak.
129	Schipluiden	Q	152, 1621	Vrijstaande woning met garage (bjr. 1934 en garage 1992) met bedrijfsruimtes, kas, hobbykas, ondergrond, erf en tuin.
133	Schipluiden	Q	125, 1326	Vrijstaande semibungalow (bjr. 1960) met bedrijfsruimte, ondergrond, erf en tuin.
134	Schipluiden	Q	1614	Loods met kas, ondergrond en erf.

134A	Schipluiden	Q	1613	Vrijstaande woning (recent gerenoveerd) met kas, ondergrond, erf en tuin.
135	Schipluiden	Q	201, 127	Vrijstaande woning (bjr. 1948) met garage, bedrijfsruimte, kas, ondergrond, erf en tuin.
136	Schipluiden	Q	129, 1124	Vrijstaande woning (bjr. 1968) met bedrijfsruimte, hobbykas, ondergrond, erf en tuin.
137	Schipluiden	Q	1325	Twee-onder-een-kap woning met hobbykas, berging/schuur, ondergrond, erf en tuin.
138	Schipluiden	Q	133	Twee-onder-een-kap woning met paardenstalling, berging/schuur, ondergrond, erf en tuin.
142	Schipluiden	H	1391, 2142	Semibungalow met garage, ondergrond, erf en tuin.
143	Schipluiden	H	2524	Semibungalow met berging (bjr. 2010), ondergrond, erf, tuin en een deel van de weg (Harnaskade).
144	Schipluiden	H	2525	Semibungalow (bjr. 1972) met garage, ondergrond en tuin.
145	Schipluiden	H	2661	Vrijstaande woning (bjr. 2000) met tuinhuisje, veranda, ondergrond en tuin.
147	Schipluiden	H	1418, 2060	Vrijstaande woning (bjr. 1939) met garage, ondergrond, erf en tuin.
149	Schipluiden	H	2059	Vrijstaande woning met garage, ondergrond, erf en tuin.
150	Schipluiden	H	2082	Vrijstaande semibungalow (bjr. 1972) met schuur, garage, hobbykas, ondergrond, tuin en een deel van de weg (Harnaskade).
151	Schipluiden	H	2157	Perceel cultuurgrond.
152	Schipluiden	H	2149	Perceel cultuurgrond.
153	Schipluiden	H	2491, 2151, 2152	Vrijstaande woning (bjr. 1963) met bedrijfsruimte (bjr. 2012), berging/schuur, ondergrond woning, erf en tuin.
154	Schipluiden	Q	2492	Perceel cultuurgrond.
157	Schipluiden	Q	97	Harnaskade.

2.4. Zakelijke-, beperkte- en persoonlijke rechten

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar zakelijke-, beperkte- en persoonlijke rechten. Bij de taxatie is geen rekening gehouden met zakelijke-, beperkte- en persoonlijke rechten, tenzij anders is vermeld.

2.5. Milieuaspecten

Opdrachtgever heeft door TAUW een Quicksan bodem laten uitvoeren. De bevindingen staan vermeld in de rapportage d.d. 11 december 2014 met kenmerk R002-1226808CYH-bom-V01-NL. Deskundige heeft kennis genomen van de inhoud van voornoemd rapport. De conclusie in het rapport luidt als volgt:

Uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat er diverse locaties aanwezig zijn met mogelijke puntbronnen als gevolg van verdachte bedrijfsactiviteiten, tanks en dempingen. Deze locaties zijn in het gebied grotendeels onderzocht. De niet onderzochte locaties kunnen worden gezien als verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Bij een deel van de reeds onderzochte gebieden is vervolgonderzoek noodzakelijk conform de status zoals geregistreerd in het bodemloket. Het is niet uitgesloten dat op deze locaties gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn welke een belemmering vormen voor de toekomstige herontwikkelingsplannen. Bijvoorbeeld als gevolg van risico's bij het toekomstige bodemgebruik en/of grondverzet in verontreinigde grond.

Aanbevolen wordt om in overleg met de Omgevingsdienst Haaglanden af te stemmen in hoeverre aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is voor het wijzigen van het bestemmingsplan en voor de toekomstige herontwikkelingsplannen.

In voornoemde rapportage wordt voor meerdere objecten nader onderzoek aanbevolen. In het kader van onderhavige taxatie is verder geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Deskundige gaat er vooralsnog van uit dat bij geen van de objecten sprake is van een dusdanige verontreiniging dat deze van invloed is op de waarde van het betreffende object. Het verdient aanbeveling, indien over verontreiniging meer informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te onderzoeken of en zo ja in welke mate de verontreiniging van invloed is op de (inbreng)waarden.

Tevens is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen in de opstallen. Uitgangspunt in onderhavige taxatie is dat de opstallen geen asbesthoudende stoffen bevatten, althans niet in een zodanige omvang dat dit een relevante invloed heeft op de waarde.

2.6. Bestemming

2.6.1. Vigerende bestemming

Het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot object 72 is het bestemmingsplan “Harnaspolder-Midden”, vastgesteld door de Raad van Midden-Delfland op 29 maart 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 1 november 2005. Object 72 heeft de enkelbestemming “Bedrijven”.

Het vigerende bestemmingsplan voor de overige objecten is het bestemmingsplan “Harnaspolder-Weteringszone”, vastgesteld door de Raad van Midden-Delfland op 29 maart 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op

8 november 2005.

Op grond van dit bestemmingsplan hebben de getaxeerde objecten de navolgende enkelbestemmingen:

- “GD-uw Gemengde doeleinden, uit te werken”.
- “B-uw Bedrijven, uit te werken”.

2.6.2. Toekomstige bestemming

Op grond van het ontwerp bestemmingsplan “Harnaspolder Zuid 2014” krijgen de getaxeerde gronden – met uitzondering van object 72 – de enkelbestemming “BT Bedrijventerrein”. Object 72 krijgt de bestemming “B-uw Bedrijventerrein, uit te werken”.

3. Waardering van inbrengwaarde

3.1. Uitgangspunten

- De waardering vindt plaats met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.
- Omdat de gronden op onteigeningsbasis worden verworven, heeft deskundige tevens een inschatting gemaakt van de overige schade (inkomensschade en bijkomende schade).
- Op verzoek van opdrachtgever is de inbrengwaarde gelijk gesteld aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.
- De onroerende zaken worden vrij van huur, pacht en gebruik opgeleverd, tenzij anders vermeld.
- De onroerende zaken worden vrij van hypotheek en beslagen opgeleverd.
- De in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, tenzij anders is vermeld.

3.2. Waardering

Deskundige komt tot de volgende waardering:

Nr.	Gemeente	Sectie	Nr(s).	Inbrengwaarde
65	Schipluiden	Q	128, 146	€ 747.432,36
66	Schipluiden	Q	167	€ 588.548,47
72	Schipluiden	H	3120	€ 627.206,35
103	Schipluiden	Q	1503	€ 428.053,48
107	Schipluiden	H	2156, 1011	€ 767.050,75
109	Schipluiden	H	2144	€ 637.055,37
110	Schipluiden	H	2062	€ 25.360,00
121	Schipluiden	Q	157	
131	Schipluiden	Q	149	
158	Schipluiden	Q	98	
122	Schipluiden	Q	1426	€ 1.159.869,99
125	Schipluiden	Q	1439	
123	Schipluiden	Q	119, 120, 1425	€ 811.063,88
124	Schipluiden	Q	1424	€ 725.305,10
128	Schipluiden	Q	153, 1620	€ 579.801,28
129	Schipluiden	Q	152, 1621	€ 842.205,67
133	Schipluiden	Q	125, 1326	€ 495.451,12
134	Schipluiden	Q	1614	€ 294.207,55
134A	Schipluiden	Q	1613	€ 713.054,42
135	Schipluiden	Q	201, 127	€ 617.740,51
136	Schipluiden	Q	129, 1124	€ 669.000,00
137	Schipluiden	Q	1325	€ 384.915,00
138	Schipluiden	Q	133	€ 334.915,00
142	Schipluiden	H	1391, 2142	€ 554.532,55
143	Schipluiden	H	2524	€ 615.141,40
144	Schipluiden	H	2525	€ 639.604,30
145	Schipluiden	H	2661	€ 705.828,12
147	Schipluiden	H	1418, 2060	€ 356.558,01
149	Schipluiden	H	2059	€ 528.637,95
150	Schipluiden	H	2082	€ 527.372,57
151	Schipluiden	H	2157	€ 53.924,13
152	Schipluiden	H	2149	€ 92.123,55
153	Schipluiden	H	2491, 2151, 2152	€ 710.662,32
154	Schipluiden	Q	2492	€ 95.620,11
157	Schipluiden	Q	97	€ 5.097,00

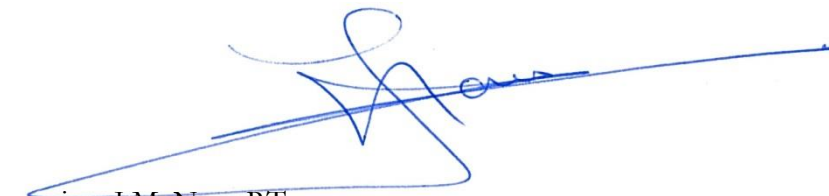
Een nadere specificatie is als bijlage toegevoegd.

3.3. Verantwoording

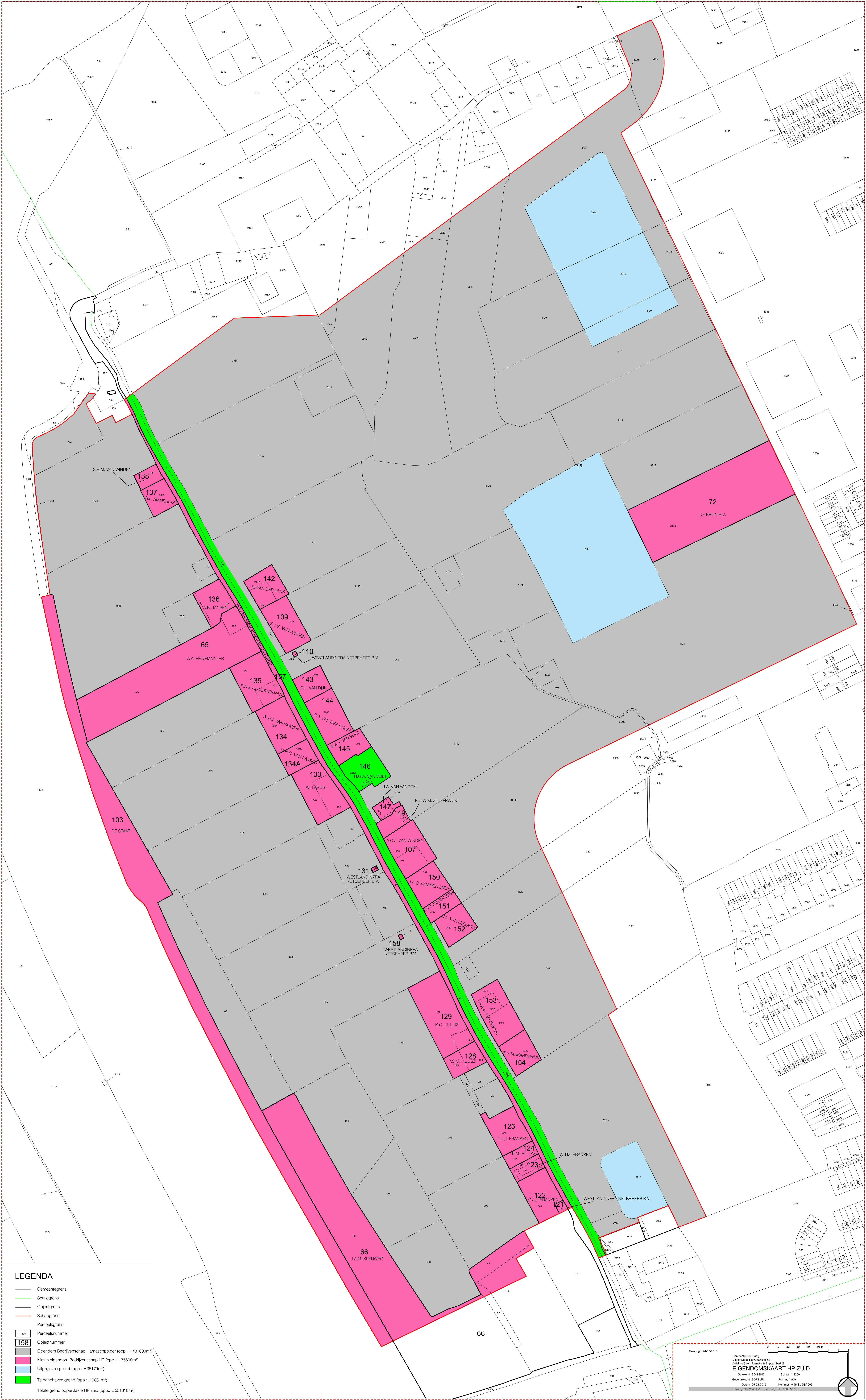
Hierbij verklaart ondergetekende geen enkel direct, indirect of toekomstig belang te hebben bij de getaxeerde objecten en aanvaarden ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en na opname ter plaatse.

Driebruggen, 13 oktober 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

mr. ing. J.M. Naus RT



LEGENDA

- Gemeentegrens
- Sectiegrens
- Objectgrens
- Schapgrens
- Perceelsgrens
- Perceelsnummer
- Objectnummer
- Eigendom Bedrijfschap Harnaschpolder (opp.: ±431000m²)
- Niet in eigendom Bedrijfschap HP (opp.: ±75608m²)
- Uitgegeven grond (opp.: ±35178m²)
- Te handhaven grond (opp.: ±9831m²)
- Totale grond oppervlakte HP Zuid (opp.: ±551618m²)

Overzicht: 04-03-2015

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geoinformatiek & Grontaalwetgeving
EIGENDOMSKAART HP ZUID
Geometrisch: 800x2400 Schaal: 1:1000
Geocoördinaat: SOFELIR Formaat: A3
Datum: 25-02-2015 Nummer: 0.00-01-01-000
Levering: 0.00-01-01-000 (Den Haag) Tel.: 020-653 1000

Objectnr.	Gemeente	Sectie	Nummer	Groote geheel m2	Te taxeren m2	Woning m3	Waarde	Inkomensschade	Bijkomende schade	Totaal
65	Schipluiden	Q	128, 146	8241	8241	255	€ 667.550,00	€ -	€ 79.882,36	€ 747.432,36
66	Schipluiden	Q	167	18820	12533		€ 576.956,25	€ -	€ 11.592,22	€ 588.548,47
72	Schipluiden	H	3120	9110	9110		€ 614.925,00	€ -	€ 12.281,35	€ 627.206,35
103	Schipluiden	Q	1503	188650	12426		€ 419.377,50	€ -	€ 8.675,98	€ 428.053,48
107	Schipluiden	H	2156, 1011	1655	1655	608	€ 621.585,00	€ -	€ 145.465,75	€ 767.050,75
109	Schipluiden	H	2144	1475	1475	500	€ 519.470,00	€ -	€ 117.585,37	€ 637.055,37
110	Schipluiden	H	2062	21	21		€ 24.150,00	€ -	€ 1.210,00	€ 25.360,00
121	Schipluiden	Q	157	96	96	zie 110	zie 110	zie 110	zie 110	zie 110
122	Schipluiden	Q	1426	1377	1377	1.074	€ 941.174,00	€ -	€ 218.695,99	€ 1.159.869,99
123	Schipluiden	Q	119, 120, 1425	479	479	780	€ 622.300,00	€ 91.550,00	€ 97.213,88	€ 811.063,88
124	Schipluiden	Q	1424	467	467	780	€ 576.800,00	€ 85.700,00	€ 62.805,10	€ 725.305,10
125	Schipluiden	Q	1439	1340	1340	zie 122	zie 122	zie 122	zie 122	zie 122
128	Schipluiden	Q	153	450	450	350	€ 429.000,00	€ -	€ 150.801,28	€ 579.801,28
129	Schipluiden	Q	152, 1621	2755	2755	554	€ 701.327,00	€ -	€ 140.878,67	€ 842.205,67
129A	Schipluiden	Q	1620	395	395	zie 128	zie 128	zie 128	zie 128	zie 128
131	Schipluiden	Q	149	26	26	zie 110	zie 110	zie 110	zie 110	zie 110
133	Schipluiden	Q	125, 1326	1920	1920	330	€ 469.100,00	€ -	€ 26.351,12	€ 495.451,12
134	Schipluiden	Q	1614	1561	1561		€ 240.980,00	€ -	€ 53.227,55	€ 294.207,55
134A	Schipluiden	Q	1613	785	785	550	€ 572.020,00	€ -	€ 141.034,42	€ 713.054,42
135	Schipluiden	Q	201, 127	1788	1788	518	€ 489.540,00	€ -	€ 128.200,51	€ 617.740,51
136	Schipluiden	Q	129, 1124	1071	1071	889	€ 559.599,32	€ -	€ 109.400,68	€ 669.000,00
137	Schipluiden	Q	1325	788	788	333	€ 384.915,00	€ -	€ -	€ 384.915,00
138	Schipluiden	Q	133	404	404	333	€ 334.915,00	€ -	€ -	€ 334.915,00
142	Schipluiden	H	1391, 2142	1074	1074	410	€ 434.842,93	€ -	€ 119.689,63	€ 554.532,55
143	Schipluiden	H	2524	795	795	390	€ 474.075,00	€ -	€ 141.066,40	€ 615.141,40
144	Schipluiden	H	2525	1455	1455	440	€ 495.244,00	€ -	€ 144.360,30	€ 639.604,30
145	Schipluiden	H	2661	835	835	625	€ 570.172,00	€ -	€ 135.656,12	€ 705.828,12
147	Schipluiden	H	1418, 2060	311	311	400	€ 276.900,00	€ -	€ 79.658,01	€ 356.558,01
149	Schipluiden	H	2059	535	535	450	€ 412.435,00	€ -	€ 116.202,95	€ 528.637,95
150	Schipluiden	H	2082	1115	1115	425	€ 411.340,00	€ -	€ 116.032,57	€ 527.372,57
151	Schipluiden	H	2157	585	585		€ 52.650,00	€ -	€ 1.274,13	€ 53.924,13
152	Schipluiden	H	2149	1000	1000		€ 90.000,00	€ -	€ 2.123,55	€ 92.123,55
153	Schipluiden	H	2491, 2151, 2152	1797	1797	416	€ 569.950,00	€ -	€ 140.712,32	€ 710.662,32
154	Schipluiden	Q	2492	1038	1038		€ 93.420,00	€ -	€ 2.200,11	€ 95.620,11
157	Schipluiden	Q	97	12468	3887		€ 3.887,00	€ -	€ 1.210,00	€ 5.097,00
158	Schipluiden	Q	98	18	18	zie 110	zie 110	zie 110	zie 110	zie 110
							€ 13.650.600,00	€ 177.250,00	€ 2.505.488,30	€ 16.333.338,30

Bijlage 3: Civieltechnische kostenraming

Civieltechnische kosten			
Omschrijving	Gerealiseerd	Restantraming	Totaal
Voorbelasten		4.786.052	
Bouwrijpmaken		3.401.692	
Woonrijpmaken		2.598.889	
Totaal	8.345.030	10.786.633	19.131.663

Bouwstenen	m3 voorbelasten	m2 bouwrijpmaken	m2 woonrijpmaken
Bouwsteen C1	2.850		
Bouwsteen C2		2	
Bouwsteen C3	24.693		
Bouwsteen C4	4.452	26	
Bouwsteen C5	12.502	19	
Bouwsteen D1			
Bouwsteen D2			
Bouwsteen D3	15.641	236	
Bouwsteen D4		825	825
Bouwsteen E1	10.000	7.150	7.150
Bouwsteen E3	5.110	3.650	
Bouwsteen E4	8.750	6.250	6.250
Bouwsteen E5	2.967	4.239	4.239
Bouwsteen G1	18.765	6	
Bouwsteen G2	40.691		
Bouwsteen G3	37.308		
Bouwsteen G4	18.572		
Bouwsteen H09	2.300	21	4.516
Bouwsteen H10			3.971
Bouwsteen H11		2.825	2.825
Bouwsteen H13			3.971
Bouwsteen H14	586	948	2.427
Bouwsteen H15			5.856
Bouwsteen H16	202	2.629	5.387
Bouwsteen H17	3.675	9	5.234
Bouwsteen H18	574	21	5.959
Bouwsteen H19		23	3.488
Bouwsteen H20	15.106	80	
Bouwsteen H21	3.900	2.045	4.000
Bouwsteen H22	3.900	2.189	4.000
Bouwsteen H25	35.688	30	1.500
Bouwsteen H25a	3.906	3.900	4.000
Bouwsteen H26	522	2	1.422
Bouwsteen H30	23.954	40	2.563
Bouwsteen H31		12	6.456
Bouwsteen H38	5.120	4	6.977
Bouwsteen H45		12	6.456
Totaal	301.734	37.193	99.472

Bijlage 4: Tabel ruimtegebruik en inbrengwaarden

RUIMTEGEBRUIK & INBRENGWAARDEN

RUIMTEGEBRUIK					
Eigenaren in het plangebied			Totale oppervlakte	Uitgeefbaar	Groen/water
Sectie	Perceelsnummer	objectnummer			Verharding
Gemeente		subtotaal	468.307	339.597	40.431
Bedrijvenschap			468.307	339.597	40.431
A.N.T. van Marrewijk c.s.		subtotaal	8.241	8.235	6
Q 128, 146	65		8.241	8.235	6
J.A.M. Kleijweg-J.C.M. Zeestraten		subtotaal	12.533	12.053	0
Q 167	67		12.533	12.053	0
De Bron. B.V. (Dirk Post)		subtotaal	9.110	7.803	0
H 3120	72		9.110	7.803	0
A.C.J. van Winden		subtotaal	1.655	521	0
H 2156, 1011	107		1.655	521	0
De Staat		subtotaal	12.426	1.277	11.107
Q 1053	103		12.426	1.277	11.107
E.J.G. van Winden-E.M. Holtkamp		subtotaal	1.475	955	0
H 2144	109		1.475	955	0
Westland Infra Netbeheer B.V.		subtotaal	161	161	0
H,Q,Q,Q 2062,157,149, 98	110,121,162,158		161	161	0
C.J.J. Fransen		subtotaal	2.717	2.717	0
Q 1426,1439	122,125		2.717	2.717	0
A.J.M. Fransen		subtotaal	479	479	0
Q 120,1425	123		479	479	0
P.M. Hulisz-A.G.M. van Leeuwen		subtotaal	467	467	0
Q 1424	124		467	467	0
K.C.Hulisz		subtotaal	2.755	2.296	0
Q 152,1621	129		2.755	2.296	0
P.S.M. Hulisz-M.H. Verdouw		subtotaal	845	845	0
Q 153	128,129A		845	845	0
W.Laros		subtotaal	1.920	1.920	0
Q 125	133		1.920	1.920	0
A.J.M. Paasen-C.J.M. Hendriks		subtotaal	1.561	1.561	0
Q 1614	134		1.561	1.561	0
G.L.W. Arkesteijn-M.H.C. Paassen		subtotaal	785	785	0
Q 1613	134A		785	785	0
P.A.J. Cloosterman		subtotaal	1.788	1.319	0
Q 201,127	135		1.788	1.319	0
A.B. Jansen		subtotaal	1.071	1.071	0
Q 129	136		1.071	1.071	0
R.L. Ammerlaan		subtotaal	788	788	0
Q 1325	137		788	788	0
S.R.M. van Winden		subtotaal	404	404	0
Q 133	138		404	404	0
L.F. van der Lans		subtotaal	1.074	725	0
H 1391,2142	142		1.074	725	0
D.L. van Dijk-A.M.C. van Leeuwen		subtotaal	795	795	0
H 2524	143		795	795	0
C.A. (van Leeuwen-) van der Hulst		subtotaal	1.455	1.455	0
H 2525	144		1.455	1.455	0
R. van Vliet-M.J.M. van Wouwe		subtotaal	835	835	0
H 2661	145		835	835	0
J.A. van Winden		subtotaal	311	251	0
H 1418	147		311	251	0
P.C.M. Weerdenburg-E.C.W.M. Zuiderwijk		subtotaal	535	0	0
H 2059	149		535	0	0
J.A.C. van den Ende		subtotaal	1.115	579	0
H 2082	150		1.115	579	0
R.A.J. van Winden		subtotaal	585	325	0
H 2157	151		585	325	0
J.L. van Leeuwen		subtotaal	1.000	655	0
H 2149	152		1.000	655	0
H.A.W. van Marrewijk		subtotaal	1.797	845	0
H 2491,2151,2152	153		1.797	845	0
T.H.M. van Marrewijk		subtotaal	1.038	615	0
Q 2492	154		1.038	615	0
Hoogheemraadschap van Delfland		subtotaal	3.887	3.772	0
Q 97	157		3.887	3.772	0
TOTAAL			543.915	396.106	51.544

INBRENGWAARDEN			
Prijs per m2 grond	Waarde van de grond (art. 6.2.3.a. Bro)	Kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing (art. 6.2.3.d. Bro)	Totale inbrengwaarde per 01-01-2015 (art. 6.13, lid 1.c, ten eerste Wro)
96	44.982.355	161.073	45.143.428
96	44.982.355	161.073	45.143.428
91	747.432	70.567	817.999
91	747.432	70.567	817.999
47	588.548	0	588.548
0	588.548	0	588.548
69	627.206	0	627.206
0	627.206	0	627.206
463	767.051	80.064	847.115
0	767.051	80.064	847.115
34	428.053	0	428.053
0	428.053	0	428.053
432	637.055	55.660	692.715
0	637.055	55.660	692.715
158	25.360	0	25.360
0	25.360	0	25.360
427	1.159.870	79.888	1.239.758
0	1.159.870	79.888	1.239.758
1.693	811.064	79.888	890.952
0	811.064	79.888	890.952
1.553	725.305	79.888	805.193
0	725.305	79.888	805.193
306	842.206	119.832	962.038
0	842.206	119.832	962.038
686	579.801	39.944	619.745
0	579.801	39.944	619.745
258	495.451	79.888	575.339
0	495.451	79.888	575.339
188	294.208	39.944	334.152
0	294.208	39.944	334.152
908	713.054	39.944	752.998
0	713.054	39.944	752.998
345	617.741	39.944	657.685
0	617.741	39.944	657.685
625	669.000	39.944	708.944
0	669.000	39.944	708.944
425	334.915	39.944	374.859
0	334.915	39.944	374.859
953	384.915	39.944	424.859
0	384.915	39.944	424.859
516	554.533	39.944	594.477
0	554.533	39.944	594.477
774	615.141	39.944	655.085
0	615.141	39.944	655.085
440	639.604	39.944	679.548
0	639.604	39.944	679.548
845	705.828	79.888	785.716
0	705.828	79.888	785.716
1.147	356.741	39.944	396.685
0	356.741	39.944	396.685
988	528.638	39.944	568.582
0	528.638	39.944	568.582
473	527.373	39.944	567.317
0	527.373	39.944	567.317
92	53.924	0	53.924
0	53.924	0	53.924
92	92.124	0	92.124
0	92.124	0	92.124
395	710.662	39.944	750.606
0	710.662	39.944	750.606
92	95.620	0	95.620
0	95.620	0	95.620
1	5.097	0	5.097
0	5.097	0	5.097
15.614	61.315.877	1.445.852	62.761.729

Bijlage 5: Plankostenscan

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	11-5-2017	Complexiteit	145%
Gemeente	G.R. Bedrijvenschap Harnaschpolder		
Projectnaam	BP Harnaschpolder Zuid		
Projectnummer	...	print	
Datum prijspeil	1-1-2012		
Looptijd project in jaren	10		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	4.680	€ 1.281.600	19%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	1.820	€ 218.400	3%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	2.860	€ 1.063.200	16%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	5.592	€ 670.987	10%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	1.306	€ 156.667	2%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	902	€ 108.278	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.579	€ 189.487	3%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.805	€ 216.556	3%
Ruimtelijke Ordening	1.038	€ 124.500	2%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	726	€ 87.150	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	311	€ 37.350	1%
Civiele en cultuur techniek	1.519	€ 2.080.020	31%
4.1 Planontwikkeling	1.519	€ 153.443	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ 1.926.577	29%
Landmeten/vastgoedinformatie	931	€ 84.683	1%
5.1 Kaartmateriaal	931	€ 84.683	1%
Communicatie	608	€ 206.066	3%
6.1 Omgevingsmanagement	608	€ 206.066	3%
Gronduitgifte	1.320	€ 161.040	2%
7.1 Gronduitgiftecontracten	1.320	€ 161.040	2%
Management	13.028	€ 1.542.912	23%
8.1 Projectmanagement	7.445	€ 1.034.812	16%
8.2 Projectmanagementassistentie	5.584	€ 508.100	8%
Planeconomie	3.722	€ 454.126	7%
9.1 Planeconomie	3.722	€ 454.126	7%
totaal	32.437	€ 6.605.934	100%



opnemen in het
exploitatieplan

Bijlage 6: Tabel exploitatiebijdragen

EXPLOITATIEBIJDRAGE (art. 6.18 en 6.19 Wro)

Eigenaren in het plangebied	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte	Opbrengstpotentie (netto contant)	Aandeel totale opbrengst	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (uitgeefbaar)	Te betalen exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (openbaar)	Saldo per eigenaar
Gemeente	...	...	468.307	73.293.178	86,15%	73.293.178	32.302.247	40.990.931	12.242.812	20.047.495
A.N.T. van Marrewijk c.s.	Q	128, 146	8.241	1.587.095	1,87%	1.587.095	806.569	780.526	588	632.956
J.A.M. Kleijweg-J.C.M. Zeestraten	Q	167	12.533	1.127.715	1,33%	1.127.715	558.505	569.209	22.242	464.368
De Bron. B.V. (Dirk Post)	H	3120	9.110	2.193.743	2,58%	2.193.743	530.101	1.663.642	88.792	1.159.847
A.C.J. van Winden	H	1011, 2156	1.655	154.650	0,18%	154.650	263.140	-108.490	572.746	-791.344
De Staat	Q	1503	12.426	12.645	0,01%	12.645	43.407	-30.762	378.972	-521.356
E.J.G. van Winden-E.M. Holtkamp	H	2144	1.475	283.949	0,33%	283.949	442.559	-158.610	240.975	-482.022
Westland Infra Netbeheer B.V.	Q, H	98, 149, 157, 2062	161	37.379	0,04%	37.379	25.024	12.355	0	9.211
C.J.J. Fransen	Q	1426, 1439	2.717	630.801	0,74%	630.801	1.223.325	-592.524	0	-697.605
A.J.M. Fransen	Q	119, 120, 1425	479	111.209	0,13%	111.209	879.142	-767.934	0	-812.319
P.M. Hulisz-A.G.M. van Leeuwen	Q	1424	467	108.423	0,13%	108.423	794.520	-686.098	0	-730.372
K.C.Hulisz	Q	152, 1621	2.755	533.058	0,63%	533.058	791.129	-258.071	158.157	-481.718
P.S.M. Hulisz-M.H. Verdouw	Q	153, 1620	845	196.182	0,23%	196.182	611.531	-415.349	0	-463.128
W.Laros	Q	125, 1326	1.920	448.338	0,53%	448.338	567.713	-119.375	0	-177.122
A.J.M. Paasen-C.J.M. Hendriks	Q	1614	1.561	364.508	0,43%	364.508	329.722	34.786	0	20.312
G.L.W. Arkesteijn-M.H.C. Paassen	Q	1.613	785	183.305	0,22%	183.305	743.018	-559.713	0	-606.936
P.A.J. Cloosterman	Q	127, 201	1.788	307.999	0,36%	307.999	478.740	-170.741	170.227	-397.491
A.B. Jansen	Q	129, 1124	1.071	248.652	0,29%	248.652	699.547	-450.895	0	-500.770
R.L. Ammerlaan	Q	1325	788	182.656	0,21%	182.656	369.890	-187.234	0	-234.485
S.R.M. van Winden	Q	133	404	93.646	0,11%	93.646	419.228	-325.582	0	-369.272
L.F. van der Lans	H	1391, 2142	1.074	215.563	0,25%	215.563	395.980	-180.417	190.617	-430.475
D.L. van Dijk-A.M.C. van Leeuwen	H	2524	795	235.982	0,28%	235.982	646.402	-410.420	0	-464.796
C.A. (van Leeuwen-) van der Hulst	H	2525	1.455	431.892	0,51%	431.892	670.541	-238.649	0	-305.007
R. van Vliet-M.J.M. van Wouwe	H	2661	835	247.856	0,29%	247.856	775.302	-527.446	0	-582.548
J.A. van Winden	H	1418, 2060	311	74.505	0,09%	74.505	315.911	-241.406	75.517	-362.512
P.C.M. Weerdenburg-E.C.W.M. Zuiderv	H	2059	535	0	0,00%	0	0	0	561.045	-610.701
J.A.C. van den Ende	H	2082	1.115	171.866	0,20%	171.866	290.693	-118.826	269.104	-448.115
R.A.J. van Winden	H	2157	585	96.471	0,11%	96.471	29.561	66.910	23.649	32.641
J.L. van Leeuwen	H	2.149	1.000	194.426	0,23%	194.426	59.541	134.885	31.361	85.369
H.A.W. van Marrewijk	H	2151, 2152, 2491	1.797	250.438	0,29%	250.438	348.278	-97.840	392.379	-522.974
T.H.M. van Marrewijk	Q	2492	1.038	182.272	0,21%	182.272	55.903	126.369	38.450	69.075
Hoogheemraadschap van Delfland	Q	97	3.887	877.802	1,03%	877.802	4.881	872.921	149	833.531
TOTAAL			543.915	85.078.206	100,00%	85.078.206	46.472.051	38.606.155	15.457.781	12.361.741

**Bijlage 7: Handboek Buitenruimte bedrijventerrein
Harnaschpolder**

Handboek Buitenruimte

bedrijventerrein HarnaschPolder

Uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan voor de buitenruimte bedrijventerrein HarnaschPolder juni 2004





bureau voor
STEDEBOUW

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl



Colofon

Dit is een uitgave van BGSV, bureau voor Stedebouw in samenwerking met G84, Bureau voor Tuin- en Landschapsarchitectuur, uitgevoerd in opdracht van het bedrijfenschap HarnaschPolder.

