

Exploitatieplan
Herziening Keenenburg V
Gemeente Midden-Delfland

Vastgesteld door de raad op 23 juni 2015

R. 151610 – 692 - 01

Inhoudsopgave

Deel 1	Toelichting exploitatieplan Keenenburg V.....	3
1	Inleiding.....	4
1.1	De ontwikkeling.....	4
1.2	Doel exploitatieplan	4
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Toelichting exploitatie(plan)gebied	6
2.1	Het exploitatie(plan)gebied	6
2.2	Relatie planologische maatregel	6
2.3	De exploitatieplangrens	6
2.4	Eigendomssituatie / te verwerven gronden	7
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	8
3.1	Omschrijving bouwrijp maken	8
3.2	Omschrijving nutsvoorzieningen	8
3.3	Omschrijving inrichting openbaar gebied	8
4	De exploitatieopzet	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Parameters	10
4.3	Ruimtegebruik.....	11
4.4	Programma.....	12
4.5	Fasering.....	13
4.6	Kosten	14
4.6.1	Kosten exploitatieplangebied Keenenburg V.....	14
4.6.2	Inbrengwaarden gronden.....	15
4.6.3	Sloopwerken (categorie 1).....	15
4.6.4	Planschade.....	15
4.6.5	Onderzoekskosten en sanering	15
4.6.6	Bouw- en woonrijp maken (categorie 1).....	16
4.6.7	Plankosten.....	16
4.6.8	Planstructurele elementen (categorie 1/2 of 3).....	17
4.6.9	Overige kosten	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.7	Opbrengsten.....	17
4.8	Exploitatieopzet	18
4.8.1	Gewogen basiseenheden	18
4.8.2	Exploitatiebijdrage	18
5	Herziening en afrekening	20
5.1	Jaarlijkse herziening	20
5.2	Eindafrekening.....	20
6	Rechtsbescherming exploitatieplan.....	22
6.1	Ter inzage legging exploitatieplan Keenenburg V	22

6.2 Zienswijzen	22
DEEL 2 Regels exploitatieplan Keenenburg V.....	23

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens', januari 2015	
Bijlage 2. Kaart 'Eigendom', d.d. maart 2015	
Bijlage 3. Kaart 'Ruimtegebruik', d.d. 2 maart 2015	
Bijlage 4. Kaart 'Fasering werken en werkzaamheden, d.d. maart 2015	
Bijlage 5. Taxatierapport inbrengwaarden De Lorijn, d.d. 3 maart 2015	
Bijlage 6. Resultaat plankostenscan VROM	
Bijlage 7. Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Keenenburg V	
Bijlage 8. Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 9. Civieltechnische randvoorwaarden	
Bijlage 10. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2014	

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Keenenburg V

1 Inleiding

1.1 De ontwikkeling

De gemeente Midden-Delfland heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld om de (her)ontwikkeling van het plangebied Keenenburg V, in het zuiden van de dorpskern Schipluiden, mogelijk te maken. Deze herontwikkelingslocatie is in beeld gekomen vanwege de verplaatsing van het bestaande gemeentehuis naar de nieuwe locatie aan de Tiendweg in Schipluiden. De locatie zal herontwikkeld worden voor woningbouw.

Voor de (her)ontwikkeling van het plangebied zijn tot op heden meerdere plannen gemaakt. De gewenste ontwikkeling is beschreven in het beeldkwaliteitplan Keenenburg V, nieuwe dorpsrand Schipluiden. Dit beeldkwaliteitplan vormt de onderlegger voor zowel het bestemmingsplan als onderhavig exploitatieplan. In het beeldkwaliteitplan is tevens een stedenbouwkundige verkaveling opgenomen. Op 29 januari 2013 is het vigerende bestemmingsplan vastgesteld waarbinnen de beoogde (her)ontwikkeling, middels uitwerkingsverplichtingen, planologisch mogelijk was gemaakt.

Een deel van het plangebied krijgt met de herziening van voornoemd bestemmingsplan een definitief planologisch kader. Voor het overig deel van het plangebied zijn de plannen nog onvoldoende uitgewerkt. Dit deel van het plangebied krijgt de bestemming 'wonen' met uitwerkingsplicht. De uitgangspunten van voorziene ontwikkeling wijken af van de randvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is er gekozen voor een algehele herziening van het bestemmingsplan. Gezien dit nieuwe planologische besluit dient er tevens een nieuw exploitatieplan te worden opgesteld.

1.2 Doel exploitatieplan

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

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

Binnen het plangebied Keenenburg V is een groot deel van de gronden in eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Een perceel is in eigendom van een derde. De gemeente Midden-Delfland is voornemens dit perceel

primair op minnelijke wijze te verwerven. Secundair zal de gemeente overgaan tot onteigenen van het perceel.

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

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

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

1.3 Leeswijzer

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

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het plangebied Keenenburg V opgenomen.

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Het plangebied ligt op de grens tussen de dorpskern Schipluiden en het buitengebied. De noordgrens wordt gevormd door de Otto van Egmondlaan en de daar aanwezige bebouwing van Keenenburg IV. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door het aanwezige bedrijfsloodsen. Het recreatiegebied vormt de grens aan de oostzijde van het plangebied. De Zouteveenseweg/Keenenburgweg vormt de grens aan de westzijde. Het plangebied is circa 2,0 hectare groot.

Het zuidelijk deel van het exploitatieplangebied is momenteel nog in gebruik als grasland. Het voormalige gemeentehuis in het noordelijk deel van het plangebied is reeds gesloopt en de gronden onder het gemeentehuis gesaneerd. Dit terrein ligt momenteel braak.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende ontwerp exploitatieplan behoort bij het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Keenenburg V'. De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

Een deel van het plangebied krijgt met de herziening een definitief planologisch kader. Voor het deel tussen de Wilgenlaan en de Otto van Egmondlaan is het plangebied worden circa 25 woningen mogelijk gemaakt door een positieve bestemming op te nemen. Het gaat om 15 sociale (huur)woningen en 10 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Voor het zuidelijk deel van het plangebied zijn de plannen nog onvoldoende uitgewerkt. Dit deel van het plangebied krijgt de bestemming 'wonen' met uitwerkingsplicht.

2.3 De exploitatieplangrens

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

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

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

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

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

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	m ²	Aandeel
Gemeente Midden-Delfland	14.496	69 %
Particulier 1	6.388	31 %
Totaal	20.884	100 %

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente. Verkoop aan derden is vanwege de werking van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, die op de gronden van toepassing is verklaard, niet mogelijk.

De gemeente is voornemens, vanuit haar beleidsuitgangspunt dat gestreefd wordt naar een actieve grondpolitiek, alle binnen het plangebied gelegen gronden te verwerven.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

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

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

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

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

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

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

- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen en wadi's.
- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen na de oplevering van het eerste vastgoed.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden;
- Aanleg ontsluiting van het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf de kavels naar de openbare weg.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

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

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

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

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

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2014. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op het bestemmingsplan Keenenburg V.

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

4.2 Parameters

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

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

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

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

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van graslanden / agrarische gronden. In de nieuwe situatie zal het gebied worden omgezet in een woongebied. Het ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Herziening Keenenburg V' en het Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V 'Nieuwe Dorpsrand Schipluiden, januari 2015.

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden in het noordelijk deel van het plangebied is gebaseerd op de verbeelding van het bestemmingsplan Herziening Keenenburg V en aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende kaart 'Ruimtegebruik'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 4.

Het zuidelijk gebied van het plangebied dient te worden uitgewerkt. Voor het ruimtegebruik voor dit deel is gebaseerd op het 'Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V 'Nieuwe Dorpsrand Schipluiden, januari 2015'. Het ruimtegebruik is weergegeven in afbeelding 2. De afbeelding geeft weer wat het gewenste eindbeeld van het plangebied is.

Afbeelding 2 Fragment beeldkwaliteitsplan Keenenburg V



De aangegeven vorm van grondgebruik is op hoofdlijnen 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'. Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de betreffende grondeigenaar in het plan te maken krijgen.

Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Bestemming	Oppervlakte m ²	Aandeel
Uitgeefbaar	10.882	52 %
Verharding	3.758	18 %
Groen	4.787	23 %
Water	1.457	7 %
Totaal	20.884	100 %

4.4 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de verkaveling in het gebied op basis van het Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V 'Nieuwe Dorpsrand Schipluiden, januari 2015' gehanteerd.

Tabel 3. Bouwprogramma Keenenburg V

Functie	Hoeveelheid
Sociale woningbouw	15
Twee-onder-een kapwoningen (CPO)	10
Markant gebouw 1 (meergezinswoning)	3
Markant gebouw 2	2
Vrije kavels	7
Totaal aantal woningen	37

4.5 Fasering

Vanwege de ingeschatte marktsituatie is het niet gewenst om het plangebied als één geheel gelijktijdig in ontwikkeling te nemen. Het is voor een efficiënte exploitatie niet gewenst om bouwrijpe grond langdurig braak te laten liggen. Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rente- en opbrengstenkosten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. In tabel 4 is de fasering van het woningbouwprogramma opgenomen.

Tabel 4 Fasering woningbouwprogramma

Jaartal	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Aantal	10	15		12		

Voor de realisatie van het plangebied 'Keenenburg V' wordt nu uitgegaan van een termijn van circa vijf jaar. De bouw wordt in 2 fasen gerealiseerd. Het bouwrijp maken van fase 1 zal plaatsvinden vanaf 2015. De geplande start van de bouw is 2015 en 2016. Het nog uit te werken gebied zal vanaf 2017 bouwrijp worden gemaakt. In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de volgende fasering ten aanzien van de werken en werkzaamheden en het verlenen van de bouwvergunning, tabel 5.

Tabel 5 Fasering werken en werkzaamheden

Fase	Werken en werkzaamheden (bouwrijp maken)	Omgevingsvergunning
1 Noordelijk gebied	2015	2015
2 Zuidelijk gebied	2017	2018

Op de kaart 'Fasering werken en werkzaamheden' zijn de deelgebieden van het exploitatieplangebied weergegeven, bijlage 4.

4.6 Kosten

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

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

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

Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

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

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 6 opgenomen.

Tabel 6. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Keenenburg V

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Keenenburg V zijn per onderdeel opgenomen in tabel 7. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2015.

Tabel 7. Specificering kosten

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal)
Inbrengwaarde gronden	2.857.182
Sloopwerken	153.459
Planschade	--
Onderzoekskosten en sanering	388.771
Bouw- en woonrijpmaken	1.305.339
Plankosten (obv plankostenscan VROM, 2010)	670.534
Planstructurele elementen	--
Niet-verrekenbare B.T.W.	--
Rentekosten	--
Totaal	5.375.285

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

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

Het rapport Taxatie inbrengwaarde Keenenburg V in Schipluiden, gemeente Midden-Delfland, d.d. 5 maart 2015, is opgenomen in bijlage 5.

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het noordelijk deel van het plangebied stond het voormalige gemeentehuis van de gemeente Midden Delfland (perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie B, nummer 2865). Dit gemeentehuis is vooruitlopend op de ontwikkeling van Keenenburg V reeds gesloopt.

4.6.4 Planschade

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

4.6.5 Onderzoekskosten en sanering

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

Zoals aangegeven is het voormalige gemeentehuis gesloopt. In de grodn bleek bodemverontreiniging aanwezig te zijn. Deze grond is gesaneerd om de grond geschikt te maken voor woningbouw. De kostenpost ziet dan ook voornamelijk op de sanering.

4.6.6 *Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)*

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Midden Delfland. Deze ramingen zijn gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan 'Keenenburg V 'Nieuwe Dorpsrand Schipluiden, januari 2015' en de hierin opgenomen stedenbouwkundige verkaveling. Omdat de besteksvorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 763.329,=.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, kunstobjecten en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 542.010,=.

4.6.7 *Plankosten*

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

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

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 8. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, bijlage 6.

|

Tabel 8. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in €
Verwerving	3.600
Stedenbouw	36.600
Ruimtelijke ordening	34.808
Civiele techniek	281.651
Landmeten / vastgoedinformatie	4.852
Communicatie	53.326
Gronduitgifte	80.520
Management	88.396
Planeconomie	26.018
Totaal prijspeil 2010	609.770
Totaal gecorrigeerd naar 1 januari 2015	670.534

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 1/2 of 3)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatiegebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied 'Keenenburg V' (zie tabel 6).

In en in de nabijheid van het plangebied Keenenburg zijn geen planstructurele elementen / bovenwijkse voorzieningen nodig voor de realisatie van het plan.

4.7 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten;

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

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

Tabel 9 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 9. Geraamde opbrengsten

Functie	Bedrag in € (nominaal))
Sociale woningbouw	367.500
Twee-onder-een kapwoningen (CPO)	1.423.110
Markant gebouw 1 (meergezinswoning)	268.632

Markant gebouw 2	375.765
Vrije kavels	2.538.679
Totaal	4.973.686

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 11 wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen is de categorie twee-onder-een kapwoningen op 1 gezet. De overige woningtypen worden hier tegen afgezet. Het bepaalde gewicht per woningtype vermenigvuldigt met het aantal te realiseren woningen resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 35. Deze gewogen basiseenheden dienen nog contant te worden gemaakt (paragraaf 4.1). Het resultaat van het contant maken van de gewogen basiseenheden komt terug in tabel 11, namelijk 34,07 gewogen basiseenheden.

Tabel 10. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	Gew. basisehd	Grond- opbrengst
Sociale woningbouw	15	€ 24.500	0,17	3	€ 367.500
Twee-onder- kapwoningen (CPO)	10	€ 142.311	1,00	10	€ 1.423.110
Vrije kavels	9	€ 362.668	2,55	18	€ 2.538.679
Meergezinswoning	3	€ 89.544	0,63	2	€ 268.632
Markantgebouw 2	2	€ 187.883	1,32	3	€ 375.765
Totaal	37			35	€ 4.973.686

De bedragen en de gewogen basiseenheden in tabel 11 zijn nominaal. In tabel 2b van de bijgevoegde exploitatieopzet (bijlage 7) zijn de gewogen basiseenheden contant gemaakt. Het totaal van gewogen basiseenheden (41) is contant op 1 januari 2015: 34,07 gewogen basis eenheden (zie ook tabel 12).

4.8.2 Exploitatiebijdrage

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

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contant waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro aftopping. Uit tabel 12 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde kosten de geraamde opbrengsten, op contante waarde, met € 484.791,= (€ 4.848.948,= minus € 5.333.738,=) overtreffen. Derhalve is er sprake van een macro-aftopping en zijn niet alle kosten te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 142.311,= op contante waarde 1 januari 2015.

Tabel 11. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2015 in €
Te verhalen kosten	5.333.738
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	5.333.738
Totale opbrengsten(drempel)	4.848.948
Mogelijke te verhalen kosten	4.848.948
Aantal gewogen basiseenheden	34,07
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	142.311

De uitgebreide berekening van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 7.

Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

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

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

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

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

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

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

Ad a.

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

Ad b.

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

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

Ad c.

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

5.2 Eindafrekening

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

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

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

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

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

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

6.1 Ter inzage legging exploitatieplan Keenenburg V

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

6.2 Zienswijzen

[behandeling zienswijzen]

DEEL 2 Regels exploitatieplan Keenenburg V

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:

Bestemmingsplan 'Herziening Keenenbirg V, vervat in de verbeelding en regels.

Bestemmingsverbeelding:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

- 1 Exploitant die de werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente gestelde eisen zoals vastgelegd in:
 - Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V 'Nieuwe Dorpsrand Schipluiden, januari 2015 voor wat betreft de openbare ruimte, opgenomen in bijlage 8.
 - Civieltechnische Randvoorwaarden Keenenburg V, opgenomen in bijlage 9.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

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

- 3 Burgemeester en wethouders maken binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekend aan de exploitant. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.
- 4 Zodra de werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de exploitant een voltooiingsverslag ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
- 5 Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
- 6 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.
- 7 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Midden Delfland ter zake als exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

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

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

- 1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
 - b. De Aanbestedingswet 2012.
 - c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Midden Delfland, vastgesteld op 23 september 2014. De nota is opgenomen in bijlage 9.
- 3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd.
- 4 Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
- 5 Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning door exploitant ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;
- 6 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in lid 5.
- 7 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

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

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

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

Artikel 6 Regels met betrekking tot de fasering

Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet de fasering zoals aangegeven in tabel 5 van dit exploitatieplan en op de Kaart 'Fasering', onderdeel uitmakende van dit exploitatieplan, in acht genomen worden.

Artikel 7 Regels met betrekking tot koppelingen

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

- 1 In deelgebied fase 2 kan niet eerder worden gestart met de werken en werkzaamheden dan het jaartal zoals voor het betreffende deelgebied is aangegeven in tabel 5 in de kolom Werken en werkzaamheden (bouwrijp maken);
- 2 Een omgevingsvergunning voor de deelgebieden wordt niet verleend zolang de werken en werkzaamheden (het bouwrijp maken) van het betreffende deelgebied niet is afgerond. Omgevingsvergunningen worden niet eerder verleend dan het jaartal zoals aangegeven in tabel 5 in de kolom 'Omgevingsvergunning';
- 3 In deelgebied fase 2, zoals aangegeven op de Kaart 'Fasering werken en werkzaamheden', kan niet eerder worden gestart met de werken en werkzaamheden (bouwrijp maken) dan wanneer een bouwweg, ten behoeve van de ontsluiting van het deelgebied fase 2 is aangelegd.