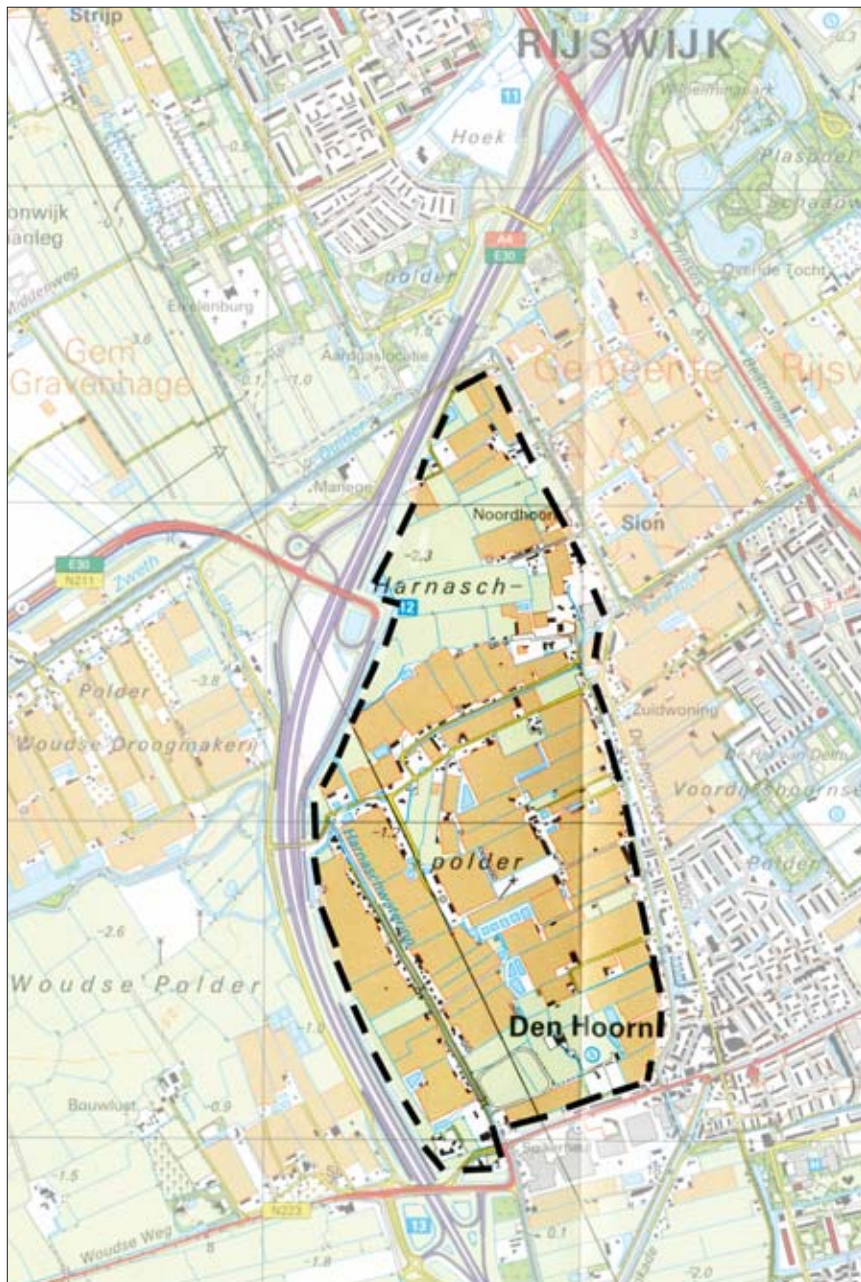
Rotterdam, 16 december 2008

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Stedenbouwkundig planconcept	7
	Landschappelijke en ruimtelijke structuur	7
	Ontsluitingsstructuur	7
	Wonen en Werken	7
3	Plan-ingrediënten	9
	Ontsluiting	9
	Parkeren	9
	Water	10
	Openbaar groen - privé groen	11
	Bomenplan	13
	Hekwerken	14
	Verharding	15
	Verlichting	17
	Bebording	17
4	Prototypen	19
	Harnaschdreef en oriëntatiepunten	19
	Kreekzone	31
	Bedrijfslanen	33
	Bedrijfsstraten	43
	Verblijfsplekken	55
5	Groslijst	57

Bijlagen: Buitenruimteplan schaal 1:2000
Waterkaart schaal 1:2500





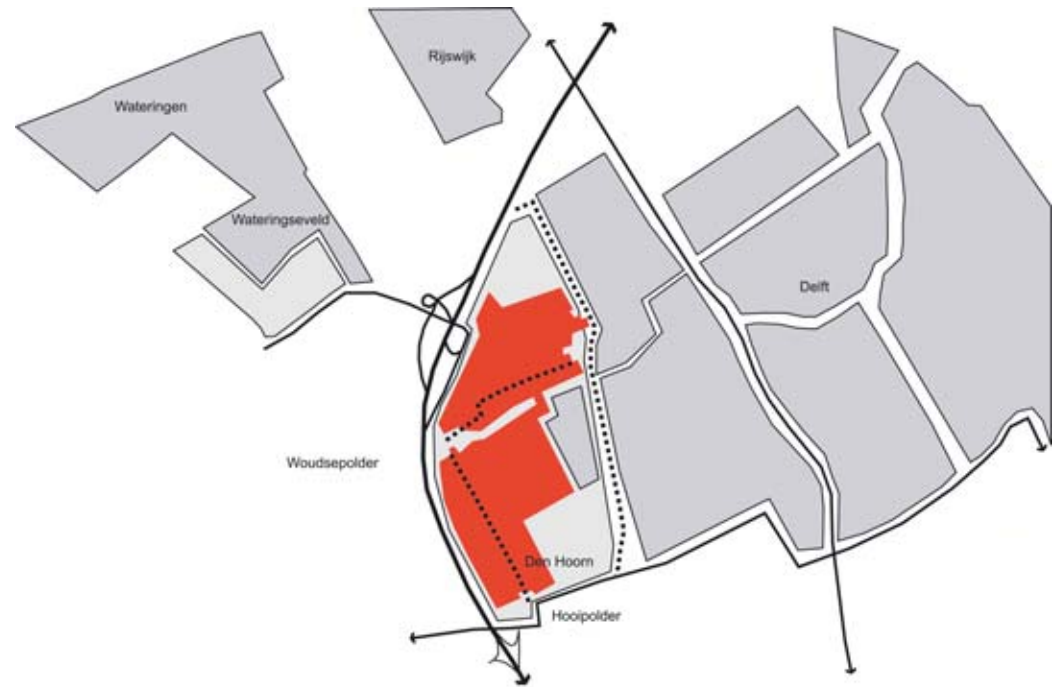
Grenzen reconstructie Harnaschpolder in wonen en werken



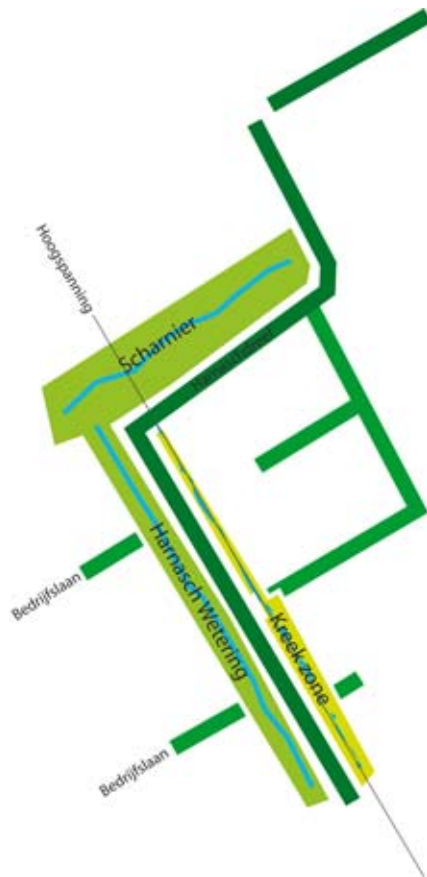
1 Inleiding

Dit Handboek Buitenruimte bedrijventerrein HarnaschPolder is een nadere uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan 'bedrijventerrein HarnaschPolder' van juni 2004. Het Handboek Buitenruimte is een document met richtlijnen omtrent de inrichting van het openbaar domein en in beperkte mate de inrichting van de uit te geven bedrijfskavels. Het Handboek Buitenruimte is een praktisch document met als doel de samenhang en kwaliteit van de buitenruimte-inrichting tijdens de ontwikkeling van het bedrijfengebied en het beheer daarna te waarborgen.

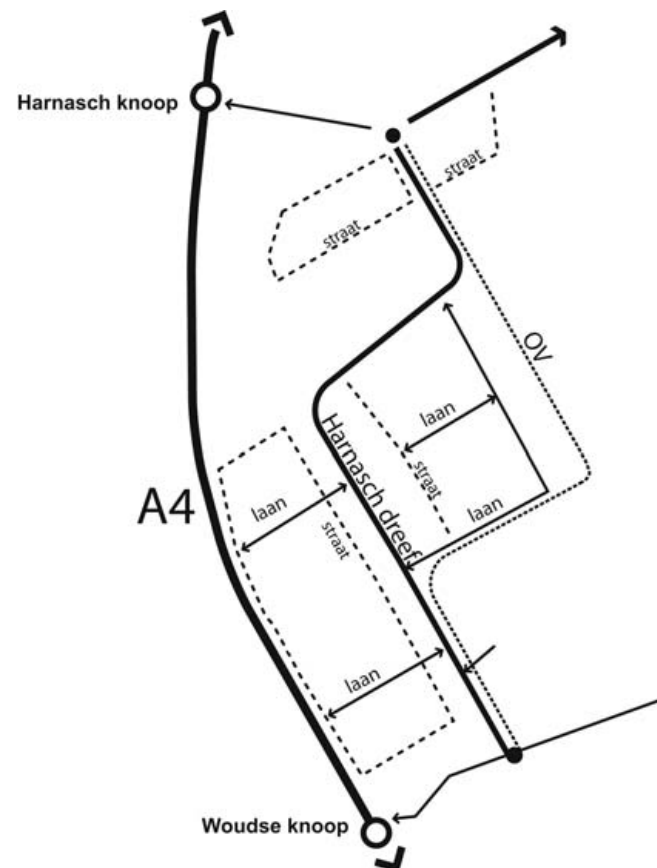
De opbouw van dit Handboek Buitenruimte is als volgt: ten eerste wordt het stedenbouwkundig planconcept in het kort uitgelegd. Daarna worden verschillende plan-ingrediënten toegelicht, waarbij de verschillende planonderdelen thematisch worden beschreven. In het hoofdstuk Prototypen wordt vastgelegd hoe in de meest kenmerkende delen van het plangebied de bovenbeschreven plan-ingrediënten tot één integraal beeld leiden. Tot slot geeft een groslijst een overzichtelijk beeld van de te gebruiken verhardingsmaterialen, groen- en inrichtingselementen. Als bijlage is toegevoegd de hoofdstructuur van de buitenruimtekaart 1:2000. Het plan geeft een overzicht van de nieuwe ontsluitingsstructuur en de bomenstructuur. Tevens is toegevoegd de waterkaart van het plangebied.



*Locatie
Het bedrijventerrein in zijn omgeving*



Landschappelijke en ruimtelijke structuur



Ontsluitingsstructuur



Wonen en werken

2 Stedenbouwkundig planconcept

Landschappelijke en ruimtelijke structuur

De landschappelijke structuur van de HarnaschPolder wordt in grote mate bepaald door het boezemwatersysteem met de bijbehorende lintbebouwing. Deze boezemwateringen vormen landschappelijke lijnen en nate verbindingen binnen de Harnaschpolder. In noord-zuidrichting ligt de Harnaschwetering met daarlangs verspreid bestaande woon- en bedrijfsbebouwing. Aan de noordzijde van de Harnaschpolder in oost-westrichting bevindt zich een dubbellint dat getypeerd wordt als het Scharnier. Deze landschappelijke lijnen zijn tevens belangrijke groene, recreatieve en ecologische verbindingen tussen het stedelijk gebied en het open gebied van Midden-Delfland. Een hoogspanningstracé in combinatie met een oude kreekloop gaven de aanleiding om in het midden van de Harnaschpolder een centraal water- en groengebied te maken. Deze noord-zuidgerichte zone wordt de Kreekzone genoemd en vormt een centrale open ruimte waaraan bedrijven- en woongebieden zijn gelegen.

Deze lint- en waterstructuren vormen te samen met de nieuwe ontsluitingsstructuur een belangrijke basis voor een groenblauw casco voor de HarnaschPolder en omgeving.

Ontsluitingsstructuur

Het belangrijkste element in de nieuwe ontsluitingsstructuur wordt gevormd door de Harnaschdreef. Deze hoofdontsluiting verbindt de Harnaschpolder via Woudseknop en de Harnaschknoop met de A4. De interne ontsluiting van het gebied is georganiseerd door middel van een stelsel van bedrijfslanen en bedrijfsstraten. De groene bedrijfslanen, haaks op de Harnaschdreef, vullen het bestaande groenblauwe casco aan.

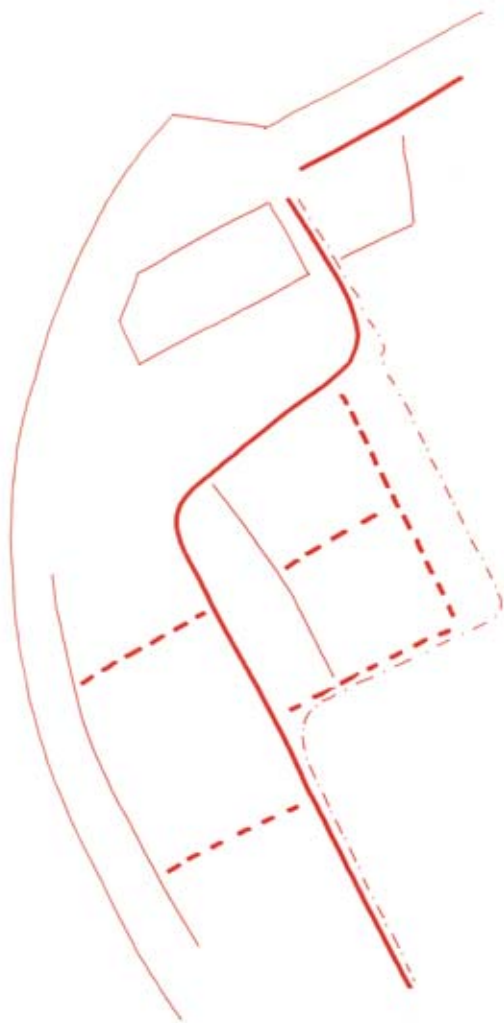
De HarnaschPolder transformeert zich hiermee in een 'stedelijk landschap' waarin zowel gewoond als gewerkt wordt.

Wonen en Werken

De nieuwe ruimtelijke structuur van de HarnaschPolder biedt kansen voor zowel een hoogwaardig en aantrekkelijk woonmilieu als voor een wervend, efficiënt en flexibel te ontwikkelen bedrijventerrein. Het netwerk van wegen, water en groen in de Harnaschpolder heeft zowel betekenis voor de beeldkwaliteit van het wonen alsmede voor de bedrijvigheid. Met name de Harnaschdreef is niet alleen de hoofdontsluiting maar ook entree en hoofdstraat voor zowel de bewoners als de werkers in het gebied. Het werken in het gebied wordt in samenhang met de belangen voor wonen, recreatie en ecologie ontwikkeld.

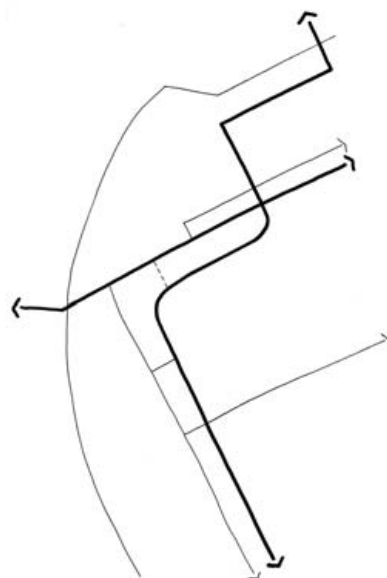


Woudselaan in het Scharnier



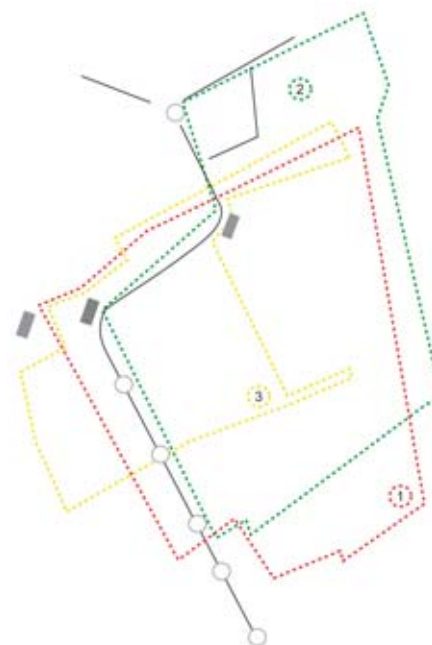
Ontsluiting

	Harnaschdreef
	Bedrijfslanen
	OV-lijn
	Bedrijfsstraten

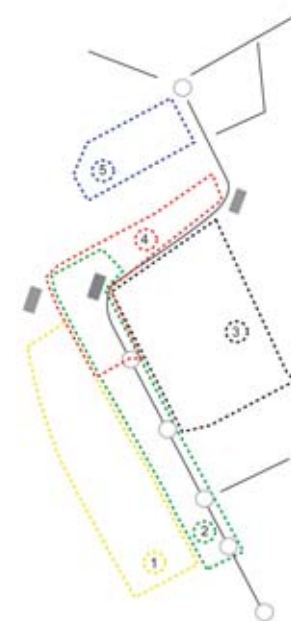


Fietsroutes

	hoofdfietsroute
	fietsroute
	mogelijke fietsroute



Wandelroutes/1 uur



Pauze rondes/0,5 uur

3 Plan-ingredienten

Ontsluiting

Harnaschdreef, bedrijfslanen en bedrijfsstraten

De meest bepalende factor voor het toekomstige ruimtelijk raamwerk is de introductie van de nieuwe ontsluitingsstructuur. De nieuwe ontsluitingsstructuur vormt de basis voor een zo doelmatig mogelijke ontsluiting van de HarnaschPolder met een maximale bereikbaarheid en helderheid in oriëntatiemogelijkheden. De ontsluitingsstructuur is ingericht om verschillend verkeer te accommoderen. Zowel bedrijven, de bewoners van het gebied als recreanten maken gebruik van de nieuwe ontsluitingsstructuur. De nieuwe ontsluitingsstructuur bestaat uit:

- Een hoofdontsluiting (Harnaschdreef) die verbonden is met de A4 via de Woudse- en de Harnaschknoop.
- De bedrijfslanen in oost/westelijke richting.
- Bedrijfsstraten, een fijnmazig stelsel van straten die de verschillende bedrijfskavels ontsluiten.

Naast deze structuur wordt ook een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding (OV) in het gebied aangelegd. Een tracé voor een vrije busbaan is deels opgenomen in het profiel van de Harnaschdreef en deels in het profiel van de woongebieden Lookwest en Lookwatering-west.

Fietsroutes, wandelroutes en pauzerondjes

Binnen het stelsel van hoofdontsluiting, bedrijfslanen en bedrijfsstraten zijn fietsroutes, wandelroutes en pauzerondjes mogelijk. Er wordt een fijnmazig fietsennetwerk door de HarnaschPolder aangelegd met verschillende directe verbindingen richting het centrum van Delft, goede aansluitingen op het bestaande fietsnet en een aantal recreatieve routes. Naast fietsroutes worden ook wandelroutes (pauzerondjes) gemaakt. Hier kunnen zowel de bewoners van de aanliggende gebieden als de werknemers van de bedrijven gebruik van maken. In de tekeningen worden wandelroutes aangegeven van ongeveer een uur en pauzerondes van een half uur.

Parkeren

In principe wordt al het parkeren in het bedrijfsgebied volgens een vastgestelde parkeernorm georganiseerd op het eigen terrein van de bedrijven. Daarnaast is er in de bedrijfslanen en bedrijfsstraten voor de bezoeker de mogelijkheid de auto te parkeren op het trottoir. Deze potentiële parkeerplaatsen tellen niet mee in de te behalen parkeernorm.

Parkeernorm

- kantoorvloer 2,0 parkeerplaats per 100 m² bvo,
- bedrijfsverzamelvloer 1,4 parkeerplaats per 100 m² bvo,
- praktijkruimte 4,0 parkeerplaats per 100 m² bvo,
- showroom 1,0 parkeerplaats per 100 m² bvo,
- industrie, ambacht, bouw, groothandel, transport 1,4 per 100 m² bvo,
- opslag 0,5 parkeerplaats per 100 m² bvo,
- laboratorium 1,0 parkeerplaats per 100 m² bvo,
- overige voorzieningen 2,3 parkeerplaats per 100 m² bvo,
- (bedrijfs) woningen 2 plaatsen per woning.

Laden en lossen op eigen terrein.

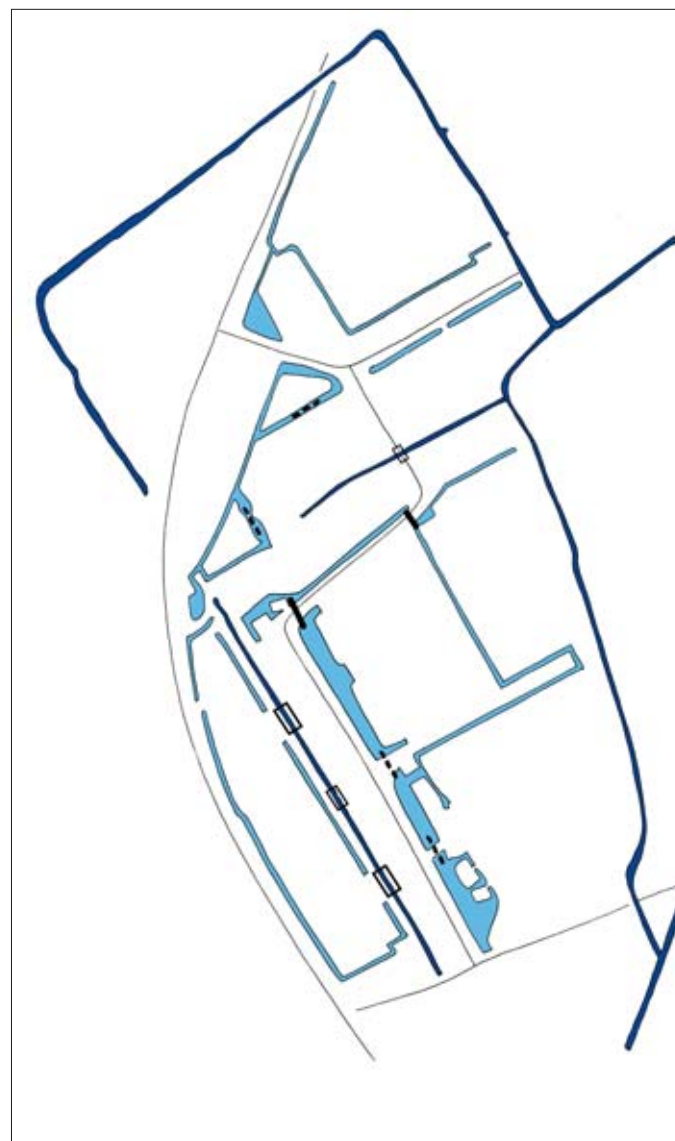
Draaicirkel vrachtauto 25 meter.

Opstelplaats aan loadingdock is 25 meter.





Harnaschwetering



Water

polderpeil

boezemwater verbindingen (waterpeil 0.40 -N.A.P)

bruggen

duikerbruggen

ecoduikers

Water

Het gebied wordt gekenmerkt door een watersysteem met een specifieke waterhuishouding voor boezem en polderwater.

Watersysteem

De boezemwaterverbindingen (waterpeil 0.40m -NAP) worden gehandhaafd en vormen lange, hogergelegen landschappelijke lijnen in de omgeving. Deze lange lijnen zijn natte verbindingen die ecologisch en recreatief een grote potentiële waarde hebben. Het huidige slotenpatroon op polderpeil wordt getransformeerd tot een nieuw polderwaternetwerk met centraal een verbijzondering in de Kreekzone.

De Kreekzone is een waterrijk gebied die het groenblauwe hart van de wijk gaat vormen. Het vormt het imago-bepalende visitekaartje van het gebied en gaat een belangrijke functie in waterberging en ecologische verbinding vervullen.

Bruggen

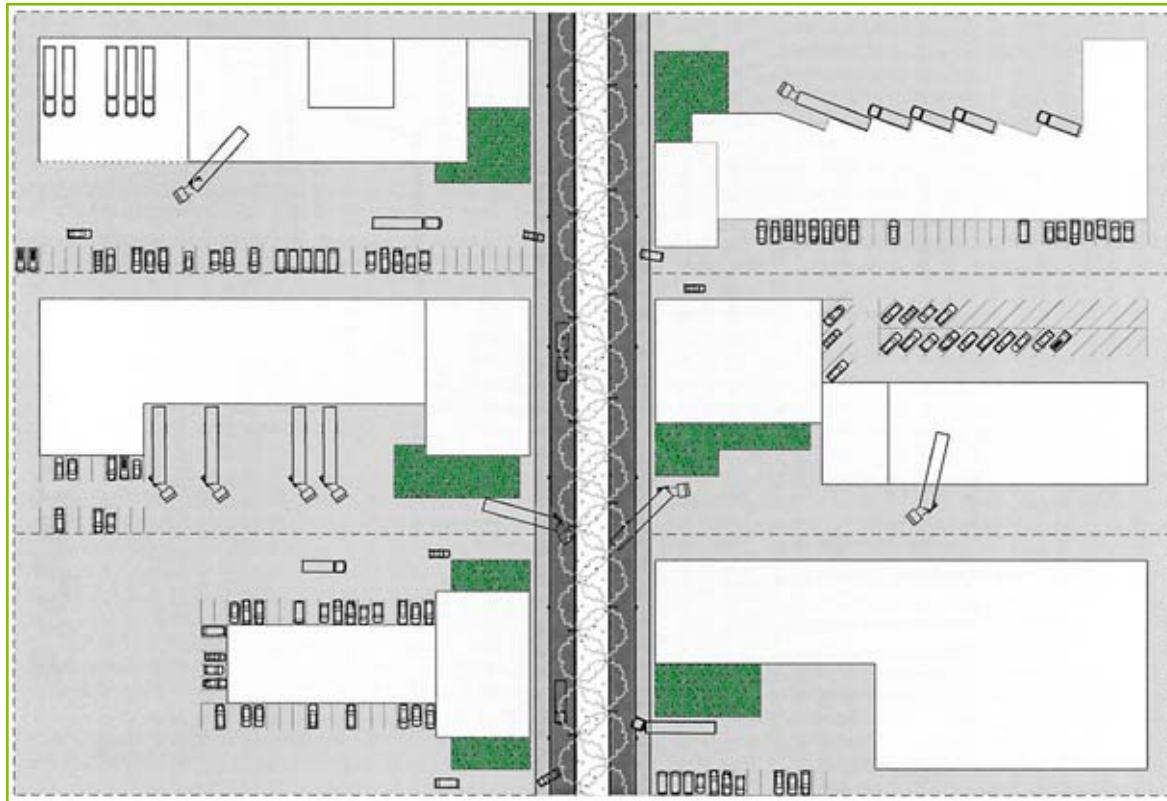
Door de transformatie van de HarnaschPolder en het daarmee samen opgaande nieuwe ontsluitingsprincipe zullen oplossingen bedacht moeten worden wat betreft de oeververbindingen. Op plaatsen waar wegen en water elkaar kruisen worden bruggen en duikerbruggen toegepast. Op plekken waar het water vanaf de weg goed zichtbaar is, worden bruggen toegepast. Bijvoorbeeld waar de bedrijfslanen en de langzaam verkeeroute de Harnaschwetering kruisen worden bruggen gerealiseerd. Verder worden ecoduikers toegepast.

Oevers

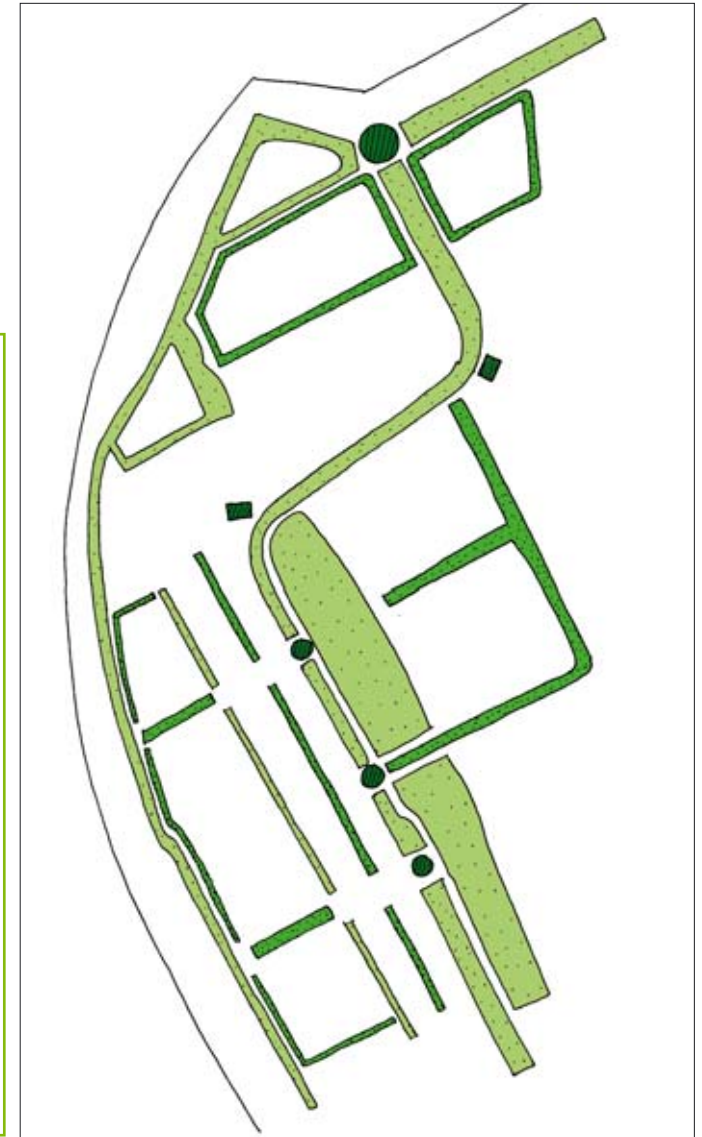
De oevers in het gebied worden uitgevoerd met beschoeiing. De openbare oevers van de Kreekzone worden uitgevoerd met natuurlijke oevers. De uitteefbare woon- en bedrijfskavels in de Kreekzone worden uitgevoerd met een oever van minimaal 1:3, waarbij gebouwd mag worden tot op de uitgiftelgrens.

Openbaar groen - privé groen

Het groen in het bedrijventerrein bestaat uit het openbaar groen en het groen op de uitgegeven kavels (de 'bedrijfstuinen'). In het handboek worden richtlijnen gegeven voor de inrichting en het beheer van de buitenruimte. Op basis van het gebruik en het gewenste eindbeeld is gekozen voor verschillende beheersmaatregelen. Voor het privégroen; de bedrijfstuinen worden richtlijnen gegeven ten aanzien van de hoeveelheid groen op eigen terrein.



Prive groen (minimaal 4% van het kaveloppervlak)



Openbaar groen

- extensief beheer
- standaard beheer
- intensief beheer



*Privé groen:
De bedrijfstuinen*



*Openbaar groen:
intensief maaibeheer
extensief maaibeheer*

Privé groen: de bedrijfstuin

Kenmerkend voor het bedrijventerrein is het aandeel privé-groen op de uitgegeven kavels.

Een bedrijfstuin vormt voor elk bedrijf een representatief element naar het openbaar gebied toe. Alle bedrijfstuinen tezamen vormen een imagobepalend element in het groene beeld van het bedrijventerrein.

Elk bedrijf richt een bedrijfstuin op zijn eigen terrein in. Het oppervlak van deze bedrijfstuin is minimaal 4% van het kaveloppervlak. De bedrijfstuin vormt de entree tot de bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een representatief en wervend beeld van het bedrijf naar de straat. Een representatief ontwerp voor de tuin is hierbij van belang en zal daarom onderdeel gaan uitmaken van de bouwplanaanvraag.

Het beheer van de tuin wordt door het bedrijf zelf gedaan of door 'een vereniging van bedrijven' gezamenlijk verzorgd.

Openbaar groen; de bermen

Langs de Harnaschdreef ontstaat in combinatie met de Kreekzone een continu landschapsbeeld. Door extensief maaibeheer wordt een open, ruig, deels bloemrijk bermlandschap ontwikkeld. Ook langs de snelweg wordt een extensief beheer, dat wil zeggen een maairegiem van 2 tot 3 maal per jaar maaien, uitgevoerd. Op de rotondes en kruispunten wordt het beheer daarentegen intensief uitgevoerd. Hierdoor ontstaan opvallende plekken die enerzijds de entrees tot de verschillende deelgebieden markeren en anderzijds voor de bezoeker oriëntatie- en herkenningpunten zijn. Hier wordt 26 maal per jaar gemaaid. De bedrijfslanen worden regelmatig en met een standaard maaibeheer onderhouden.

Bomenplan

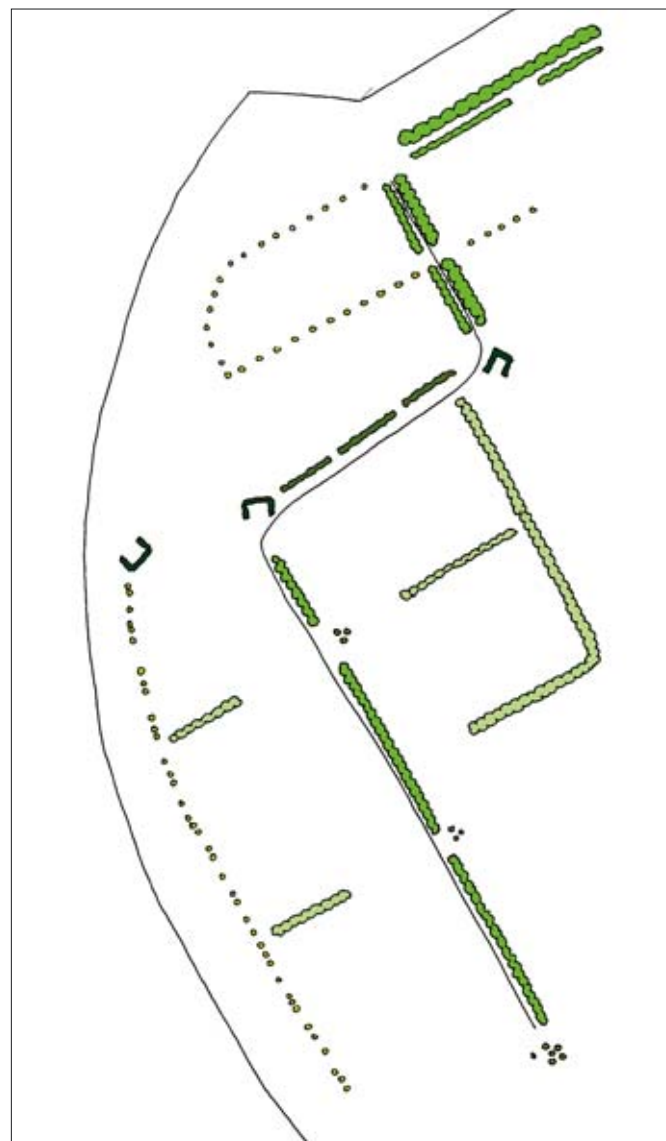
Het bomenplan versterkt de hiërarchie in wegen en de samenhang tussen de verschillende planonderdelen en vormt uiteindelijk een beeldbepalend element van het groene casco. Voor zowel de onderdelen van het raamwerk (Harnaschdreef, de bedrijfslanen, Harnaschwetering en de Kreekzone) als de overige planonderdelen is in hoofdzaak gekozen voor inheemse boomsoorten van de eerste grootte. Het bomenplan refereert hiermee aan het Hollandse polderlandschap. Op oriëntatieplekken is juist voor uitheemse boomsoorten gekozen. Deze plekken worden hiermee verbijzonderd ten opzichte van de andere planonderdelen. In de Kreekzone is door een hoogspanningskabel het niet overal mogelijk bomen te planten. Hierdoor ontstaat een bijzondere open ruimte in het gebied.

De Harnaschdreef

In het noordelijke deel van de Harnaschdreef vormen de bomen een groen dak. Dit betekent dat meerdere rijen bomen op een relatief korte afstand naast elkaar geplant worden. De in elkaar groeiende boomkronen vormen hierdoor een groen bladerdak. In het zuidelijk deel wordt het fietspad langs de Harnaschdreef aan beide zijden begeleid met een bomenrij. De bomenrijen vormen een lang groen scherm, waarbij de kronen van de bomen elkaar net raken. Daar waar de hoogspanningslijn de Harnaschdreef kruist en op plaatsen waar de bedrijfslanen haaks op de Harnaschdreef staan wordt dit groene scherm onderbroken.