Artikel 8 Verbodsbepalingen

- 1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 6 genoemde faseringsvoorschriften en de in artikel 7 genoemde koppelingsvoorschriften.
- 2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze voorschriften.
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel indien de uitvoering van de werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.

- 4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 9 Strafbepaling

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

Artikel 10 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als '**Regels exploitatieplan Keenenburg V**'

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens', januari 2015



Plangebied

Keenenburg V

Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- G Groen
- T Tuin
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen
- W-U1 Wonen - Uit te werken 1
- W-U2 Wonen - Uit te werken 2

Dubbelbestemmingen

- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- (b≤2) bedrijf tot en met categorie 2
- (b≤3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- 10 maximum aantal wooneenheden
- 4 maximum bouwhoogte (m)
- 6 maximum goothoogte (m)
- 6/10 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

GBKN en kadastrale gegevens

project
Keenenburg V

Schipluiden
Gemeente Midden Delfland

omschrijving
Exploitatieplan

Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur

Westersingel 22 T +31(0)10 465 2036
3014 GP W zieglerbranderhorst.nl
projectnr. tek. nr.
131 ZB 131_BP_Exploitatieplan.pdf
fase datum
Bestemmingsplan januari 2015
schaal wijziging
1:1000 —
formaat getekend
A2 tp

Bijlage 2. Kaart 'Eigendom', d.d. maart 2015



Plangebied

Herziening Keenenburg V

Enkelbestemmingen

Bedrijf
 Groen
 Tuin
 Verkeer - Verblijfsgebied
 Water
 Wonen
 Wonen - Uit te werken 1
 Wonen - Uit te werken 2

Dubbelbestemmingen

WR-A1 Waarde - Archeologie 1
 WR-A2 Waarde - Archeologie 2
 WS-WK Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

(bs2) bedrijf tot en met categorie 2
 (bs3,1) bedrijf tot en met categorie 3,1

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

10 maximum aantal wooneenheden
 4 maximum bouwhoogte (m)
 8 maximum goothoogte (m)
 8 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

GBKN en kadastrale gegevens
 eigendom particulier
 eigendom gemeente
 exploitatiegrens

project
Keenenburg V

Schipluiden

opdrachtgever
Gemeente Midden Delfland

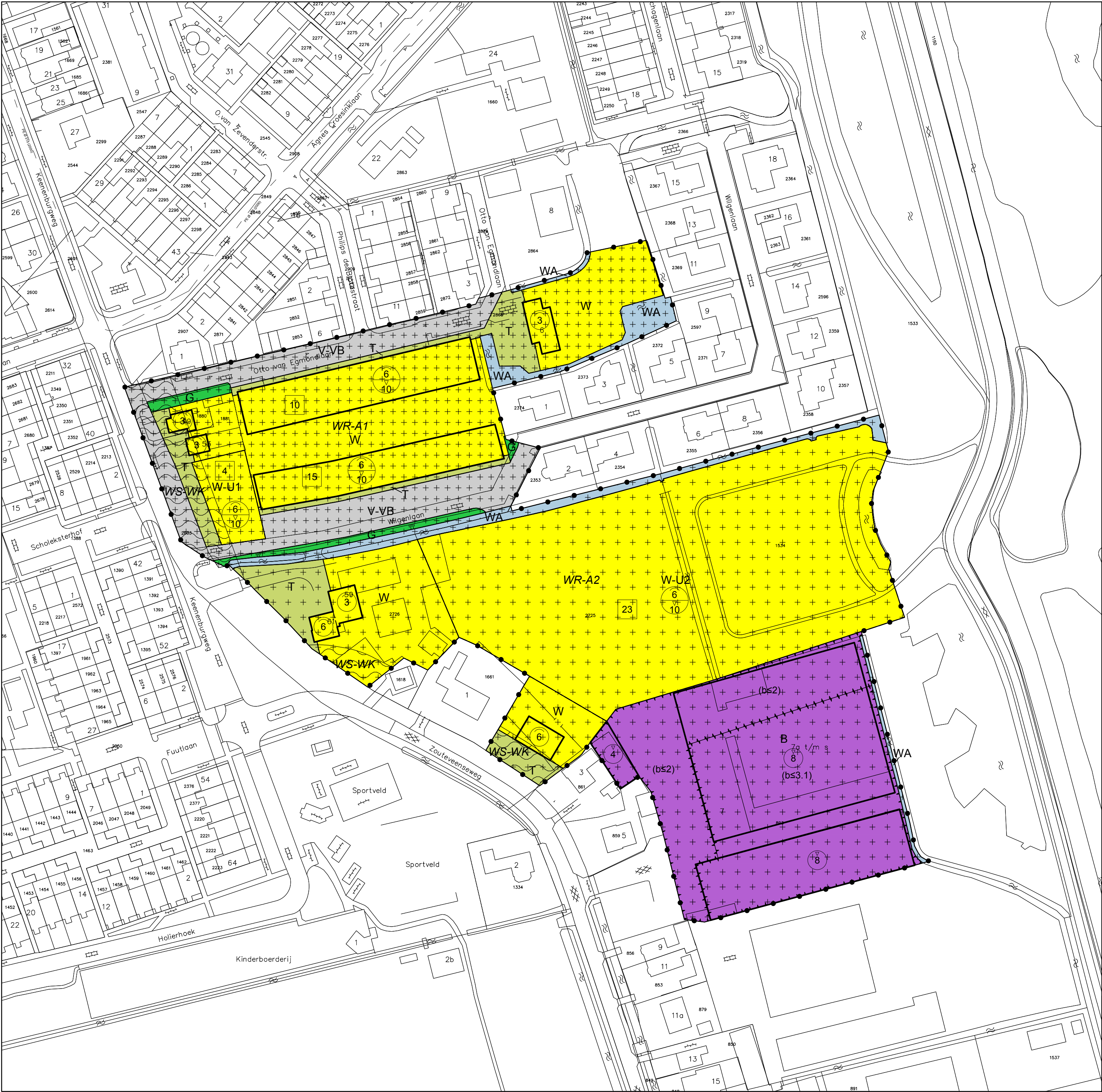
omschrijving
Eigendom

Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur

Westersingel 22 1 431010 465 2036
3014 GP
Rotterdam
ziegerbranderhorst.nl

projectnr. 131
fase 2B 131 BP_eigendomsplan_PDF
datum
Bestemmingsplan mei 2015
schaal wijziging
1:1000
formaat getekend
A2 tp

Bijlage 3. Kaart 'Ruimtegebruik', d.d. 2 maart 2015



- Plangebied**
- Herziening Keenenburg V
- Enkelbestemmingen**
- B Bedrijf
 - G Groen
 - T Tuin
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - WA Water
 - W Wonen
 - W-U1 Wonen - Uit te werken 1
 - W-U2 Wonen - Uit te werken 2

- Dubbelbestemmingen**
- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
 - WR-A2 Waarde - Archeologie 2
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering

- Functieaanduidingen**
- (b≤2) bedrijf tot en met categorie 2
 - (b≤3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1

- Bouwvlakken**
- bouwvlak

- Maatvoeringen**
- 10 maximum aantal wooneenheden
 - 4 maximum bouwhoogte (m)
 - 6 maximum goothoogte (m)
 - 6/10 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

- Verklaring**
- GBKN en kadastrale gegevens

Bijlage 4. Kaart 'Fasering werken en werkzaamheden, d.d. maart
2015



Plangebied

Keenenburg V

Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- G Groen
- T Tuin
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen
- W-U1 Wonen - Uit te werken 1
- W-U2 Wonen - Uit te werken 2

Dubbelbestemmingen

- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- (b≤2) bedrijf tot en met categorie 2
- (b≤3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- 10 maximum aantal wooneenheden
- 4 maximum bouwhoogte (m)
- 6 maximum goothoogte (m)
- 6/10 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

- GBKN en kadastrale gegevens
- etgridsen 2015 culier
- etgridsen 2017 teente

project
Keenenburg V

Schipluiden

opdrachtgever
Gemeente Midden Delfland

omschrijving
Eindeontwerp van werkzaamheden

Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur

Westersingel 22 T +31(0)10 465 2036
3014 GP W zieglerbranderhorst.nl

projectnr. tek. nr.

131

fase datum

Bestemmingsplan maart 2015

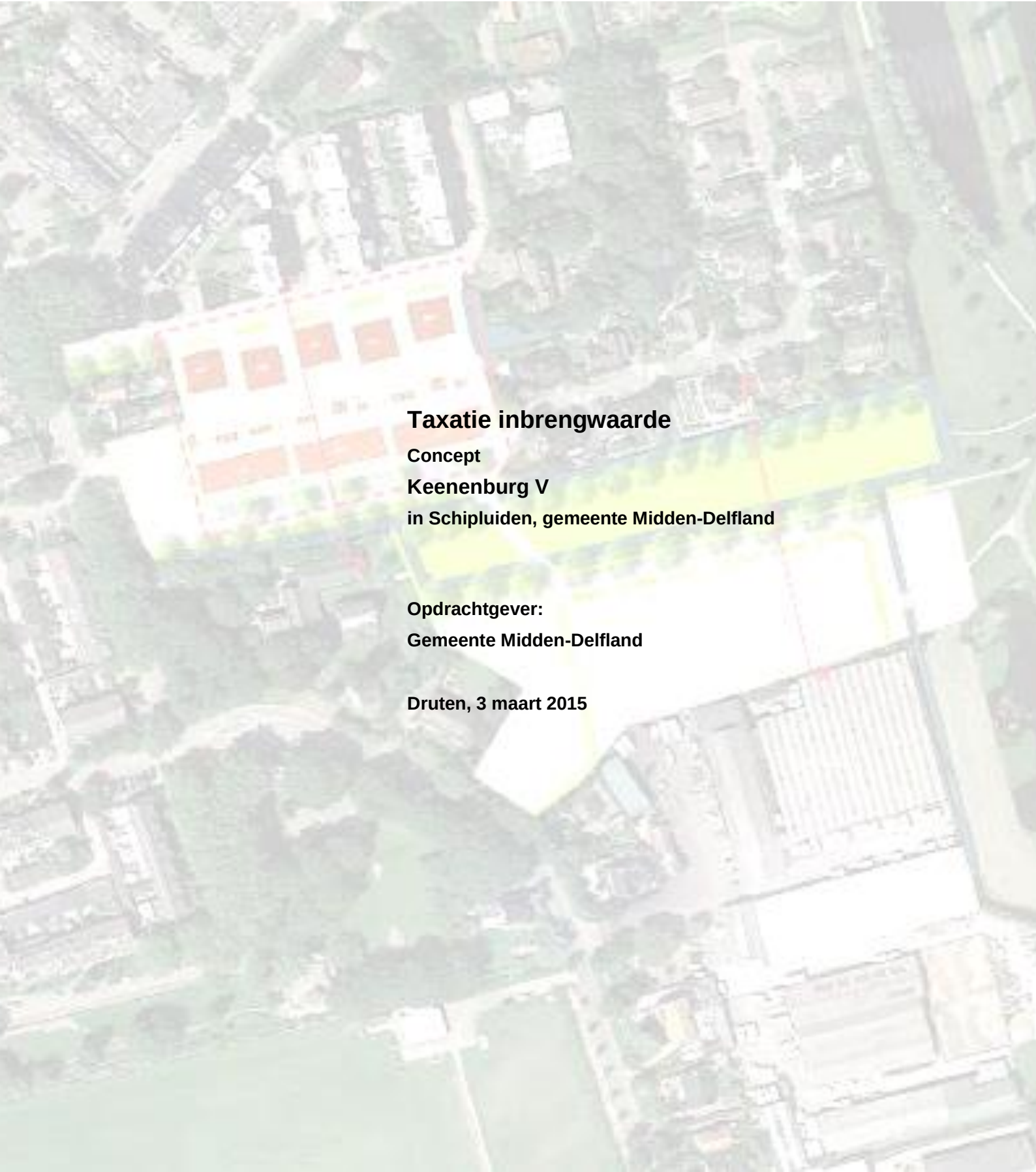
schaal wijziging

1:1000 —

formaat getekend

A2 tp

Bijlage 5. Taxatierapport inbrengwaarden De Lorijn,
d.d. 3 maart 2015



Taxatie inbrengwaarde

Concept

Keenenburg V

in Schipluiden, gemeente Midden-Delfland

Opdrachtgever:

Gemeente Midden-Delfland

Druten, 3 maart 2015

INHOUD

1. Algemene inleidende informatie.....	3
1.1 Opdrachtgever.....	3
1.2 Deskundigen.....	3
1.3 Project en aanleiding.....	3
1.4 Doel	4
1.5 Ontvangen stukken	4
1.6 Datum opname	4
1.7 Aansprakelijkheid	4
2. Gegevens van de onroerende zaak.....	5
2.1 Algemene beschrijving	5
2.2 Eigendom	5
2.3 Gebruik	5
2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)	5
2.5 Zakelijke rechten	6
2.6 Vigerende bestemming	6
2.7 Nieuwe bestemming	7
2.8 Bodemverontreiniging	9
3. Financiële haalbaarheidsanalyse bestemmingsplan Keenenburg V	10
4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie	11
4.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde	11
4.2 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling	13
4.3 Afbakening advies	14
4.4 Waarderingsmethode	14
4.5 Gekozen waarderingsmethode	16
4.6 Afbakening complex	17
4.7 Hoe om te gaan met het voormalige gemeentehuis	17
4.8 Overige uitgangspunten	19
5. Omschrijving van de te taxeren onroerende zaken.....	21
6. Waardering.....	24
6.1 Waardering op basis van vergelijkingsmethode	24
6.2 Waardering op basis van residuele grondwaardebepaling.....	27
6.3 Check waarde bebouwd perceel.....	28
7. Conclusie	31

1. Algemene inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland
Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden

Contactpersoon: de heer R. Blanc
Projectleider Keenenburg V
Telefoon: 015 - 3804288
Email: RBlanc@middendelfland.nl

1.2 Deskundigen

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, rentmeester/adviseur grondexploitatie, registertaxateur LV, vastgoedcert gecertificeerd onder nummer LV02.111.0865, verbonden aan en kantoorhoudende bij De Lorijn raadgevers-makelaars o.g., Geerstraat 8, Postbus 145, 6650 AC te Druten en
- De heer mr. ing. R. Hoekstra, adviseur, tevens verbonden aan en kantoorhoudende bij De Lorijn raadgevers-makelaars o.g., Geerstraat 8, Postbus 145, 6650 AC te Druten

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Midden-Delfland wenst tot ontwikkeling over te gaan van de locatie Keenenburg tot woningbouw. Zij stelt daarvoor een bestemmingsplan op. Nog niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband daarmee wordt door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld 'Keenenburg V'.



Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de grond, de inbrengwaarde, is daarin een

kostenpost. De gemeente Midden-Delfland heeft deskundigen gevraagd om een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het plangebied op te stellen.

1.4 Doel

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

1.5 Ontvangen stukken

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

1. Exploitatieplan Keenenburg V, projectnummer 248865, revisie 3, december 2012.
2. Kadastrale ondergrond plangebied.
3. Verbeelding bestemmingsplan Keenenburg V, 9 januari 2015.
4. Enkele grondexploitatieberekeningen.
5. Inrichtingstekening.
6. Rapportage bestaande toestand gemeentehuis aan de Keenenburgweg 55 te Schipluiden.

1.6 Datum opname

De opname heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2014.

1.7 Aansprakelijkheid

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

De taxatie van de inbrengwaarde is verricht in verband met de wens om een exploitatieplan op te stellen. Deskundigen hebben de taxatie opgesteld op basis van de gegeven opdracht en verstrekte informatie. Informatie en gegevens uit het taxatierapport kunnen niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor deskundigen het taxatierapport hebben opgesteld.

2. Gegevens van de onroerende zaak

2.1 Algemene beschrijving

Het plangebied Keenenburg V ligt in de zuidoostelijke hoek van de kern Schipluiden, in de gemeente Midden-Delfland. Schipluiden ligt tussen het Westland en de gemeente Delft. In het plangebied staan geen opstallen, wat als uitgangspunt geldt bij de inbrengwaardetaxatie. Deels bestaat het plangebied uit braakliggend terrein, waar voorheen een gemeentehuis heeft gestaan. Het overige deel van het plangebied is respectievelijk grasland als een deel openbaar groen. Het betreft hier deels een herontwikkellocatie.

De gemeente is voornemens het plangebied te bestemmen als woongebied. In het bestemmingsplan Keenenburg V worden hiervoor de handvatten gegeven.

2.2 Eigendom

Het gebied dat is opgenomen in het exploitatieplan heeft een oppervlak van in totaal circa 2.08.84 ha. Het bestemmingsplan beslaat een groter oppervlak, te weten 3,25 ha. Het verschil is vooral gelegen in het feit dat de woningen langs de Wilgenlaan en Zouteveenseweg en de bedrijfsbestemming van het bestaande bedrijf aan de Zouteveenseweg wel in het bestemmingsplan zijn opgenomen, maar niet in het exploitatieplan. Iets meer dan 2/3^e van het exploitatieplangebied is in eigendom van de gemeente. Het overige is eigendom van een particulier. De overige gronden zijn eigendom van derden (overheid, particulier en bedrijf).

2.3 Gebruik

De gronden binnen het plangebied worden deels agrarisch en deels als openbaar grond gebruikt. Het overige deel, met de bestemming 'Wonen, uit te werken' ligt braak. Hier heeft in het verleden een gemeentehuis gestaan.

2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)

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

Eigenaar	Perceel	Oppervlak
- P. van den Berg (1/7) - M. van den Berg (1/7) - J. van den Berg (1/7) - S. van den Berg (1/7)	Schipluiden, B, 2725.	00.63.88 ha

Eigenaar	Perceel	Oppervlak
- M. van den Berg (1/7) - J.Chr. van den Berg (1/7) - S.J. van den Berg (1/7)		
Gemeente Midden Delfland	Schipluiden, B, 2865 (ged.)	0.90.73 ha
Gemeente Midden Delfland	Schipluiden, Q, 1534	0.54.23 ha
TOTAAL		2.08.84 ha

Onderstaand is een afbeelding te zien van het exploitatieplangebied. Het rode gedeelte is opgenomen in het exploitatieplan.



Exploitatiegebied

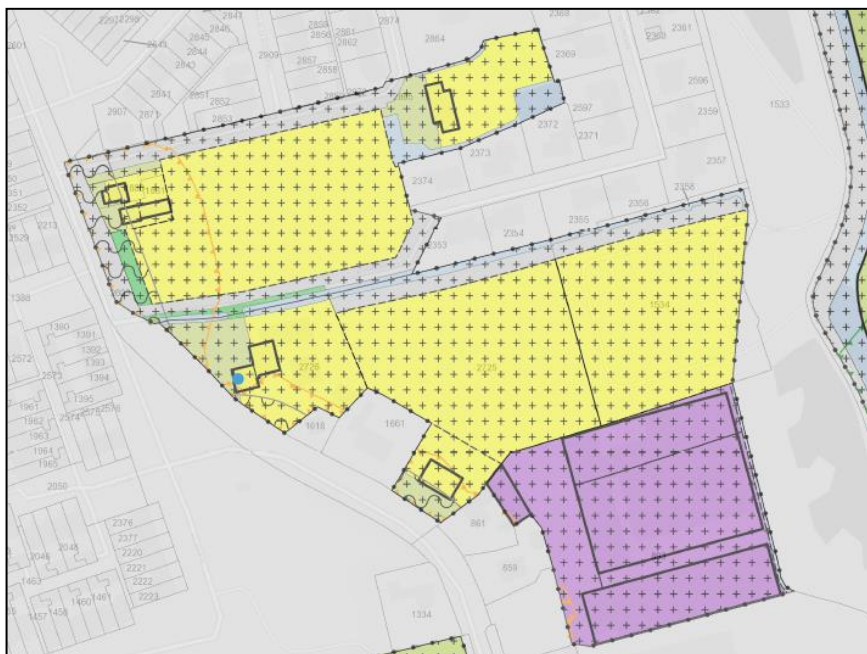
2.5 Zakelijke rechten

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

2.6 Vigerende bestemming

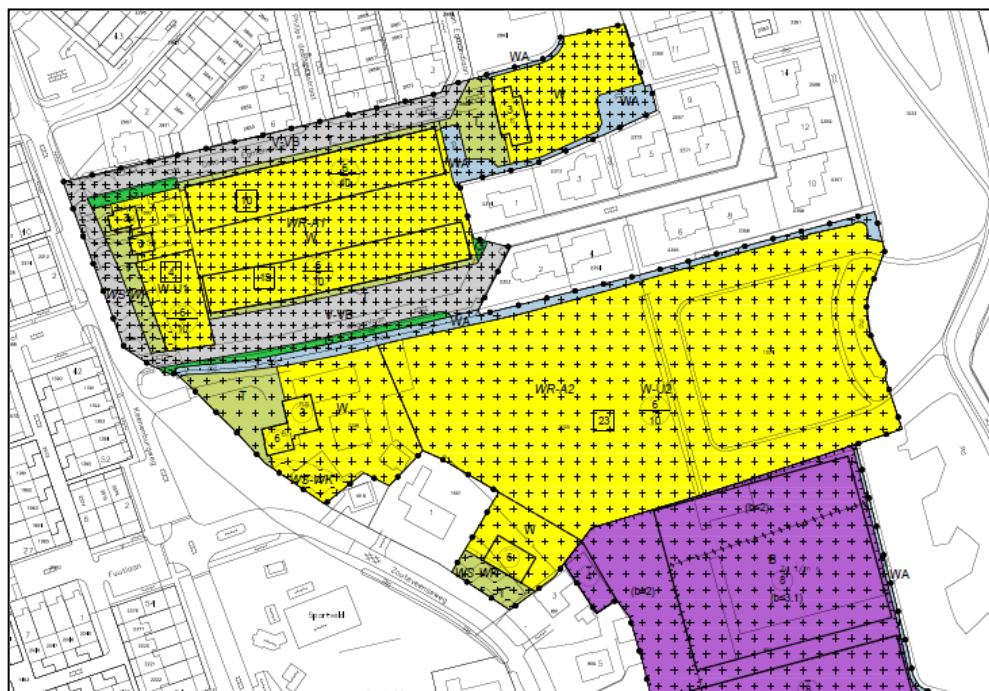
De vigerende bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan "Keenenburg V" vastgesteld op 29 januari 2013 en onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 november 2013, kenmerk 201301479/1/R4.

Het bestemmingsplan 'Keenenburg V' voorziet voor het grootste gedeelte van het plangebied in de uit te werken bestemming 'Wonen' en ongeveer 1/3^e heeft bestemming 'Bedrijf'. Het gedeelte waarvoor de inbrengwaardetaxatie wordt verricht heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen- uit te werken' met nummer 1, 2 of 3. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' met nummers 1 en 2 van toepassing.



2.7 Nieuwe bestemming

Het bestemmingsplan 'Keenenburg V' wordt opgesteld omdat de ontwikkeling van dit gedeelte van het plangebied binnenkort is gepland.



Verbeelding behorende bij ontwerpbestemmingsplan "Keenenburg V"

Dit nieuwe plan wijkt voor het noordelijk deel af van het vigerende bestemmingsplan. Voor dit noordelijke deel voorziet het bestemmingsplan in een directe bestemming. Het zuidelijk deel houdt een uit te werken woonbestemming, waarbij de oostgrens enigszins is aangepast. De bedrijfsbestemming valt buiten de kaders van het exploitatieplan en wordt daarom niet beschreven.

Voor het noordelijk deel is de bestemming “Wonen” opgenomen. Op dat deel staan, binnen het exploitatiegebied twee bouwvlakken, waarbinnen respectievelijk 10 en 15 woningen mogelijk worden gemaakt. De bouwhoogte bedraagt 10 m, de goothoogte 6 m. De woningen worden ontsloten via de Otto van Egmondstraat (verkeers-verblijfsbestemming) en de Wilgenlaan (tevens verkeers-verblijfsbestemming).

Voor het zuidelijk deel is de uit te werken woonbestemming (Wonen- uit te werken 2) gehandhaafd. Er is wel een maximum aantal van 23 woningen opgenomen. Ook de bouwhoogte is vastgelegd op 10 m met een goothoogte van 6 m.

De gemeente stelde een stedenbouwkundig plan ter beschikking. Daarin zijn de woningtypen schetsmatig ingetekend. Daaruit blijkt dat het op dit moment niet de bedoeling is dat de zuidelijk gelegen gronden te bebouwen met 23 woningen, omdat ook een groenstrook is ingetekend. In overleg met de gemeente wordt het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt genomen voor de taxatie.



Stedenbouwkundig plan

Op basis van mededeling van de gemeente wordt er binnen de grenzen van het exploitatieplan de volgende woningen gerealiseerd:

- 15 sociale huurwoningen;
- 10 middeldure woningen (twee-onder-één-kap);
- 9 dure woningen/vrije kavels;
- 3 meergezinswoningen aan de Keenenburgweg.

2.8 Bodemverontreiniging

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekenden geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Wel is bekend dat het perceel waarop het voormalige gemeentehuis stond een verontreiniging aanwezig is.

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

3. Financiële haalbaarheidsanalyse bestemmingsplan Keenenburg V

De gemeente Midden-Delfland heeft voor de ontwikkeling van Keenenburg V in concept een exploitatieplan opgesteld met een exploitatieopzet (haalbaarheidsberekening)

Uitgangspunt voor de berekening is een bruto-exploitatiegebied van circa 2.08.84 ha. Het exploitatiegebied is als volgt onderverdeeld:

- Uitgeefbaar: 1.19.60 ha
- Openbaar gebied: 0.89.24 ha

Het uitgiftepercentage is 57 %

De totale kosten exclusief grondverwerving worden geraamd op circa € 3.753.164,-- op prijspeil 1 januari 2014. Daar staat € 6.079.765,-- aan geraamde opbrengsten tegenover. De uitgifte van kavels is gepland van 2015 tot en met 2019, waarbij de meeste kosten en opbrengsten worden geraamd in de jaren 2015 en 2016.

De kosten en opbrengsten zijn in de tijd uitgezet om deze te kunnen indexeren naar het moment van realisatie. Vervolgens is een berekening gemaakt van de financieringskosten. In de haalbaarheidsberekening zijn de grondkosten als restpost (residueel) meegenomen. Residueel, met een netto contant resultaat van € 0,00 komt het plan uit op een complexprijs van circa € 105,-- per m² (per 1 januari 2014).

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

4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie

4.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde

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

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

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

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

Artikel 40

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

Artikel 40a

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

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

Artikel 40b

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

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

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

Artikel 40c

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

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

Artikel 40d

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

- a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;*
- b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*

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

Artikel 40e

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

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

Artikel 40f

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

4.2 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling

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

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

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

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet¹ van toepassing verklaard.

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

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

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

4.3 Afbakening advies

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

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

De onder a en b genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de “marktwaarde” die in paragraaf 4.2 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen hebben deskundigen onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn geen zakelijke rechten aanwezig.

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

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

4.4 Waarderingsmethode

Ruwe bouwgrondwaarde

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van

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

Waarderingsmethodiek Wro

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

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

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

Vergelijkingsmethode

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

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

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

Residuele grondwaardemethode

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

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

4.5 Gekozen waarderingsmethode

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

In de onderhavige situatie is sprake van een specifiek plan. Dit komt door de beperkte grootte, de ligging nabij de kern van Schipluiden en de hoge mate van zelfrealisatie door de eigenaren. Het is de vraag of een vergelijkbaar plan kan worden gevonden, waardoor waarde kan worden gehecht aan de vergelijkingsmethode. In dit geval is de residuele grondwaardemethode zeker zo toepasselijk.

4.6 Afbakening complex

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

De gronden binnen het exploitatieplan “Keenenburg V” worden als één geheel in exploitatie genomen. Tevens hebben deze gronden een onderlinge samenhang; ze maken gebruik van dezelfde openbare voorzieningen. Het eventueel gefaseerd in exploitatie brengen doet daar niets aan af.

4.7 Hoe om te gaan met het voormalige gemeentehuis

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie B, nummer 2865 stond het voormalige gemeentehuis van Schipluiden. Dit gemeentehuis is vooruitlopend op de ontwikkeling van Keenenburg V reeds gesloopt.





Impressie van het gemeentehuis voordat dit werd gesloopt

Bij een taxatie op peildatum 1 oktober 2014 zijn deze opstallen dus niet meer aanwezig en kunnen dus niet meer worden getaxeerd. In dat geval zou echter sprake van een desinvestering van de gemeente die op basis van de systematiek van afdeling 6.4 Wro niet voor haar rekening behoort te blijven.

In de conceptregeling plankosten uit januari 2010² wordt hierover het volgende aangegeven: *‘Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend.’*

Op basis van het vastgestelde projectplan wordt duidelijk dat de sloop van het gemeentehuis (met eventuele bijbehorende gronden) heeft plaatsgevonden in verband met de ontwikkeling van plan. In dit projectplan wordt aangegeven: *“Het project richt zich erop om bij het voltooien van het nieuwe gemeentehuis, de benodigde werkzaamheden voltooid te hebben om sloop en direct daarna nieuwbouw te starten”.*

² Gepubliceerd op rijksoverheid.nl op 18 januari 2010

Om deze kosten te kunnen opnemen in de exploitatiebegroting, en recht te doen aan de uitgangspunten in afdeling 6.4 Wro, zullen wij de hiervoor genoemde bebouwing (met eventuele bijbehorende gronden) waarderen op basis van een fictie. In deze fictie gaan we er vanuit dat de onroerende zaak er per peildatum van de inbrengwaarde op dezelfde wijze zou hebben gestaan en in gebruik was. De onroerende zaak wordt dan gewaardeerd naar peildatum van het inbrengwaarderapport. In de exploitatieberekening zijn de sloopkosten als kosten opgenomen.

4.8 Overige uitgangspunten

Deze rapportage is gebaseerd op de volgende uitgangspunten/overwegingen.

- a. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 oktober 2014.
- b. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
- c. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt (hoofdstuk 2.4).
- d. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Het bestemmingsplan "Keenenburg V" is van toepassing. Naast de woonbestemming voor het noordelijk gedeelte en de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' en 'Water' is voor het zuidelijk gedeelte een uit te werken woonbestemming opgenomen. De bedrijfsbestemming die in het bestemmingsplan is opgenomen ligt buiten de grenzen van het exploitatieplan.
- e. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.
- f. Aangenomen is dat de percelen geen voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke stoffen bevatten, behoudens de bekende verontreiniging op het noordelijk gelegen perceel. Onderzoek van de gemeente heeft opgeleverd dat de saneringskosten circa € 380.000,-- bedroegen. Met ambtelijke begeleidingskosten ramen wij de totale saneringskosten op € 420.000,--.

- g. De sloop van het gemeentehuis heeft reeds plaatsgevonden. In paragraaf 4.7 is uitgelegd waarom we de waarde van het gemeentehuis nog wel meenemen. Dit betekent dat voor de residuele grondwaardeberekening ook de sloopkosten van belang zijn. De gerealiseerde sloopkosten bedragen circa € 150.000,--. Met ambtelijke begeleidingskosten ramen wij de totale sloopkosten op € 180.000,--.
- h. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, Artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:
- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
 - b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
 - c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten.
 - d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.
- Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied Keenenburg V is beperkt tot de onderdelen a. en b. De kosten van de onderdelen c. en d. zijn door de gemeente Midden-Delfland geraamd of als stelpost opgenomen.
- i. Bij de taxatie is rekening gehouden met de slechtere economische omstandigheden, de beperking van de verkopen van bedrijfskavels en de relatieve rust op de grondmarkt (ontwikkelaars kopen niet of nauwelijks, veel lopende onderhandelingen zijn afgebroken of opgeschort en ook gemeenten neigen naar terughoudendheid bij grondaankopen).
- j. Voor het taxeren van de inbrengwaarde wordt ook gekeken naar de opgestelde exploitatieberekening voor Keenenburg V. De berekening financiële haalbaarheid Keenenburg V sluit op een netto contant resultaat van circa € 105,-- euro per 1 januari 2014. Het bestemmingsplan is, alles overziende, in financieel economisch opzicht haalbaar.
- k. Gelet op de huidige verkaveling van het plangebied is er geen sprake van zogenaamde “bijzondere geschiktheid” op basis waarvan delen van het plangebied hoger zouden moeten worden gewaardeerd ten koste van de complexwaarde van de rest van het plangebied.
- l. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.

5. Omschrijving van de te taxeren onroerende zaken

In het plangebied liggen bebouwde en onbebouwde percelen. In dit hoofdstuk geven wij een omschrijving van de te taxeren percelen. Tevens geven wij specifieke uitgangspunten die wij bij de verschillende percelen hebben gehanteerd bij de taxatie.

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

Percelen gemeente Midden-Delfland

De percelen van de gemeente Midden-Delfland zijn te verdelen in één braakliggend perceel en een perceel met openbaar groen. Op onderstaande foto's is een impressie te zien van deze percelen.





Het braakliggend terrein is niet in gebruik en wacht op het moment dat het in exploitatie wordt genomen.

Op het perceel dat als openbaar groen fungeert, is een wandelpad aangelegd en staat in verbinding met andere delen openbaar groen van de gemeente Midden-Delfland. Op dit stuk openbaar groen zijn zestien bomen geplant en staan er twee hagen met braam. Het perceel is op één zijde na omgeven door een sloot.

Volgens het bestemmingsplan kan een gedeelte van dit perceel worden bebouwd met woningen, een ander gedeelte blijft 'groen' en wordt verbonden met de Wilgenlaan.