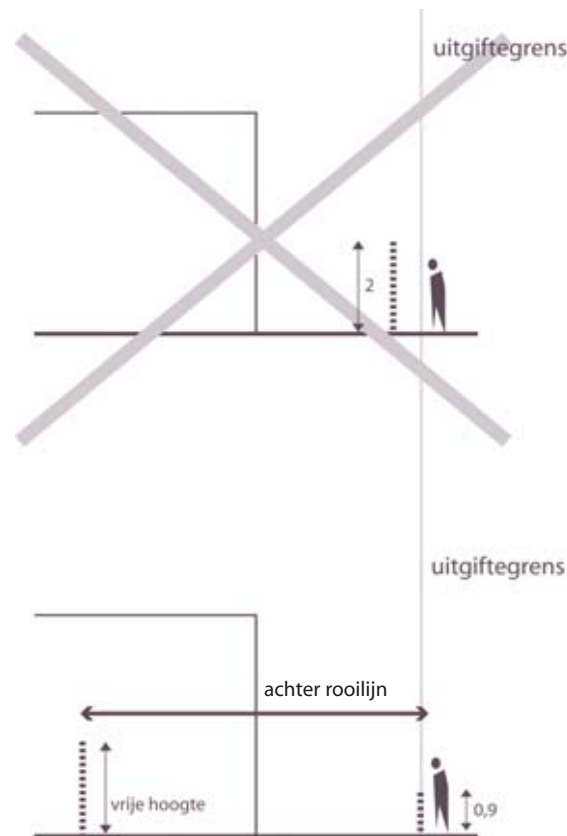
In de knik van de Harnaschdreef zal het woongebied van het Scharnier in het gebied worden afgeschermd door een knotwilgenlaan. De bomen worden onderling op korte afstand geplant. Een aantal verblijfsplekken worden door een bomenkader als groene kamers vormgegeven.

De oriëntatiepunten op de Harnaschdreef worden bijzondere plekken. Met bijzondere opgaande solitaire bomen worden deze plekken gemarkeerd en zijn hierdoor belangrijke oriëntatiepunten.



Bomenplan

	houtwal/Els, Sleedoorn
	scherm/Knotwilg
	oriëntatie/Watercypres
	dak/Gewone es
	rij/Zwarte els
	scherm/Zwarte els
	onderbroken laan/Gewone es
	laan/Els



Schema hekwerken

De bedrijfslanen

Voor de bedrijfslanen is gekozen voor een profiel met een dubbele bomenrij. De bomen worden op een relatief korte afstand ten opzichte van elkaar geplant, waardoor er een dichte bomenstructuur ontstaat. Op plekken waar het gaat om gescheiden rijlopers staan de bomen in een groene middenberm. Op plekken met een samengevoegde rijloper staan de bomen in de bermen.

De bedrijfsstraten

De bedrijfsstraten zijn kleine groene linten in het gebied met bomen in een groene berm. Hier worden enkele bomenrijen en soms kleine boomgroepen toegepast.

Hekwerken

De toegepaste hekwerken moeten worden mee ontworpen met het gebouw in een voorgeschreven kleur: zwart.

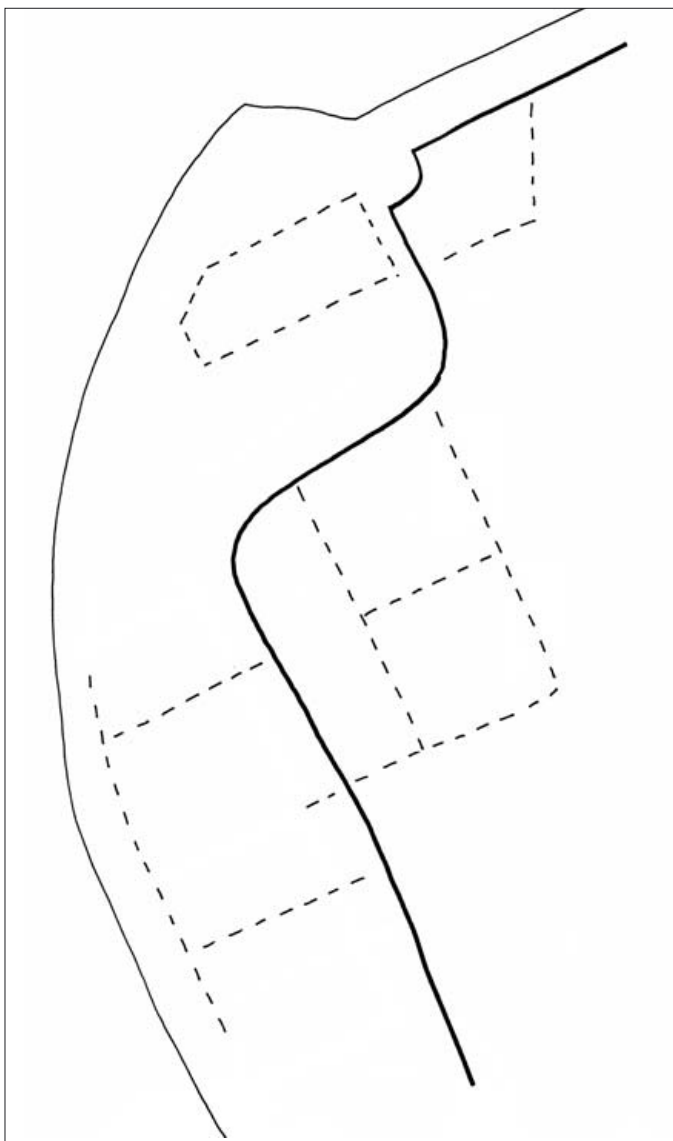
Hekwerken bevinden zich altijd achter de voorgevelrooilijn van het bouwvolume. Daar waar de kavel een oriëntatieaanduiding heeft (zie 5.5 'oriëntatie' in Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein HarnaschPolder 1 augustus 2008) zijn hekwerken lager dan 90 centimeter toegestaan voor de voorgevelrooilijn.

Op specifieke lokaties wordt een 2 meter hoog hekwerk op de uitgiftegrens voorgeschreven van de voorgevelrooilijn tot aan de erfgrens aan de achterzijde van de kavel. Hier tegenaan komt een haag op openbaar gebied. De zijkanten van de bedrijven worden hier aan het oog onttrokken, zodat een flexibelere indeling van de kavel mogelijk is.

Verharding

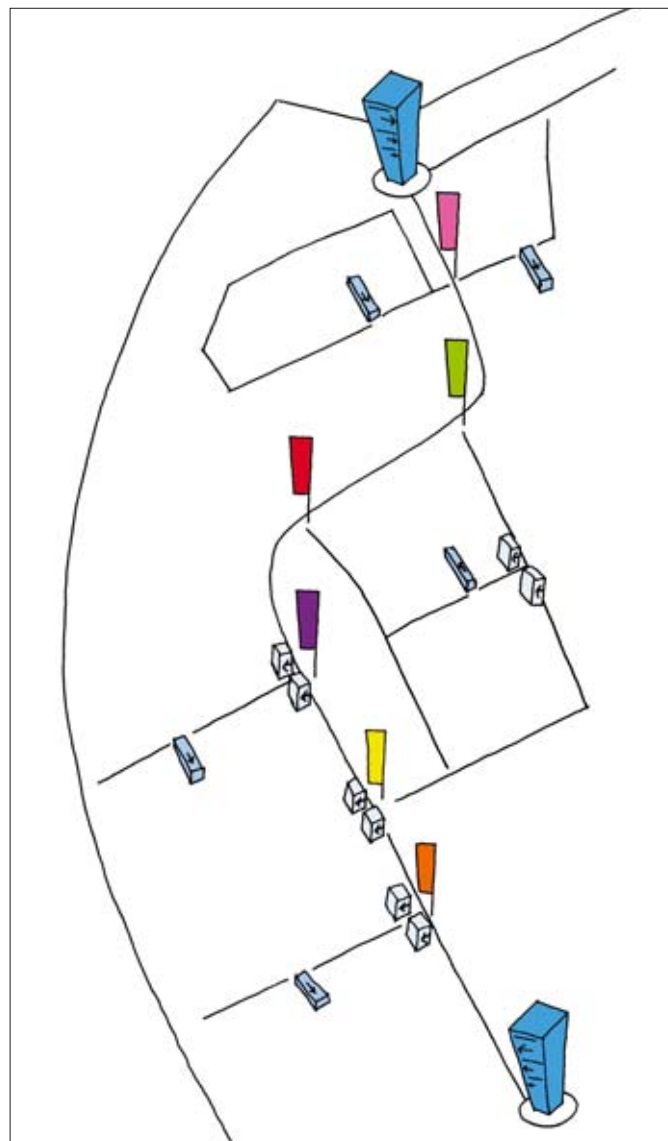
In principe wordt gestreefd naar een eenduidige verharding qua kleur en uitstraling in het gehele gebied (zowel openbaar als privéterrein). De eenduidige verharding kan gezien worden als het podium waarop de veelkleurige en veelvormige bedrijfsbebouwing staat. Er is gekozen voor de kleur zwart als basistoon. De materialisering van de verharding verschilt van asfalt tot elementenverharding. Daar waar het gebruik (ondergrondse infrastructuur) het niet toe laat asfalt te gebruiken wordt een elementenverharding toegepast. Deze elementenverharding wordt uitgevoerd met een minerale toplaag van koperslaksplis. Het materiaalgebruik is robuust, kleur- en slijtvast, in overeenstemming met zwaar vrachtverkeer.





Verlichting

- | | |
|---|-----------------------------------|
|  | specifieke Harnaschdreef armatuur |
|  | verlichting als in Look-West |



Bebording

- | | | | |
|---|----------------------------|---|--------------------------|
|  | bebording hoofdontsluiting |  | bebording bedrijfsaan |
|  | bebording Harnaschdreef |  | bebording bedrijfsstraat |

Verlichting

Om de samenhang tussen het bedrijventerrein en de wijk Lookwatering west en Lookwest te versterken wordt de verlichting, zoals die in Lookwest gebruikt wordt, ook op het bedrijventerrein toegepast. Langs de Harnaschdreef, de bedrijfslanen en de bedrijfsstraten wordt een 6 meter hoge mast geplaatst. De voet en fietspaden worden verlicht met een 3.5 meter hoge mast. In het profiel van de Harnaschdreef wordt in de middenberm een 8 meter hoge mast toegepast. Hierdoor wordt de Harnaschdreef als hoofdontsluitingsweg als markante lijn in het landschap benadrukt.



Specifieke Harnaschdreef armatuur

Bebording

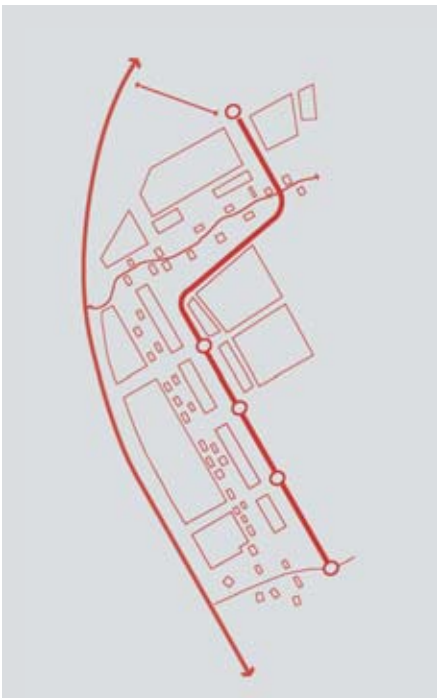
Een belangrijk imagobepalend onderdeel van een bedrijventerrein is een heldere en duidelijke bewegwijzering. Aanvullend op de standaard straatnaamgeving wordt een op het bedrijventerrein toegespitste bebording voorgesteld. De situering van de bebording speelt daarbij een belangrijke rol. Er is voorzien in een hiërarchie in formaat en type informatie binnen een bewegwijzeringsopzet. De rotondes bij de aansluitingen op de A4 zijn de formele entrees tot het bedrijventerrein. Hier wordt het eerste type bord geplaatst. Op de rotondes komen grote borden te staan. Op deze borden staan alle bedrijfsnamen aangegeven. Op de kruispunten van de hoofdontsluiting (Harnaschdreef) en de bedrijfslanen, wordt het tweede type bord geplaatst. Dit is een bord die de afslag naar de bedrijfsaan aangeeft. Het derde type bord staat in de middenberm of zijberm van de bedrijfsaan. Hierop staat vermeld welke bedrijven zich aan deze bedrijfsaan bevinden. Het laatste type bord bevindt zich in de bedrijfsstraten en op het eigen terrein van het bedrijf. Dit is het eigenlijke adresbord van het bedrijf waarop de bedrijfsnaam en het straatnummer staat vermeld.

De bebording is ook deels het gezicht van het bedrijventerrein. Er is gekozen voor het gemeenschappelijke karakter van het bedrijventerrein de HarnaschPolder uit te dragen via een uniforme bebording. De bebording krijgt één kleur, één lettertype en/of gecombineerd met een bedrijfslogo.



Adresbord van het bedrijf





Harnaschdreef en oriëntatiepunten



4 Prototypen

Harnaschdreef en oriëntatiepunten

Karakter

De Harnaschdreef is de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. Ze wordt in combinatie met de Kreekzone de landschappelijke drager van het gebied. Er is gekozen voor een landelijk karakter dat aansluit op het omliggende polderlandschap. Door extensief maaibeheer ontstaat er een homogeen landschappelijk beeld. Binnen dit landschappelijk beeld markeren oriëntatiepunten belangrijke afslagen naar de bedrijfslanen. Deze zijn gecultiveerder van karakter en materialisering en worden intensiever beheerd. In het gefaseerd woonrijpmaken van het bedrijventerrein verdient het ontwerp van deze locaties bijzondere aandacht. Naast de hiernaast beschreven algemene uitgangspunten voor de inrichting, kunnen bijzondere elementen, bv. een fontein, kunsttoepassingen etc., toegepast worden.

Gebruik

De hoofddader van het gebied houdt in dat allerlei soorten verkeer gebruikmaken van deze ontsluiting: bestemmingsverkeer (vracht-, personenauto's), langzaamverkeer (fietsers, brommers), recreatief verkeer (skaters, wandelaars) en openbaar vervoer.

Openbaar groen (bermlandschap)

Langs de Harnaschdreef ontstaat in combinatie met de Kreekzone een continu landschapsbeeld. Door extensief maaibeheer wordt een open, ruig, deels bloemrijk bermlandschap ontwikkeld.

Bomen en hagen

Bomen

- Op de rotonde en de andere oriëntatiepunten is gekozen voor een uitheemse soort, namelijk de Watercypres (*Metasequoia glyptostroboides*). De plantafstand tussen de bomen is willekeurig. De watercypres is een bladverliezende conifeer met een kegelvormige habitus. De boom wordt zo'n 20 meter hoog.

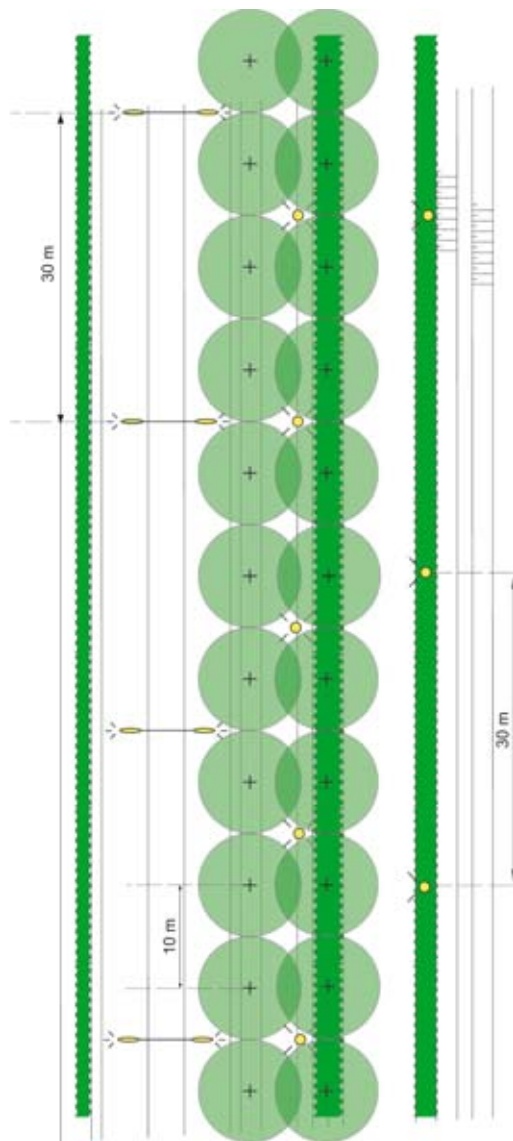
- Op de scheiding het Scharnier en de Harnaschdreef is gekozen voor een geknotte *Salix alba* in de vorm van een, soms onderbroken, knotwilgenlaantje. De plantafstand is 5 meter.
- De Harnaschdreef wordt begeleidt door twee rijen essen (*Fraxinus excelsior*). Dit is een hoge boom van ongeveer 25 m met een open brede ovale kroon. De plantafstand tussen de bomen is 10 meter.
- Begeleidend aan de busbaan worden hagen van 1 meter hoogte toegepast. Deze worden enerzijds uit veiligheidsoverwegingen geplaatst en anderzijds versterken zij het groene karakter van de Harnaschdreef. De haagsoort die hier voorgesteld wordt is de Veldesdoorn (*Acer Campestre*).

Hekwerken

Er wordt onderscheid gemaakt tussen hekwerken die zich direct, of op afstand van de straat bevinden. Hekwerken die direct aan de straat worden toegepast moeten een hoogte hebben van 0.90 meter hebben. Hekwerken die op afstand van de straat toegepast worden moeten minimaal op een afstand van 10 meter achter de uitgiftegrens geplaatst worden. De toegepaste hekwerken worden mee-ontworpen met het gebouw in een voorgeschreven kleur zwart.

Verharding

- De rijlopers in de Harnaschdreef worden uitgewerkt in zwart asfalt. Het landelijk karakter van de weg wordt versterkt doordat de rijlopers niet worden opgesloten tussen opsluitbanden. De afwatering van de rijlopers vindt plaats in de middenberm. De fietspaden worden uitgevoerd in rood asfalt.
- De voetpaden worden uitgevoerd in BSS dubbelklinkers, zwart met kleurvaste toplaag die aansluit op de asfalt kleur in de rijlopers.
- De busbaan wordt uitgevoerd in een zwarte betonverharding met aan beide zijden een grijze trottoirband 180/200*250.
- In de berm komt een informeel scharrelpadje uitgevoerd in een lichte kleur Ternairzand.

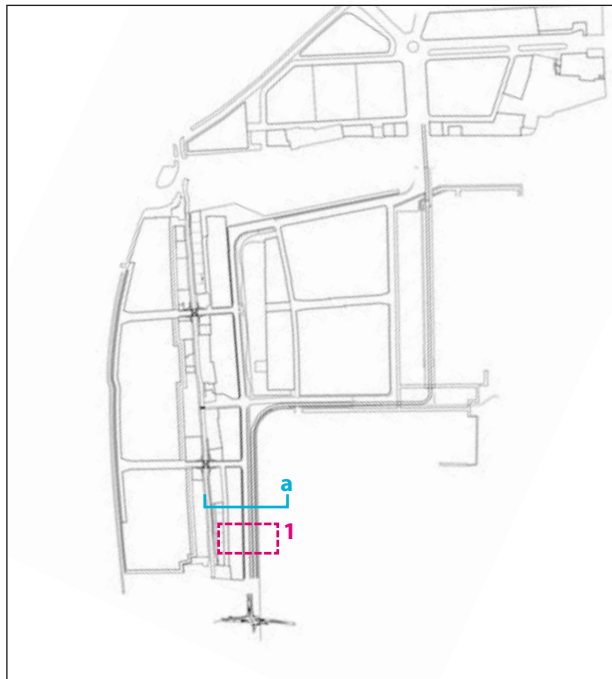


Verlichting

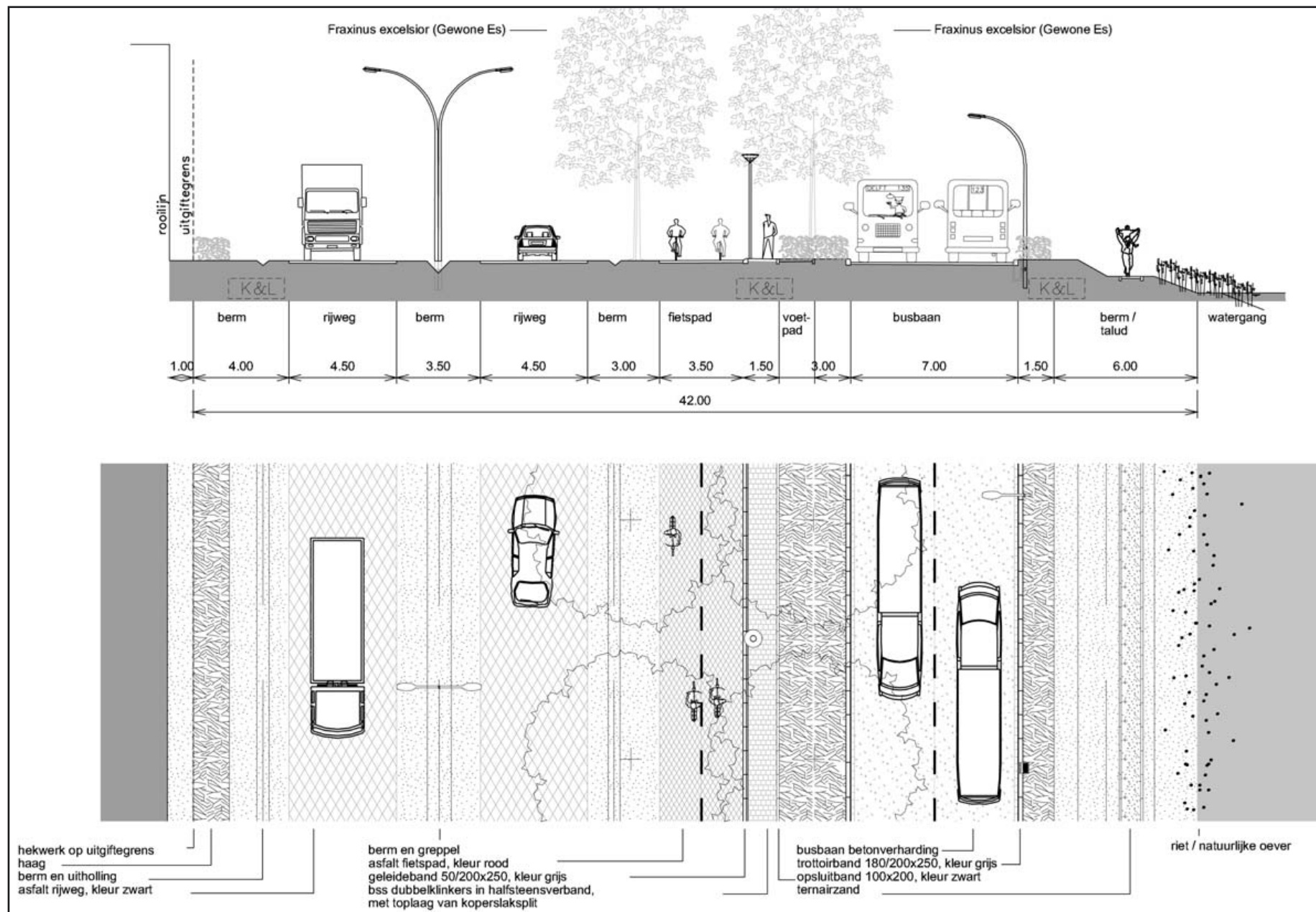
- Langs de Harnaschdreef wordt een 8 meter hoge tweevoudige conische mast voorgesteld het armatuur: Eridium van Philips. Ze worden om de 30 meter in de middenberm geplaatst.
- Langs de busbaan wordt een 6 meter hoge conische mast geplaatst met het type armatuur Residium van Philips. Deze worden op een afstand van 30 meter ten opzichte van elkaar geplaatst.
- Het fietspad wordt begeleidt door een 3.5 meter verlichtingsmast, met het verlichtingsarmatuur Cityzen van Philips. De afstand tussen de verlichtingsmasten is 20 meter.

Bebording

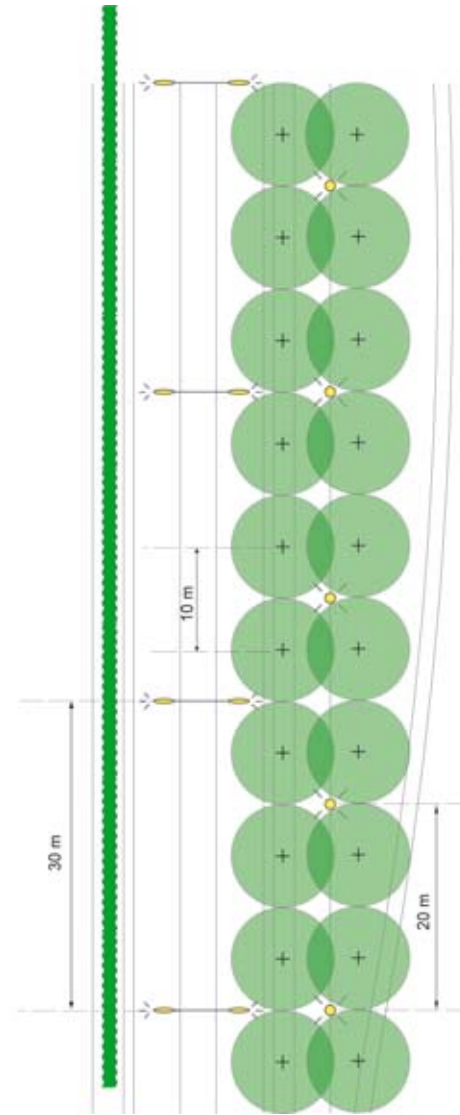
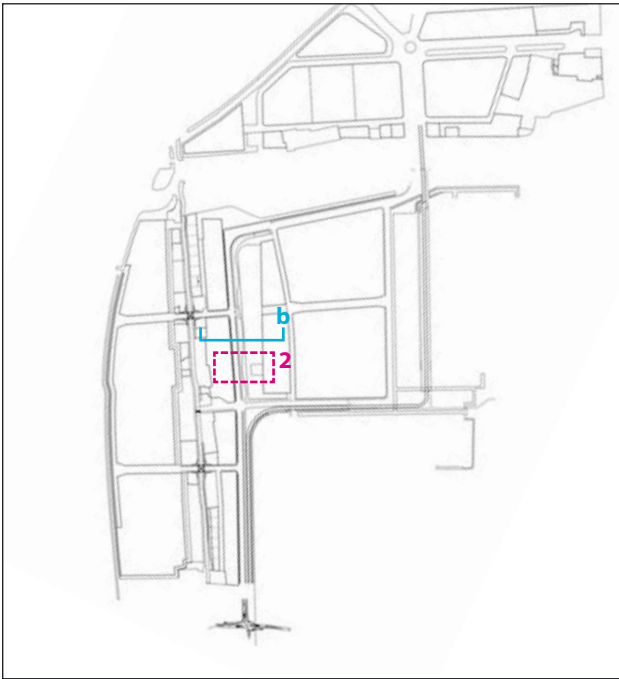
- Bord type 1: Groot bord in het midden van de rotonde. Hierop staan alle bedrijven van het bedrijventerrein. Achter de bedrijven wordt met een kleur, nummer of icoon aangegeven bij welke bedrijfslaan afgeslagen moet worden, om bij het bedrijf te komen.
- Bord type 2: Bord met een kleur, nummer of icoon die de afslag van de bedrijfslaan aangeeft. Dit bord wordt op de kruisingen van de Harnaschdreef met de bedrijfslaan in de middenberm geplaatst.



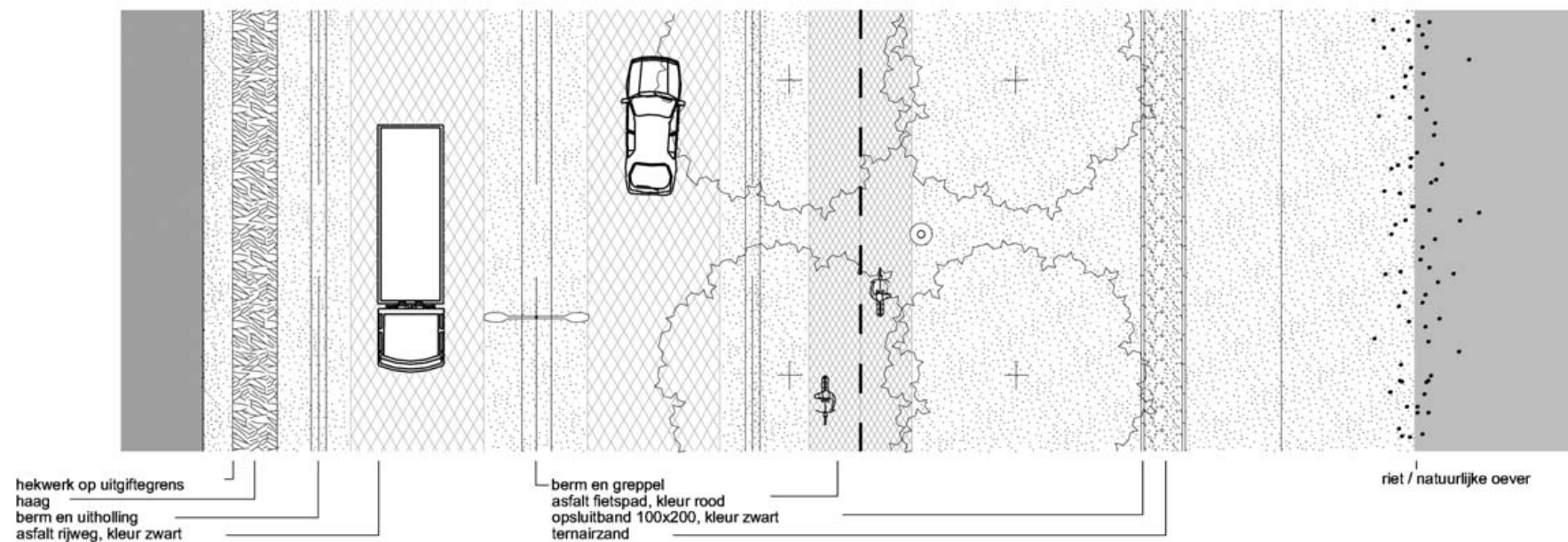
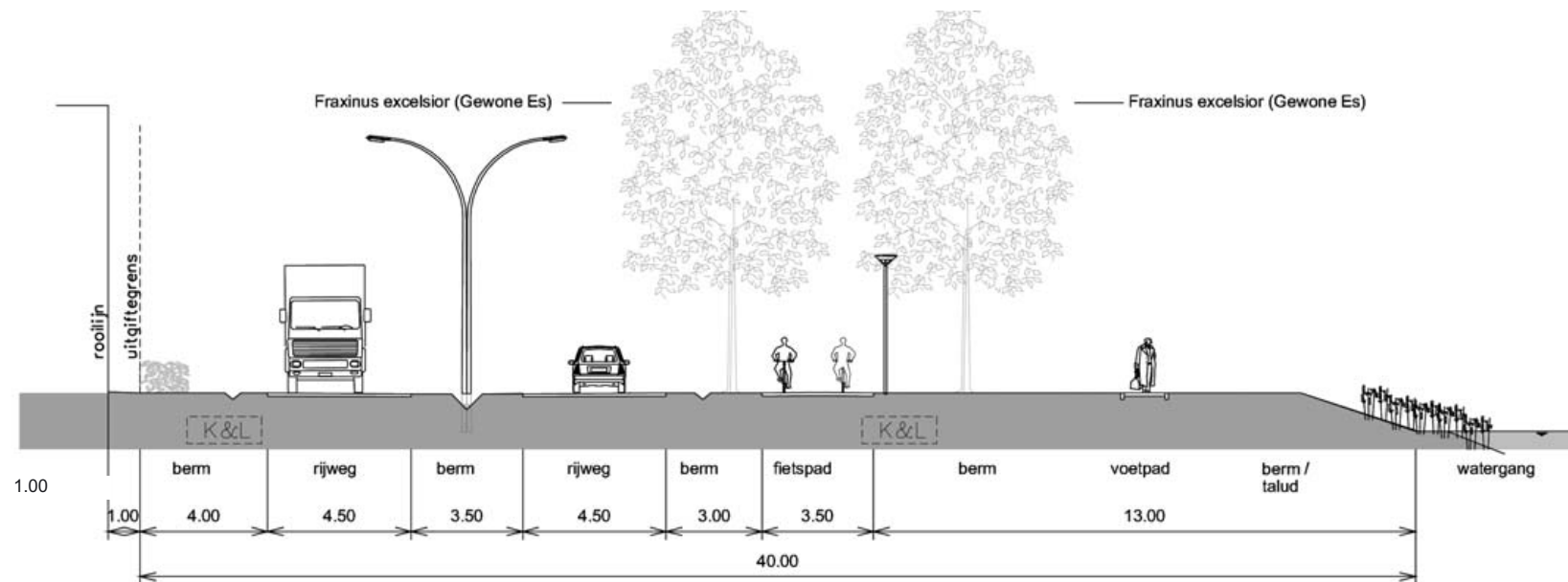
Principe Harnaschdreef 1



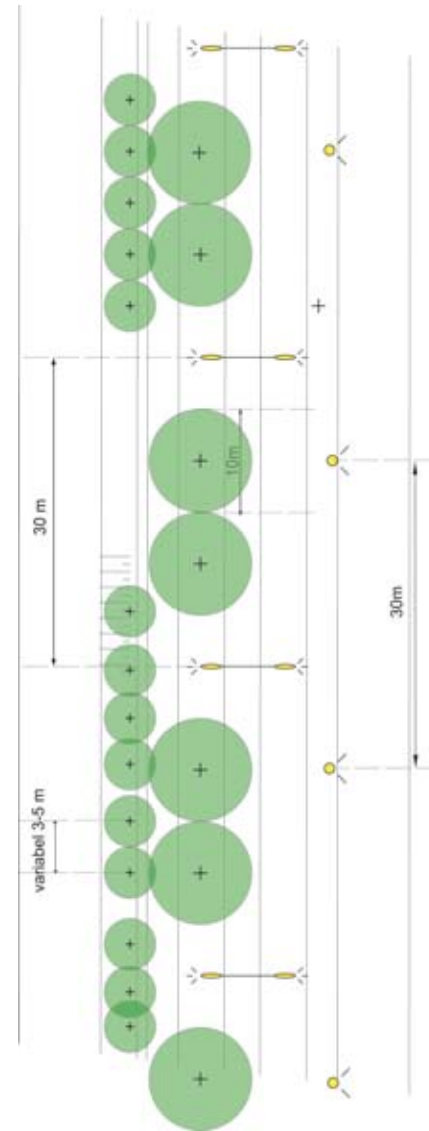
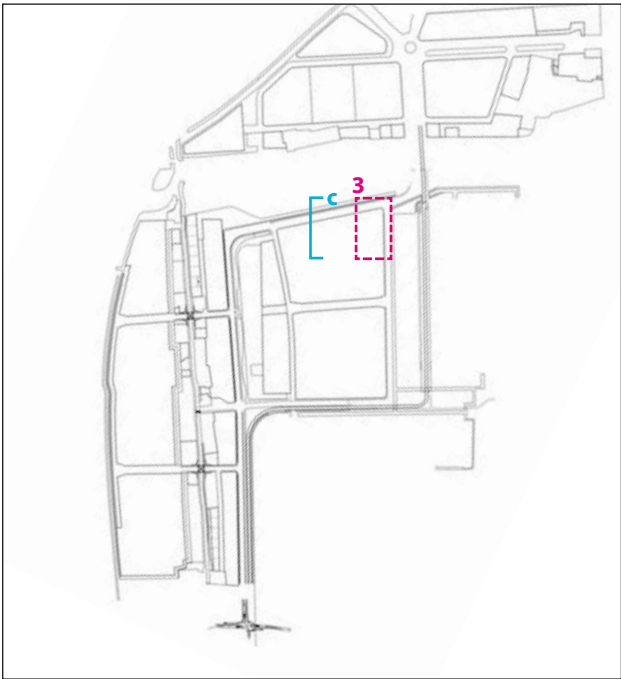
Profiel Harnaschdreef a-a