Percelen eigenaar 2

Het perceel dat nog in particulier eigendom is, is een stuk grasland van circa 00.63.88 ha. Er staan geen bouwwerken op dit weiland. In het bestemmingsplan Keenenburg V, is dit plangedeelte bestemd voor 'Wonen – Uit te werken 2'. In het bestemmingsplan Keenenburg V is de bestemming 'Wonen' opgenomen.



6. Waardering

Voor de waardering van de marktwaarde wordt zowel gekeken naar de vergelijkingsmethode als de residuele grondwaardeberekening. In dit specifieke geval wordt meer gewicht gegeven aan de residuele grondwaardeberekening.

6.1 Waardering op basis van vergelijkingsmethode

Waarde onbebouwde percelen

De inbrengwaarde wordt voor de percelen kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie B nummer 2725 gedeeltelijk en sectie Q, nummer 1534 is bepaald op basis van de ruwe bouwgrondwaarde. Deze gronden zijn namelijk onbebouwd, waarbij nu reeds vaststaat dat de huidige gebruikswaarde (agrarisch) lager is dan de waarde op basis van de mogelijke toekomstige bestemming wonen. Om deze ruwe bouwgrondwaarde te bepalen wordt gekeken naar vergelijkbare transacties die hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen in de omgeving. Waar deze stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Op basis daarvan kunnen de volgende relevante transacties worden onderscheiden.

Leverings- moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
April 2011	Nieuwerkerk a/d IJssel, gemeente Zuidplas.	Nieuwerkerk a/d IJssel, A, 3199, 2048, 2046.	6.52.70	€ 5.000.000,--	€ 76,60	Koopsom inclusief woning, met tuin erf en stallen en twee percelen weiland.
Augustus 2012	Waddinxveen		24.07.63 ha	€ 10.273.467,--	€ 43,--	Zonder rentevergoeding, 4,5% vanaf 1-1-2010, met rentevergoeding komt de prijs op € 57,10/m ² overeenkomst tussen Bouwfonds en gemeente in het kader van een samenwerkingsovereenkomst
Augustus 2012	Waddinxveen		10.28.30 ha	€ 10.753.709,--	€ 105,--	Geleverd in BTW-sfeer, gemeente verkoopt aan ontwikkelingsmaatschappij binnen samenwerkingsovereenkomst
November 2012	Moordrecht, gemeente Zuidplas.	Moordrecht, D, 535, 534, 5561, 3613.	3.92.75 ha	€ 1.492.450,--	€ 38,--	Overeenkomst tussen AM en Bouwfonds voor woningbouwlocatie ten noorden van Moordrecht. Nog geen bestemmingsplan vastgesteld; per september 2013 ontwerp De Brinkhorst ter inzage gelegd, waarin 350 woningen en een brede school is voorzien.
December 2012	Boskoop		0.82.56 ha	€ 604.919,--	€ 73,--	Perceel gekocht door ontwikkelaar, waarbij gronden gunstig gelegen waren en dus snel in ontwikkeling kunnen worden gebracht.
December 2012	Boskoop		0.97.36 ha	€ 681.519,--	€ 70,--	Perceel gekocht door ontwikkelaar, waarbij gronden gunstig gelegen waren en dus snel in ontwikkeling kunnen worden gebracht.
Januari 2013	Zevenhuizen en Nieuwerkerk a/d IJssel, gemeente Zuidplas.	Nieuwerkerk a/d IJssel, B, 5780, 6599, 6600, D, 2487, 2527,	14.03.58 ha	€ 10.850.000,--	€ 77,00	Gronden ten behoeve van de eerste fase van de ontwikkeling Zevenhuizen- Zuid. Betreft woningbouw, waarvoor reeds een globale

Leverings-moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
		2525, 1441, 1617, 2526, 1808, 2505, E, 1456, 1457, 1458, 985, 986.				woonbestemming geldt.
November 2013	Boskoop		0.65.16 ha	€ 228.060,--	€ 35,--	Te leveren in BTW-sfeer, overdracht tussen Verweij bouwbedrijf en Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed XXXVIII. Bestemmingsplan Torenpad-Oost onherroepelijk geworden op 25 november 2011; bebouwing met 94 woningen.
November 2013	Boskoop		1.39.80 ha	€ 559.200,--	€ 40,--	Te leveren in BTW-sfeer, overdracht tussen Boeve Beheer naar Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed XXXVIII. Bestemmingsplan Torenpad-Oost onherroepelijk geworden op 25 november 2011; bebouwing met 94 woningen. Ter voorkoming van faillissement.

Conclusies

- Uit het prijsonderzoek blijkt een grote verscheidenheid aan prijzen. Veel van de gronden liggen in grotere ontwikkelgebieden, waarbij rekening moet worden gehouden met meerkosten bij de ontwikkeling. Deze transacties zijn niet één op één vergelijkbaar.
- Voor de twee transacties in Boskoop van € 70,-- en € 73,--/m² geldt dat deze als laatste in een grotere ontwikkeling zijn gekocht en direct “aan snee” zijn. Op basis van het stedenbouwkundige plan moeten de gronden wel deel uitmaken van het grotere geheel en kunnen zij niet afzonderlijk worden ontwikkeld.
- Voor de transactie in Zevenhuizen geldt dat er gronden zijn gekocht die direct in ontwikkeling worden gebracht en gronden die op termijn in ontwikkeling worden gebracht. De gronden zijn onbebouwd. De gemiddelde prijs bedraagt € 77,--/m². Er is hier sprake van een woonbestemming binnen een grotere ontwikkeling. Deze transactie is echter wel redelijk recent.

- Er zijn niet echt transacties gevonden die zonder interpretatie kunnen worden gebruikt als vergelijking met de locatie Keenenburg V.
- Op basis van de vergelijkingstransacties ontstaat een beeld dat sprake is van een ruwe bouwgrondprijs tussen € 65,-- en € 100,--. Om de exacte marktwaarde te kunnen bepalen is het nodig om ook de andere taxatiemethode, de residuele grondwaardeberekening toe te passen.

6.2 Waardering op basis van residuele grondwaardebepaling

In paragraaf 4.4 is de residuele grondwaardebepaling uitgelegd. De geprognostiseerde kosten voor het in ontwikkeling brengen van de grond worden daarbij afgetrokken van de geprognostiseerde opbrengsten.

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

- Het woningbouwprogramma (binnen het exploitatiegebied) is als volgt:
 - 15 sociale huurwoningen op het noordelijk gelegen perceel;
 - 10 twee-onder-één kap woningen op het noordelijk gelegen perceel;
 - 2 vrijstaande woningen aan de Keenenburgweg;
 - 3 meergezinswoningen;
 - 7 vrijstaande woningen op de zuidelijk gelegen percelen;
- Er is voor de verkoopprijs van de kavels gekeken naar vergelijkbare kavels in de omgeving;
- Er wordt rekening gehouden met reëel te maken kosten voor de ontwikkeling;
- De openbare voorzieningen worden ineens aangelegd;
- Door het gevarieerde woningbouwprogramma wordt geen rekening gehouden met een fasering. Elk perceel kan op zich worden uitgegeven zodra de openbare voorzieningen zijn aangelegd;
- Er wordt rekening gehouden met een post onvoorzien en verkoopsico.

Opbrengsten

woning	grondwaarde
15 sociale huurwoningen	€ 375.000,--
10 twee-onder-één kap woningen	€ 1.475.000,--
9 vrijstaande woningen	€ 2.788.000,--
3 meergezinswoningen	€ 255.000,--
Totaal	€ 4.893.000,--

Kosten

Projectkosten	Bedrag
Sloopkosten gemeentehuis	€ 180.000,--
Saneringskosten	€ 420.000,--
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.357.000,--
Plankosten	€ 282.000,--
Onvoorzien (over bouw- en woonrijp maken en plankosten)	€ 198.750,--
Planschade	€ 50.000,--
Risico	€ 342.500,--
Totaal	€2.830.250,--

De residuele grondwaarde van het gehele complex bedraagt derhalve € 2.063.000,--. Dit betekent bij een exploitatiegebied van 2.08.84 ha is € 99,--/m².

Op basis van de vergelijkingstransacties was de marktwaarde gelegen tussen € 65,-- en € 100,--/m². De residuele grondwaarde ligt op afgerond € 100,--/m². Wij stellen derhalve de ruwe bouwgrond/toekomstige waarde vast op € 100,--/m².

6.3 Check waarde bebouwd perceel

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 4.3 moet voor de waarde niet alleen gekeken worden naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming. Er moet ook worden gekeken of de waarde op basis van de huidige bestemming wellicht hoger is dan de waarde op basis van de toekomstige bestemming. In paragraaf 4.5 wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het voormalige gemeentehuis is gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Wij nemen het uitgangspunt dat het gemeentehuis nog moet worden gewaardeerd als ware het gemeentehuis nog aanwezig.

Door het feit dat sprake is van een gebouw ligt het voor de hand dat de ruwe bouwgrond/toekomstige waarde lager is dan de huidige gebruikswaarde (zijnde gemeentehuis/kantoor).

Voor het bepalen van de waarde van het voormalig gemeentehuis met bijbehorende grond worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het gemeentehuis is inmiddels gesloopt. Voor de sloop is er een inventarisatie gemaakt. Wij gaan er vanuit dat deze inventarisatie correct is en houden deze. Het gaat daarbij om

de “Rapportage bestaande toestand gemeentehuis aan de Keenenburgweg 55 te Schipluiden”;

- Uit de inventarisatie blijkt de oppervlakte van de diverse gebouwdelen, bouwjaar en onderhoudstoestand;
- De oppervlakte zoals genoemd in bijlage 2 van deze rapportage is niet juist. Dit totale oppervlakte van het gemeentehuis bedraagt circa 2.100 m² b.v.o.;
- Een deel van de gebouwdelen bestaan uit tijdelijke units, deze zijn in bovengenoemde oppervlakte niet meegenomen;
- Het gemeentehuis wordt getaxeerd in de veronderstelling dat het gebouw er nog staat in de onderhoudstoestand zoals bij normaal gebruik kan worden verwacht;
- Het gemeentehuis wordt getaxeerd in de veronderstelling dat het gebouw nog in gebruik is, maar vrij (en zonder gebruiker) wordt opgeleverd;
- Het gebruik als kantoorruimte wordt niet belemmerd door de aanwezige verontreiniging van de grond;
- Er wordt gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatiemethode;
- De hoogte van de huurprijs is bepaald aan de hand van onderzoek naar huurprijzen in de omgeving;
- Voor de tijdelijke units wordt een verkoopprijs gehanteerd, waarin ook de afvoer is opgenomen, deze worden dus niet meegenomen in de huurwaardekapitalisatiemethode;
- Er wordt uitgegaan van in totaal 35 parkeerplaatsen op het perceel.

Op basis van deze uitgangspunt wordt het perceel met het fictief aanwezige gemeentehuis als volgt gewaardeerd:

Bruto huurwaarde				
		oppervlakte	huurprijs	
Hoofdgebouw incl brandweerkazerne	2.096	€ 40 tot € 80		€ 161.010
parkeerplaatsen	35	€ 500		€ 17.500
Totale bruto huurwaarde				€ 178.510

Eenmalige correcties				geen
----------------------	--	--	--	------

AF: jaarlijkse exploitatielasten				
Waaronder OZB, beheer, onderhoud, waterschapslasten etc.		per m ² per jaar		
totale exploitatielasten		7,25		€ 15.196
Netto huurwaarde				€ 163.314

Huurwaardekapitalisatie voor correcties				
Bruto aanvangsrendement				
Netto aanvangsrendement			10,5	%
kapitalisatiefactor netto huurwaarde			9,5	
Marktwaarde voor correcties				€ 1.555.371

Marktwaarde voor correcties				€ 1.555.371
Af: correcties: Notaris, beheer, achterstallig onderhoud, overdrachtsbelasting			€ 111.790,--	
Totale marktwaarde				€ 1.443.582
Overige gronden		950	€ 150	€ 142.500
restwaarde units		600		€ 90.000
Totale waarde perceel B 2865 ged				€ 1.676.082

Op basis van de residuele grondwaarde bedraagt de waarde voor het perceel € 100,--/m², zijnde voor 9.073 m² een bedrag van € 907.300,-- . Op basis van het huidige gebruik bedraagt de waarde € 1.676.000,--. De huidige gebruikswaarde is daarom hoger, waardoor voor het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie B, nummer 2865 een waarde wordt vastgesteld van € 1.676.000,--.

7. Conclusie

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

Eigenaar	Perceel	Oppervlak	Waarde
- P. van den Berg (1/7) - M. van den Berg (1/7) - J. van den Berg (1/7) - S. van den Berg (1/7) - M. van den Berg (1/7) - J.Chr. van den Berg (1/7) - S.J. van den Berg (1/7)	Schipluiden, B, 2725.	00.63.88 ha	€ 638.800,--
Gemeente Midden Delfland	Schipluiden, B, 2865 (ged.)	0.90.73 ha	€ 1.676.000,--
Gemeente Midden Delfland	Schipluiden, Q, 1534	0.54.23 ha	€ 542.300,--
TOTAAL		2.08.84 ha	€ 2.857.100,--

Deskundigen zijn, op basis van de verstrekte gegevens en eigen onderzoek tot een waarde gekomen voor de gronden in het plangebied Keenenburg V per prijspeil 1 oktober 2014 van afgerond **€ 2.850.000,-- (zegge tweemiljoen achthonderdvijftigduizend euro)**.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten in de maand december 2014 in concept en in de maand februari 2015 in definitieve vorm.

De deskundigen,

Mr. ing. J. de Vries (RT)

mr. ing. R. Hoekstra

Bijlage 6. Resultaat plankostenscan VROM

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	5-3-2015	Complexiteit	96%
Gemeente	Midden Delfland		
Projectnaam	Keenenbur	print	
Projectnummer	151610-692		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	6		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	30	€ 3.600	1%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	30	€ 3.600	1%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	-	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	-	0%
Stedenbouw	305	€ 36.600	6%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.600	2%
2.2 Prijsvraag	-	-	0%
2.3 Masterplan	-	-	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	45	€ 5.400	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	113	€ 13.500	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	68	€ 8.100	1%
Ruimtelijke Ordening	290	€ 34.808	6%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	205	€ 24.570	4%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	-	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	85	€ 10.238	2%
Civiele en cultuur techniek	606	€ 281.651	46%
4.1 Planontwikkeling	606	€ 61.191	10%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 220.461	36%
Landmeten/vastgoedinformatie	53	€ 4.852	1%
5.1 Kaartmateriaal	53	€ 4.852	1%
Communicatie	242	€ 53.326	9%
6.1 Omgevingsmanagement	242	€ 53.326	9%
Gronduitgifte	660	€ 80.520	13%
7.1 Gronduitgiftecontracten	660	€ 80.520	13%
Management	746	€ 88.396	14%
8.1 Projectmanagement	427	€ 59.286	10%
8.2 Projectmanagementassistentie	320	€ 29.110	5%
Planeconomie	213	€ 26.018	4%
9.1 Planeconomie	213	€ 26.018	4%
totaal	3.146	€ 609.770	100%