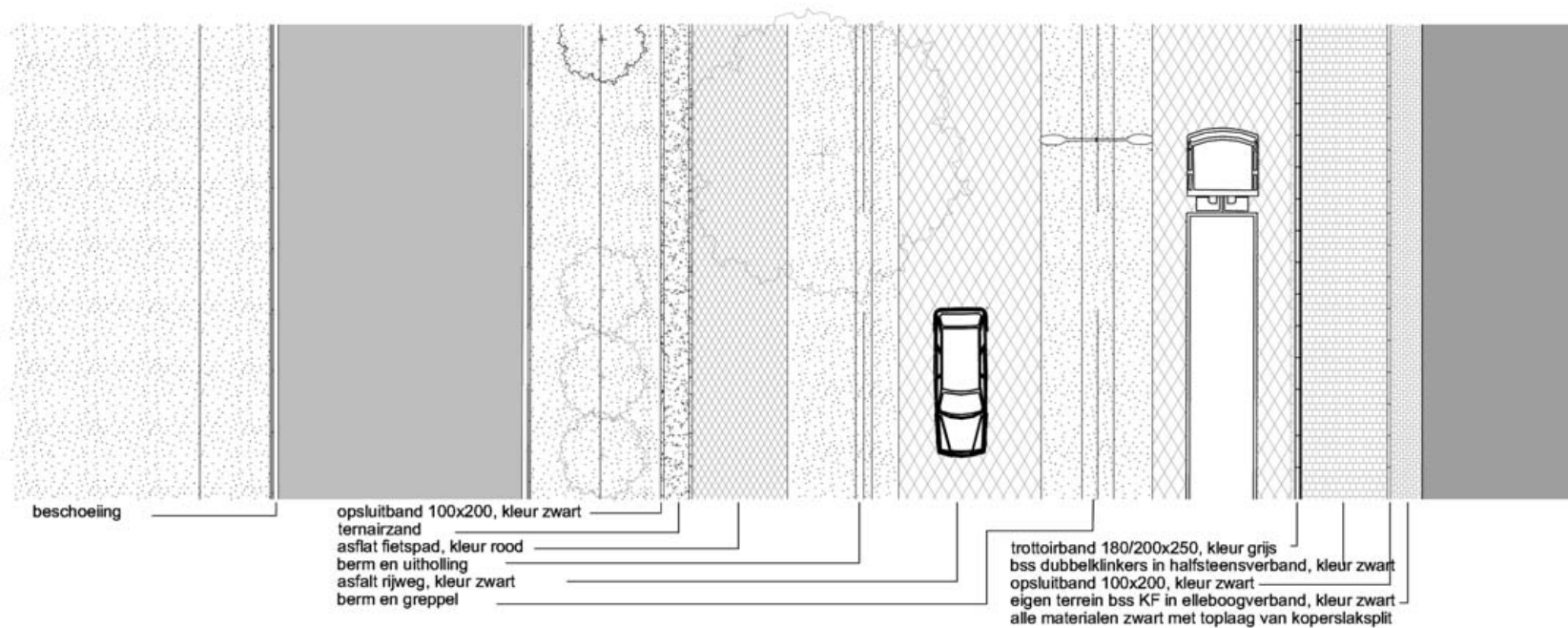
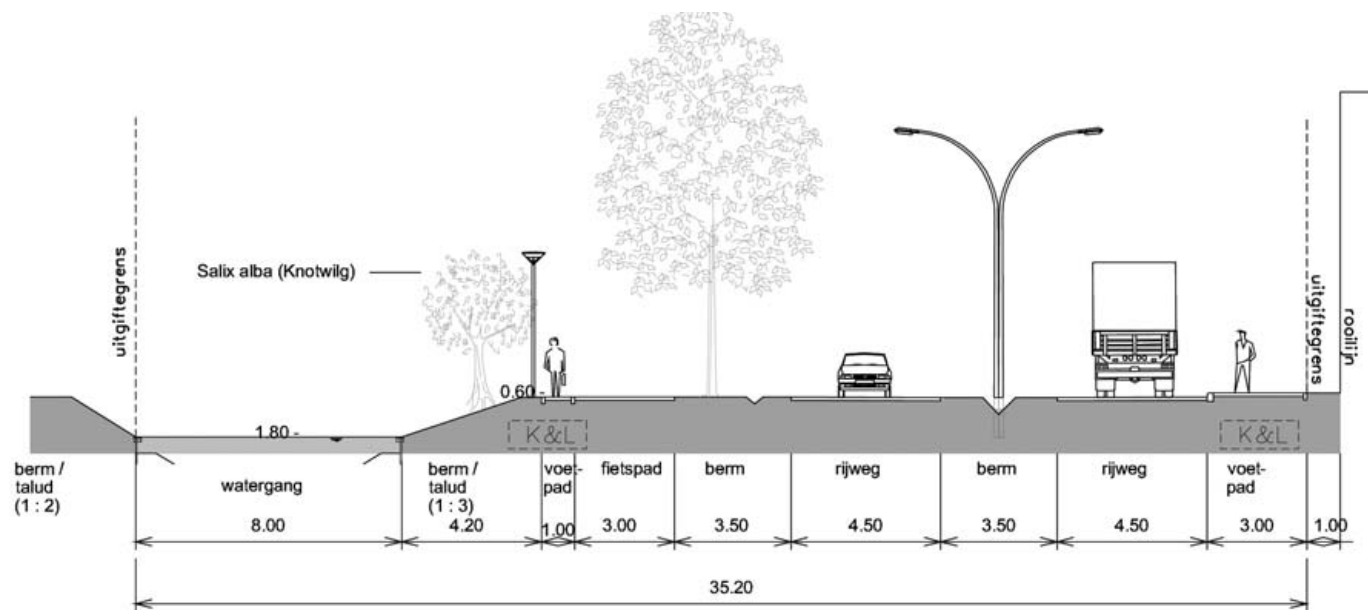
Principe Harnaschdreef 2



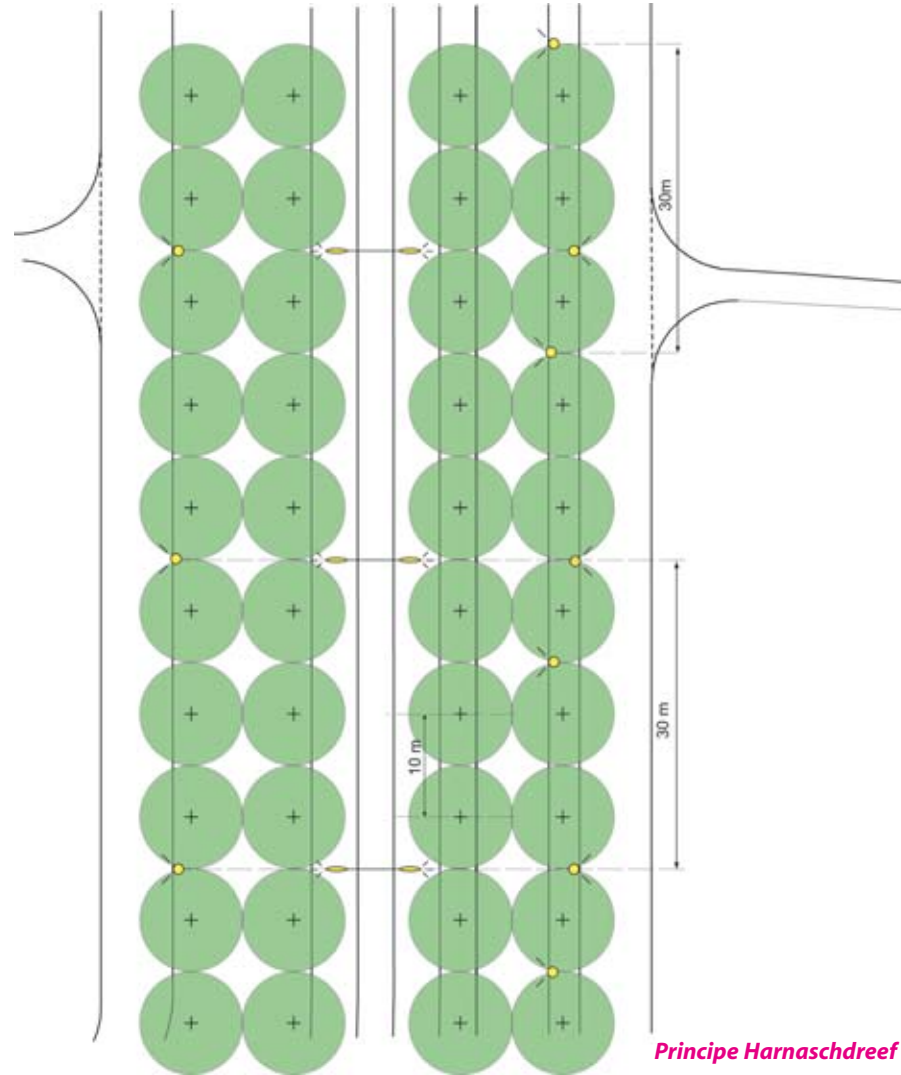
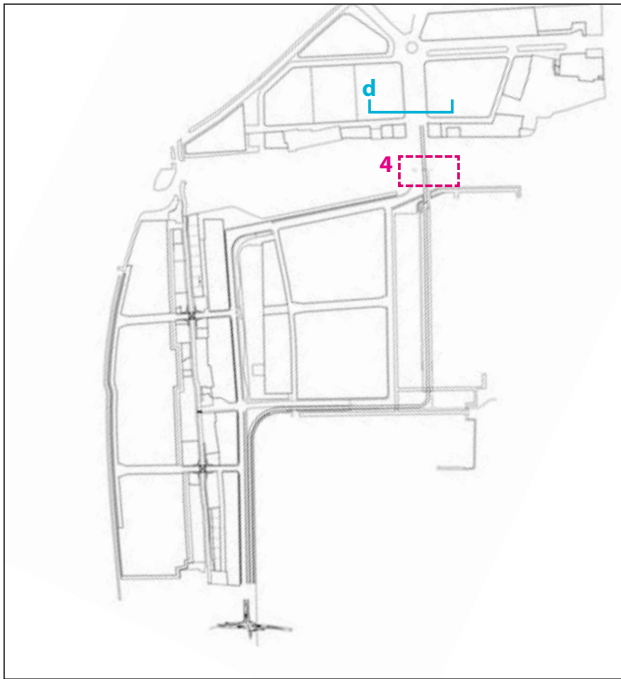
Profiel Harnaschdreef b-b

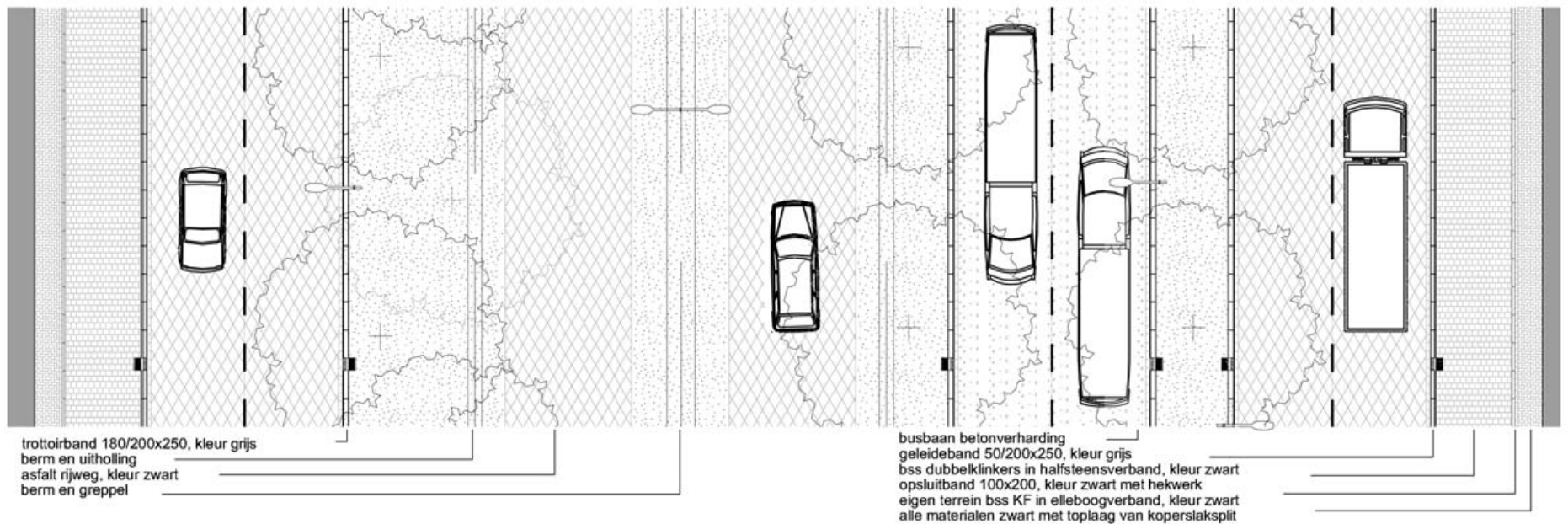
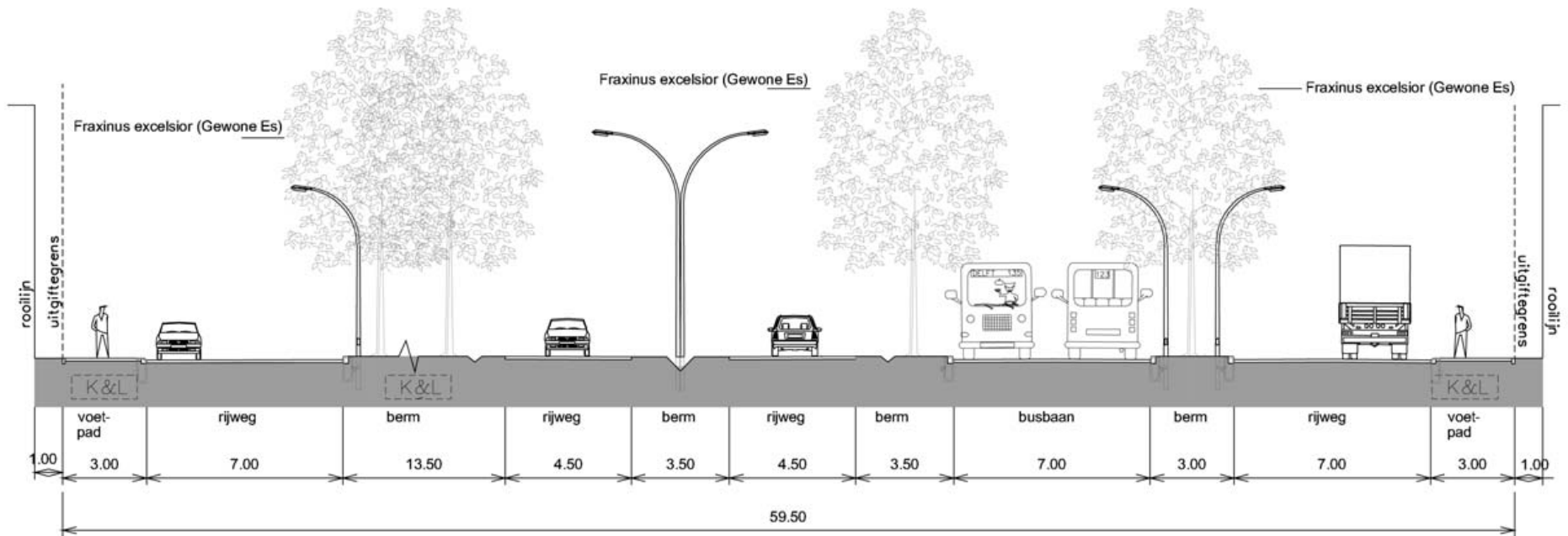


Principe Harnaschdreef 3

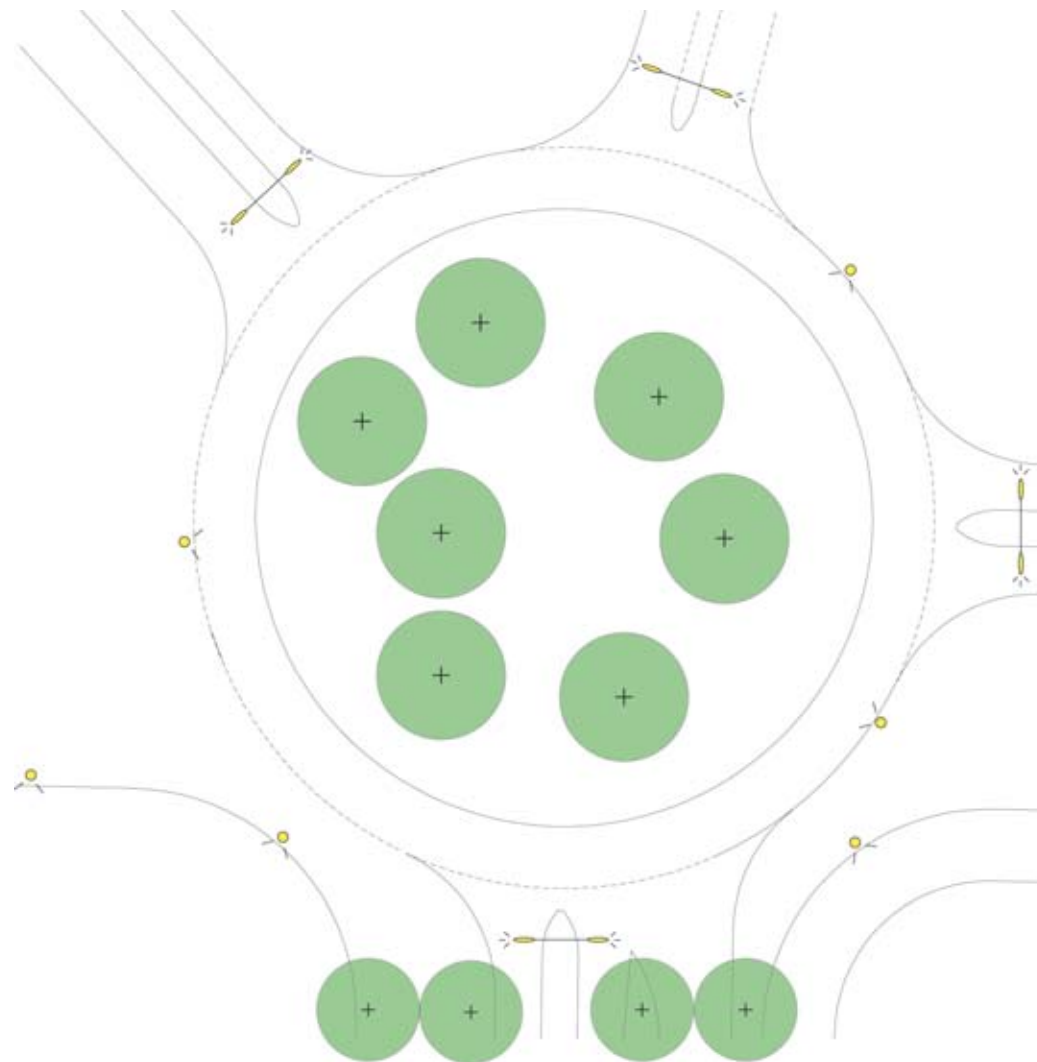
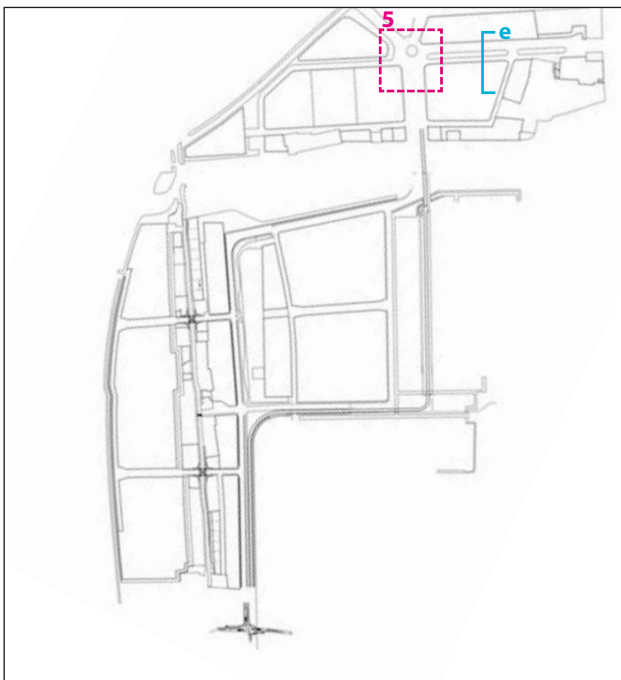


Profiel Harnaschdreef c-c

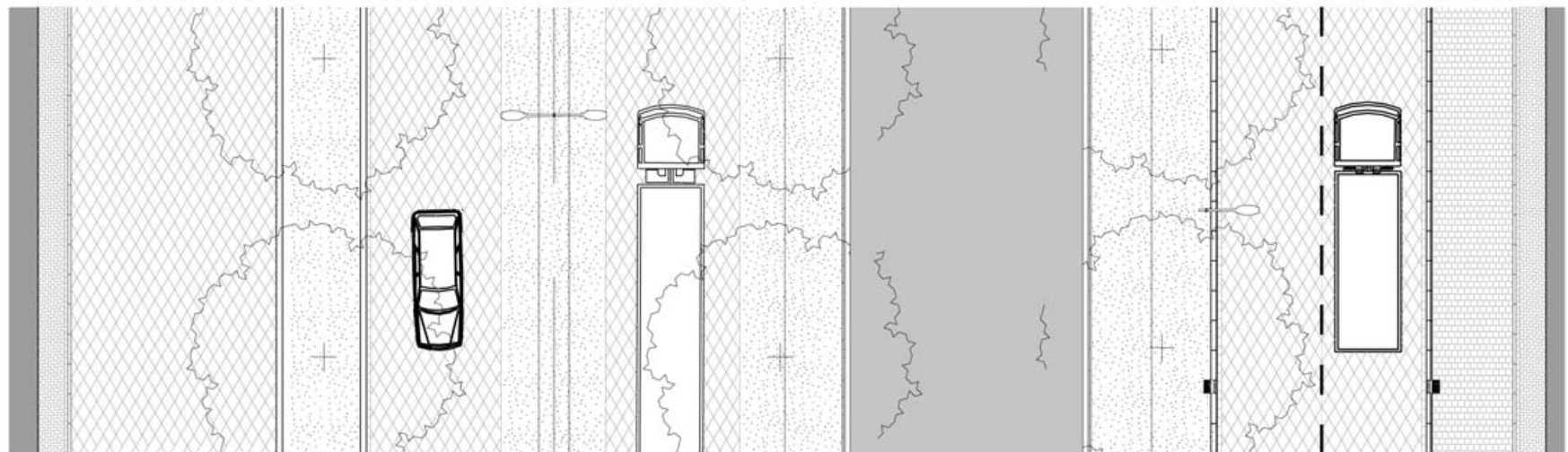
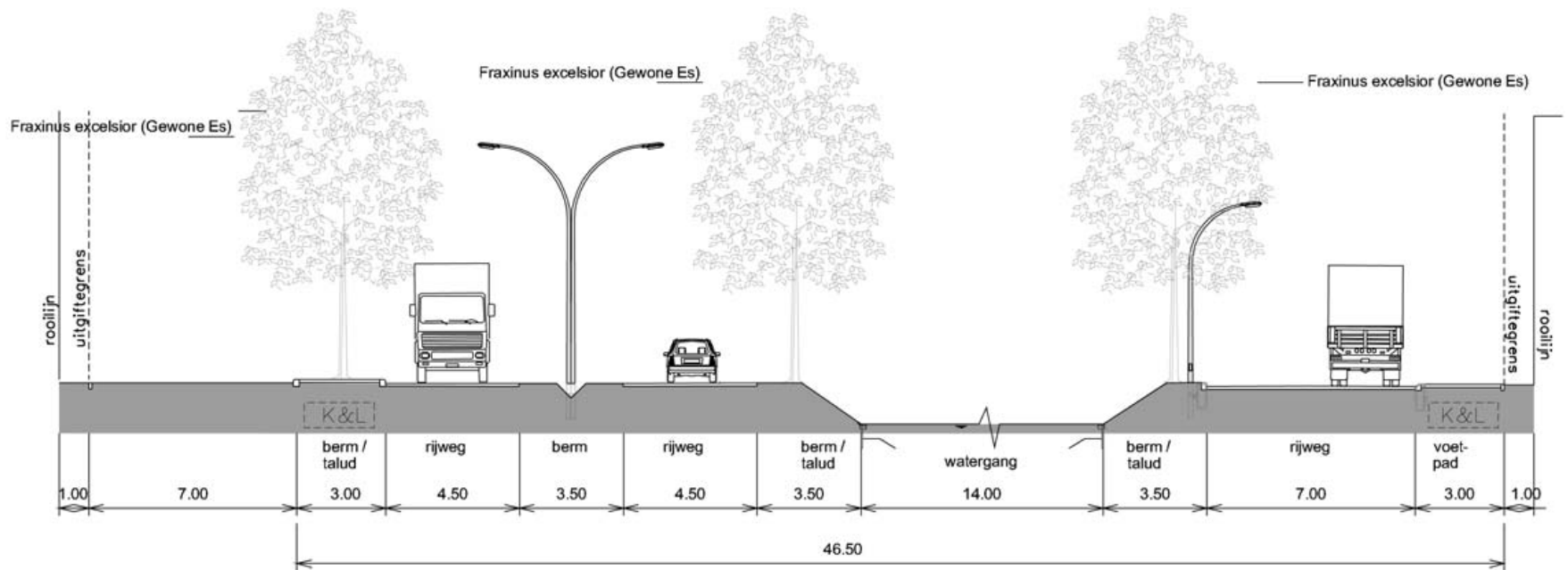




Profiel Harnaschdreef d-d



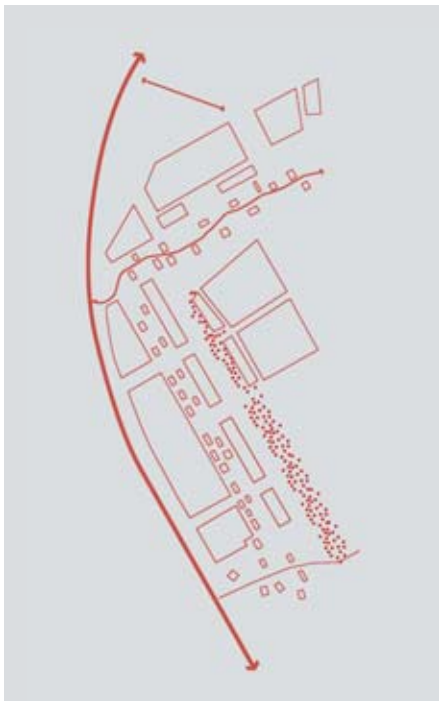
Principe Harnaschdreef 5



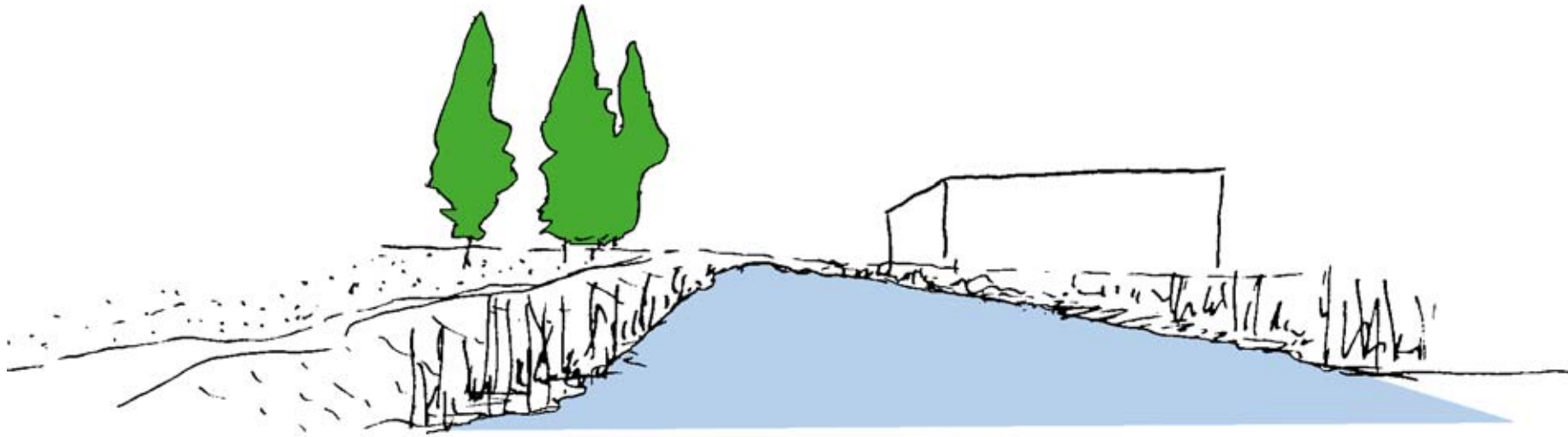
trottoirband 180/200x250, kleur grijs
 berm en greppel
 asfalt rijweg, kleur zwart
 beschoeiing

geleideband 50/200x250, kleur grijs
 bss dubbelklinkers in halfsteensverband, kleur zwart
 opsluitband 100x200, kleur zwart
 eigen terrein bss KF in elleboogverband, kleur zwart
 alle materialen zwart met toplaag van koperslaksplit

Profiel Harnaschdreef e-e



Kreekzone





Kreekzone

Karakter en gebruik

De Kreekzone is het 'groene hart' van de HarnaschPolder. In overleg met de beheerder van dit tracé dient de bereikbaarheid van de hoogspanningsmasten in dit streefbeeld nader te worden uitgewerkt.

Gebruik

De Kreekzone maakt een ecologische verbinding tussen de Woudseweg en de Woudselaan. De zone is in meerdere opzichten belangrijk voor de HarnaschPolder. Het vervult een recreatieve functie voor de omwonenden en werkenden. Het heeft een belangrijke natuurwaarde in waterkwaliteit en vegetatie van de verbindingsoevers. En is tevens een waterbuffer voor de gehele HarnaschPolder.

Een hoogspanningstracé is hierin een belangrijk beeldbepalend element. Het open waterrijkgebied wordt gekenmerkt door natuurlijke oevers.

Water en taluds

De taluds langs de kreek worden breed en flauw aangelegd en maken een geleidelijke overgang tussen water en land. De oevers worden natuurlijk van karakter met een kleurrijke oevervegetatie (rietkragen en andere soorten waterplanten). Oeververbindingen in het gebied worden gemaakt door middel van (eco)duikerbruggen.

Openbaar groen (bermlandschap)

Het groen in de Harnaschdreef in combinatie met het groen in de Kreekzone maakt een continu landschapsbeeld. Door extensief maaibeheer wordt een open, ruig, deels bloemrijk bermlandschap ontwikkeld dat overgaat in een oevervegetatie.

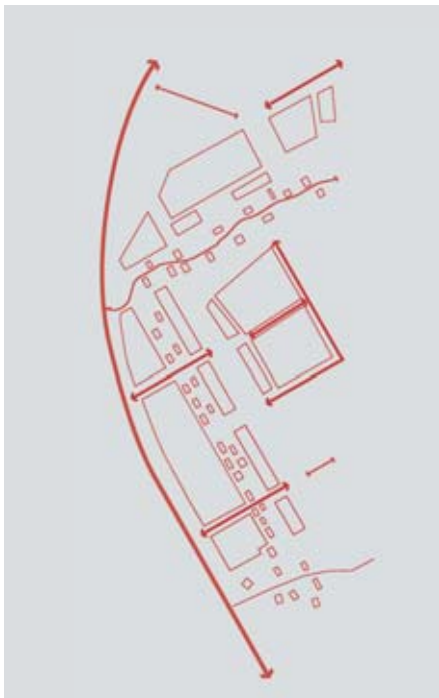
Bomen

Het planten van bomen in de Kreekzone is beperkt mogelijk in verband met technische randvoorwaarden in de zakelijk rechtzone van het hoogspanningstracé.

Verharding

Het scharrelpad langs de oever van de kreek wordt uitgevoerd in lichtgekleurde ternairzand met opsluiting.





Bedrijfslanen



Bedrijfslanen

Karakter

De bedrijfslanen hebben een statig laanprofiel met een dubbele bomenrij.

In vergelijking met de Harnaschdreef hebben de bedrijfslanen een meer formele uitstraling. De bermen worden bijvoorbeeld opgesloten in banden en het beheer zal intensiever zijn. Op sommige plekken kruisen de bedrijfslanen de Harnaschwetering. De Harnaschwetering is een belangrijke continue lijn in het landschap van de HarnaschPolder en geleed het profiel van de bedrijfslaan in een oostelijk en een westelijk deel.

Gebruik

De bedrijfslanen zijn belangrijke doorgaande wegen. Verschillende soorten verkeer maken gebruik van deze ontsluitingen. Zowel recreatief langzaamverkeer, werkverkeer als woonverkeer maken gebruik van de bedrijfslanen.

Water

Daar waar een bedrijfslaan de Harnaschwetering kruist wordt een duikerbrug toegepast. Deze duikerbruggen mogen het landschappelijke beeld van de oude wetering niet aantasten.

Openbaar groen: de bermen

Het groen in de bedrijfslanen bestaat uit groene midden- en zijbermen met gras. Deze worden regelmatig onderhouden volgens een 'standaard maaibeheerprogramma'. Hierdoor krijgen de bedrijfslanen een meer gecultiveerde uitstraling in contrast met de landelijke uitstraling van de Harnaschdreef.

Privé groen

Aan de bedrijfslanen bevinden zich entrees van bedrijven met de daaraan gekoppelde bedrijfstuinen. De keuze in beplanting in deze bedrijfstuinen is geheel vrij. De maat van de tuin moet minimaal 4% van het kaveloppervlak zijn. De bedrijfstuinen dragen bij aan het groene beeld van de bedrijfslanen en geven tevens de entrees tot het bedrijventerrein een vriendelijker karakter.

Bomen

De boomsoort die in de bedrijfslanen wordt toegepast is de Els (*Alnus x spaethii* 'Spaeth'). Een hoge boom van 12 tot 20 meter met een kegelvormige kroon. De bomen worden met een plantafstand van 10 meter in een rij geplaatst.

Hekwerken

Er wordt onderscheid gemaakt tussen hekwerken die zich direct, of op afstand van de straat bevinden. Hekwerken die direct aan de straat worden toegepast moeten een hoogte van 0.90 meter hebben. Hekwerken die op afstand van de straat toegepast worden moeten minimaal op een afstand van 10 meter achter de uitgiftegrens geplaatst worden. De toegepaste hekwerken worden mee-ontworpen met het gebouw in een voorgeschreven kleur zwart.

Verharding

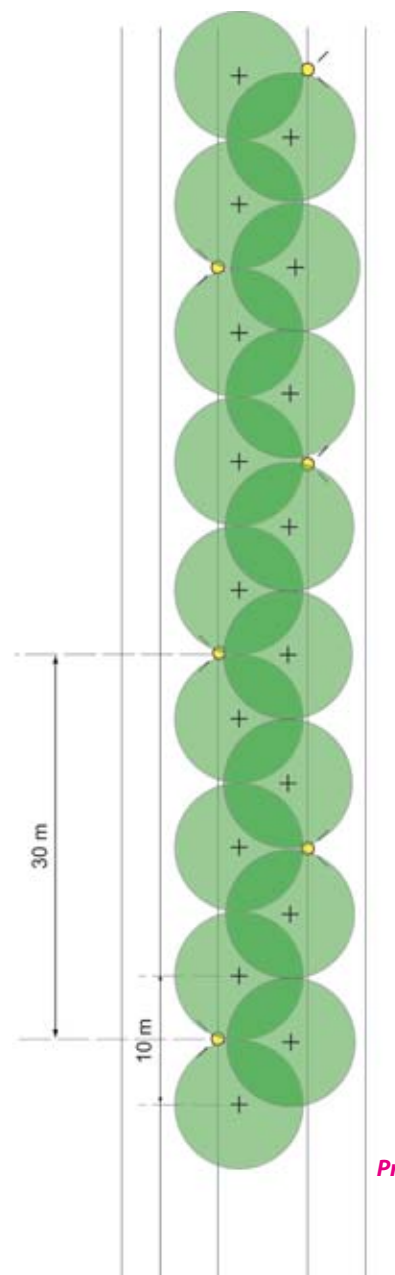
De rijlopers bestaan uit een trottoirband Chateauband 180/330x400 kleur grijs, een geleideband 50/200x250. De voetpaden krijgen zwarte betonstraatstenen, een dubbelklinker, in halfsteensverband. Het voetpad wordt opgesloten met een zwarte opsluitband van 100*200.