Bijlage 7. Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Keenenburg
V

Bijlage 8. Beeldkwaliteitsplan



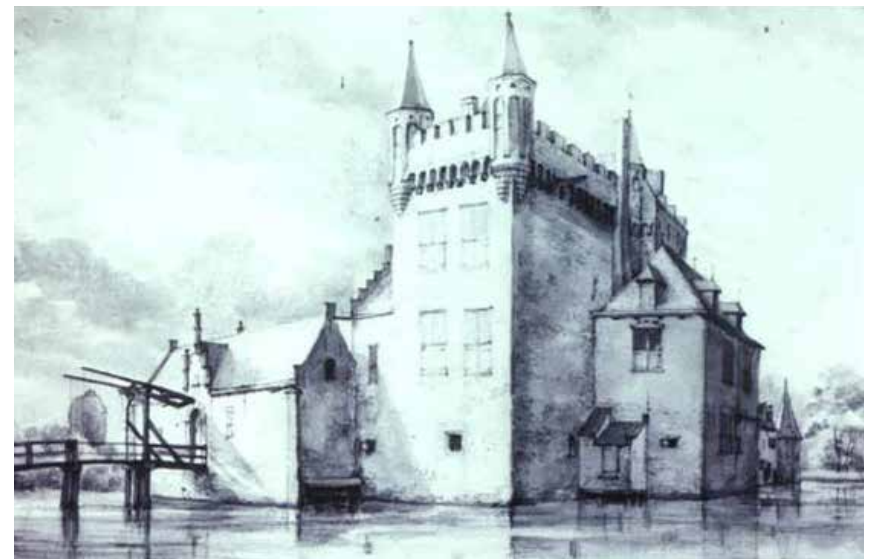
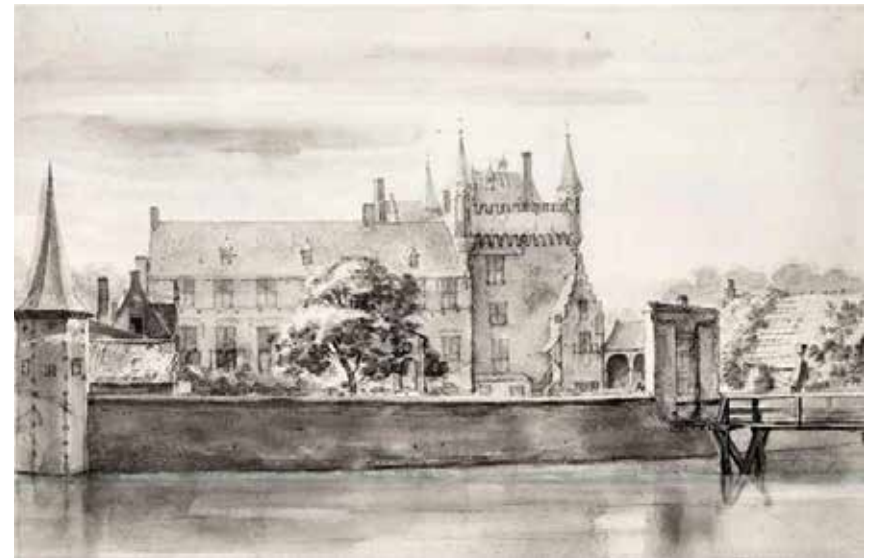
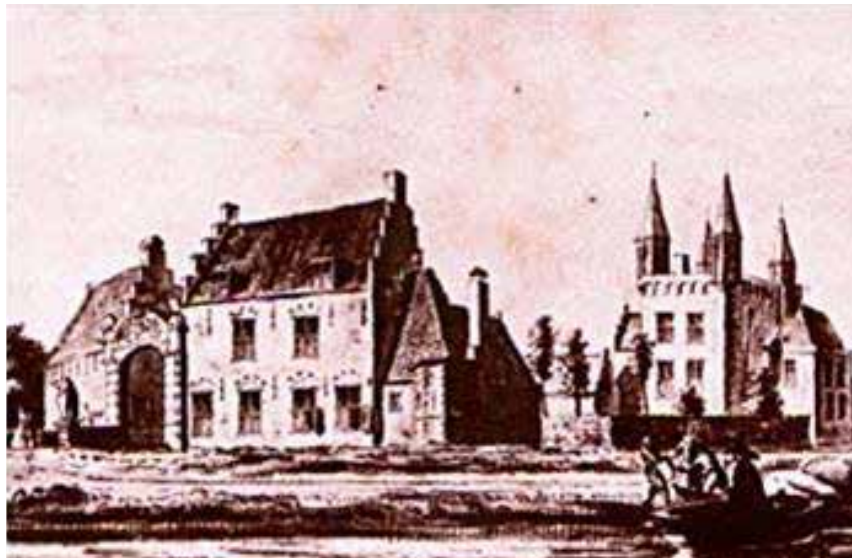
Keenenburg V, nieuwe dorpsrand Schipluiden

Beeldkwaliteitplan april 2015 v.5

Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur







Inhoudsopgave

- 01 Inleiding
- 02 Locatie en historie
 - 2.1 Keenenburg V en Omgeving
 - 2.2 Historische reeks
- 03 Het Plan: Keenenburg V
 - 3.1 De opgave
 - 3.2 Planuitleg
 - 3.3 Profielen
- 04 Beeldkwaliteit
 - 4.1 Vier Sferen
 - 4.2 Sociale woningbouw, Wilgenlaan
 - 4.2.1 Streefbeeld
 - 4.2.2 Beeldkwaliteitsregels/ Welstandsrichtlijnen
 - 4.3 CPO, Otto van Egmondlaan
 - 4.3.1 Streefbeeld
 - 4.3.2 Beeldkwaliteitsregels / Welstandsrichtlijnen
 - 4.4 Vrije kavels, de Schaapsweide
 - 4.4.1 Streefbeeld
 - 4.4.2 Beeldkwaliteitsregels / Welstandsrichtlijnen
 - 4.5 Markante gebouwen, 't Koetshuis en Huize Keenenburg
 - 4.5.1 Streefbeeld
 - 4.5.2 Beeldkwaliteitsregels / Welstandsrichtlijnen
- 05 Duurzaamheid

Colofon



1 | Inleiding

Dit document is het Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkelingen van het projectgebied Keenenburg V in Schipluiden. Het Beeldkwaliteitplan is opgesteld binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan Keenenburg V, met IMRO-code NL.IMRO.1842.BP01174-0001

Aan de dorpsrand van Schipluiden is een nieuw woonmilieu gepland op de kavels van het voormalige gemeentehuis en brandweerkazerne. Het vormt een sluitstuk in het dorpsse weefsel van Schipluiden. De nieuwbouw zoekt aansluiting bij zijn directe omgeving en heeft een dorpsse uitstraling. Het boekwerk 'Beeldkwaliteitplan Keenenburg V' vormt het ruimtelijke uitgangspunt voor toekomstige bewoners en bouwers in het gebied.

Om de samenhang tussen de bestaande bouw en de nieuwe ontwikkeling te bewaken, vormt de bestaande context het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Daarom wordt er als eerste een beeld gegeven van de directe omgeving en wordt de geschiedenis van de locatie geanalyseerd. In het volgende hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan uitgelegd. Met behulp van profielen

en een plankaart worden de verschillende aspecten van het plan uiteengezet. Er is een onderverdeling gemaakt van verschillende woningtypologieën die de variatie van woonaanbod illustreert: namelijk twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast zijn twee markante gebouwen de blikvangers van het woonmilieu; 't Koetshuis en Huize Keenenburg. Het vierde hoofdstuk beschrijft de beeldkwaliteitsregels. Er wordt onderscheid gemaakt in vier verschillende gebieden. Om de samenhang binnen de vier sferen te bewaken wordt er een gezamenlijk streefbeeld opgesteld en worden de kwaliteitsregels overzichtelijk getoond in beeld en tekst.

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument die de basis vormt voor een dialoog over de uitwerking. Dit beeldkwaliteitsplan doet concrete aanbevelingen die in de planuitwerking kunnen worden aangepast (voortschrijdend inzicht). De toetsing en aanpassing komt tot stand in dialoog met de supervisor van het plangebied Keenenburg V.



Schipluiden omringd door open veenweidegebied.



Historische kern Schipluiden.



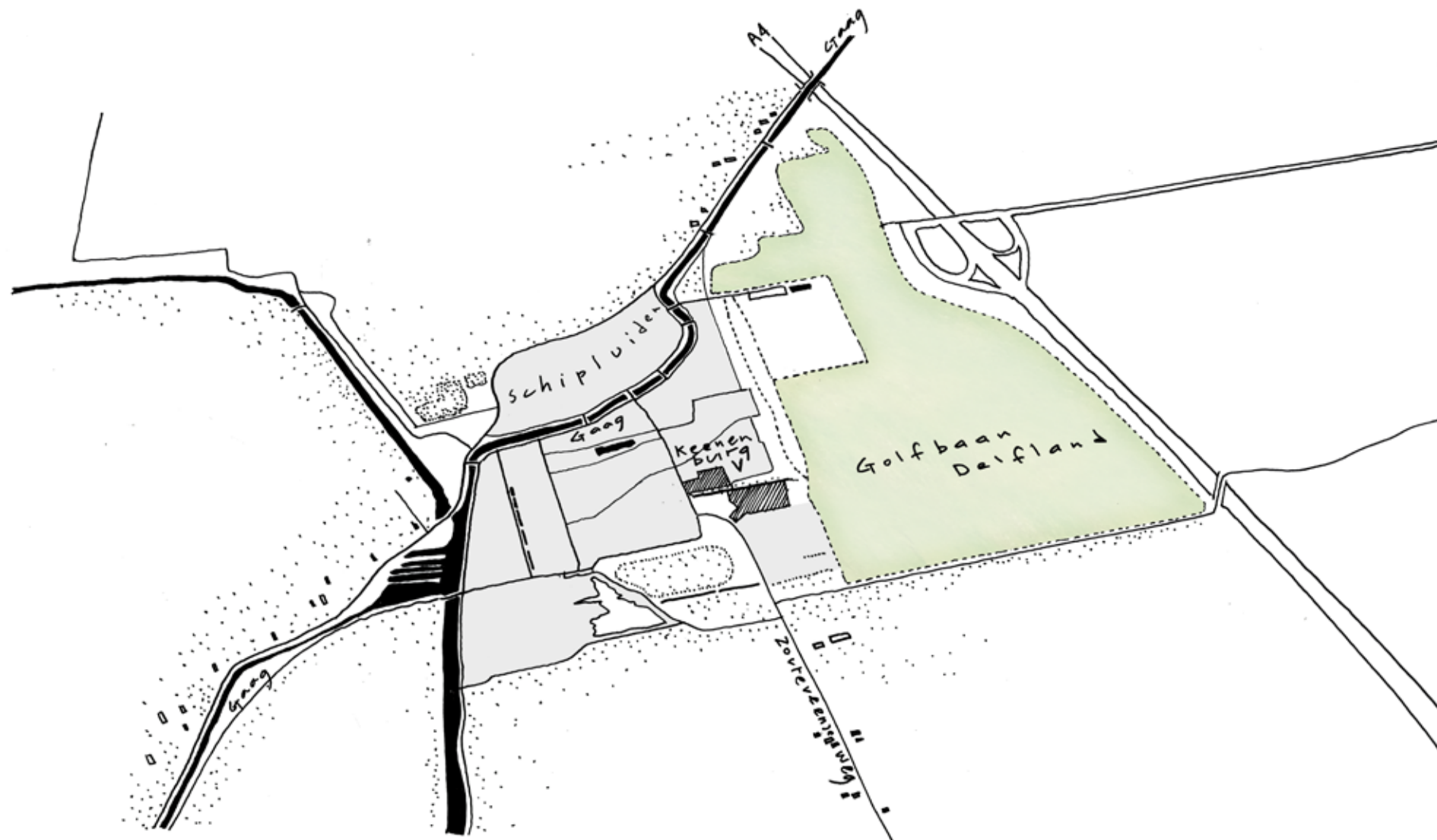
Recreatieve fietsroute in en rondom Schipluiden.

2 | Locatie en Historie



Schilderij Schipluiden door schilder J. Heesterman

HEESTERMAN



Locatie

Midden in de Zuidelijke Randstad ligt het Hof van Delfland. “Metropolitaan landschap,” groene kern te midden van steden als Den Haag, Delft, Zoetermeer, Rotterdam en het Westland. Het bekendste deel is Midden-Delfland. Midden-Delfland is het laatste open veenweidegebied in het zuidwestelijk deel van de Randstad.

Het landschap van Midden-Delfland is een oase van rust, ruimte en boerenleven te midden van het drukste stedelijke gebied van Nederland. Het landschap wordt gekarakteriseerd door openheid en smalle polderwegen, geflankeerd door knotwilgen en boerderijen verscholen in dichte erfbeplanting, geriefbosjes en de kades langs de kaarsrechte “vlieten”. De weidse vergezichten over de weilanden bieden een adembenemend uitzicht op het silhouet van de steden en de haven aan de horizon. Dit landschap heeft een lange geschiedenis die vooral langs fiets- en wandelpaden (waarvan sommigen dwars door het boerenland lopen) goed is waar te nemen. Een oude vaart ‘de Gaag’ te midden van de weilanden, verbindt de drie dorpen Den Hoorn, Maasland en Schipluiden via het gemaal bij Maassluis met de Nieuwe Waterweg.

De ontwikkellocatie Keenenburg V ligt aan de rand van Schipluiden. Schipluiden ligt aan de Gaag, die als een gracht door het centrum loopt. Ten zuiden van Schipluiden loopt een fietspad over een dijk, een historisch tramtraject. Deze heeft haar functie als tramdijk verloren en stopt bij de populaire natuurijsbaan van Schipluiden aangrenzend aan de bouwlocatie Keenenburg V.

Achter Keenenburg V ligt een van de grootste golfbanen van Nederland. Een brede boezem scheidt het wonen van de golfbaan. Het plangebied ligt op de grens tussen de dorpskern Schipluiden en het buitengebied. De noordgrens wordt gevormd door de Otto van Egmondlaan en de gerealiseerde woningbouw van Keenenburg IV. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door aanwezige bedrijfsloodsen. Het recreatiegebied vormt de grens aan de oostzijde van het plangebied. De Zouteveenseweg / Keenenburgweg zijn de grenzen aan de westzijde.



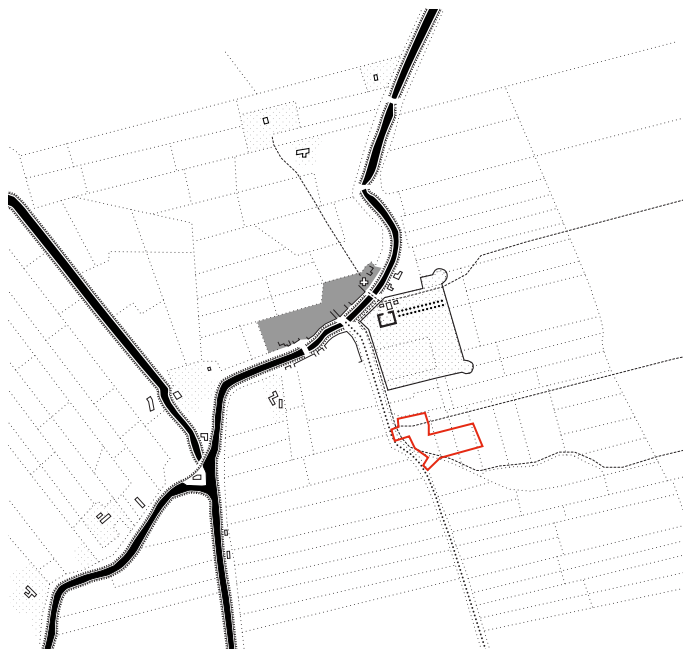
Groot golfterrein bij Schipluiden.



Molen aan de Gaag met zicht op de oude Trambrug.

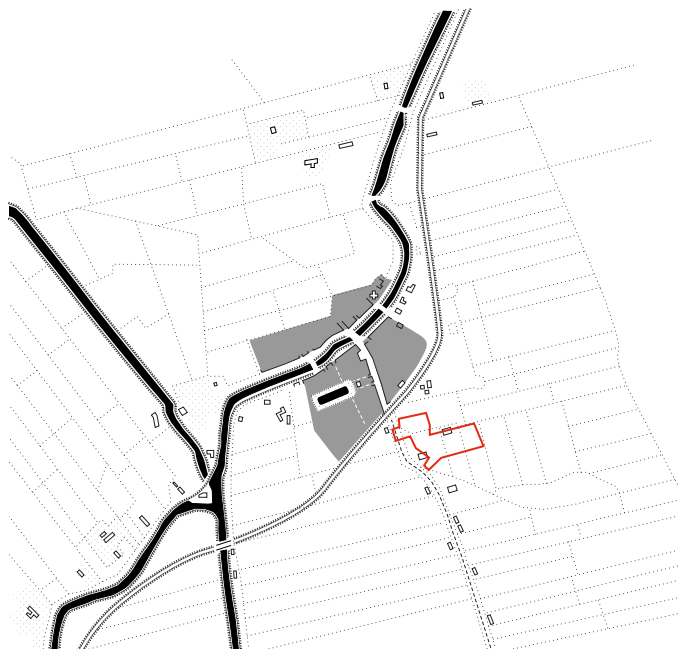


Recreatieve routes Zuidkade Schipluiden.



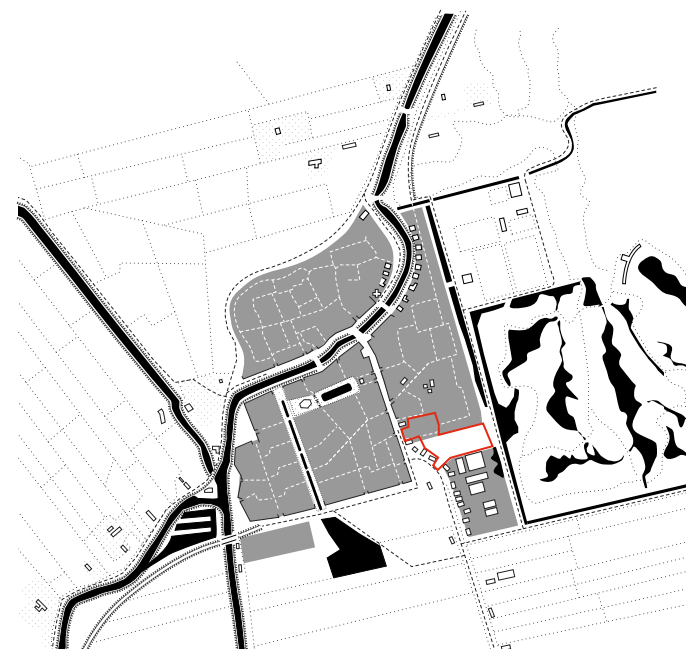
Kaart Schipluiden 1877

Voormalig Kasteel Keenenburg is ontsloten met kerkenpaden over de weilanden



Kaart Schipluiden 1940

Stoomtram is aangelegd, oude kerkenpaden zijn verdwenen



Kaart Schipluiden 2014

Trambaan is fietspad geworden. In Schipluiden is te herkennen dat er een dijk en trambaan door het dorp heeft gelopen. Aan de noordzijde is een rondweg aangelegd om Schipluiden te ontlasten van doorgaand verkeer. Het cultuurhistorische lint 'Zouteveenseweg' is geen doorgaande weg meer.