Verlichting

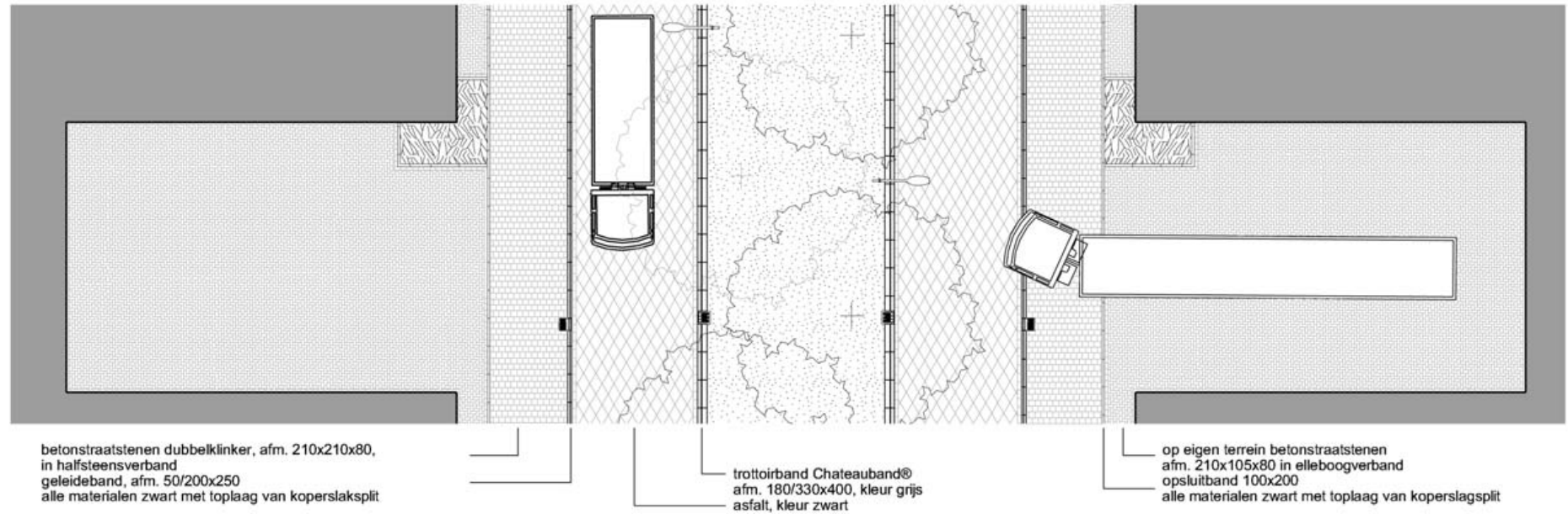
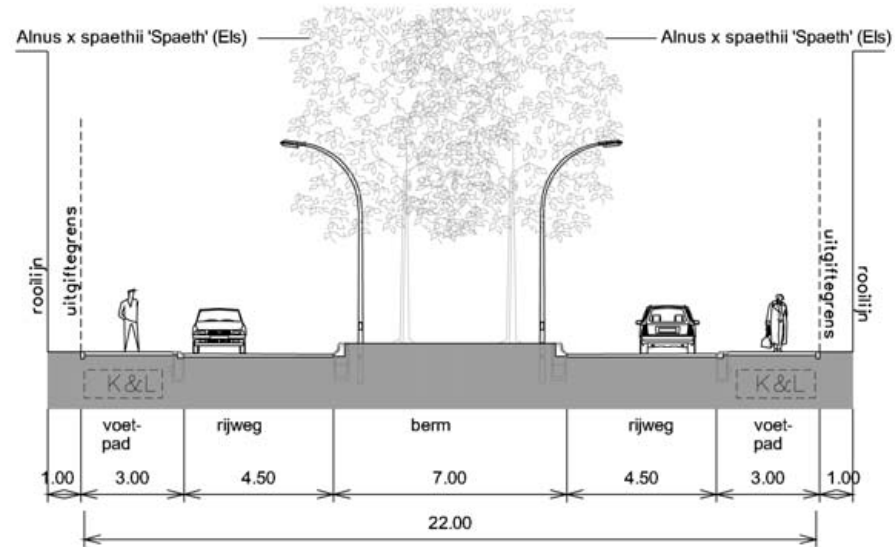
Langs de rijlopers in de middenberm en de zijbermen wordt een 6 meter hoge mast met een verlichtingsarmatuur Residium (Philips). Langs de voet- en fietspaden is gekozen voor 3.5 meter hoge mast met verlichtingsarmatuur Cityzen (Philips). Daar waar de verlichting in de verharding staat wordt een beschermbeugel van 0.60 hoog in de kleur zwart toegepast.

Bebording

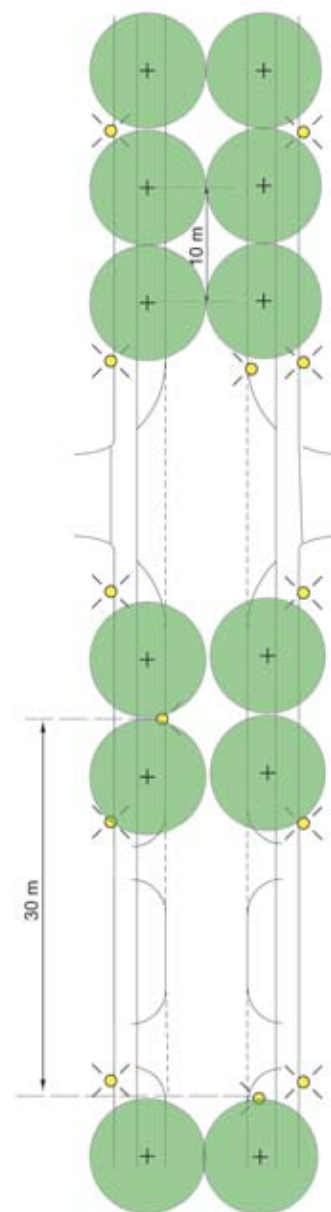
Bord type 3. Deze bebording wordt in de middenberm en/of de zijberm van de bedrijfslaan geplaatst. De borden geven aan welke bedrijven zich bevinden in de nabijheid van de bedrijfslaan in tekst en/of een bedrijfslogo.



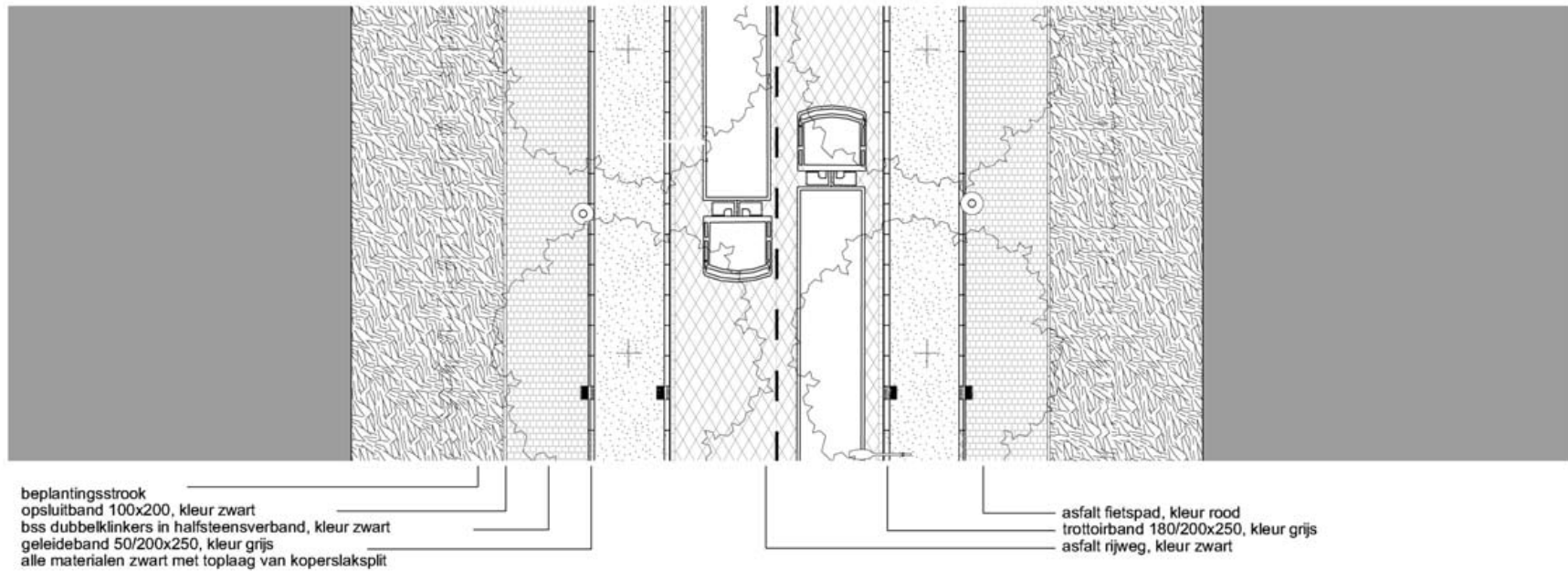
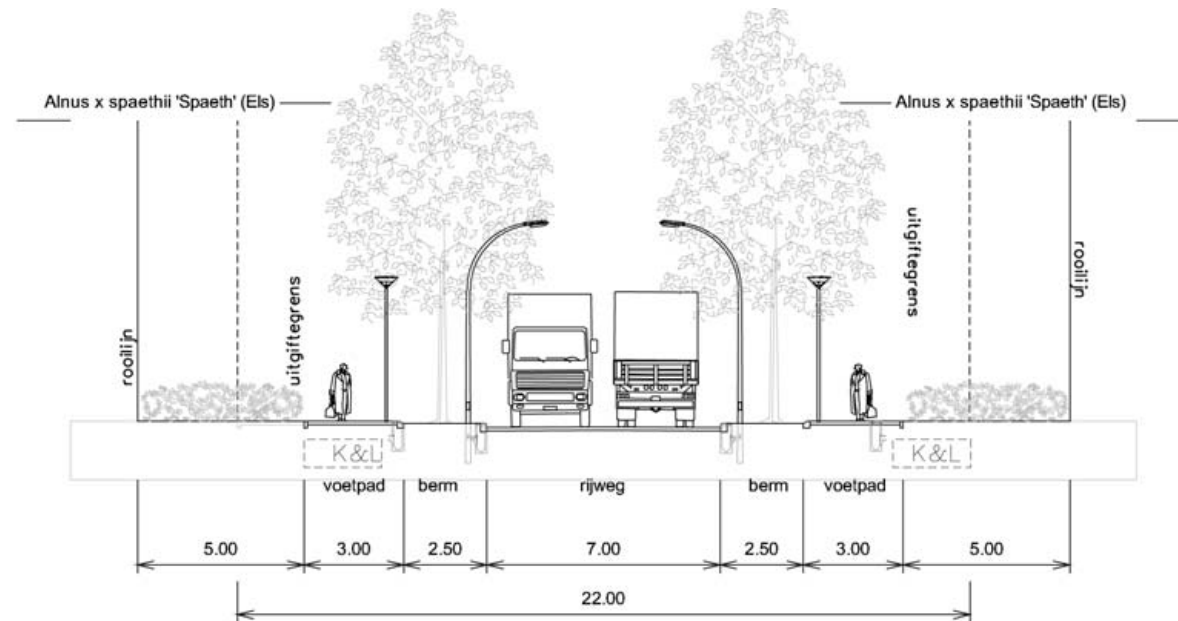
Principe Bedrijfslaan 1



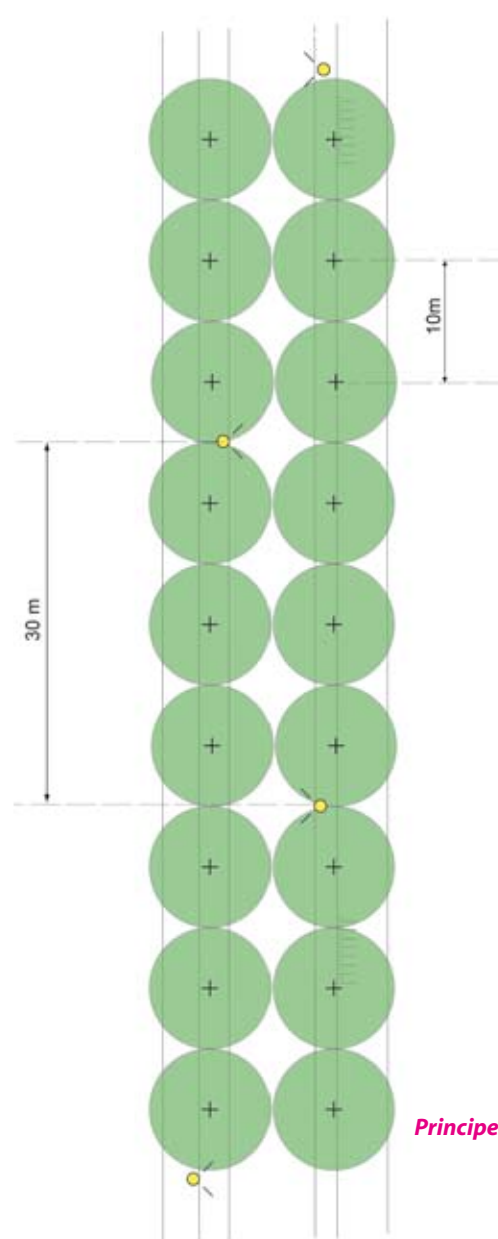
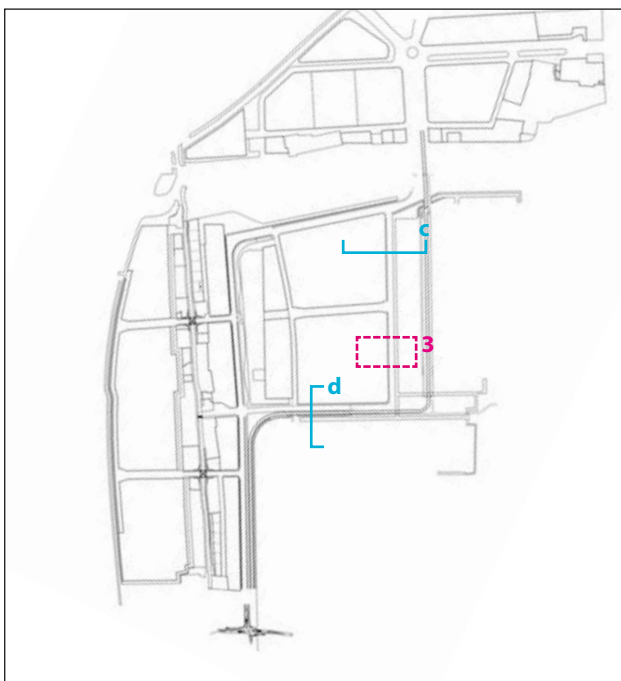
Profiel Bedrijfslaan a-a



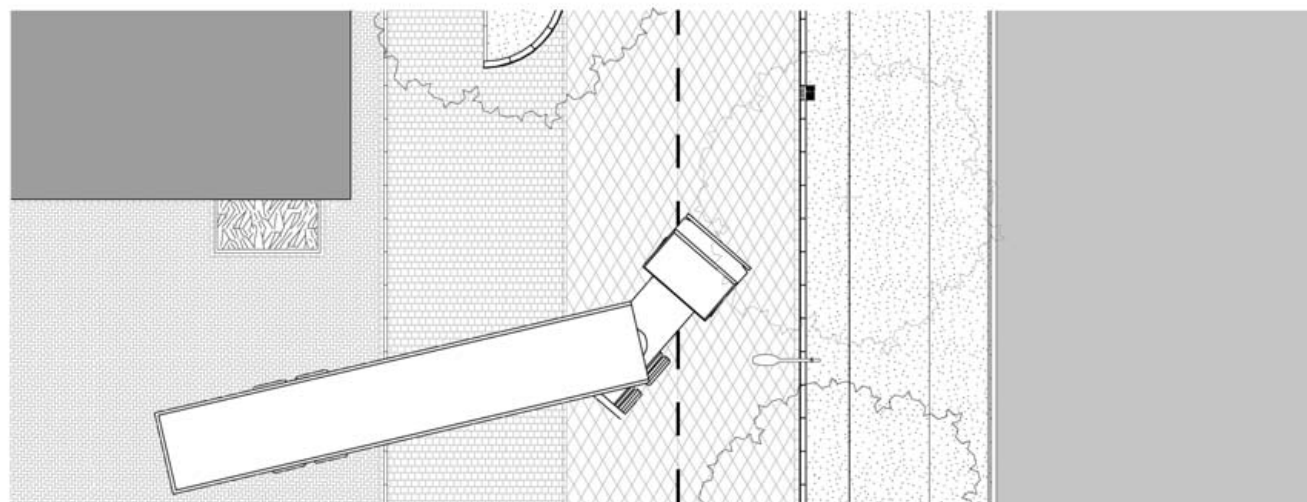
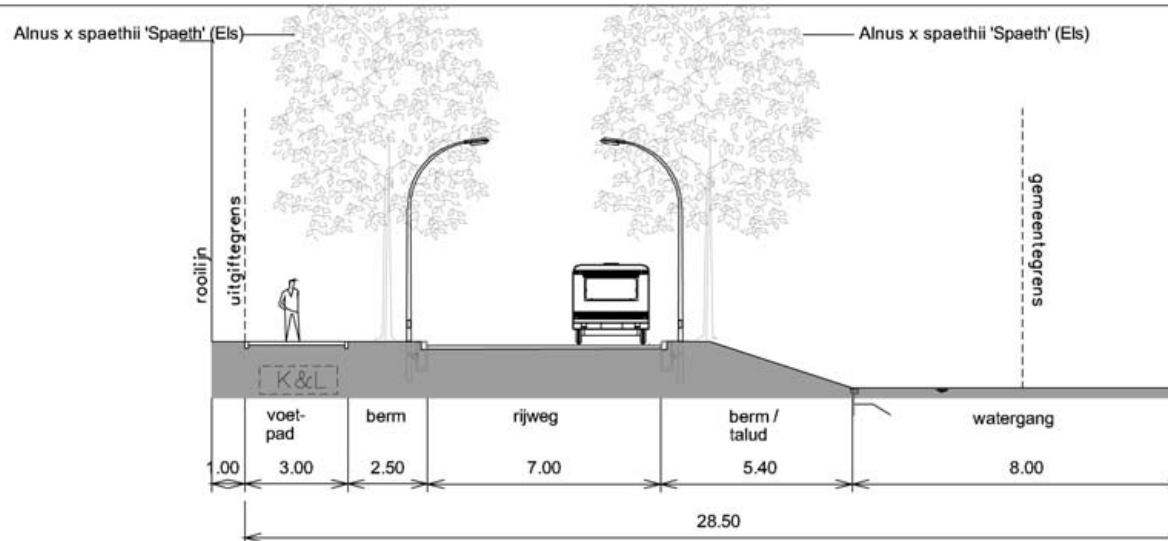
Principe Bedrijfslaan 2



Profiel Bedrijfslaan b-b



Principe Bedrijfslaan 3

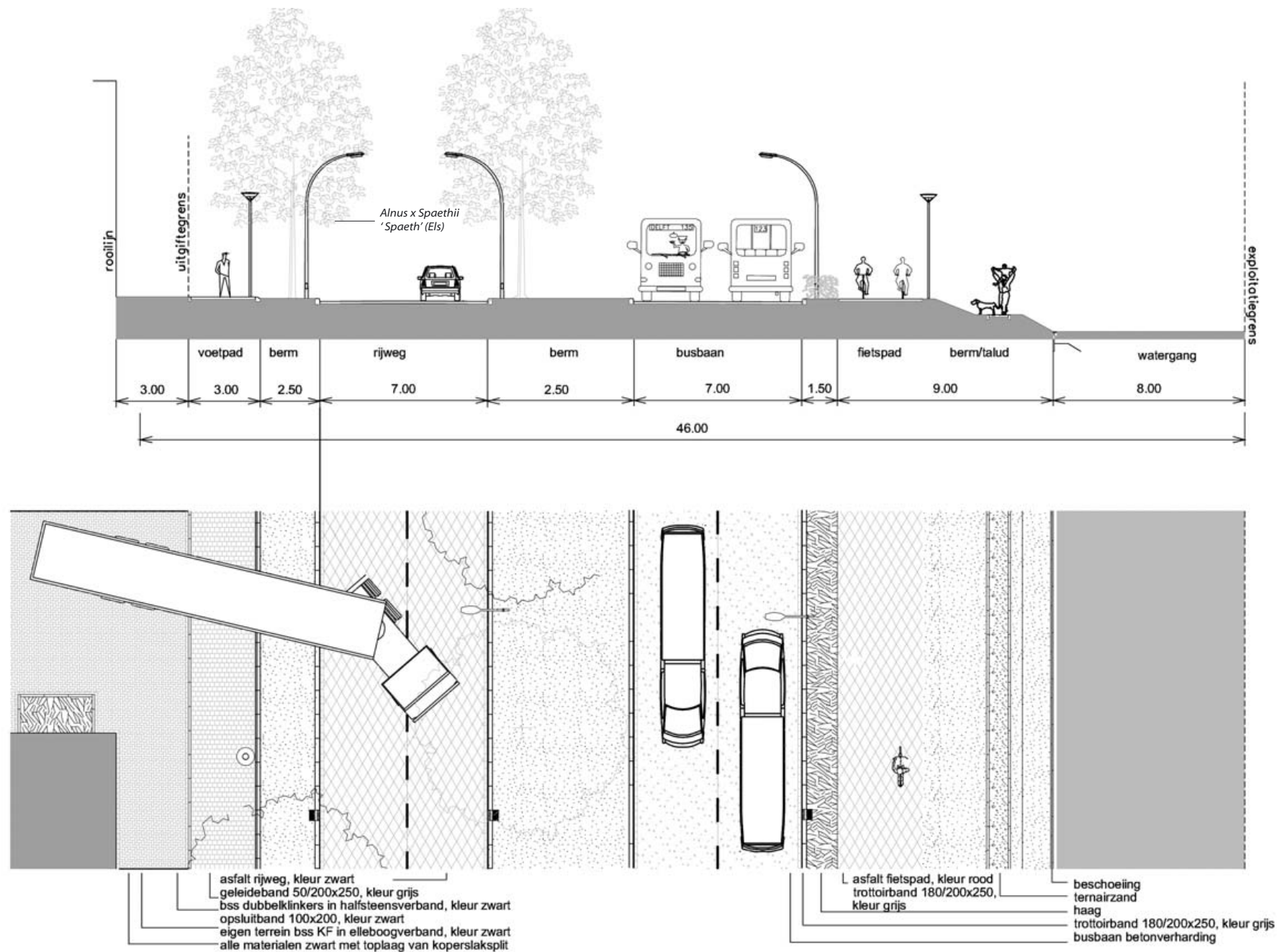


eigen terrein bss KF in elleboogverband, kleur zwart
 opsluitband 100x200, kleur zwart
 bss dubbelklinkers in halfsteensverband, kleur zwart
 alle materialen zwart met toplaag van koperslaksplit

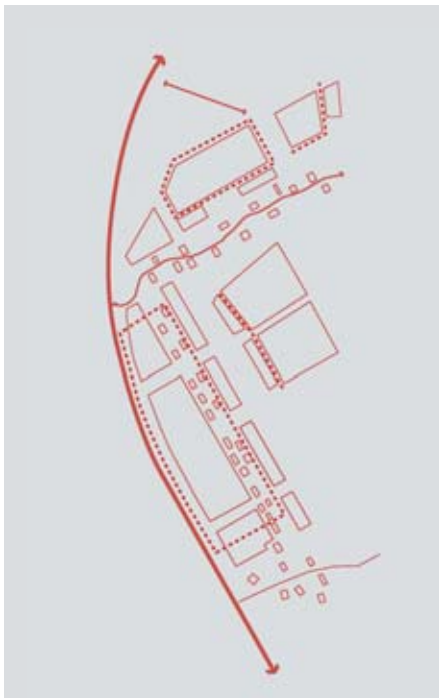
beschoeiing
 trottoirband 180/200x250, kleur zwart
 asfalt rijweg, kleur zwart
 alle materialen zwart met kleurvaste toplaag

Profiel Bedrijfslaan c-c





Profiel Bedrijfslaan d-d



Bedrijfsstraten



Bedrijfsstraten

Karakter

De bedrijfsstraten hebben een stedelijk karakter. De straten zijn groene linten met een enkele bomenrij of gegroepeerde bomen. De bedrijfsstraten worden standaard beheerd en krijgen hierdoor een verzorgde uitstraling. In bepaalde straten ontmoet de bedrijvigheid het wonen. Een verantwoordde samenhang tussen wonen en bedrijvigheid wordt bereikt door in die bedrijfsstraten een breder profiel te maken.

Gebruik

De bedrijfsstraten worden minder intensief gebruikt dan de bedrijfslanen. Verschillende soorten verkeer maken gebruik van deze ontsluitingen. Zowel recreatief langzaamverkeer, werkverkeer, als woonverkeer maken gebruik van de bedrijfsstraten.

Water

Daar waar een bedrijfsstraat de Harnaschwetering kruist wordt een duikerbrug toegepast. Deze duikerbruggen mogen het landschappelijke beeld van de oude wetering niet aantasten.

Openbaar groen

Het groen in de bedrijfsstraten bestaat uit groene grasbermen. Deze worden regelmatig onderhouden volgens een 'standaard maaibeheerprogramma'.

Privé groen

Bij de entrees wordt op eigen terrein een bedrijfstuin gerealiseerd. De keuze in beplanting in deze bedrijfstuinen is geheel vrij. De maat van de tuin moet minimaal 4% van het kaveloppervlak zijn. De bedrijfstuinen dragen bij aan het groene beeld van de bedrijfsstraten en geven tevens de entrees tot het bedrijventerrein een vriendelijker karakter.

Bomen

De boomsoort die is gekozen voor de bedrijfsstraten is een gewone Els (*Alnus glutinosa*). Het is een boom van 10 tot 15 meter. De boom heeft een kegelvormige tot ovale kroon. De plantafstand tussen de bomen is 20 tot 25 meter en soms variabel.

Hekwerken

Er wordt onderscheid gemaakt tussen hekwerken die zich direct, of op afstand van de straat bevinden. Hekwerken die direct aan de straat worden toegepast moeten een hoogte hebben van 0.90 meter hebben. Hekwerken die op afstand van de straat toegepast worden moeten minimaal op een afstand van 10 meter achter de uitgiftegrens geplaatst worden. De toegepaste hekwerken worden mee-ontworpen met het gebouw in een voorgeschreven kleur zwart.

Verharding

De rijlopers bestaan uit zwart asfalt met aan beide zijden een geleideband 50/200*250 kleur grijs. Het trottoir krijgt zwarte betonstraatstenen met een kleurvaste toplaag in halfsteensverband. Het trottoir wordt opgesloten met een zwarte opsluitband van 100*200 kleur zwart.

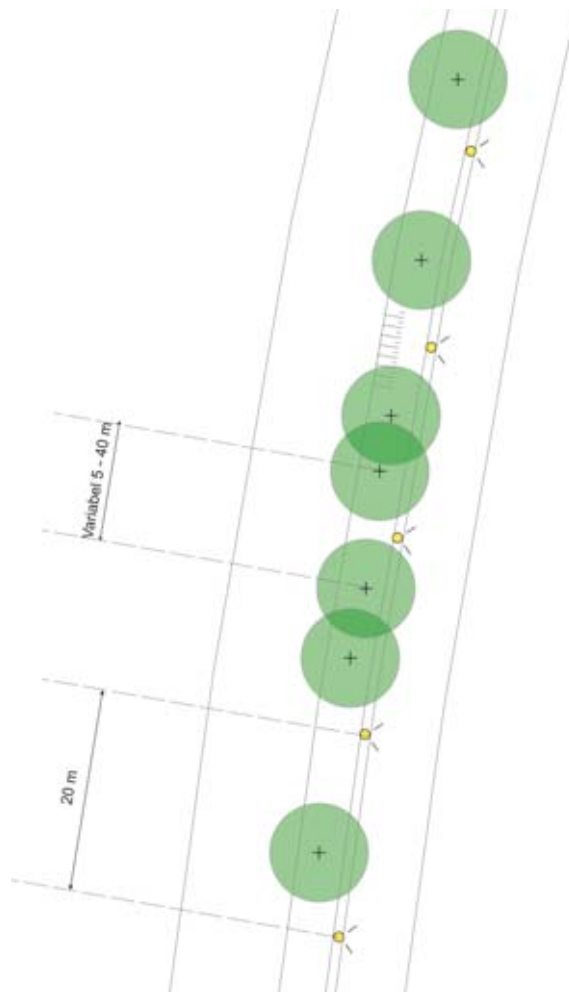
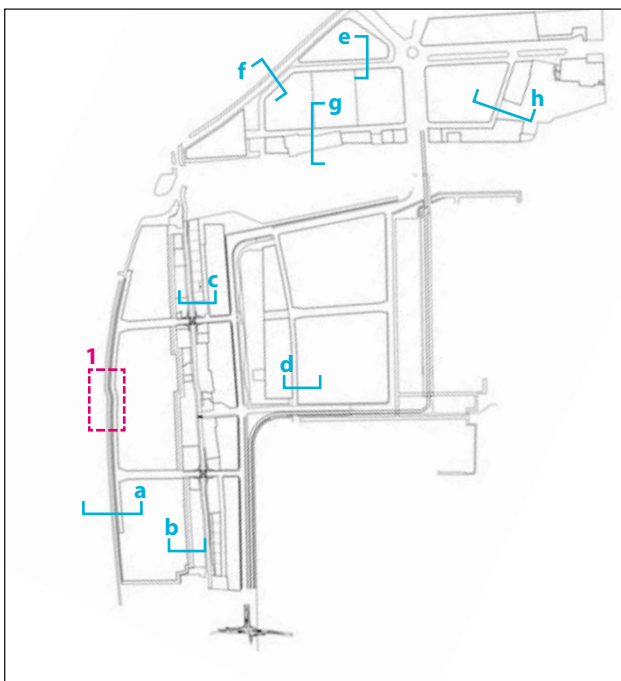
Verlichting

De verlichting wordt in de zijbermen langs de rijlopers geplaatst. De masthoogte is 6 meter. Het type verlichtingsarmatuur: Residium (Philips).

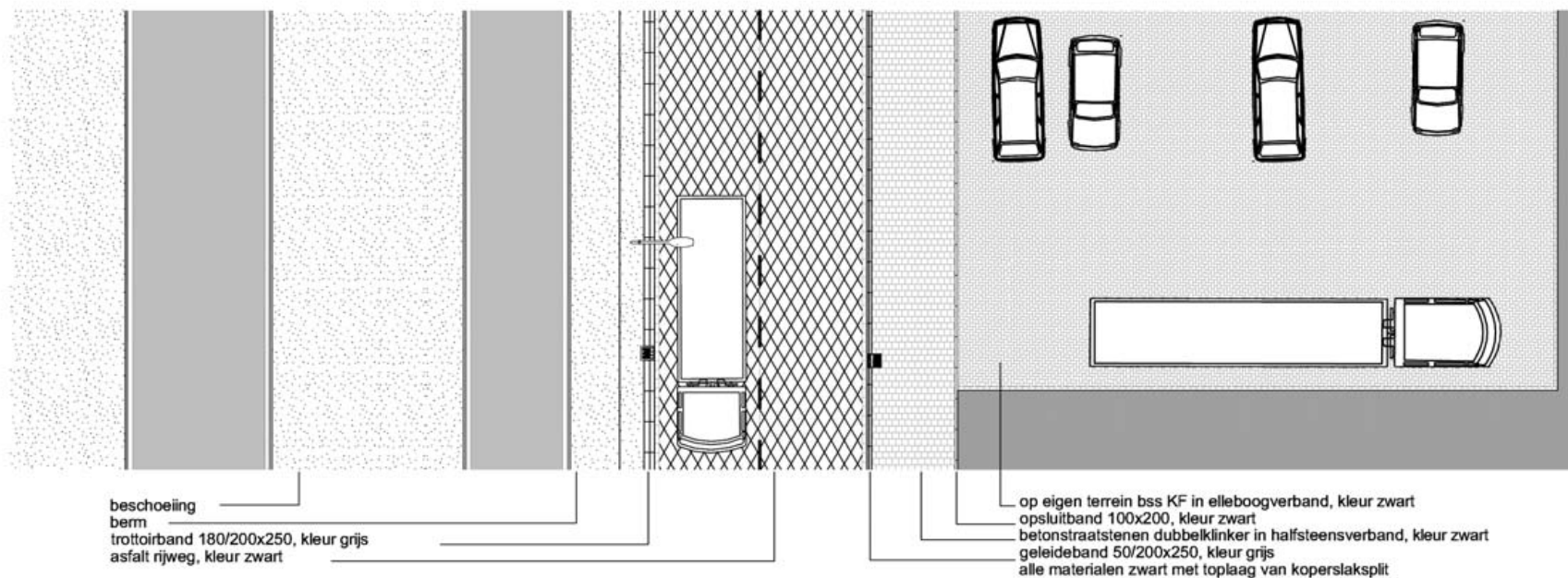
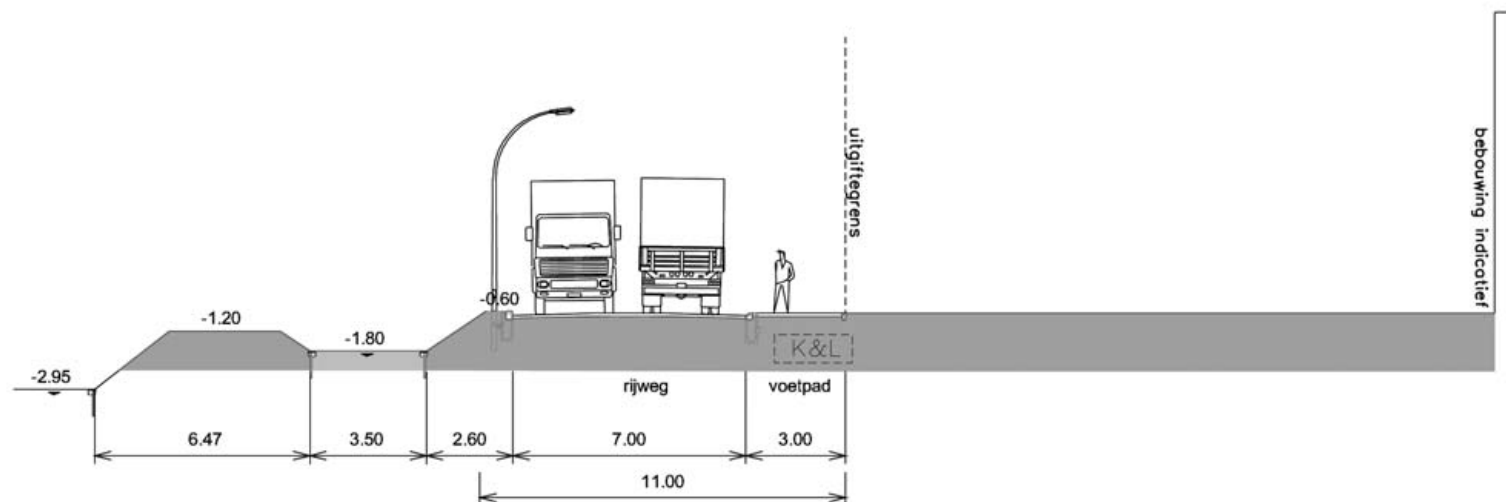
Daar waar de verlichting in de verharding staat wordt een beschermbeugel van 0.60 m hoog in de kleur zwart toegepast.

Bebording

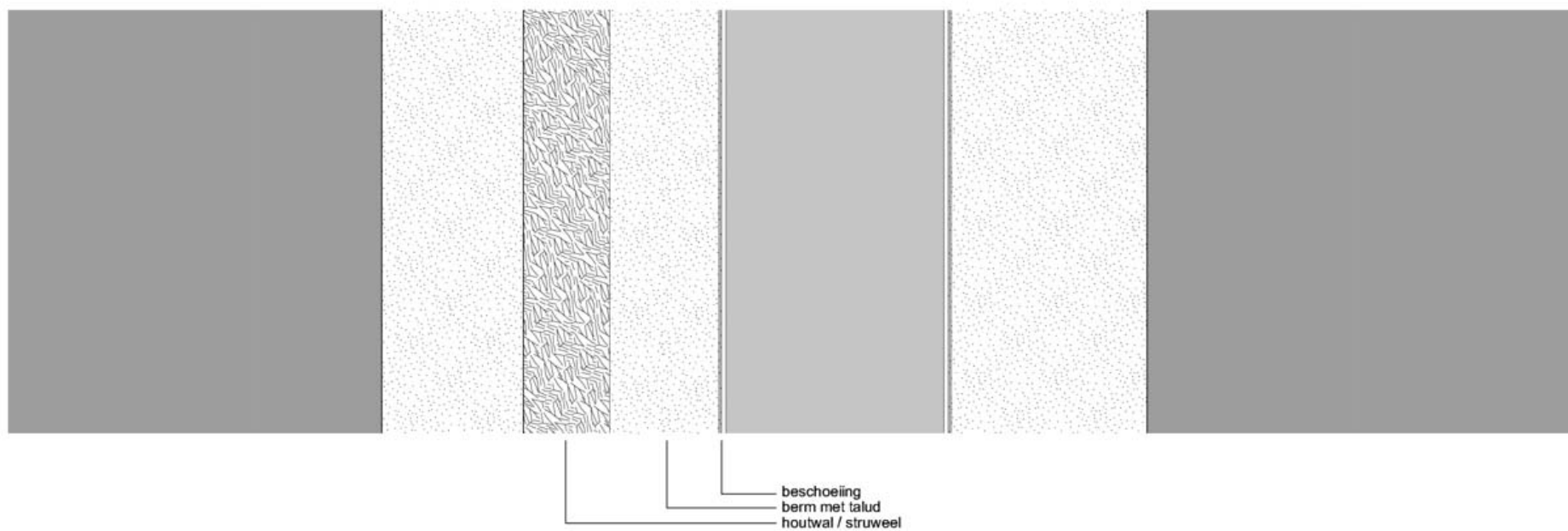
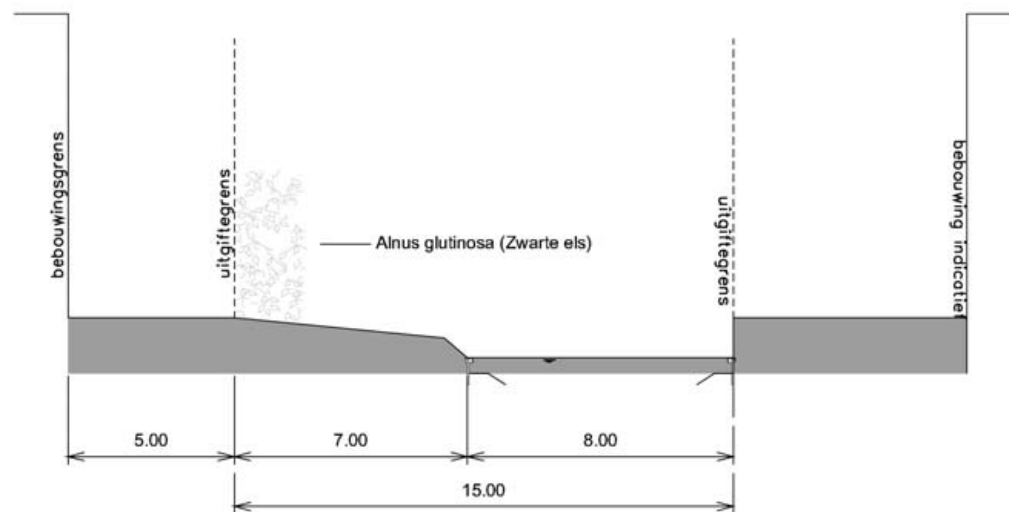
Bord type 4. Dit type bebording wordt op het eigen terrein van de bedrijven geplaatst. Op het bord wordt de naam van het bedrijf in tekst en/of een bedrijfslogo plus het adres aangegeven.



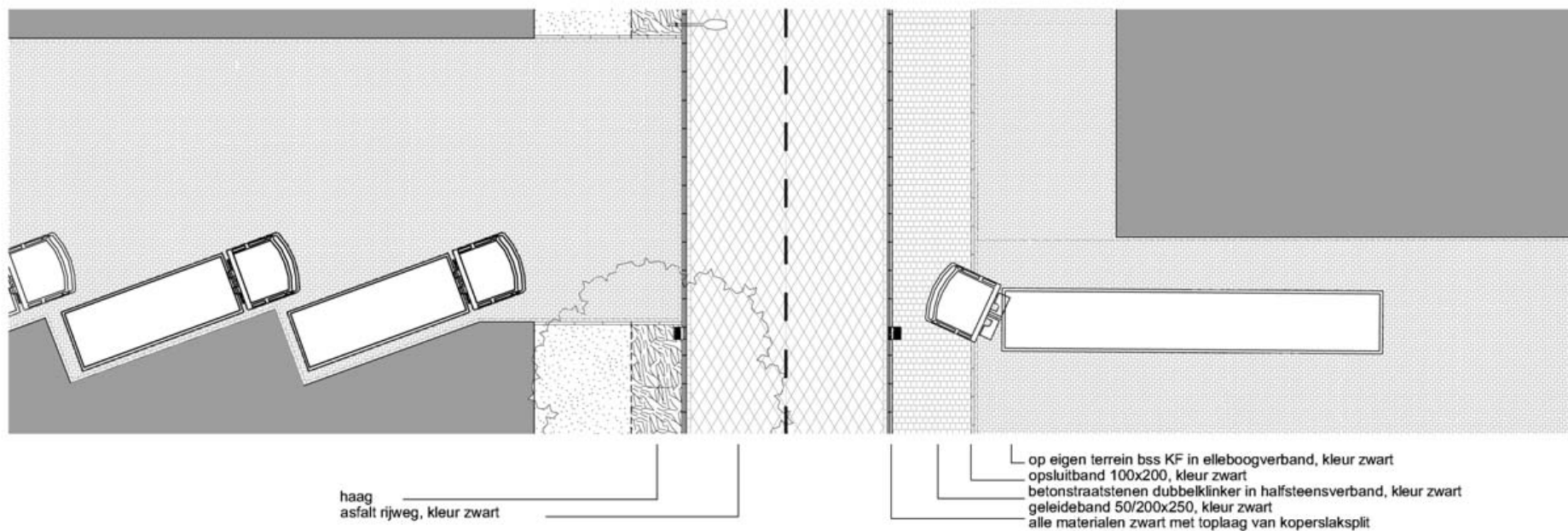
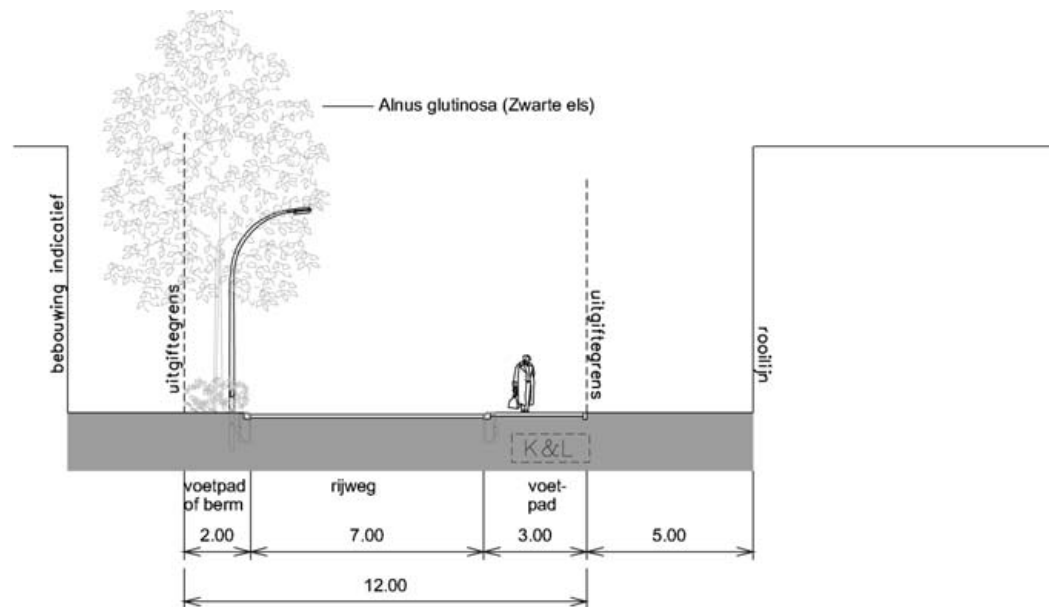
Principe Bedrijfsstraten 1



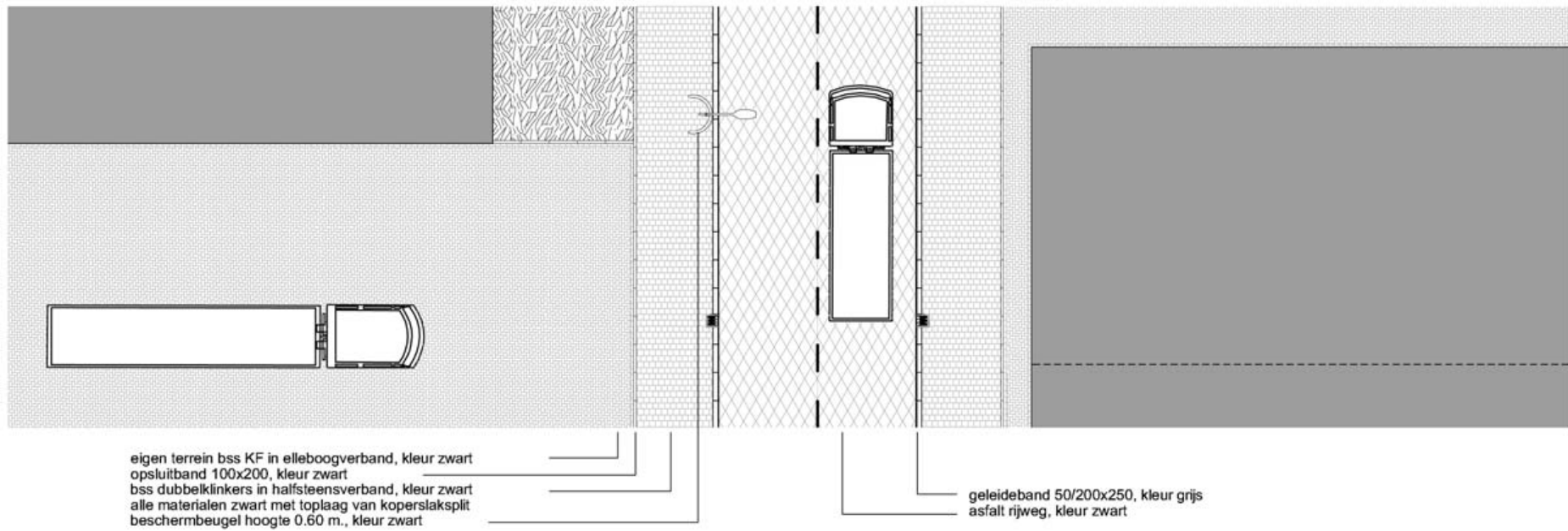
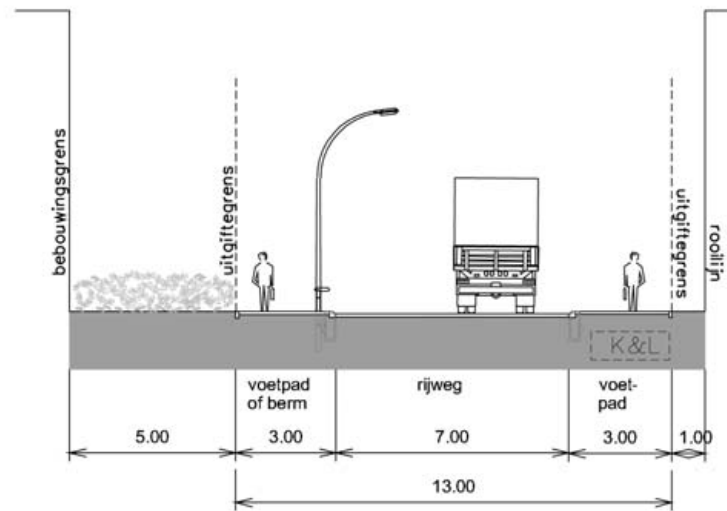
Profiel Bedrijfsstraat a-a



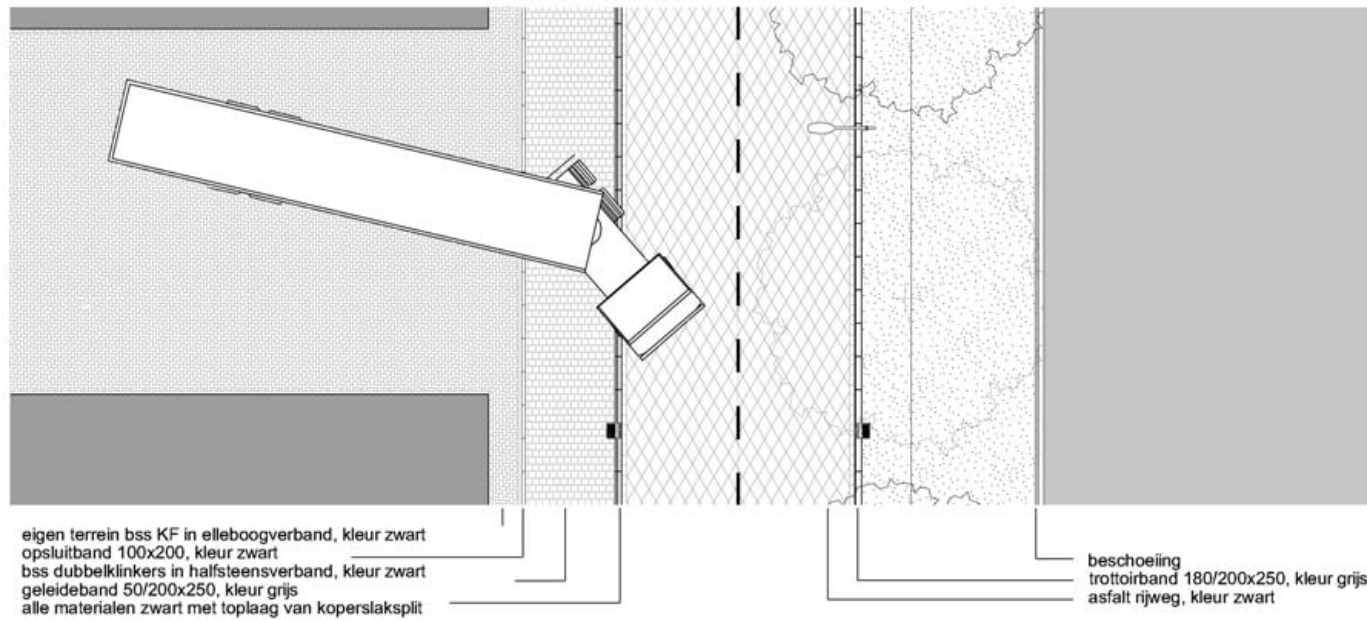
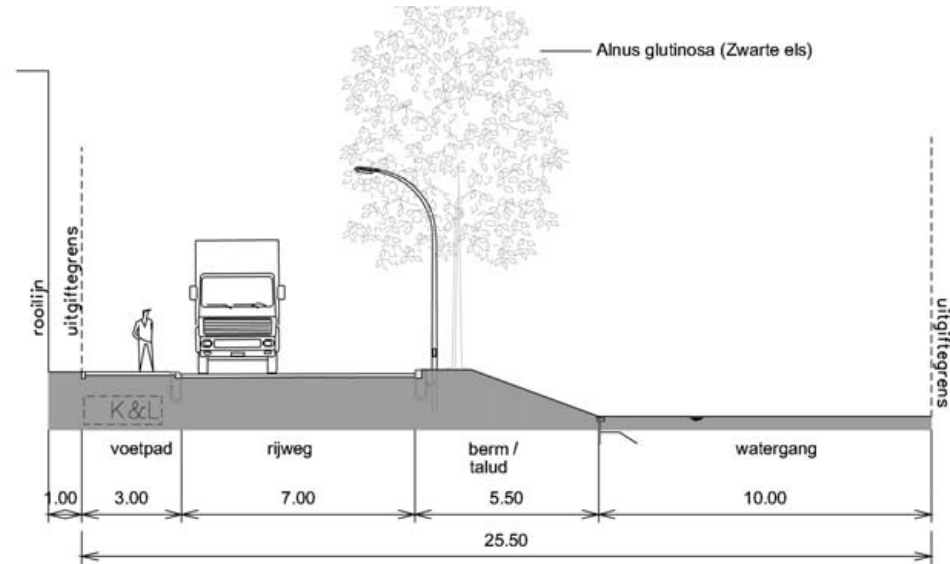
Profiel Bedrijfsstraat b-b



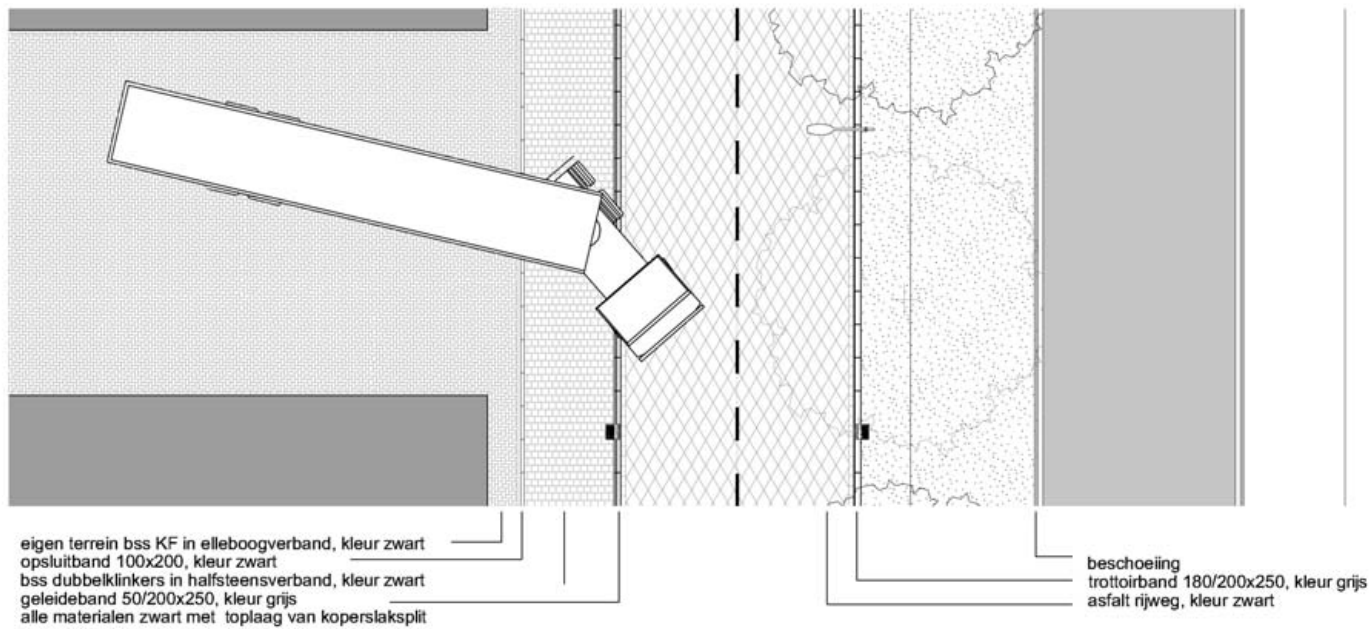
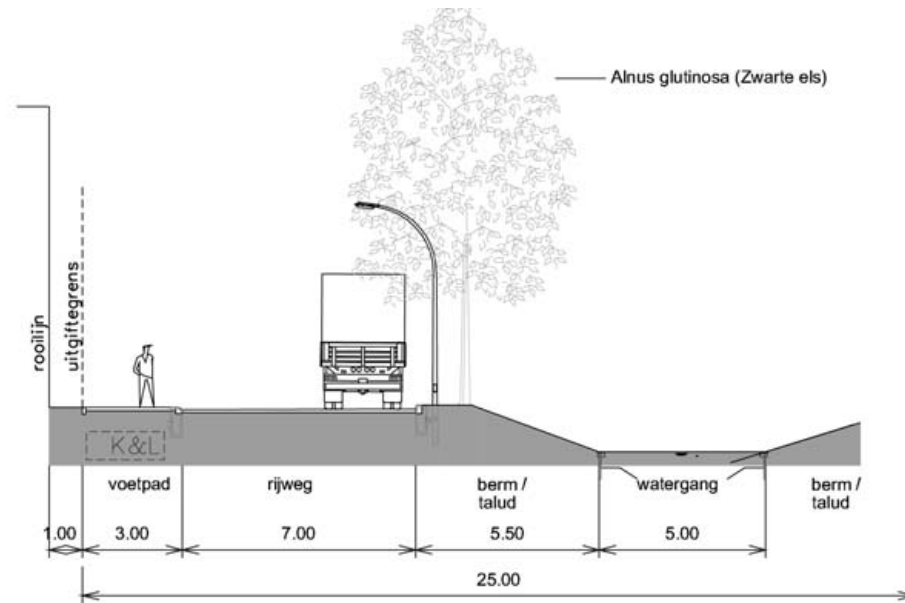
Profiel Bedrijfsstraat c-c



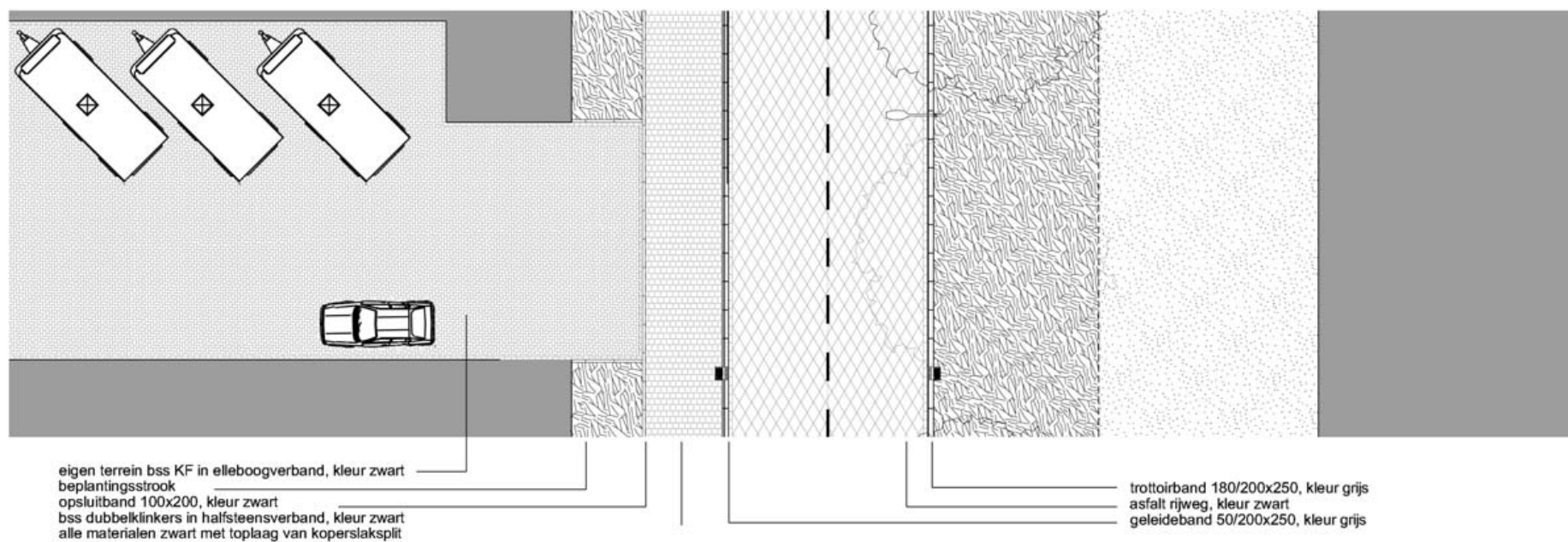
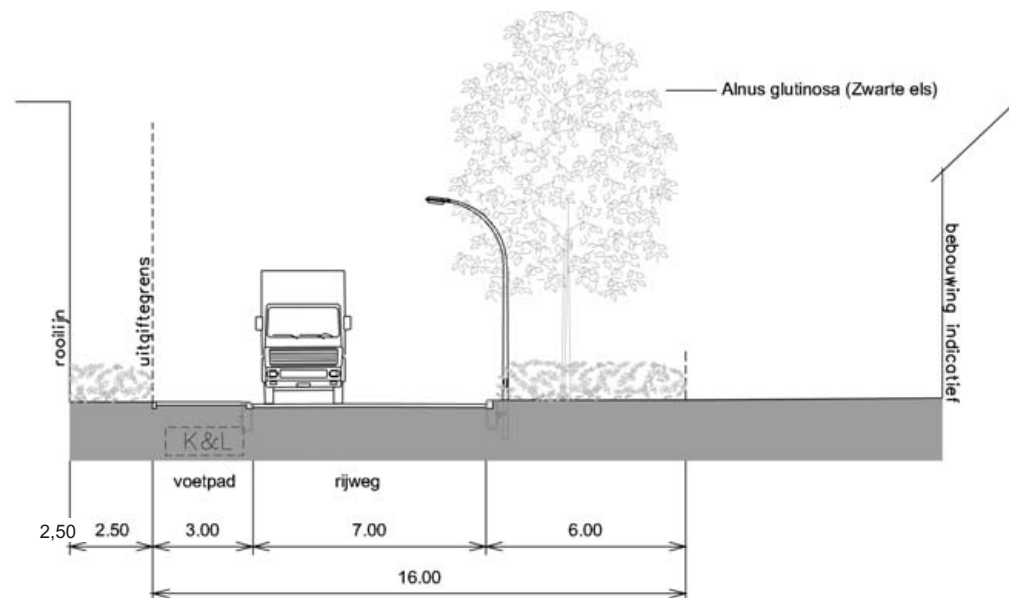
Profiel Bedrijfsstraat d-d



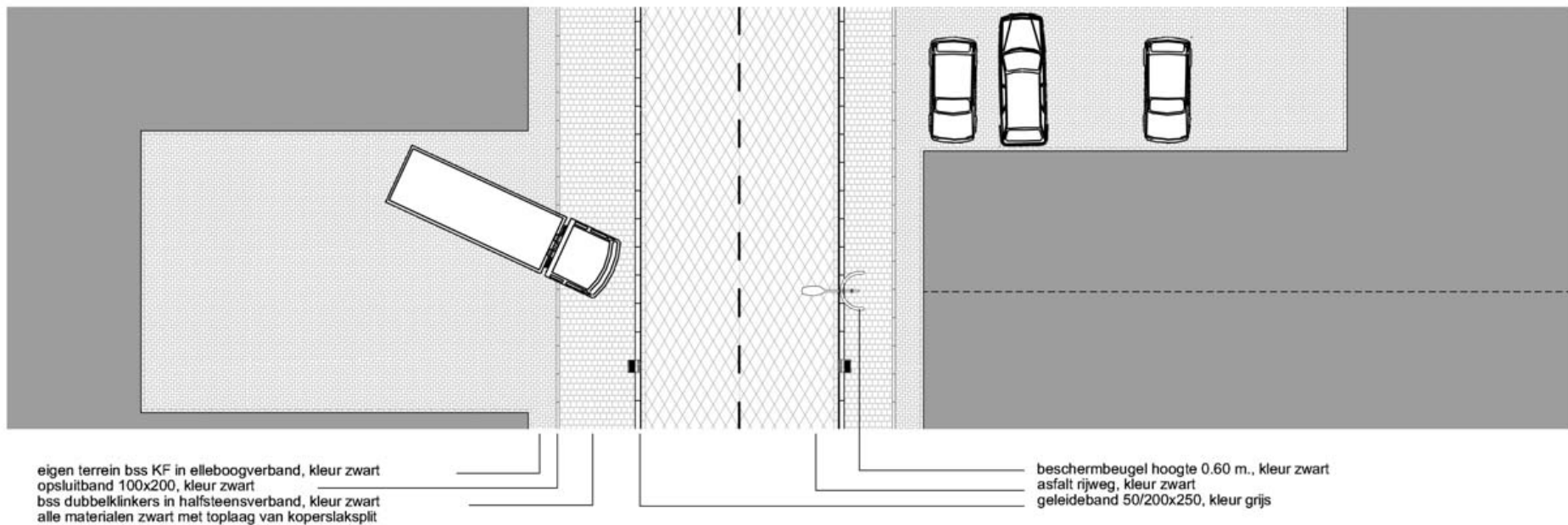
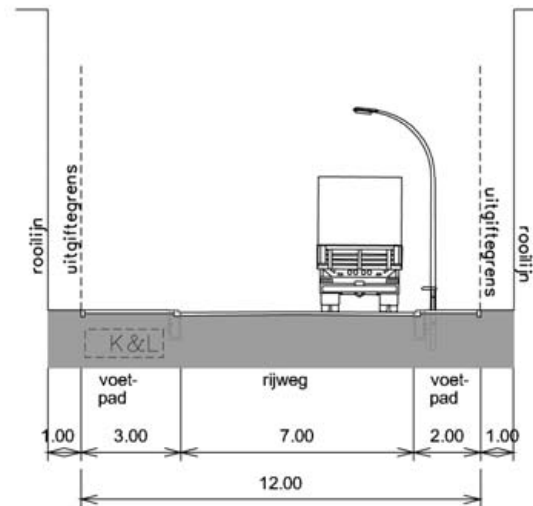
Profiel Bedrijfsstraat e-e



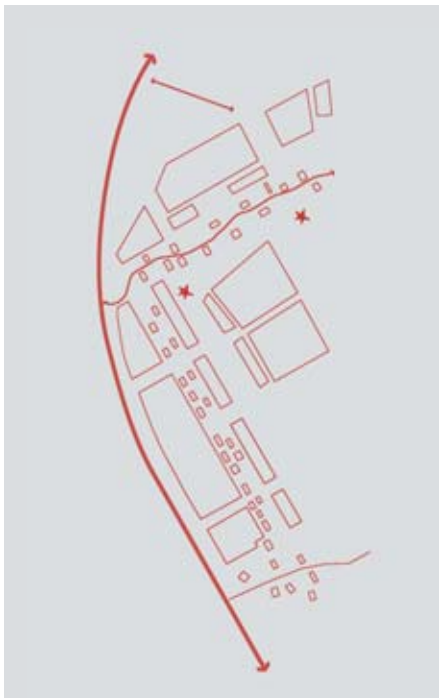
Profiel Bedrijfslaan f-f



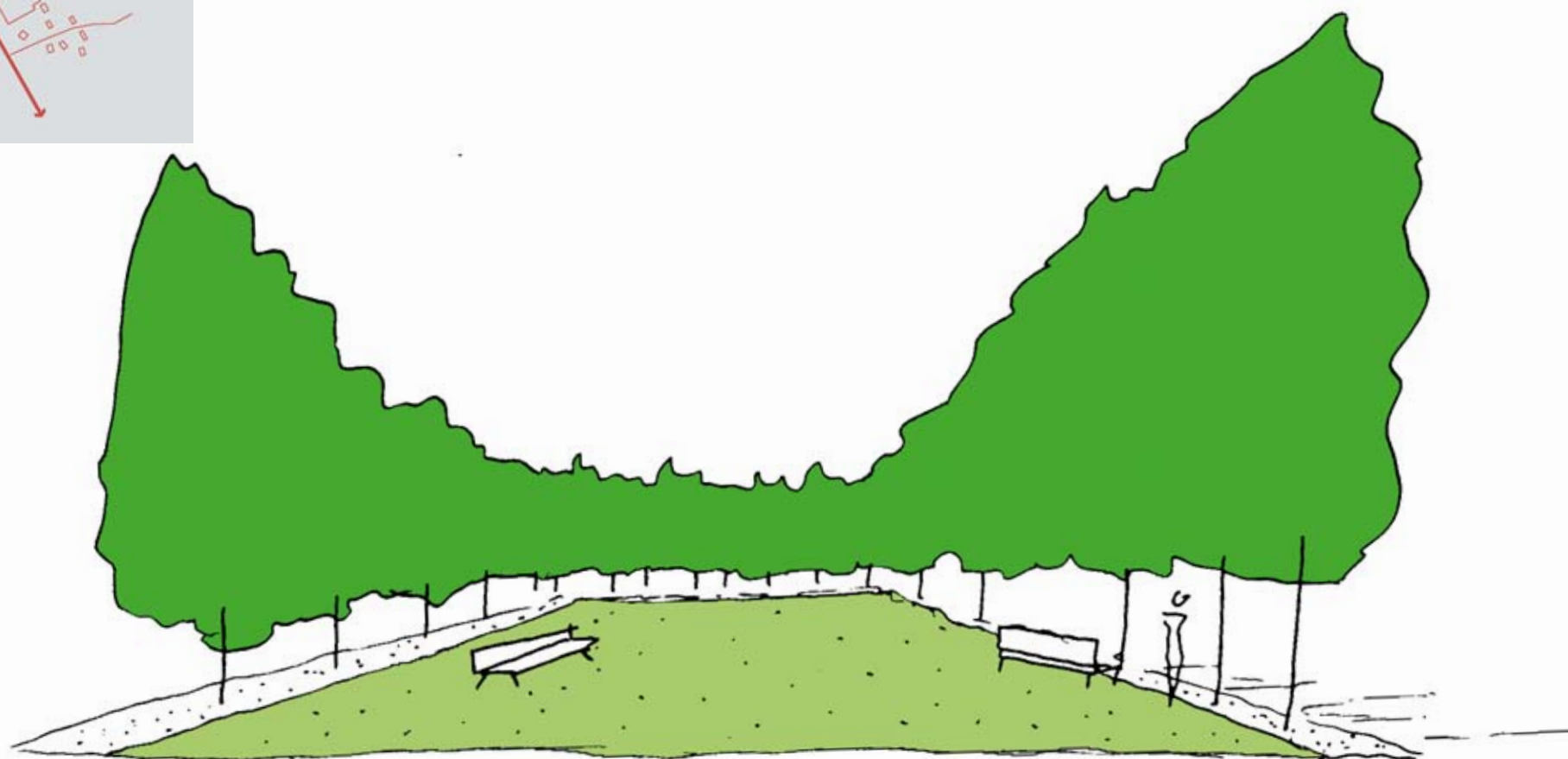
Profiel Bedrijfslaan g-g



Profiel Bedrijfslaan h-h



Verblijfsplekken



Verblijfsplekken

Karakter

De verblijfsplekken zijn kleine omsloten plekken waar recreanten, mensen vanuit het bedrijventerrein en bewoners van de omliggende gebieden gebruik van kunnen maken. De plekken bieden een mooi uitzicht over het water en het groen. Hier kan je, beschut tegen de wind, bijvoorbeeld de lunch nuttigen. De plekken worden intensief beheerd en onderscheiden zich daardoor van de aanliggende landelijke Harnaschdreef.

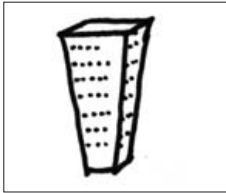
Inrichting

De verblijfsplekken zijn grasveldjes die worden omzoomd met bomen. De boomsoort die hier wordt toegepast is de Zwarte Els (*Alnus Glutinosa*). Het is een boom van 10-15 meter. De boom heeft een kegelvormige tot ovale kroon. De plantafstand tussen de bomen is 7,5 meter.