Historie

Schipluiden is een historisch dorp langs de Gaag, een oude vloedgeul van de Maas.

Schipluiden is ontstaan uit het grondgebied van zeven heerlijkheden: Dorp, St. Maartensrecht, 't Woudt, Groeneveld, Hof van Delft, Hodenpijl en Zouteveen. Kasteel Keenenburg was een middeleeuwse waterburcht, bestaande uit een kasteel en later een voorburcht met stallen en koetshuis. De huizen in Schipluiden vormden al vroeg een kern. In 1561 stonden er ongeveer veertig huizen. Ruim honderdvijftig jaar later is Schipluiden weer verder gegroeid. De meeste Schipluidenaren leefden van de landbouw. Kerkenpaden ontsloten de burcht, de kern en de omliggende boerderijen met de kerk.

Aan de zuidzijde werd in 1912 een stoomtram aangelegd op een dijk met een brug over de Gaag. De tram werd gebruikt voor personenvervoer maar voornamelijk als vrachtvervoer voor veilingproducten. Tot 1 januari 1968 was de lijn Loosduinen-Schipluiden-Delft nog steeds in gebruik. Deze trambanen zijn nu omgevormd tot de belangrijkste (recreatieve) fietsverbindingen van Midden-Delfland

Tot 1877 was de Zouteveenseweg de belangrijkste toegangsweg voor Schipluiden. In de gestage groei van Schipluiden is de Gaagweg nu een van de belangrijkste verbindingen om zo de dorpskern te ontlasten. De doorgaande Zouteveenseweg is hiermee haaks verbonden met de Keenenburgweg. Hierdoor is de bocht onbebouwd gebleven. Keenenburg V ligt precies aan deze plek.

Het voormalige gemeentehuis is in de jaren 70 aan de zuidrand van Schipluiden gebouwd. Dit gebouw is inmiddels gesloopt en vervangen door een nieuw gemeentehuis aan de noordoost rand van Schipluiden.



De karakteristieke boerderij "de Johannahoeve".



Keenenburgweg, Schipluiden 1925

3 | Het plan: Keenenburg V





Keenenburg V

Keenenburg V is een zorgvuldige inpassing van een klein woonprogramma aan de dorpsrand van Schipluiden. De locatie profiteert van de voorzieningen van het dorp en rust van het buitengebied. Bij de ontwikkeling van woonlocatie Keenenburg V zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven waaraan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan moet voldoen. De randvoorwaarden zijn gedestilleerd uit de vigerende beleidstukken, te weten;

- Woonvisie Midden Delfland 2010-2025
- Structuurvisie Midden-Delfland 2025
- Groenbeleidsplan 2007-2022
- Citta Slow in Midden-Delfland
- Vitale dorpen Midden-Delfland 2025
- Bestemmingsplan Keenenburg V

Een “schaapsweide” vormt het hart van de woonlocatie. De weide trekt hiermee de landelijke omgeving naar binnen. De cultuurhistorische waardevolle Wilgenlaan wordt meer aangezet door extra aanplant van wilgen op de weide. Deze weide is tevens een overgangszone tussen de achtertuinen van de bestaande woningen en de nieuw geplande woningen. De weide is ruim van opzet en

biedt ruimte voor gezamenlijk activiteiten uit de buurt of als speelgebied voor kinderen uit de buurt. Het onderhoud zou wellicht door schapen kunnen gebeuren of in de vorm van buurtbeheer. In het vervolgproces zal hier met participatie invulling aan worden gegeven.

Voor het plan Keenenburg V geldt de beeldkwaliteitomschrijving als streefbeeld. Binnen de in aangegeven rood gestippelde grens gelden de beeldkwaliteitsregels als toetsingskader voor de welstand.

De Wilgenlaan legt in dit plan een belangrijke langzaamverkeersverbinding met de recreatieve zone aan de oostzijde van Schipluiden. Het “Cittaslow” uitgangspunt krijgt hiermee een concrete uitwerking: meer fijnmazige recreatieve structuren ontwikkelen die zowel de bestaande bebouwing als de nieuwe bebouwing een directe verbinding geeft met het landschap.



Keenenburg V in de maquette.



Zicht op 't Koetshuis, het CPO en de rijwoningen.



Huize Keenenburg aan de rand van de recreatieve zone.



Dorps Karakter

In de woonvisie wordt nadrukkelijk ingezet op behoud van het dorpse karakter van Schipluiden door variatie en differentiatie in woningtypes en typologieën. Dit uitgangspunt komt tot uitdrukking door in te zetten op 4 verschillende woningtypologieën; De vrijstaande woning, twee-onder-een-kapwoning, rijwoning en appartementen. Elk woningtype heeft een eigen sfeer en ontwikkelingsstrategie. Dit geeft variatie in het woningaanbod en in prijsklasse in het gebied.

De Otto van Egmondlaan wordt een informele dorpse woonstraat van 9.30m breed met maar aan één zijde een stoep (bestaand) van 2.30m. Aan de andere zijde van de rijloper komt een langspaarkeerstrook van 2.30m. Op de locatie Keenenburg V zijn aan de Otto van Egmondlaan kapwoningen geprojecteerd met een dorpse variëteit en met tuinen op het zuiden. Om een samenhangend straatbeeld te componeren krijgen de woningen een zadeldak, in aansluiting op de tegenoverliggende bestaande bouw. De wisseling in de nokrichting zorgt voor een dorpse informele sfeer. Het bijzondere is dat deze woningen door middel van een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap)

worden ontwikkeld waardoor een gevarieerd beeld kan ontstaan. De regels voor samenhang en het wensbeeld zijn in samenspraak met leden van de CPO opgesteld.

De Wilgenlaan is een landelijke weg. Het profiel bestaat uit een smalle verharde rijloper met een gras rabatsrook, samen 5.50m. De stoep van 2.30m ligt vrij tussen twee hagen om de landelijk groene sfeer te behouden. Haaks op de rijloper zijn parkeerplaatsen omzoomd door een 80cm hoge haag (liguster). Tussen de parkeerplaatsen in de haagvakken worden bomen geplaatst om de toekomstige bebouwing te filteren.

Aan de Wilgenlaan staan korte rijtjes van 5 woningen in de sociale sector. Deze woningen krijgen een landelijke uitstraling. De getrapte opzet zorgt voor een informele dorpse opzet. De ondiepe voortuinen worden door de woningcoöperatie ingericht met een haag (liguster) op eigen terrein.



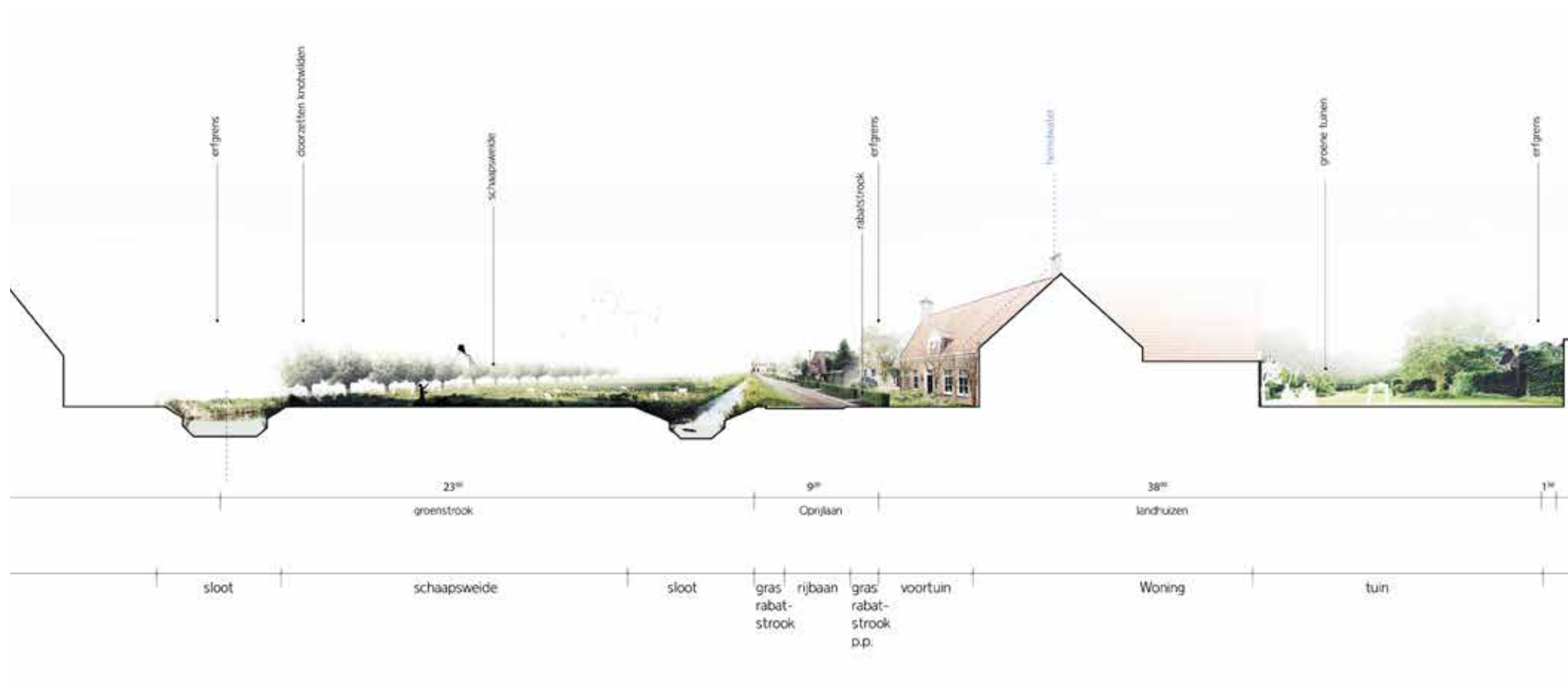
Hedendaags dorpsstraatje.



Landelijke wilgenlaantje



Informeel parkeren op eigen terrein.



Wonen aan het groen

Een tweetal markante gebouwen markeren de entree van het dorp en landschap. Aan de Keenenburgweg staat een breed en laag gebouw: 't Koetshuis. Dit volume neemt deels de geluidbelasting weg voor de achterliggende bebouwing. Het zogenaamde Huize Keenenburg biedt uitzicht over de Golfbaan en staat prominent in beeld langs de recreatieve zone van Schipluiden. Het is belangrijk kwalitatieve richtlijnen op te stellen voor deze twee markante en beeldbepalende gebouwen.

De zogenoemde "Oprijlaan" is de toegangsweg tot Huize Keenenburg. De laan is verbonden met de Wilgenlaan via twee bruggen. De smalle rijloper (4.60m ASVV) heeft aan twee zijden een brede rabatstrook naast de weg voor tegemoetkomend verkeer. Aan de sloot zijde ligt een schelpenpad dat de groenstrook langs de Golfbaan verbindt met de Wilgenlaan. De rabatstrook (gewapend gras) voor de kavels is geschikt om het bezoekersparkeren te faciliteren.

De rijloper van de Oprijlaan ligt vrij in het gras. Hiermee wordt het landelijk karakter gewaarborgt. De Oprijlaan ontsluit de vrije kavels aan de zuidzijde van de Schaapsweide. Deze ruime kavels kennen ook uitgangspunten voor de samenhangende beeldkwaliteit maar geven ook voldoende ontwerpruimte. Er worden inspirerende voorbeelden gegeven bij de sfeerschets in het volgende hoofdstuk.



Wonen aan het groen.



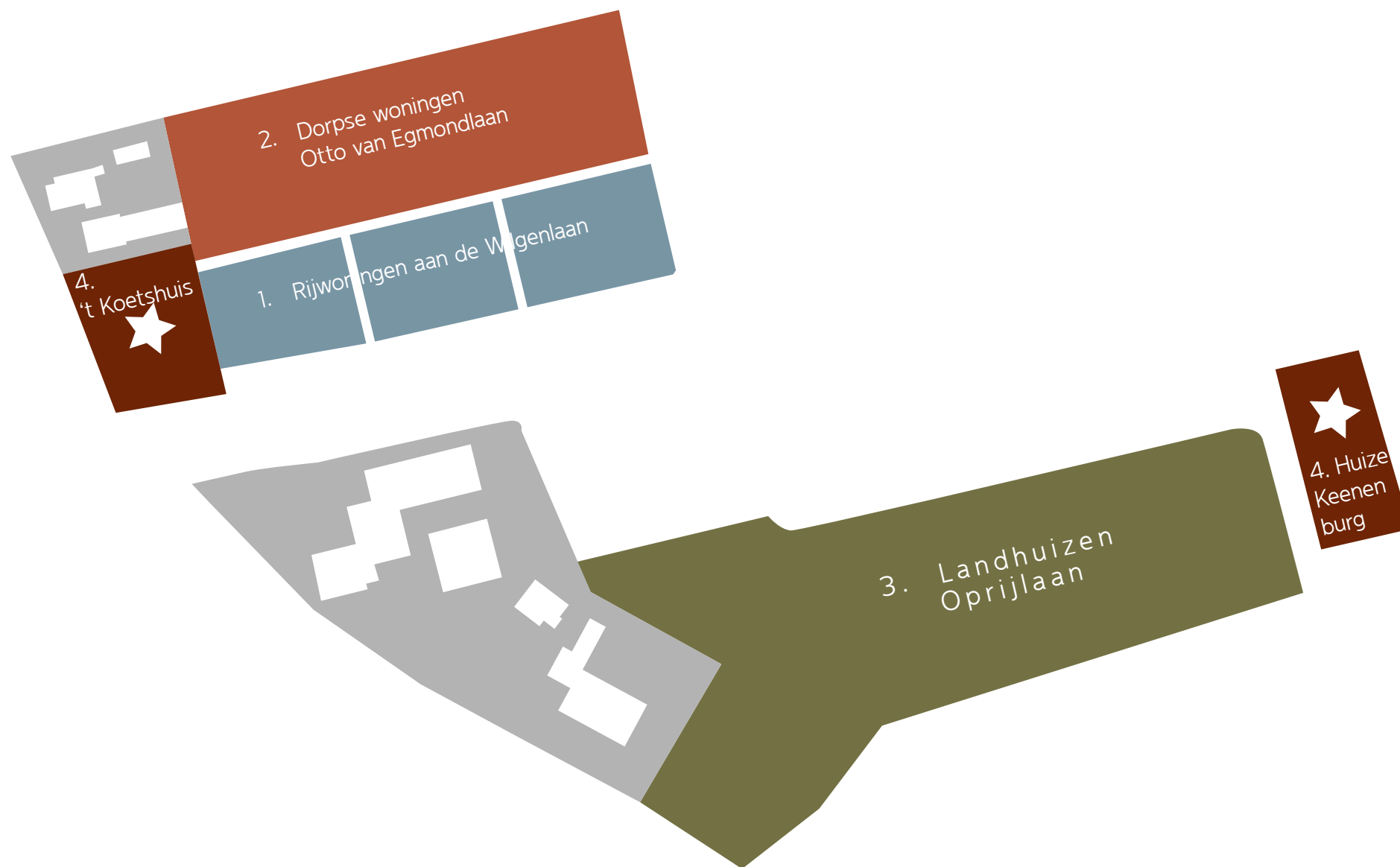
De 'Schaapsweide' biedt ruimte voor activiteiten.



Herkenbare landelijke omgeving met slootjes en wilgen.

4 | Beeldkwaliteit





Vier deelgebieden

Het plan voor Keenenburg V is een inbreiding van de dorpsrand. Vanzelfsprekend moet het plan zich goed verhouden tot de directe omgeving en de kwaliteiten van de dorpsrand versterken. De dorpse uitstraling van de nieuwbouw gelden als randvoorwaarden voor alle ontwikkelingen in het plan. De materiaal toepassing van keramische dakpannen en gemêleerde metselstenen voor de gevels waarborgen een zekere samenhang in het gebied. De variatie van woningtypes en kapvormen zorgen voor een aantrekkelijke dorpse variatie. In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van de volgende 4 deelgebieden uitgewerkt en geïllustreerd met schetsen en referentiebeelden. Voor deelgebied 1 en 2 gelden de beeldkwaliteitsregels als eis en voor deelgebied 3 en 4 als streefbeeld.