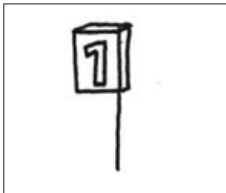
Naast bankjes kunnen objecten geplaatst worden als spelaanleiding of voorzieningen voor sport/fitness. Voorgesteld wordt om de verblijfsplekken niet te verlichten. Er vanuitgaand dat het gebruik beperkt blijft tot een dagsituatie en geen suggestie gedaan moet worden van veiligheid na zonsondergang.

5 Groslijst

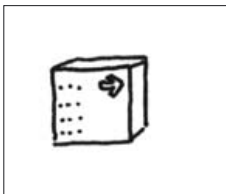
Bebording



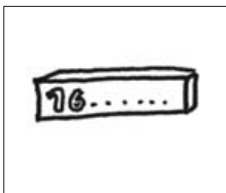
Type 1: Hoofdontsluitingsbebording



Type 2: Harnaschdreefbebording

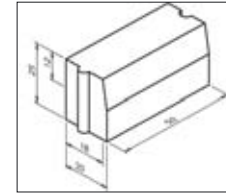


Type 3: Bedrijfslaanbebording

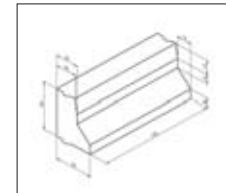


Type 4: Bedrijfsstraatbebording

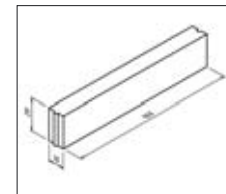
Lineaire elementen



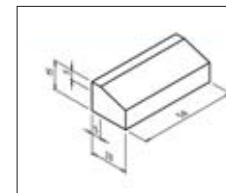
Trottoirband 180/200*250 (grijs)



Trottoirband Chateauband 180/330*400 (grijs)



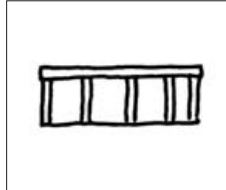
Opsluitband 100*200 (zwart)



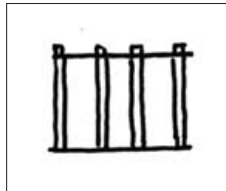
Geleideband 50/100*200/250 (grijs)

Hekwerken

hekwerk 0,90 m, (kleur zwart)
mee-ontworpen met bedrijfsgebouw

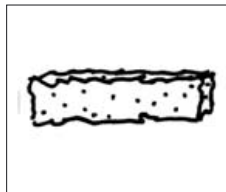


hekwerk vrij, (kleur zwart)
mee-ontworpen met bedrijfsgebouw



Hagen

Acer campestre



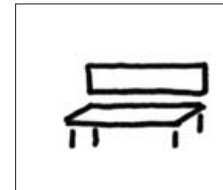
Kunstwerken

duikerbrug



Banken

Streetlife HKS-1



Afvalbakken

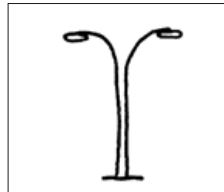
Capitole, bak;
RAL 7038, beugel;
RVS (Bammes)



Verlichtingen



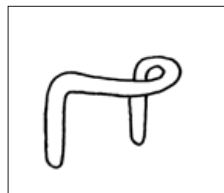
mast 3.5 m hoog, type armatuur: Cityzen (Philips)



2 masten, 8 m hoog, conisch rond, type armatuur Residium (Philips)



mast 6 m hoog, conisch rond, type armatuur Residium (Philips)



beschermbeugel type P boombeugel (Velopa) kleur zwart, 0.60 m hoog

Bomen

Els
Alnus Spaethii 'Spaeth'



Zwarte els
Alnus Glutinosa



Gewone es
Fraxinus Excelsior



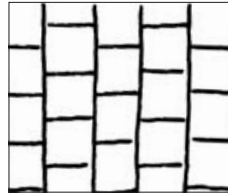
Knotwilg
Salix Alba



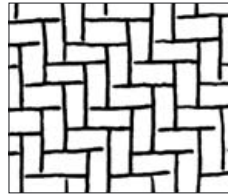
Watercypres
Metasequoia glyptostroboides



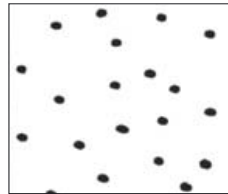
Verhardingen



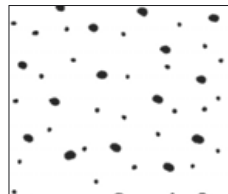
BSS dubbelklinker met toplaag van koperslaksplit (zwart)



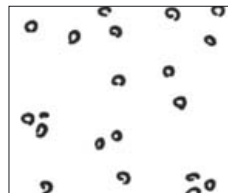
BSS Keiformaat met kleurvaste toplaag van koperslaksplit, elleboogverband (zwart)



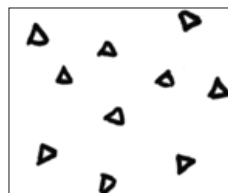
Asfalt (zwart)



Asfalt (rood)



Ternairzand



Betonverharding



Handboek Buitenruimte

bedrijventerrein HarnaschPolder

1612
08







Bijlage 8: Civieltechnisch Document voor zelfrealisatie



**Civieltechnisch document voor zelfrealisatie
voor de inrichting van kavels en buitenruimte**

Schipluiden, 16 maart 2015

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Overdracht bouwrijpe uitgeefbare kavels	3
3.	Inrichting uitgeefbare kavels	4
3.1	Verkeerstechnische aspecten	4
3.2	Peilen	4
3.3	Ondergrondse voorzieningen	5
3.4	Terreininrichting	7
4.	Inrichtingsplan	9
5.	Duurzaamheid	10
5.1	Duurzaam ontwikkelen	10
6.	Algemene bepalingen en vergunningen	10
6.1	Van toepassing zijnde bepalingen	10
6.2	Constructies en bouwstoffen	11
6.3	Ontwatering bouwput	11
7.	Vorbereidende werkzaamheden	11
7.1	Opname bestaande bebouwing	11
7.2	Vergunning bouwterrein	11
7.3	Uitzetten rooilijnen	11
8.	Revisie	12
9.	Aanvullende bepalingen uitvoering	12
9.1	Verkeersmaatregelen	12
9.2	Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen Nieuwbouw	12
10.	Adressen en instellingen	13
11.	Begrippenlijst	14

1. Inleiding

De gemeenten Den Haag en Midden-Delfland ontwikkelen samen een bedrijventerrein. Het Bedrijvenschap HarnaschPolder is in januari 2004 opgericht toen de drie gemeenten een convenant sloten om gezamenlijk een groot deel van de Harnaschpolder te ontwikkelen tot een volwaardig en hoogwaardig en standaard bedrijventerrein.

Voor het plangebied zijn vier bestemmingsplannen en één beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor een goede ontwikkeling is het van belang dat bedrijven, die zich op het bedrijventerrein vestigen, op de hoogte zijn van de spelregels en inrichtingseisen. Het civieltechnisch document dat voorligt, beschrijft in hoofdlijnen de (civiel)technische uitgangspunten en voorwaarden bij:

- het bouw- en woonrijp maken;
- het opleveren van de gronden aan een bouwer/ontwikkelaar;
- het samenspel tussen een bouwer/ontwikkelaar en het Bedrijvenschap Harnaschpolder tijdens het inrichten van de uitgeefbare kavel;
- het beheer van de uitgeefbare kavel en de openbare ruimte tijdens de bouwfase.

Het civieltechnisch document is als bijlage aan reserveringsovereenkomst toegevoegd.

2. Overdracht bouwrijpe uitgeefbare kavels

De kavels voor zelfrealisatie worden niet bouwrijp opgeleverd en zijn ook niet voorbelast. In het verleden zijn door het Bedrijvenschap bouwrijp opgeleverd, nadat ze (intergraal) zijn voorbelast. Voor het voorbelasten geldt een restzettingseis van 0,10 m na dertig jaar. Het is de keuze aan de zelfrealisator om terreinen, die na ontwikkeling in beheer en eigendom van de ontwikkelaar blijven, om deze terreinen voor te belasten.

Indien door de realisator wegen worden aangelegd die later in beheer en onderhoud naar het bedrijvenschap overgaan, dienen deze met zand te worden voorbelast. Ook hierbij geldt een restzettingseis van 0,10 m na 30 jaar. Voor het aanbrengen van de voorbelasting moet een geotechnisch rapport ter goedkeuring aan het Bedrijvenschap worden overhandigd.

Bij overdracht van de grond wordt een proces verbaal opgemaakt.

Het bedrijvenschap levert afhankelijk van de situatie bouwrijpe uitgeefbare kavels, bouwrijpe woningkavels en bouwrijpe woon&bedrijvenkavels op aan de bouwer/ontwikkelaar. Wanneer één van de partijen dit wenst wordt hiervan een proces-verbaal van overdracht opgesteld. De volgende activiteiten zijn uitgevoerd:

- het terrein is vrij van opstanden en bomen en aanwezige (bodem-)verontreinigingen zijn verwijderd;
- het terrein is voorbelast en voldoet aan de restzettingseis van het bedrijvenschap;
- het terrein is tot het planpeil aangevuld met zand of grond;
- In de meeste gevallen is de kavel via de openbare weg bereikbaar. Indien dit niet het geval is, wordt een bouwweg door de realisator aangelegd.
-

Tijdens het bouwrijp maken is de bodem milieutechnisch onderzocht en is wanneer nodig gesaneerd. De resultaten van de onderzoeken kunnen bij het bedrijvenschap worden ingezien. De uitkomst van de onderzoeken is geen 'schone grond verklaring'.

De afdeling VROM, 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 de uitgeefbare kavels is toegestaan.

3. Inrichting uitgifbare kavels

3.1 Verkeerstechnische aspecten

3.1.1 Ontsluiting uitgifbare terreinen

Het wegontwerp is gebaseerd op de aanbevelingen uit de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012, uitgave CROW).

Het uitgangspunt is dat uit te geven kavels bereikbaar zijn via een puinbaan of een asfaltweg (een puinbaan met tijdelijke deklaag). Voor het gebruik van de bouwwegen tijdens de bouwfase geldt:

- al het bouwverkeer rijdt via de aangewezen route van en naar het bouwterrein. De bouwer/ontwikkelaar stelt zijn leveranciers en onderaannemers hiervan op de hoogte met een brief en met borden langs de route;
- bouwwegen (die door het Bedrijfschap buiten de kavel zijn aangelegd) mogen niet zonder toestemming van het bedrijfschap worden opgebroken;
- als schade ontstaat door toedoen van de bouwer/ontwikkelaar is het herstel van de schade voor zijn rekening;
- de bouwwegen buiten de uitgifbare kavel zijn bedoeld als aan- en afvoerroutes en mogen niet als opslagterrein of parkeerterrein worden gebruikt;
- de bouwer/ontwikkelaar garandeert de doorgang op de buiten zijn kavel gelegen bouwwegen aan andere gebruikers.

Op het moment dat alle (aan de weg gelegen) uit te geven percelen bebouwd zijn krijgt de weg zijn definitieve inrichting.

3.1.2. Parkeervoorzieningen

Naast parkeerplaatsen voor auto's (zie hiervoor het beeldkwaliteitsplan) moet voor bezoekers en medewerkers, die op de fiets komen, een fietsenstalling op het terrein aanwezig zijn. Voor het vaststellen van het aantal plaatsen wordt verwezen naar de ASVV 2012 (uitgave CROW).

3.1.3. Laden en lossen

De volledige bedrijfsvoering vindt plaats op eigen terrein. Wanneer de bedrijfsvoering bestaat uit het overslaan van goederen, moet ook het laden en lossen op eigen terrein plaatsvinden. Hierbij moet bij de inrichting van het terrein minimaal rekening worden gehouden met een draaicirkel voor een vrachtwagen van 25 meter en een opstelplaats grenzend het laadperron van eveneens 25 meter.

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 de Harnaschpolder zijn de peilen voor:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Harnasch Noord | 1,70 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Noord, rond eilanden plandeel 5 | 2,85 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Midden | 1,80 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Wetering | 1,80 meter minus N.A.P. |
| • boezemwater | 0,40 meter minus N.A.P. |

3.2.2. Peilen en afmetingen

Voor het bedrijventerrein is een planpeil bepaald. Het planpeil is gedefinieerd als de as van de openbare weg.

Het bedrijventerrein heeft een drooglegging (verschil in hoogte tussen het verharde oppervlak en het grondwaterpeil) van circa 1,20 meter.

Binnen het plangebied zijn verschillende straatpeilen gedefinieerd:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Harnasch Noord | 0,50 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Noord, de eilanden plandeel 5 | 1,50 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Midden | 0,60 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Wetering | 0,60 meter minus N.A.P. |
| • Harnaschdreef Noord | 0,30 meter minus N.A.P. |
| • Harnaschdreef Zuid | 0,50 meter minus N.A.P. |
| • wegen op boezemkades | 0,10 meter plus N.A.P. |

3.3 Ondergrondse voorzieningen

3.3.1 Riolering

Het rioolstelsel op het bedrijventerrein

Het rioolstelsel wordt voor een deel uitgevoerd als een gescheiden systeem en voor een deel als een verbeterd gescheiden systeem.

In het geval dat de realisator openbaar gebied aanlegt dat overgedragen wordt aan het Bedrijvenschap dan dienen er in de openbare ruimte twee riolen te worden aangebracht, waarop een bedrijfsaansluiting kan worden gemaakt. De riolering wordt in dit geval op staal gefundeerd en de rioolsleuf wordt aangevuld met zand. De ontwerp-tekening van de riolering dient ter goedkeuring aan het bedrijvenschap te worden aangeboden.

De inspectieputten zijn in principe uitgevoerd in beton en afgedekt met een putrand en deksel geschikt voor zwaar verkeer.

De straat- en trottoirkolken zijn op voldoende afstand van elkaar geplaatst en aangesloten op het hemelwaterriool.

Bedrijfsaansluitingen

Het bedrijvenschap verzorgt uitleggers op het riool tot aan de erfgrans van de uitgeefbare kavel (indien de realisator geen toekomstig openbaar gebied aanlegt). De bouwer/ontwikkelaar sluit hier op aan. Hij neemt daarbij de volgende punten in acht:

- bedrijfsafvalwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden;
- aansluitleidingen van het bedrijfsafvalwater en hemelwater worden respectievelijk uitgevoerd met leidingen in de kleuren bruin en grijs;
- het 'schone' regenwater (van dakoppervlakten) wordt zoveel mogelijk direct aangesloten op het open water;
- hemelwater afkomstig van terreinverhardingen wordt aangesloten op het regenwaterriool;
- verbindingen op een gebouw (DWA en HWA) worden gemaakt met een zogenaamde Canaflex-aansluiting. Het principedetail is als bijlage bijgevoegd.
- de bouwer/ontwikkelaar zorgt voor een digitale revisietekening van de aansluiting;
- de bedrijfsaansluiting ligt circa 60 centimeter hoger dan de bovenkant van het hoofdriool. De dekking op het hoofdriool is minimaal 1,30 meter ten opzicht van het maaiveld;
- de bedrijfsaansluiting is uitgevoerd in PVC met een diameter van 125 mm of 160 mm (de stijfheidsklasse is minimaal SN8). De diameter is afhankelijk van het debiet.

Voordat de rioolsleuf wordt aangevuld, wordt er door de realisator contact opgenomen met het Bedrijvenschap om de toezichthouder van het Bedrijvenschap de gelegenheid te geven om de rioolaansluitingen te kunnen controleren. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer A.C.L.M. Hoppenbrouwers van het Bedrijvenschap. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 06-51341422.

3.3.2. Drainage

De bouwer/ontwikkelaar legt op de uitgeefbare kavel een drainage stelsel aan. Het stelsel stroomt af op open water. Tijdelijke drainage maar ook definitieve drainage krijgt geen aansluiting op de riolering.

Het bedrijfenschap treft, buiten de tijdens de bouwperiode aangebrachte riolering, watergangen en vijvers, geen andere voorzieningen aan voor de ontwatering.

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

3.3.3. Kabels- en leidingen

Het bedrijfenschap coördineert de aanleg van de kabels- en leidingentracés.

Bouwaansluitingen

Voor het realiseren van bouwaansluitingen moet de bouwer/ontwikkelaar een aanvraag doen bij het nutsbedrijf (via www.aansluitingen.nl). Zijn verantwoordelijkheid bestaat onder andere uit:

- het tijdig toesturen van het inrichtingsplan;
- het tijdig aanvragen van de benodigde bouwaansluiting;
- het tijdig plaatsen van de voorgeschreven meterkast.

Kabels en leidingen.

Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/bouwer om bij de nutsbedrijven zowel de bouw- als definitieve aansluitingen aan te vragen. Dit dient te gebeuren via www.aansluitingen.nl. Het is van het grootste belang dat dit in een vroegtijdig stadium gebeurt.

Het is namelijk zo dat de werkvoorbereiding bij de nutsbedrijven pas start als de aanvraag binnen is. De nutsbedrijven hanteren een voorbereidingstijd van 13 – 18 weken, ingaande op het moment dat een ondertekende offerte van de ontwikkelaar/bouwer is ontvangen. Na de voorbereidingstijd dient met een gemiddelde uitvoeringstermijn van 4-8 weken rekening gehouden te worden. Pas na de uitvoering van de werkzaamheden van de hoofdinfrastructuur door de nutsbedrijven kunnen de huisaansluitingen worden gerealiseerd. Realisatie van de huisaansluiting geschiedt pas nadat de meterkasten door de nutsbedrijven zijn goedgekeurd. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/bouwer dat de meterkasten tijdig zijn goedgekeurd.

De hierboven weergegeven voorbereidings- en uitvoeringsperiode betreffen slechts een tijdsindicatie en deze zijn afhankelijk van de aard van het werk en of er al of geen hoofdinfrastructuur in de omgeving van het perceel aanwezig is. Daarnaast is de aard van de werkzaamheden van de nutsbedrijven afhankelijk van de benodigde capaciteiten. Het is dus van het grootste belang dat een in zo'n vroeg mogelijk stadium door de ontwikkelaar/bouwer inzicht wordt gegeven in de capaciteiten die benodigd zijn. Om dit te bewerkstelligen is het noodzakelijk om in een zo'n vroeg mogelijk stadium een aanvraag te doen.

Het bedrijfenschap draagt er zorg voor dat de nutsbedrijven tijdig een kabel- en leidingentracé krijgen toegewezen. Indien de realisator een toekomstige openbare weg aanlegt, is hij ook verantwoordelijk voor de aanleg van de kabel- en leidingstrook. Voor locatie van de kabel- en leidingstrook dient overleg opgenomen te worden met het Bedrijfenschap. Hierover vindt regelmatig overleg met de nutsbedrijven plaats. Op het moment dat duidelijk wordt wanneer een kavel wordt afgenomen van het Bedrijfenschap belegt het Bedrijfenschap een overleg met de nutsbedrijven en de ontwikkelaar/bouwer. Tijdens de bouwperiode worden dergelijke overleggen in een nader af te spreken frequentie belegd. In deze overleggen worden planningsen en andere uitvoeringszaken besproken. De kabel- en leidingwerkzaamheden worden in opdracht van het

desbetreffende nutsbedrijf uitgevoerd. De nutsbedrijven zijn dus opdrachtgevers van de aannemers, die de kabel- en werkzaamheden uitvoeren.

Trafo's

De ontwikkelaar/bouwer dient er rekening mee te houden dat de mogelijkheid bestaat dat er op eigen terrein of in pandig een ruimte voor een trafo gereserveerd moet worden. De noodzaak van de reservering hangt af van het door de ontwikkelaar / bouwer aangevraagde vermogen en het feit of er een trafo in de directe omgeving aanwezig is waaruit het gevraagde vermogen geleverd kan worden.

Indien een trafo op eigen terrein geplaatst moet worden om het gevraagde vermogen te kunnen leveren, bestaat de mogelijkheid dat ook andere bedrijven in een later stadium vanuit deze trafo gevoed worden. Dit wordt gedefinieerd als een zogenoemde distributie transformator.

Het is bij de aanleg van bouwaansluitingen niet toegestaan kabels en leidingen daar te leggen waar in de toekomst definitieve kabels en leidingen gelegd moeten worden of binnen de bouwtijd van de bouwer overige civiel technische werkzaamheden uitgevoerd moet en/of gaan worden. Het verleggen of verwijderen van de bouwaansluiting kabels en leidingen komt in bovengenoemde geval ten alle tijden voor rekening van de bouwer.

3.4 Terreininrichting

3.4.1 Grondwerk

Het kan zijn dat de kavel integraal is voorbelast. Het verwijderen van de voorbelasting wordt door de realisator uitgevoerd.. De restzettingseis van het bedrijfenschap is circa 10 centimeter in 30 jaar. De verwachting is dat deze eis wordt gehaald. Afwijkingen van de restzettingseis nu en in de toekomst leiden niet tot een vergoeding of verrekening van kosten door het bedrijfenschap (geen resultaatverplichting).

Indien door de realisator een perceel wordt gekocht dat nog niet door het Bedrijfenschap is voorbelast, is het de keuze aan de realisator of hij het terrein wil of integraal of partieel wil voorbelasten. Uitzondering hierop is toekomstig openbaar gebied dat in de toekomst aan het bedrijfenschap wordt overgedragen. Hiervoor geldt dat voorbelasting verplicht is

Grond, die vrijkomt bij het ontgraven van bouwputten en cunetten, dient door de ontwikkelaar/ bouwer op in eerste instantie eigen terrein te worden opgeslagen, alvorens AP04 te worden gekeurd en afgevoerd. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de AP04-keuring en draagt zorg voor afvoer van de grond op zijn kosten.

In perioden dat grondtransporten van of naar de locatie plaatsvinden is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het schoonhouden van de openbare weg. Dit dient minimaal twee keer per dag of op aanwijzing van de toezichthouder van het Bedrijfenschap te gebeuren.

Wanneer sprake is van een grond tekort levert de bouwer/ontwikkelaar zelf nieuw materiaal. Hij overlegt hiervoor de kwaliteitskeuringen en/of certificaten. Wanneer hij dit wenst kunnen afspraken worden gemaakt over terugname van al afgevoerde en in depot gestelde grond.

3.4.2 Waterhuishouding

Het bedrijfenschap stelt verschillende plannen (rioleringsplan en waterstructuurplan) op voor de waterhuishouding. In deze plannen is de samenhang tussen riolering en oppervlaktewater in kwalitatieve en kwantitatieve zin aangegeven.

Wanneer een bouwer/ontwikkelaar watergangen en/of vijverpartijen op de uitgeefbare kavel wil aanleggen moet dit in overeenstemming zijn met het waterstructuurplan en in overleg met het bedrijfenschap en het Hoogheemraadschap van Delfland worden voorbereid.

3.4.3 Oeververdediging

Als kavels grenzen aan watergangen, moet de waterkant voldoen aan de volgende eisen:

Taluds watergangen:

Natuurlijke oevers toepassen. Deze natuurlijke oevers hebben een talud van minimaal één op vijf. Er is geen beschoeiing toegepast.

Wanneer door ruimtegebrek geen natuurlijke oevers kunnen worden aangelegd is een beschoeiing toegestaan. De taluds hebben minimaal een helling hebben van één op drie. Het dwarsprofiel kent een plasberm van minimaal één meter breed. Principedetail van een beschoeiing is bijgevoegd als bijlage 3.

Het is te allen tijden verboden sloten of delen van sloten buiten het eigen terrein te dempen en/of deels te dempen. Daarbij dient bouwafval / rommel en grond welke door wat voor reden dan ook in de watergang terecht is gekomen nabij de aanliggende bouwer door de bouwer opgeschoond te worden op aanwijzing directie HarnaschPolder.

3.4.4 Verhardingen

Funderingen (indien van toepassing)

Het funderingsmateriaal bestaat uit zand en puingranulaat, sortering 0/40.

Rijbanen

De verharding op het eigen terrein uitvoeren in asfalt of betonstraatstenen standaard keiformaat, dik minimaal 80 millimeter met een kleurechte minerale top laag, kleur zwart, in elleboogverband. Langs de kantopsluiting en bebouwing een strek laag toepassen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan.

Kantopsluiting

De kantopsluiting op eigen terrein rijweg/trottoir uitvoeren in geleideband 50/200x250 mm, kleur zwart. De kantopsluitingen trottoir/groen en rijbaan/groen uitvoeren in betonbanden 80x200 mm, kleur zwart. Alle kantopsluitingen samenstellen inclusief bocht- en hoekstukken en pasmaken door deze te zagen.

Vloestofdichte verhardingen

Wanneer vanwege de bedrijfsvoering preventieve bodembeschermende maatregelen vereist zijn, worden deze aangelegd conform de Nederlandse richtlijn bodembescherming (NRB 2001). Er wordt in dat geval een PBV-verklaring vloestofdichte voorziening verlangd.

Bouwstoffen leveren met kwaliteitsverklaringen. Zie ook paragraaf 6.2 Constructies en bouwstoffen.

Voor start van werk dient het omliggende straatwerk op openbaar terrein in aanwezigheid van de directievoerder van het bedrijfenschap te worden geïnspecteerd en gerapporteerd daar waar bestaande schades zitten tezamen met gemaakte foto's. Deze rapportages zullen door beide partijen worden beoordeelt en ondertekend. Geleden schade na de bouw zal op kosten van bouwer worden hersteld. Daarna zal een opleverdocument worden opgesteld. (zie ook pagina 9 Opname bestaande bebouwing)

3.4.4.1 Verhardingen toekomstig openbaar terrein.

Indien de zelfrealisator een toekomstige openbare weg aanlegt, die in de toekomst in beheer en onderhoud naar het Bedrijfenschap gaat, dient de constructieopbouw van de weg en de toe te passen materialen in overeenstemming zijn met het Handboek buitenruimte. Voor de verharding van de trottoirs geldt dat de volgende dubbelklinkers aan de volgende omschrijving moeten voldoen:

- Gewassen Spectrum dubbelklinkers, 8 cm dik, type PA 1097.
- Gewassen spectrumstenen 8 cm dik, type PA 1097.

Indien er toekomstig openbaar gebied door de realisator wordt aangelegd, dient de realisator de tekeningen en besteksomschrijving van de toe te passen materialen ter goedkeuring aan het Bedrijvenschap te worden aangeboden.

Voor opbouw van de weg wordt verwezen naar bijlage 2: tekening 121 “woonrijp maken vrij-Harnasch 1A profielen” . Bijgevoegde tekening betreft een principe. Voor de breedte van de aan te leggen weg wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan en het handboek buitenruimte.

Openbare Verlichting.

Indien toekomstig openbaar gebied door de realisator wordt aangelegd, dan dient de realisator contact op te nemen met het Bedrijvenschap over de toe te passen lichtmasten. De mogelijkheid bestaat dat de lichtmasten reeds door het Bedrijvenschap besteld zijn. In dat geval dienen de lichtmasten via het Bedrijvenschap te worden afgenomen.

In het geval de lichtmasten nog niet door het Bedrijvenschap besteld zijn, dient de realisator de lichtmasten zelf te bestellen en te plaatsen. Het toe te passen type lichtmast staat omschreven in het Handboek Buitenruimte.

3.4.5. Terreinafscheidingen

Tijdens de bouwfase is de bouwer/ontwikkelaar verantwoordelijk voor een deugdelijke afscherming van de uitgeefbare kavel. Hij levert hiervoor bouwhekken.

Het is bij het plaatsen van bouwhekken niet toegestaan hekken te plaatsen op openbaar terrein. Dit houdt in dat de bouwhekken (dus ook de voeten daarvan) geheel op eigen terrein moeten staan. De bouwhekken dienen stevig (geschoord) te worden geplaatst. Schade door omgevallen / gewaaide bouwhekken op openbare terrein met daardoor ontstaande schade is voor rekening bouwer. Daarnaast dienen bouwhekken daar waar deze niet goed zichtbaar zijn te worden voorzien van rood – witte reflecterende planken.

4. Inrichtingsplan

Gelijktijdig met het indienen van de bouw aanvraag moet een inrichtingsplan voor de kavels worden afgegeven. Op het inrichtingsplan staan in ieder geval:

- de contouren van de bedrijfsgebouwen en overige bebouwingen;
- de erfgrenzen;
- de verhardingen met daarbij aangegeven het materiaalgebruik;
- de locaties voor het parkeren van auto's en vrachtwagens en het stallen van fietsen;
- de maatvoering in detail, inclusief de hoogtematen;
- de inrichting van de bedrijfstuin, inclusief een soortenlijst en eventuele overige ecologische voorzieningen;
- de verlichting;
- het straatmeubilair, zoals: palen, bloem- boombakken, fietsenstandaards, afvalbakken, e.d.;
- de bebording;
- de bebakening;
- de hekwerken, inclusief type aanduiding hoogte en kleur;
- de ligging van de riolering;
- de ligging van kabels en leidingen;
- eventueel overige informatie.

5. Duurzaamheid

Het bedrijvenschap streeft een duurzame ontwikkeling van het gebied na. Bij de oprichting van het bedrijvenschap zijn de ambities voor (onder andere) duurzaamheid in een uitvoeringsconvenant vastgelegd.

5.1 Duurzaam ontwikkelen

5.1.1. Richtlijn

Bij de inrichting van de uitgeefbare kavel houdt de bouwer/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).

5.1.2. Duurzaamheidscan

Het bedrijvenschap beidt de mogelijkheid om voor bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen een duurzaamheidscan uit te voeren. Deze duurzaamheidscan is gericht op hergebruik van afval, duurzame water- en energiehuishouding (bijvoorbeeld gebruik van restwarmte en hemelwater). De uitkomst van de duurzaamheidscan geeft de toekomstige gebruiker van het bedrijfsgebouw inzicht in mogelijkheden om de milieuprestatie van zijn onderneming te verbeteren (energievisie).

5.1.3. Parkmanagement

Het uitgangspunt op dit moment is dat het Bedrijvenschap voor het bedrijventerrein HarnaschPolder een parkmanagement-organisatie opricht.

5.1.4. Duurzaamheidsmaatregelen die het Bedrijvenschap uitvoert

Bij de voorbereiding en de uitvoering van de inrichting van de openbare buitenruimte is aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen. Een greep uit onderwerpen die hierbij een rol spelen zijn:

- rekening houden met natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan de groenvoorzieningen en het water planologisch veilig stellen;
- aanwezige land- schaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden beschermen;
- verstoring van de grondwaterhuishouding zoveel mogelijk beperken;
- de buitenruimte zodanig inrichten dat geschikte vestigings- en verblijfplaatsen voor flora en fauna ontstaan;
- in funderingslagen secundaire bouwstoffen toepassen;
- bij gebruik van PVC gerecycled PVC of PVC met hergebruiksgarantie toepassen;
- bij het ontwerp van het verlichtingsplan lampen en armaturen met een hoog rendement toepassen;
- de duurzaamheidsklasse van hout afstemmen op de beoogde toepassing;
- duurzaam geproduceerd hout toe passen (FSC-gekeurd hout).

6. Algemene bepalingen en vergunningen

6.1 Van toepassing zijnde bepalingen

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

6.2 Constructies en bouwstoffen

De toe te passen constructies en bouwstoffen worden door het bedrijfvenschap 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.

6.3 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).

7. Voorbereidende werkzaamheden

7.1 Opname bestaande bebouwing

Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt, in opdracht van het bedrijfvenschap, op kosten van de bouwer/ontwikkelaar, een opname van de bestaande situatie gemaakt. Dit betreft de verhardingen in de nabije omgeving van de kavel, maar ook de bestaande bebouwing wordt opgenomen wanneer risico voor het ontstaan van schade bestaat.

Kort voor het einde van het bouwproces wordt de bestaande situatie weer opgenomen. Dan wordt vastgesteld of er schade is ontstaan. De kosten voor herstel komen, wanneer aantoonbaar is dat bouwer/ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de schade, voor zijn rekening. Het bedrijfvenschap kan hiervoor een bankgarantie verlangen.

7.2 Vergunning bouwterrein

Voor de inrichting van de uitgeefbare kavel, waaronder het plaatsen van keten, opslagplaatsen voor bouwmaterialen, gronddepots, parkeerplaatsen en informatieborden, is een tijdelijke bouwvergunning nodig. De bouwer/ontwikkelaar vraagt de tijdelijke bouwvergunning aan bij de afdeling VROM, cluster Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Midden-Delfland.

7.3 Uitzetten rooilijnen

Het bedrijfvenschap zet de rooilijnen van de bedrijfsgebouwen uit op basis van de goedgekeurde uitzettekening en geeft een vast hoogtemerk aan.

De bouwer/ontwikkelaar verricht zelf het detail-uitzetwerk. Het Bedrijfvenschap kan deze detail-uitzettingen voorafgaand aan de start van de bouwactiviteiten controleren.

8. Revisie

Bij het in gebruik nemen van de uitgeefbare kavel overlegt de bouwer/ontwikkelaar een document waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:

- revisie van de drainage;
- revisie van de bedrijfsaansluitingen;
- revisie van de bestratingmaterialen;
- revisie van de groenvoorzieningen;
- revisie van de terreinverlichting;
- een lijst van de toegepaste materialen inclusief naam en adres van de leverancier;
- keuringsrapporten van de geleverde materialen;
- verklaring van de herkomst van geleverde materialen (puin, zand en grond), inclusief de keuringsrapporten;
- revisietekening van het gerealiseerde project (maatvoering gedetailleerd).

9. Aanvullende bepalingen uitvoering

Naast het hiervoor gestelde worden nog een aantal voorwaarden en procedurele en praktische aard gesteld.

Peilen

Alle hoogtematen worden uitsluitend bepaald vanuit door het bedrijfvenschap aangegeven peilmerken.

Schoonhouden omgeving

De wegen die gebruikt worden voor de aan- en afvoer van grond en/of zand worden door de bouwer/ontwikkelaar, voor zover hij verantwoordelijk is voor de vervuiling, schoon gehouden. Verstuiven van bouwstoffen moet worden voorkomen.

Schade aan straatmeubilair zoals OVL

9.1 Verkeersmaatregelen

Eisen en uitvoering

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

Omlleidingen

Wanneer tijdelijke omleidingroutes voor het verkeer noodzakelijk zijn, vindt vooraf overleg plaats met het Bedrijfvenschap, de gemeente Midden-Delfland en Politie . De aanvraag voor een omleidingsroute wordt minimaal één maand voorafgaande aan de instelling omleiding aangevraagd.

9.2 Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen Nieuwbouw

Het bedrijfvenschap wil het terrein aanleggen onder de voorwaarden van het Keurmerk 'Veilig ondernemen bedrijventerreinen nieuwbouw'. De inrichting van de bedrijfskavels moet daarom voldoen aan de normen die door het Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing in het handboek 'Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen nieuwbouw' zijn gesteld.