1. CPO / dorpse woningen aan de Otto van Egmondlaan
2. WMD / sociale huurwoningen met dorps karakter
3. Vrije Kavels aan de Oprijlaan
4. Markante gebouwen: 't Koetshuis en Huize Keenenburg



1. Rijwoningen aan de Wilgenlaan



2. Dorpse woningen aan de Otto van Egmondlaan



3. Landhuizen aan de Oprijlaan

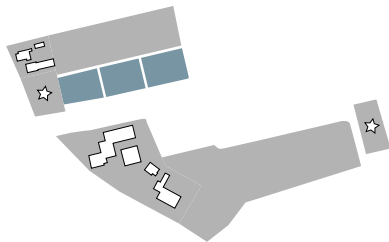


4. Markant gebouw Huize Keenenburg

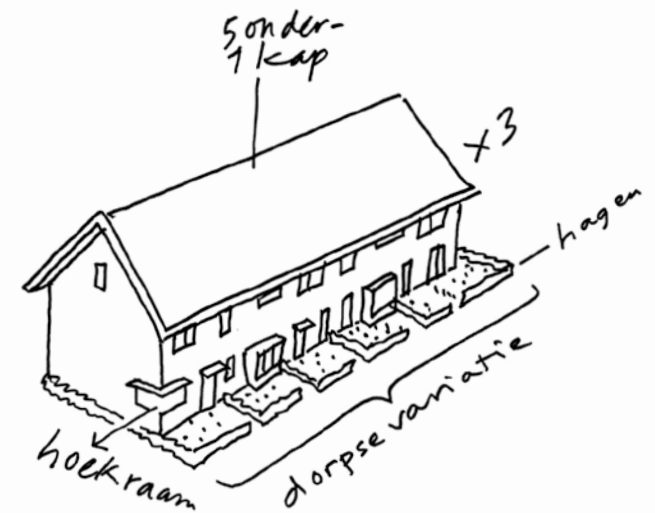
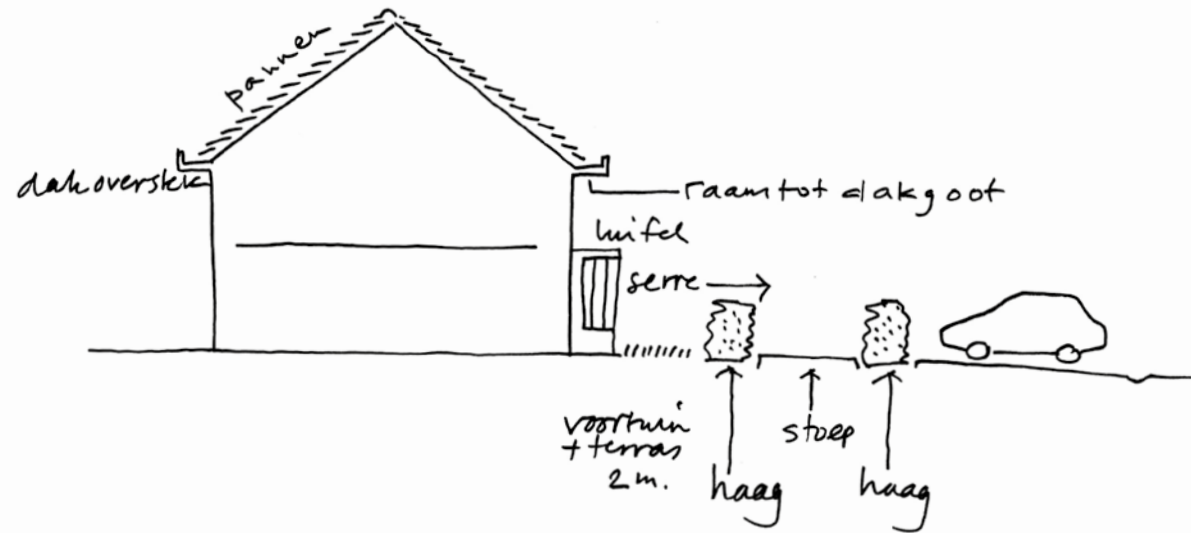


Rijwoningen Wilgenlaan

Langs de cultuurhistorische Wilgenlaan komt een reeks van sociale huurwoningen te staan. Ze richten het zicht langs de laan over de schaapsweide naar het buitengebied. De reeks van drie rijen vormen een ritme van licht verschoven kappen. De variatie in de gevel aan de straatzijde draagt bij aan de dorpse uitstraling. De woningen hebben een privé voortuin. Een ligusterhaag scheidt privé van de openbare stoep.



- ◀ Bescheiden woningen met eenheid d.m.v. overeenstemmend gebruik van materialen



Beeldkwaliteit Wilgenlaan

Plaatsing: Het drietal volumes (bestaande uit een reeks van een vijftal woningen) zijn met hun adressen aan de straat gesitueerd. De afwisseling van een 2 tot 3 meter brede zone tussen voorgevel en straat wordt gevormd door een voortuin.

Oriëntatie: De woningen zijn georiënteerd op de Wilgenlaan. De gevelopeningen zijn gevarieerd geplaatst die via de Wilgenlaan zicht geven op Schaapsweide.

Hoofdvorm: De hoofdvorm van de woningen aan de Wilgenlaan bestaat uit drie losse volumes die een geheel vormen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen plus een kap. Hierdoor ontstaat het beeld van een hele hoge lage kap vergelijkbaar met de boerderij volumes tegenover de locatie.

De achterzijde sluit aan bij de hoogte van het CPO project. De nokhoogte wordt tevens uniform toegepast op een hoogte van maximaal 10 meter.

Opmaak: De samenhang wordt bereikt door de kap. De gevels voldoen aan het beeld van “dorpse variatie”. De gevels bestaan uit gemêleerd metselwerk. De kap wordt bekleedt met keramische dakpannen.



Bruin oranje gemêleerd metselwerk.



Rode of zwarte keramische dakpannen.



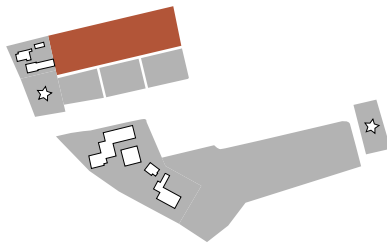
Ligusterhaag als afscheiding van de voortuin.



Dorpse woningen Otto van Egmondlaan

Het Project CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) aan de Otto van Egmondlaan straalt een gemoedelijke, dorpse sfeer uit. Hoewel de woningen van elkaar verschillen, is er ook sprake van een eenheid in architectuurbeeld. De eenheid bestaat uit volumes met een duidelijke kaprichting, gemetseld in een palet van gemêleerde oranje-bruine metselstenen met royale groene voortuinen. Tussen de woningen worden parkeerplaatsen op eigen kavel voorzien. Aan de voor- en achterzijde van de woningen kan worden gevarieerd met uitbreidingen. Deze woningen voldoen aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Schipluiden.

De beeldkwaliteit van dit project is in de volgende punten nader omschreven.



Parkeren op eigen kavel.



Wisselende kaprichting voor variatie.

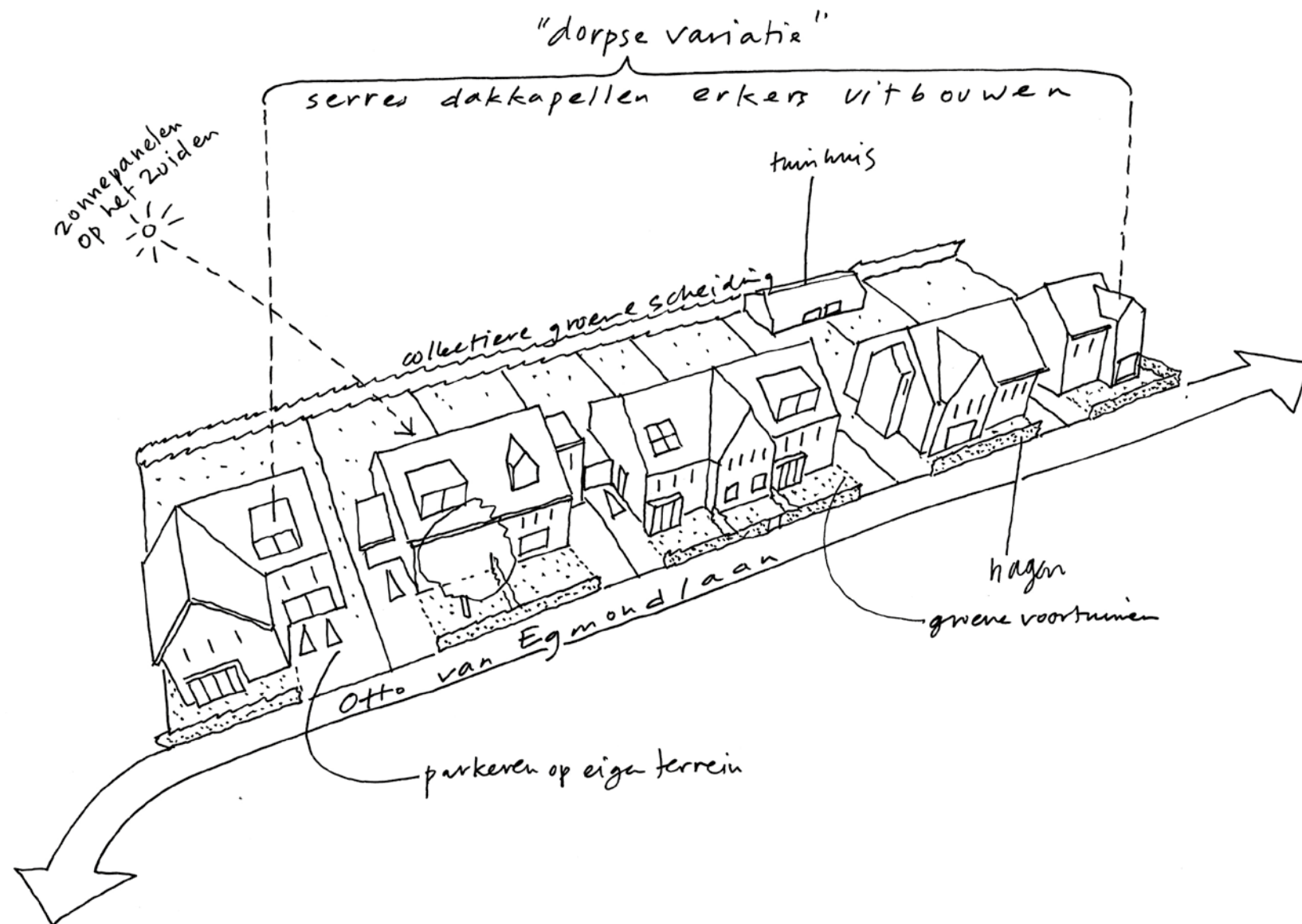


Dorpse woningen met groene voortuin.



Wisselende uitbreiding naar achteren toe.

- ◀ Twee onder een kap woning met parkeren op eigen kavel



Beeldkwaliteit Otto van Egmondlaan

Plaatsing: De woningen hebben een verspringende rooilijn. De woningtypes hebben een voortuin van minimaal 2 en maximaal 6 meter diep.

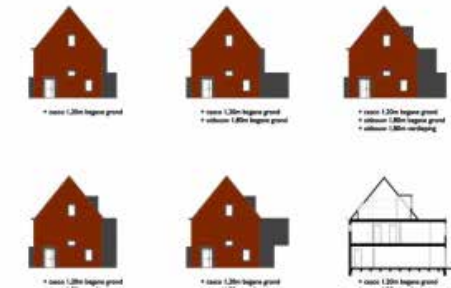
Oriëntatie: De woningen zijn georiënteerd op zowel de tuin als de straat.

Hoofdvorm: Alle woningen hebben een duidelijke hoofdvorm bestaande uit maximaal twee lagen en een kap. De hoofdvorm kan uitgebreid worden met een variatie aan (optionele) toevoegingen van serres, erkers of dakkapellen. De gevels voldoen aan het beeld van “dorpse variatie”. De goothoogte ligt op maximaal 6 meter met een nok op maximaal 10 meter hoogte. Het hoofdvolume mag een accent hebben in de vorm van een schoorsteen, mits opgemetseld in dezelfde metselsteen als het hoofdvolume,

Materiaal en kleur: De samenhang in architectuurbeeld wordt gewaarborgd door toepassing van een afgewogen materiaal- en

kleurenpalet. De kap bestaat uit keramische dakpannen voor een dorpse uitstraling. De gevels bestaan uit bruin oranje gemêleerd metselwerk. Het dakgootdetail verdient bijzondere aandacht. De kozijnen zijn (gebroken) wit. Het ontwerp van de entree en de voordeur zijn een bijzonder accent in de gevel.

Groen: Het groen van de voortuinen maakt de sfeer en de kwaliteit van de straat. De erfgrens aan de straat wordt daarom ingeplant met een uniforme haag, een dubbele rij ligusterhagen. Het is aan te bevelen op twee punten in de diepere voortuinen een boom te planten voor het groene straatbeeld.



Alle vrijheid aan de achterzijde van de woning.



Rood of zwart keramische dakpannen.



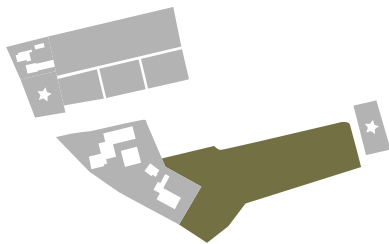
Bruin oranje gemêleerd metselwerk.

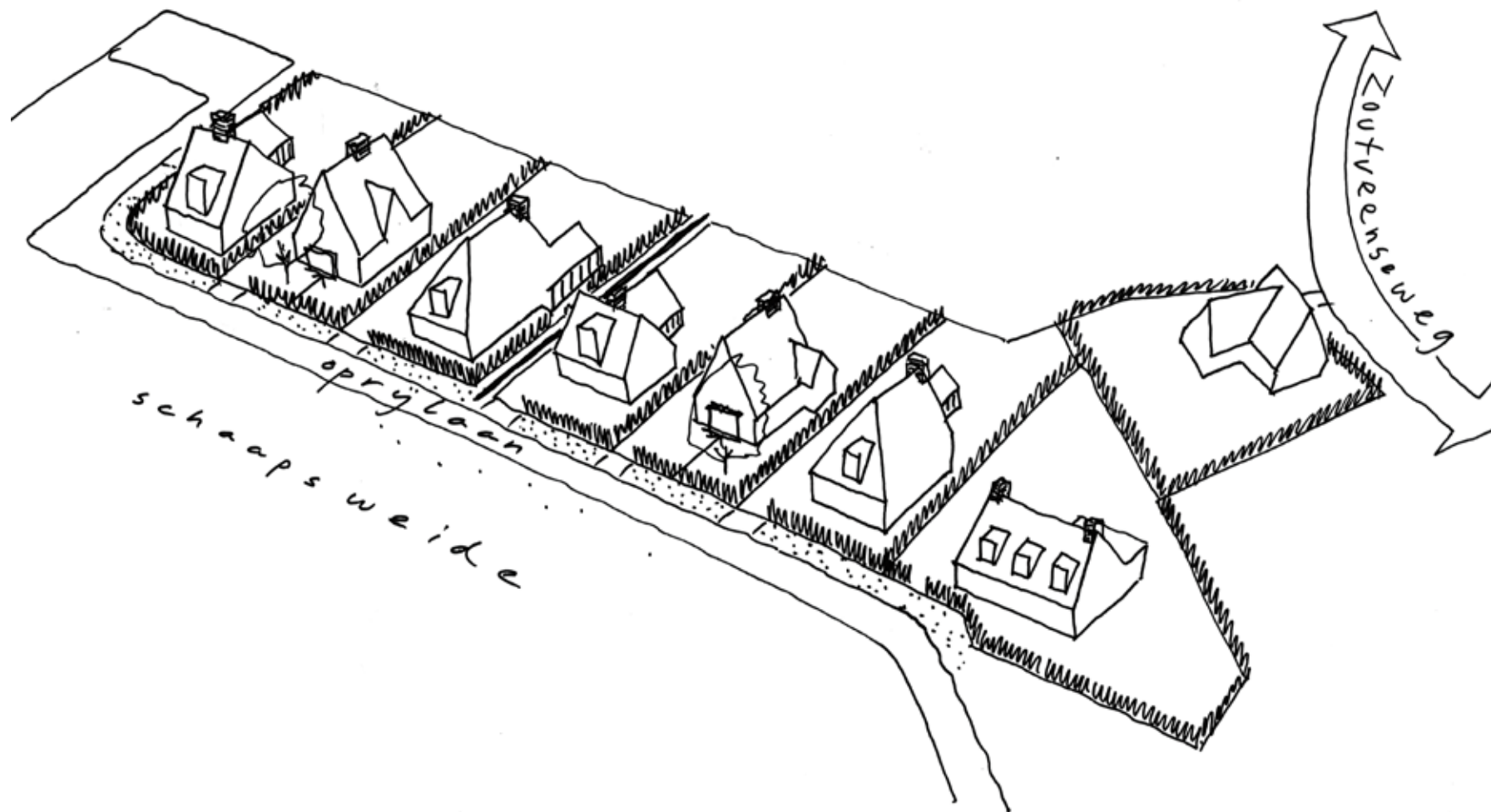


Landhuizen

Oprijlaan

Via de Wilgenlaan steekt de weg schuin de Schaapsweide in om vervolgens haar weg te vervolgen richting het markante “Huize Keenenburg” aan de rand van het buitengebied. Langs de nieuwe oprijlaan wordt gestreefd naar zeven vrije kavels waarop ruime woningen zijn gesitueerd. Ze hebben vrij uitzicht over de Schaapsweide. De ruime opzet van de kavels met diepe achtertuinen, biedt flexibiliteit en ruimte om de woning uit te bouwen. Parkeerplaatsen worden achter de rooilijn op eigen terrein voorzien. De randvoorwaarden die worden gesteld aan de woningen op de vrije kavels waarborgen het dorpse karakter en de ambachtelijke uitstraling van deze strook.