10. 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: Otto van Egmondlaan 4, Schipluiden

T (015) 380 41 11

F (015) 380 88 40

E info@middendelfland.nl

Bedrijvenschap HarnaschPolder

Postbus 595

2600 AN Delft

Bezoekadres: Otto van Egmondlaan 4, Schipluiden

T (015) 380 42 11

F (015) 380 88 40

E info@harnaschpolder.nl

2. Hulpverleningsdiensten

Politie

Bureau Westland/Naaldwijk

Postbus 173

2671 JP Naaldwijk

Bezoekadres: 's-Gravenzandseweg 38, Naaldwijk

T 0900-8844

Brandweer Midden-Delfland

Postbus 1

2636 ZG Schipluiden

Bezoekadres: Otto van Egmondlaan 4, Schipluiden

T (015) 380 41 11

F (015) 380 88 40

Ambulance dienst

Crommelinlaan 1

2627 AD Delft

T (015) 2567769

T 112 (spoed)

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 Services 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@caiw.nl

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

11. 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

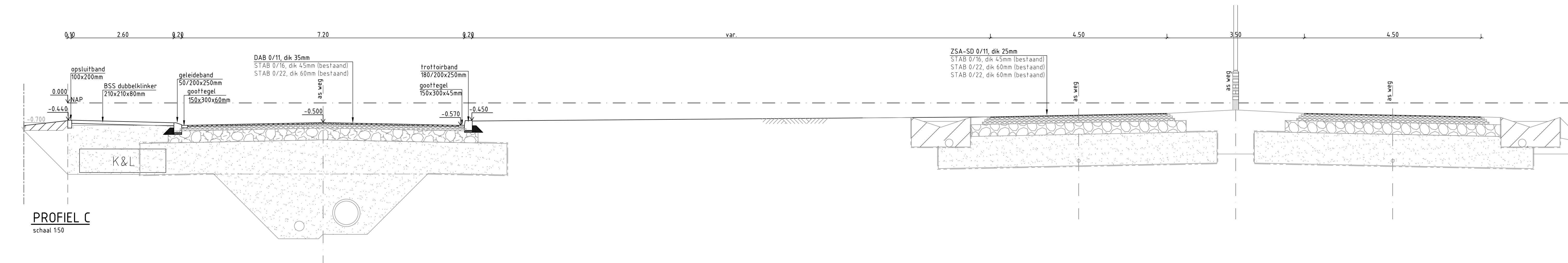
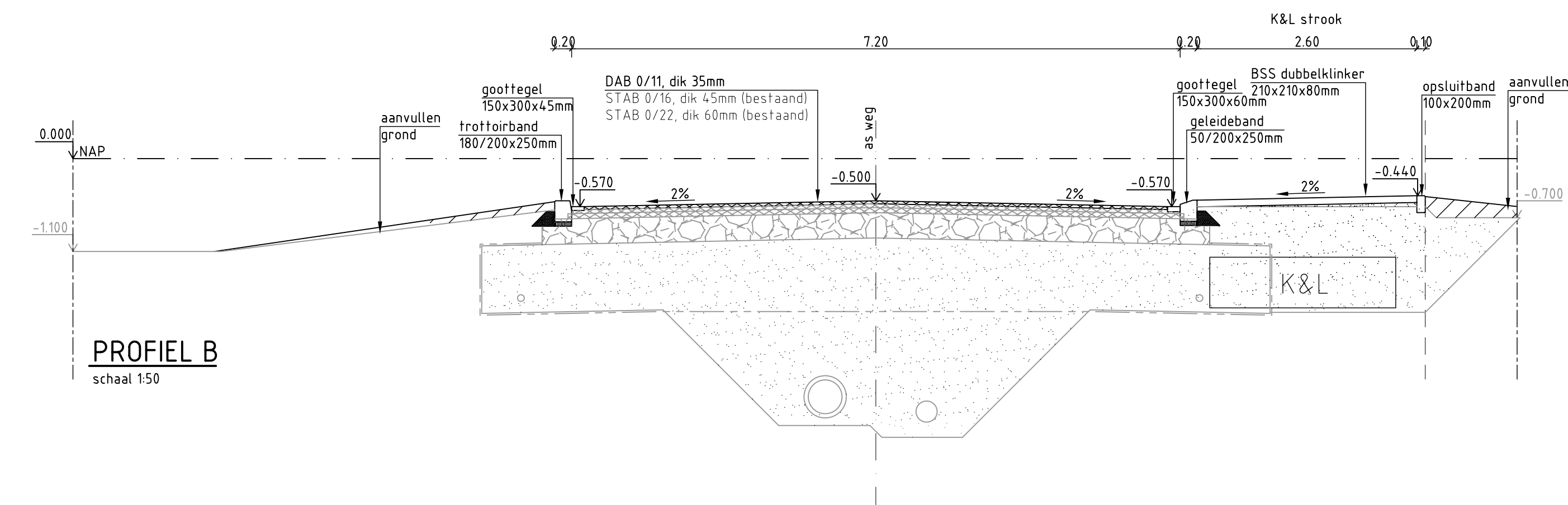
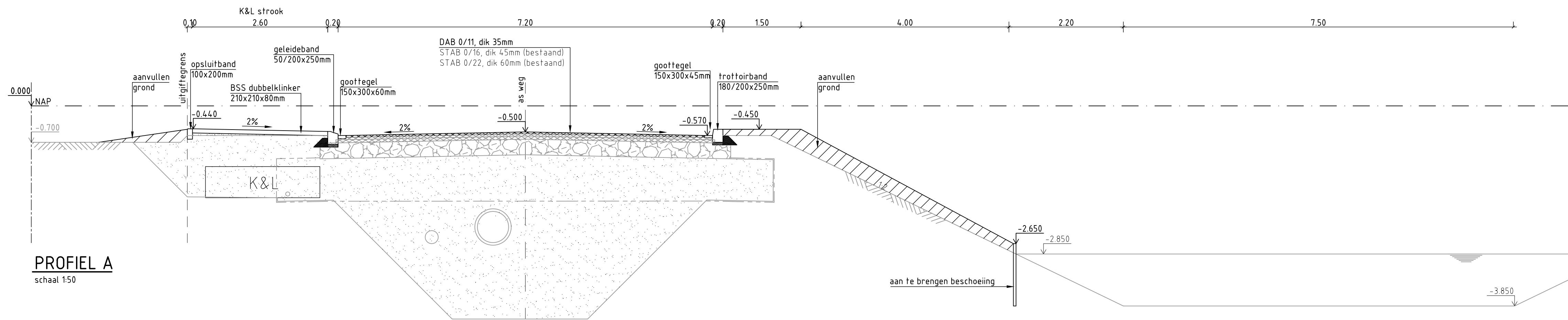
Betreft grond die geschikt is gemaakt voor het aanbrengen van bebouwing.

Woonrijp maken

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

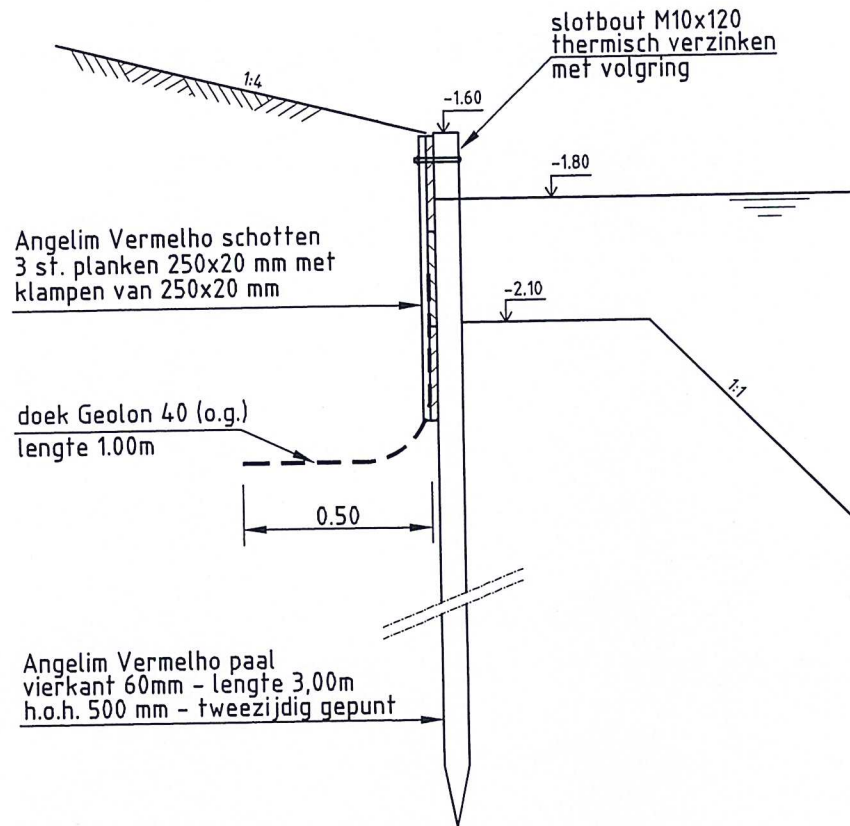
Uitgeefbare percelen

Het terrein dat niet voor openbare doeleinden gebruikt wordt. Dit terrein, ook wel als uitgeefbare kavel aangeduid, wordt door het bedrijfvenschap aangeboden aan de bouwer/ontwikkelaar.



VOOR SITUATIE ZIE TEK 4-321251-109

D						
C						
B						
A						
Wijz. Datum Get. Gec. Aard der wijziging						
Opdrachtgever					Schaal	Status
BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER					1 : 50	DEFINITIEF
Project					Formaat	Projectnummer
CIVIEL TECHNISCHE VOORBEREIDING					A1	4321251
BEDRIJVENTERREIN HARNASCHPOLDER						
Onderdeel					Datum 20-03-08	Tekeningnummer
Woonrijpmaken Vrij Harnasch 1A Profielen					Getek. SKM	121
					Gec. RLO	
						Postbus 6 2900 AA Capelle a/d IJssel Telefoon (010) 288 61 00 Fax (010) 288 61 66



DETAIL BESCHOEIING

schaal 1:20

801

N

Bijlage 9: Civieltechnisch Document



Civieltechnisch document
voor de inrichting van kavels en buitenruimte

Schipluiden, 6 december 2011

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Overdracht bouwrijpe uitgeefbare kavels.....	3
3.	Inrichting uitgeefbare kavels.....	3
3.1	Verkeerstechnische aspecten.....	3
3.2	Peilen.....	4
3.3	Ondergrondse voorzieningen.....	5
3.4	Terreininrichting.....	7
4.	Inrichtingsplan.....	8
5.	Duurzaamheid.....	9
5.1	Duurzaam ontwikkelen.....	9
6.	Algemene bepalingen en vergunningen.....	10
6.1	Van toepassing zijnde bepalingen.....	10
6.2	Constructies en bouwstoffen.....	10
6.3	Ontwatering bouwput.....	10
7.	Vorbereidende werkzaamheden.....	10
7.1	Opname bestaande bebouwing.....	10
7.2	Vergunning bouwterrein.....	10
7.3	Uitzetten rooilijnen.....	11
8.	Revisie.....	11
9.	Aanvullende bepalingen uitvoering.....	11
9.1	Verkeersmaatregelen.....	11
9.2	Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen	
	Nieuwbouw.....	11
10.	Adressen en instellingen.....	12
11.	Begrippenlijst.....	13

1. Inleiding

De gemeenten Delft, Den Haag en Midden-Delfland ontwikkelen samen een bedrijventerrein. Het bedrijfenschap HarnaschPolder is in januari 2004 opgericht toen de drie gemeenten een convenant sloten om gezamenlijk een groot deel van de Harnaschpolder te ontwikkelen tot een volwaardig en hoogwaardig en standaard bedrijventerrein.

Voor het plangebied zijn vier bestemmingsplannen en één beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor een goede ontwikkeling is het van belang dat bedrijven, die zich op het bedrijventerrein vestigen, op de hoogte zijn van de spelregels en inrichtingseisen. Het civieltechnisch document dat voorligt, beschrijft in hoofdlijnen de (civiel)technische uitgangspunten en voorwaarden bij:

- het bouw- en woonrijp maken;
- het opleveren van de gronden aan een bouwer/ontwikkelaar;
- het samenspel tussen een bouwer/ontwikkelaar en het bedrijfenschap tijdens het inrichten van de uitgeefbare kavel;
- het beheer van de uitgeefbare kavel en de openbare ruimte tijdens de bouwfase.

Het civieltechnisch document is als bijlage aan reserveringsovereenkomst toegevoegd.

2. Overdracht bouwrijpe uitgeefbare kavels

Het bedrijfenschap levert afhankelijk van de situatie bouwrijpe uitgeefbare kavels, bouwrijpe woningkavels en bouwrijpe woon&bedrijvenkavels op aan de bouwer/ontwikkelaar. Wanneer één van de partijen dit wenst wordt hiervan een proces-verbaal van overdracht opgesteld. De volgende activiteiten zijn uitgevoerd:

- het terrein is vrij van opstanden en bomen en aanwezige (bodem-)verontreinigingen zijn verwijderd;
- het terrein is voorbelast en voldoet aan de restzettingseis van het bedrijfenschap;
- het terrein is tot het planpeil aangevuld met zand of grond;
- de uitgeefbare kavel is via een bouwweg bereikbaar.

Tijdens het bouwrijp maken is de bodem milieutechnisch onderzocht en is wanneer nodig gesaneerd. De resultaten van de onderzoeken kunnen bij het bedrijfenschap worden ingezien. De uitkomst van de onderzoeken is geen 'schone grond verklaring'.

De afdeling VROM, 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 de uitgeefbare kavels is toegestaan.

3. Inrichting uitgeefbare kavels

3.1 Verkeerstechnische aspecten

Het wegontwerp is gebaseerd op de aanbevelingen uit de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004, uitgave CROW).

3.1.1 Ontsluiting uitgeefbare terreinen

Het uitgangspunt is dat uit te geven kavels bereikbaar zijn via een puinbaan of een asfaltweg (een puinbaan met tijdelijke deklaag). Voor het gebruik van de bouwwegen tijdens de bouwfase geldt:

- al het bouwverkeer rijdt via de aangewezen route van en naar het bouwterrein. De bouwer/ontwikkelaar stelt zijn leveranciers en onderaannemers hiervan op de hoogte met een brief en met borden langs de route;
- bouwwegen mogen niet zonder toestemming van het bedrijfsvaartplan worden opgebroken;
- als schade ontstaat door toedoen van de bouwer/ontwikkelaar is het herstel van de schade voor zijn rekening;
- de bouwwegen buiten de uitgeefbare kavel zijn bedoeld als aan- en afvoerroutes en mogen niet als opslagterrein of parkeerterrein worden gebruikt;
- de bouwer/ontwikkelaar garandeert de doorgang op de bouwwegen aan andere gebruikers.

Op het moment dat alle (aan de weg gelegen) uit te geven percelen bebouwd zijn krijgt de weg zijn definitieve inrichting.

3.1.2. Parkeervoorzieningen

Naast parkeerplaatsen voor auto's (zie hiervoor het beeldkwaliteitsplan) moet voor bezoekers en medewerkers, die op de fiets komen, een fietsenstalling op het terrein aanwezig zijn. Voor het vaststellen van het aantal plaatsen wordt verwezen naar de ASVV 2004 (uitgave CROW).

3.1.3. Laden en lossen

De volledige bedrijfsvoering vindt plaats op eigen terrein. Wanneer de bedrijfsvoering bestaat uit het overslaan van goederen, moet ook het laden en lossen op eigen terrein plaatsvinden. Hierbij moet bij de inrichting van het terrein minimaal rekening worden gehouden met een draaicirkel voor een vrachtwagen van 25 meter en een opstelplaats grenzend het laadperron van eveneens 25 meter.

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 de Harnaschpolder zijn de peilen voor:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Harnasch Noord | 1,70 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Noord, rond eilanden plandeel 5 | 2,85 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Midden | 1,80 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Wetering | 1,80 meter minus N.A.P. |
| • boezemwater | 0,40 meter minus N.A.P. |

3.2.2. Peilen en afmetingen

Voor het bedrijventerrein is een planpeil bepaald. Het planpeil is gedefinieerd als de as van de openbare weg.

Het bedrijventerrein heeft een drooglegging (verschil in hoogte tussen het verharde oppervlak en het grondwaterpeil) van circa 1,20 meter.

Binnen het plangebied zijn verschillende straatpeilen gedefinieerd:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Harnasch Noord | 0,50 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Noord, de eilanden plandeel 5 | 1,50 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Midden | 0,60 meter minus N.A.P. |
| • Harnasch Wetering | 0,60 meter minus N.A.P. |
| • Harnaschdreef Noord | 0,30 meter minus N.A.P. |

- Harnaschdreef Zuid 0,50 meter minus N.A.P.
- wegen op boezemkades 0,10 meter plus N.A.P.

3.3 Ondergrondse voorzieningen

3.3.1 Riolering

Het rioolstelsel op het bedrijventerrein

Het rioolstelsel wordt voor een deel uitgevoerd als een gescheiden systeem en voor een deel als een verbeterd gescheiden systeem.

In de openbare ruimte worden twee riolen aangebracht, waarop een bedrijfsaansluiting kan worden gemaakt. De riolering is op staal gefundeerd en de rioolsleuf is aangevuld met zand.

De inspectieputten zijn in principe uitgevoerd in beton en afgedekt met een putrand en deksel geschikt voor zwaar verkeer.

De straat- en trottoirkolken zijn op voldoende afstand van elkaar geplaatst en aangesloten op het hemelwaterriool.

Bedrijfsaansluitingen

Het bedrijfenschap verzorgt uitleggers op het riool tot aan de erfgrens van de uitgeefbare kavel. De bouwer/ontwikkelaar sluit hier op aan. Hij neemt daarbij de volgende punten in acht:

- bedrijfsafvalwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden;
- aansluitleidingen van het bedrijfsafvalwater en hemelwater worden respectievelijk uitgevoerd met leidingen in de kleuren bruin en grijs;
- het 'schone' regenwater (van dakoppervlakten) wordt zoveel mogelijk direct aangesloten op het open water;
- hemelwater afkomstig van terreinverhardingen wordt aangesloten op het regenwaterriool;
- verbindingen op een gebouw (DWA en HWA) worden gemaakt met een zogenaamde Canaflex-aansluiting*);
- de bouwer/ontwikkelaar zorgt voor een digitale revisietekening van de aansluiting;
- de bedrijfsaansluiting ligt circa 60 centimeter hoger dan de bovenkant van het hoofdriool. De dekking op het hoofdriool is minimaal 1,30 meter ten opzicht van het maaiveld;
- de bedrijfsaansluiting is uitgevoerd in PVC met een diameter van 125 mm of 160 mm (de stijfheidsklasse is minimaal SN8). De diameter is afhankelijk van het debiet.

*) nadere informatie over de Canaflex-aansluiting is verkrijgbaar via het bedrijfenschap.

3.3.2. Drainage

De bouwer/ontwikkelaar legt op de uitgeefbare kavel een drainage stelsel aan. Het stelsel stroomt af op open water. Tijdelijke drainage maar ook definitieve drainage krijgt geen aansluiting op de riolering.

Het bedrijfenschap treft, buiten de tijdens de bouwphase aangebrachte riolering, watergangen en vijvers, geen andere voorzieningen aan voor de ontwatering.

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

3.3.3. Kabels- en leidingen

Het bedrijfenschap coördineert de aanleg van de kabels- en leidingentracés.

Bouwaansluitingen

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

- het tijdig toesturen van het inrichtingsplan;
- het tijdig aanvragen van de benodigde bouwaansluiting;
- het tijdig plaatsen van de voorgeschreven meterkast.

Kabels en leidingen.

Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/bouwer om bij de nutsbedrijven zowel de bouw- als definitieve aansluitingen aan te vragen. Dit dient te gebeuren via www.aansluitingen.nl. Het is van het grootste belang dat dit in een vroegtijdig stadium gebeurt.

Het is namelijk zo dat de werkvoorbereiding bij de nutsbedrijven pas start als de aanvraag binnen is. De nutsbedrijven hanteren een voorbereidingstijd van 13 – 18 weken, ingaande op het moment dat een ondertekende offerte van de ontwikkelaar/bouwer is ontvangen. Na de voorbereidingstijd dient met een gemiddelde uitvoeringstermijn van 4-8 weken rekening gehouden te worden. Pas na de uitvoering van de werkzaamheden van de hoofdinfrastructuur door de nutsbedrijven kunnen de huisaansluitingen worden gerealiseerd. Realisatie van de huisaansluiting geschiedt pas nadat de meterkasten door de nutsbedrijven zijn goedgekeurd. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/bouwer dat de meterkasten tijdig zijn goedgekeurd.

De hierboven weergegeven voorbereidings- en uitvoeringsperiode betreffen slechts een tijdsindicatie en deze zijn afhankelijk van de aard van het werk en of er al of geen hoofdinfrastructuur in de omgeving van het perceel aanwezig is. Daarnaast is de aard van de werkzaamheden van de nutsbedrijven afhankelijk van de benodigde capaciteiten. Het is dus van het grootste belang dat een in zo'n vroeg mogelijk stadium door de ontwikkelaar/bouwer inzicht wordt gegeven in de capaciteiten die benodigd zijn. Om dit te bewerkstelligen is het noodzakelijk om in een zo'n vroeg mogelijk stadium een aanvraag te doen.

Het bedrijfenschap draagt er zorg voor dat de nutsbedrijven tijdig een kabel- en leidingentracé krijgen toegewezen. Hierover vindt regelmatig overleg met de nutsbedrijven plaats. Op het moment dat duidelijk wordt wanneer een kavel wordt afgenomen van het Bedrijfenschap belegt het Bedrijfenschap een overleg met de nutsbedrijven en de ontwikkelaar/bouwer. Tijdens de bouwperiode worden dergelijke overleggen in een nader af te spreken frequentie belegd. In deze overleggen worden plannings- en andere uitvoeringszaken besproken. De kabel- en leidingwerkzaamheden worden in opdracht van het desbetreffende nutsbedrijf uitgevoerd. De nutsbedrijven zijn dus opdrachtgevers van de aannemers, die de kabel- en werkzaamheden uitvoeren.

Trafo's.

De ontwikkelaar/bouwer dient er rekening mee te houden dat de mogelijkheid bestaat dat er op eigen terrein of in pandig een ruimte voor een trafo gereserveerd moet worden. De noodzaak van de reservering hangt af van het door de ontwikkelaar / bouwer aangevraagde vermogen en het feit of er een trafo in de directe omgeving aanwezig is waaruit het gevraagde vermogen geleverd kan worden.

Indien een trafo op eigen terrein geplaatst moet worden om het gevraagde vermogen te kunnen leveren, bestaat de mogelijkheid dat ook andere bedrijven in een later stadium vanuit deze trafo gevoed worden. Dit wordt gedefinieerd als een zogenaamde distributie transformator.

Het is bij de aanleg van bouwaansluitingen niet toegestaan kabels en leidingen daar te leggen waar in de toekomst definitieve kabels en leidingen gelegd moeten worden of binnen de bouwtijd van de bouwer overige civiel technische werkzaamheden uitgevoerd

moet en/of gaan worden. Het verleggen of verwijderen van de bouwaansluiting kabels en leidingen komt in bovengenoemde geval ten alle tijden voor rekening van de bouwer.

3.4 Terreininrichting

3.4.1 Grondwerk

De kavels zijn integraal voorbelast en worden op planniveau opgeleverd. De restzettingseis van het bedrijfsvan is circa 20 centimeter in 30 jaar. De verwachting is dat deze eis wordt gehaald. Afwijkingen van de restzettingseis nu en in de toekomst leiden niet tot een vergoeding of verrekening van kosten door het bedrijfsvan (geen resultaatverplichting).

Grond, die vrijkomt bij het ontgraven van bouwputten en cunetten, dient door de ontwikkelaar/ bouwer op in eerste instantie eigen terrein te worden opgeslagen., alvorens AP04 te worden gekeurd en afgevoerd. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de AP04-keuring en draagt zorg voor afvoer van de grond op zijn kosten.

In perioden dat grondtransporten van of naar de locatie plaatsvinden is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het schoonhouden van de openbare weg. Dit dient minimaal twee keer per dag of op aanwijzing van de toezichthouder van het Bedrijfsvan te gebeuren.

Wanneer sprake is van een grond tekort levert de bouwer/ontwikkelaar zelf nieuw materiaal. Hij overlegt hiervoor de kwaliteitskeuringen en/of certificaten. Wanneer hij dit wenst kunnen afspraken worden gemaakt over terugname van al afgevoerde en in depot gestelde grond.

3.4.2 Waterhuishouding

Het bedrijfsvan stelt verschillende plannen (rioleringsplan en waterstructuurplan) op voor de waterhuishouding. In deze plannen is de samenhang tussen riolering en oppervlaktewater in kwalitatieve en kwantitatieve zin aangegeven.

Wanneer een bouwer/ontwikkelaar watergangen en/of vijverpartijen op de uitgeefbare kavel wil aanleggen moet dit in overeenstemming zijn met het waterstructuurplan en in overleg met het bedrijfsvan en het Hoogheemraadschap van Delfland worden voorbereid.

3.4.3 Oeververdediging

Als kavels grenzen aan watergangen, moet de waterkant voldoen aan de volgende eisen:

Taluds watergangen:

Natuurlijke oevers toepassen. Deze natuurlijke oevers hebben een talud van minimaal één op vijf. Er is geen beschoeiing toegepast.

Wanneer door ruimtegebrek geen natuurlijke oevers kunnen worden aangelegd is een beschoeiing toegestaan. De taluds hebben minimaal een helling hebben van één op drie. Het dwarsprofiel kent een plasberm van minimaal één meter breed.

Het is te allen tijden verboden sloten of delen van sloten buiten het eigen terrein te dempen en/of deels te dempen. Daarbij dient bouwafval / rommel en grond welke door wat voor reden dan ook in de watergang terecht is gekomen nabij de aanliggende bouwer door de bouwer opgeschoond te worden op aanwijzing directie HarnaschPolder.

3.4.4 Verhardingen

Funderingen (indien van toepassing)

Het funderingsmateriaal bestaat uit zand en puingranulaat, sortering 0/40.

Rijbanen

De verharding op het eigen terrein uitvoeren in asfalt of betonstraatstenen standaard keiformaat, dik minimaal 80 millimeter met een kleurechte minerale toplaag, kleur zwart, in elleboogverband. Langs de kantopsluiting en bebouwing een streklaag toepassen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan.

Kantopsluiting

De kantopsluiting op eigen terrein rijweg/trottoir uitvoeren in geleideband 50/200x250 mm, kleur zwart. De kantopsluitingen trottoir/groen en rijbaan/groen uitvoeren in betonbanden 80x200 mm, kleur zwart. Alle kantopsluitingen samenstellen inclusief bocht- en hoekstukken en pasmaken door deze te zagen.

Vloeistofdichte verhardingen

Wanneer vanwege de bedrijfsvoering preventieve bodembeschermende maatregelen vereist zijn, worden deze aangelegd conform de Nederlandse richtlijn bodembescherming (NRB 2001). Er wordt in dat geval een PBV-verklaring vloeistofdichte voorziening verlangd.

Bouwstoffen leveren met kwaliteitsverklaringen. Zie ook paragraaf 6.2 Constructies en bouwstoffen.

Voor start van werk dient het omliggende straatwerk op openbaar terrein in aanwezigheid van de directievoerder van het bedrijfsvan te worden geïnspecteerd en gerapporteerd daar waar bestaande schades zitten tezamen met gemaakte foto's. Deze rapportages zullen door beide partijen worden beoordeeld en ondertekend. Geleden schade na de bouw zal op kosten van bouwer worden hersteld. Daarna zal een opleverdocument worden opgesteld. (zie ook pagina 9 Opname bestaande bebouwing)

3.4.5. Terreinafscheidingen

Tijdens de bouwfase is de bouwer/ontwikkelaar verantwoordelijk voor een deugdelijke afscherming van de uitgeefbare kavel. Hij levert hiervoor bouwhekken.

Het is bij het plaatsen van bouwhekken niet toegestaan hekken te plaatsen op openbaar terrein. Dit houdt in dat de bouwhekken (dus ook de voeten daarvan) geheel op eigen terrein moeten staan. De bouwhekken dienen stevig (geschoord) te worden geplaatst. Schade door omgevallen / gewaaide bouwhekken op openbare terrein met daardoor ontstaande schade is voor rekening bouwer. Daarnaast dienen bouwhekken daar waar deze niet goed zichtbaar zijn te worden voorzien van rood – witte reflecterende planken.

4. Inrichtingsplan

Gelijktijdig met het indienen van de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan voor de kavels worden afgegeven. Op het inrichtingsplan staan in ieder geval:

- de contouren van de bedrijfsgebouwen en overige bebouwingen;
- de erfgrenzen;
- de verhardingen met daarbij aangegeven het materiaalgebruik;
- de locaties voor het parkeren van auto's en vrachtwagens en het stallen van fietsen;
- de maatvoering in detail, inclusief de hoogtematen;
- de inrichting van de bedrijfstuin, inclusief een soortenlijst en eventuele overige ecologische voorzieningen;
- de verlichting;
- het straatmeubilair, zoals: palen, bloem- boombakken, fietsenstandaards, afvalbakken, e.d.;
- de bebording;
- de bebakening;
- de hekwerken, inclusief type aanduiding hoogte en kleur;

- de ligging van de riolering;
- de ligging van kabels en leidingen;
- eventueel overige informatie.

5. Duurzaamheid

Het bedrijfenschap streeft een duurzame ontwikkeling van het gebied na. Bij de oprichting van het bedrijfenschap zijn de ambities voor (onder andere) duurzaamheid in een uitvoeringsconvenant vastgelegd.

5.1 Duurzaam ontwikkelen

5.1.1. Richtlijn

Bij de inrichting van de uitgeefbare kavel houdt de bouwer/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).

5.1.2. Duurzaamheidscan

Het bedrijfenschap beidt de mogelijkheid om voor bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen een duurzaamheidscan uit te voeren. Deze duurzaamheidscan is gericht op hergebruik van afval, duurzame water- en energiehuishouding (bijvoorbeeld gebruik van restwarmte en hemelwater). De uitkomst van de duurzaamheidscan geeft de toekomstige gebruiker van het bedrijfsgebouw inzicht in mogelijkheden om de milieuprestatie van zijn onderneming te verbeteren (energievisie).

5.1.3. Parkmanagement

Het uitgangspunt op dit moment is dat bedrijfenschap voor het bedrijventerrein HarnaschPolder een parkmanagement-organisatie op richt.

5.1.4. Duurzaamheidsmaatregelen die het bedrijfenschap uitvoert

Bij de voorbereiding en de uitvoering van de inrichting van de openbare buitenruimte is aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen. Een greep uit onderwerpen die hierbij een rol spelen zijn:

- rekening houden met natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan de groenvoorzieningen en het water planologisch veilig stellen;
- aanwezige land- schaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden beschermen;
- verstoring van de grondwaterhuishouding zoveel mogelijk beperken;
- de buitenruimte zodanig inrichten dat geschikte vestigings- en verblijfplaatsen voor flora en fauna ontstaan;
- in funderingslagen secundaire bouwstoffen toepassen;
- bij gebruik van PVC gerecycled PVC of PVC met hergebruiksgarantie toepassen;
- bij het ontwerp van het verlichtingsplan lampen en armaturen met een hoog rendement toepassen;
- de duurzaamheidsklasse van hout afstemmen op de beoogde toepassing;
- duurzaam geproduceerd hout toe passen (FSC-gekeurd hout).

6. Algemene bepalingen en vergunningen

6.1 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 Bouwstoffenbesluit.

6.2 Constructies en bouwstoffen

De toe te passen constructies en bouwstoffen worden door het bedrijfvenschap 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.

6.3 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).

7. Voorbereidende werkzaamheden

7.1 Opname bestaande bebouwing

Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt, in opdracht van het bedrijfvenschap, op kosten van de bouwer/ontwikkelaar, een opname van de bestaande situatie gemaakt. Dit betreft de verhardingen in de nabije omgeving van de kavel, maar ook de bestaande bebouwing wordt opgenomen wanneer risico voor het ontstaan van schade bestaat.

Kort voor het einde van het bouwproces wordt de bestaande situatie weer opgenomen. Dan wordt vastgesteld of er schade is ontstaan. De kosten voor herstel komen, wanneer aantoonbaar is dat bouwer/ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de schade, voor zijn rekening. Het bedrijfvenschap kan hiervoor een bankgarantie verlangen.

7.2 Vergunning bouwterrein

Voor de inrichting van de uitgeefbare kavel, waaronder het plaatsen van keten, opslagplaatsen voor bouwmaterialen, gronddepots, parkeerplaatsen en informatieborden, is een tijdelijke bouwvergunning nodig. De bouwer/ontwikkelaar vraagt de tijdelijke bouwvergunning aan bij de afdeling VROM, cluster Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Midden-Delfland.

7.3 Uitzetten rooilijnen

Het bedrijfenschap zet de rooilijnen van de bedrijfsgebouwen uit op basis van de goedgekeurde uitzettekening en geeft een vast hoogtemerk aan.

De bouwer/ontwikkelaar verricht zelf het detail-uitzetwerk. Het bedrijfenschap kan deze detail-uitzettingen voorafgaand aan de start van de bouwactiviteiten controleren.

8. Revisie

Bij het in gebruik nemen van de uitgeefbare kavel overlegt de bouwer/ontwikkelaar een document waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:

- revisie van de drainage;
- revisie van de bedrijfsaansluitingen;
- revisie van de bestratingmaterialen;
- revisie van de groenvoorzieningen;
- revisie van de terreinverlichting;
- een lijst van de toegepaste materialen inclusief naam en adres van de leverancier;
- keuringsrapporten van de geleverde materialen;
- verklaring van de herkomst van geleverde materialen (puin, zand en grond), inclusief de keuringsrapporten;
- revisietekening van het gerealiseerde project (maatvoering gedetailleerd).

9. Aanvullende bepalingen uitvoering

Naast het hiervoor gestelde worden nog een aantal voorwaarden en procedurele en praktische aard gesteld.

Peilen

Alle hoogtematen worden uitsluitend bepaald vanuit door het bedrijfenschap aangegeven peilmerken.

Schoonhouden omgeving

De wegen die gebruikt worden voor de aan- en afvoer van grond en/of zand worden door de bouwer/ontwikkelaar, voor zover hij verantwoordelijk is voor de vervuiling, schoon gehouden. Verstuiven van bouwstoffen moet worden voorkomen.

Schade aan straatmeubilair zoals OVL

9.1 Verkeersmaatregelen

Eisen en uitvoering

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

Omleidingen

Wanneer tijdelijke omleidingroutes voor het verkeer noodzakelijk zijn, vindt vooraf overleg plaats met het bedrijfenschap, de gemeente Midden-Delfland en Politie Haaglanden. De aanvraag voor een omleidingsroute wordt minimaal één maand voorafgaande aan de instelling omleiding aangevraagd.

9.2 Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen Nieuwbouw

Het bedrijfenschap wil het terrein aanleggen onder de voorwaarden van het Keurmerk 'Veilig ondernemen bedrijventerreinen nieuwbouw'. De inrichting van de bedrijfskavels moet daarom voldoen aan de normen die

door het Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing in het handboek 'Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen nieuwbouw' zijn gesteld.

10. 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: Otto van Egmondlaan 4, Schipluiden
T (015) 380 41 11
F (015) 380 88 40
E info@middendelfland.nl

Bedrijvenschap HarnaschPolder

Postbus 595
2600 AN Delft
Bezoekadres: Otto van Egmondlaan 4, Schipluiden
T (015) 380 42 11
F (015) 380 88 40
E info@harnaschpolder.nl

2. Hulpverleningsdiensten

Politie Haaglanden

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

Brandweer Midden-Delfland

Postbus 1
2636 ZG Schipluiden
Bezoekadres: Otto van Egmondlaan 4, Schipluiden
T (015) 380 41 11
F (015) 380 88 40

Ambulance dienst

Crommelinlaan 1
2627 AD Delft
T (015) 2567769
T 112 (spoed)

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 Services 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@caiw.nl

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

11. 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 voltooiën van het gebouw voor definitief gebruik geschikt is.

Uitgeefbare percelen

Het terrein dat niet voor openbare doeleinden gebruikt wordt. Dit terrein, ook wel als uitgeefbare kavel aangeduid, wordt door het bedrijfvenschap aangeboden aan de bouwer/ontwikkelaar.

**Bijlage 10: Inkoop- en aanbestedingsbeleid Midden-Delfland
2014**

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.

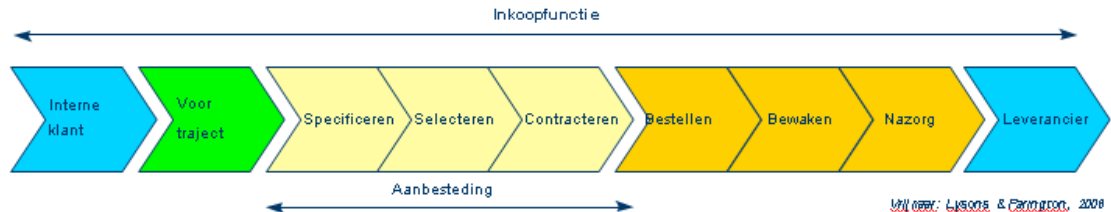
5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

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 en (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.