Beeldkwaliteit

Oprijlaan

Plaatsing: De woningen hebben een wisselende rooilijn. De woningen met een dwarskap en een “steile voorgevel” hebben een voortuin van minimaal 8 meter. In de voortuin kan wel een erker aan de voorgevel uitgebouwd worden. De woningen met een compacte voortuin van minimaal 4 meter hebben een lage dakgoot van 3 meter hoog en een langskap aan de straat. De breedte van alle kavels is 15 meter.

Oriëntatie: De voorgevel van de woningen zijn georiënteerd op de straat. Bij de steile voorgevels oriënteert de woning zich op de straat met een erker. Bij de lage voorgevels met kap oriënteert de woning zich op de straat met een dakkapel.

Hoofdvorm: Alle woningen hebben een pannenkop en mogen L-vormig uitgebouwd worden. De kap is geleed in een hoofdkap en een dwarskap. Het gehele volume valt onder de kap, er mogen geen platte daken voorkomen. Ook bijgebouwen (garages) hebben een pannenkop. Naar achteren toe is variatie mogelijk in kaprichting en volume. Midden op het dak vormt een gemetselde schoorsteen op iedere woning een accent in het silhouet. Door een variatie van hoge steile

voorgevels en lage voorgevels met een langskap te mengen ontstaat een dorpse beeldkwaliteit.

Materiaal en kleur: De samenhang in architectuurbeeld wordt gewaarborgd door toepassing van gemêleerde oranje bruine metselstenen. De kap bestaat uit keramische dakpannen voor een dorpse uitstraling. Het dakgootdetail verdient bijzondere aandacht. De kozijnen zijn (gebroken) wit. Alle gekozen materialen moeten t.b.v. het samenhangende architectonische beeld van de wijk, door de supervisor worden goedgekeurd.

Groen: Een lange lage groene haag staat op de grens van de kavel aan de weg. Deze haag wordt doorgetrokken op de grens tussen twee kavels. Het geeft een mooie groene overgang van voortuin naar het landschap. Voortuinen zijn groen ingericht met kleine solitaire bomen of leilindes, met name bij de woningen met diepere voortuinen.

De precieze randvoorwaarden voor de vrije kavels worden per kavel uitgewerkt in zogenaamde “kavelpaspoorten.”



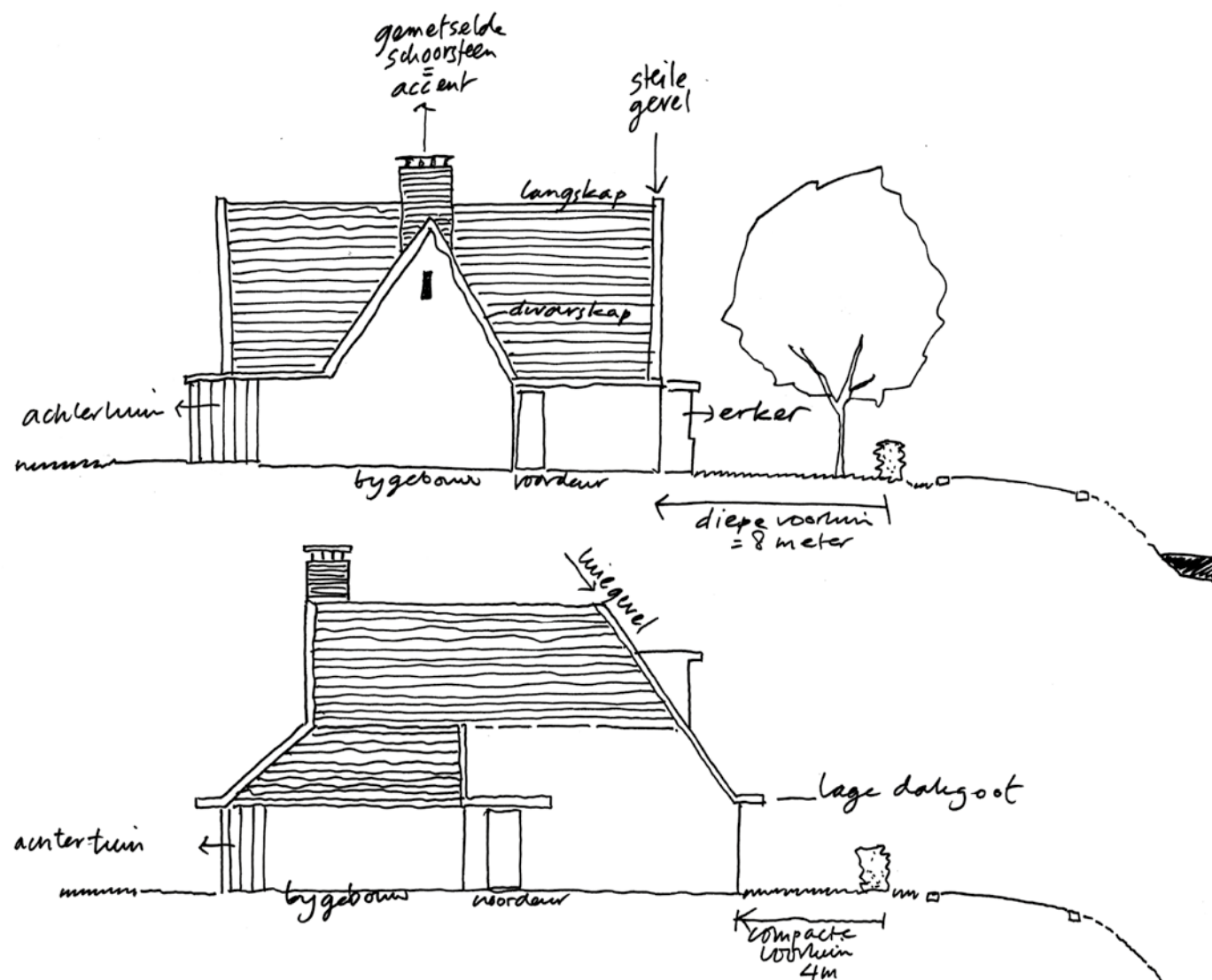
Bruin oranje gemêleerd metselwerk.

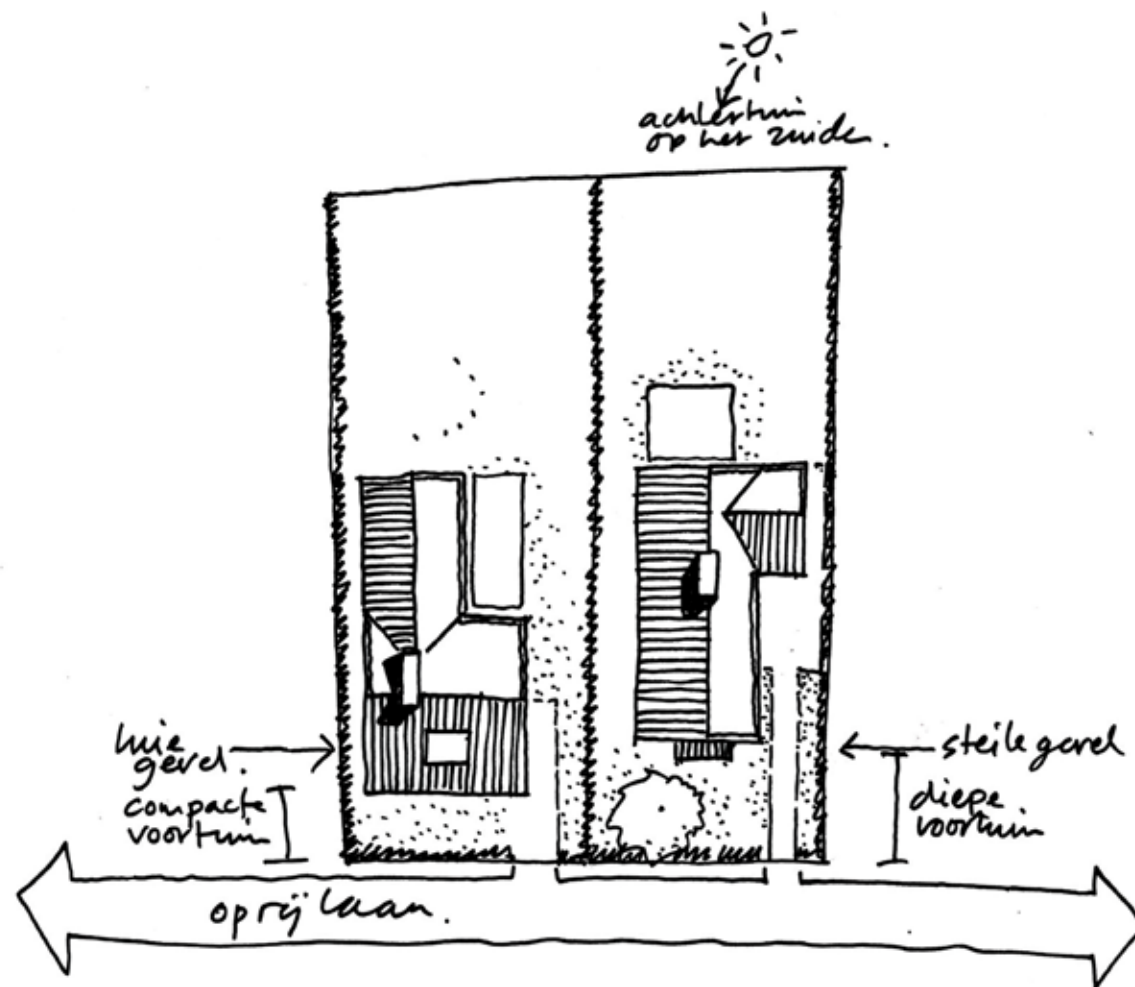


Rode of zwarte dakpan



Wisselende kaprichting voor dorpse sfeer.







Markante gebouwen

't Koetshuis en Huize Keenenburg

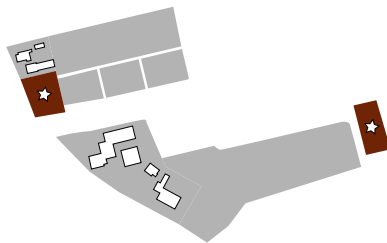
Het projectgebied Keenenburg V wordt gestreefd naar twee markante gebouwen aan weerszijde van Keenenburg V. Deze gebouwen zijn verbonden door de Wilgenlaan en de Orijlaan. De markante gebouwen zijn qua architectuur familie van elkaar. Bij de toegang tot het gebied aan de Keenenburgweg staat 't Koetshuis en aan de rand van het buitengebied staat Huize Keenenburg. De beeldkwaliteit wordt hierna beschreven om de samenhang van dit ensemble aan te duiden.



Voormalige poorten als grote vensters



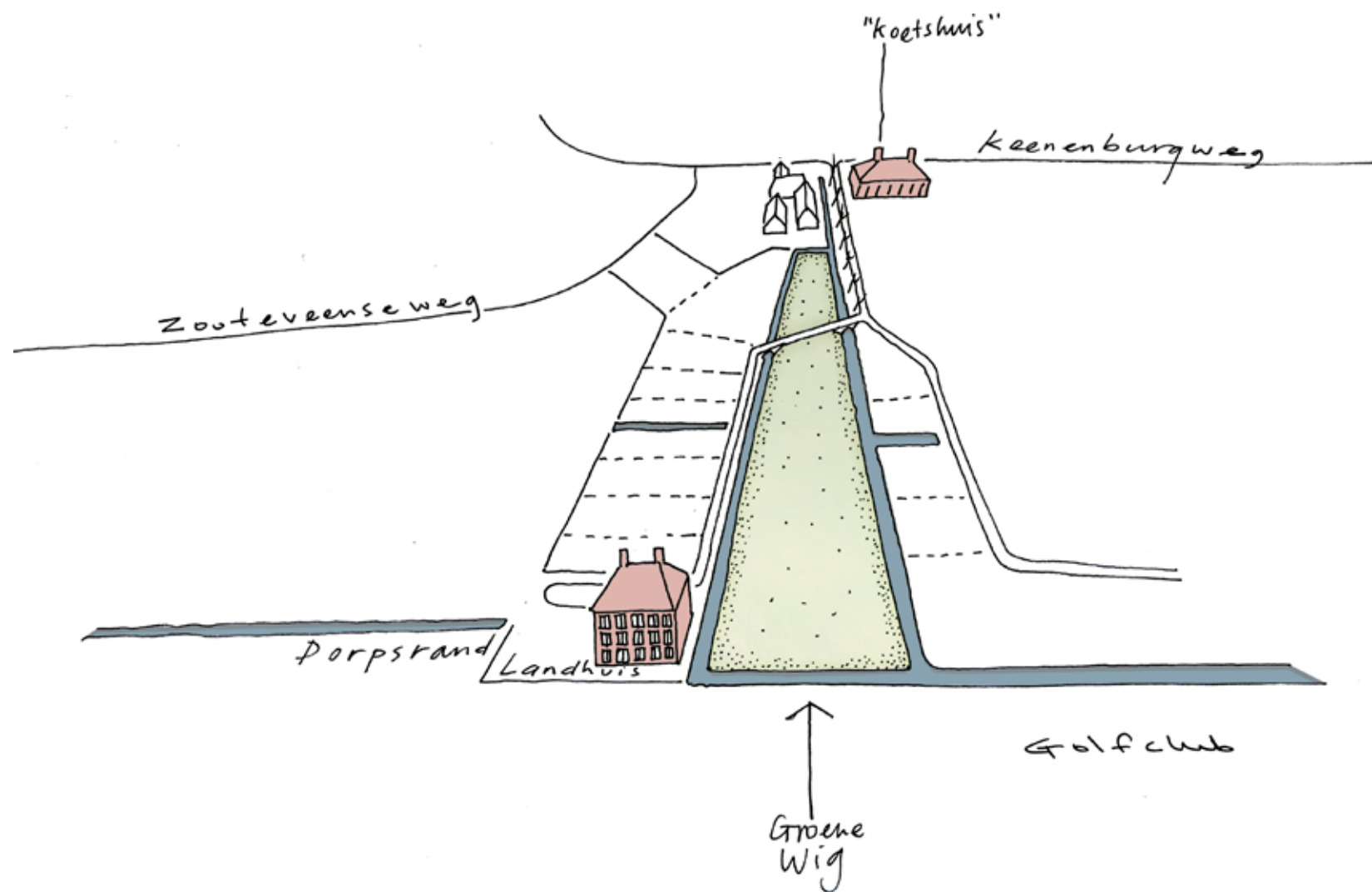
Inspiratie voor Huize Keenenburg



Symetrie en karakteristieke schoorstenen



Ingetogen vormgegeven koetshuis



Beeldkwaliteit

't Koetshuis en Huize Keenenburg

't Koetshuis is een breed laag gebouw met een monumentale langskap aan de Keenenburg weg. De goothoogte is maximaal 4 meter met een nokhoogte van 8 meter. Beeldbepalend in de langsgewel zijn twee gevelhoge openingen die refereren aan historische koetshuizen. De monumentale langskap (schilddak) en de twee gemetselde schoorstenen op de nok accentueren het markante silhouet. In dit markante bouwvolume bevinden zich twee bijzonder brede woningen met een ruime tuin.

Huize Keenenburg is markant gepositioneerd in de as van de oprijlaan. Het volume is geleed en rijzig met 3 bouwlagen en een monumentale kap. De dakgoot zit op 10 meter hoogte. Het alzijdige schilddak en de twee gemetselde schoorstenen maken dit volume markant. Huize Keenenburg oogt als een statig landhuis met een royale entree en uitzicht aan alle zijden. In dit markante bouwvolume bevinden zich 3-5 bijzondere gelijkvloerse appartementen. De tuin en de mogelijke parkeergarage onder het gebouw zijn collectief.

Huize Keenenburg en 't Koetshuis vormen samen een "ensemble op afstand." De samenhang zit in de architectonische taal, materiaaltoepassing en proporties. Beide volumes worden opgetrokken uit dezelfde baksteen en donkere keramische pannen. Beide volumes hebben een schilddak en gemetselde schoorstenen op de hoeken. De verdiepingshoogte is ruimer dan standaard zodat de ramen rijzig en verticaal zijn geproportioneerd.

Huize Keenenburg en 't Koetshuis vormen samen de basis van de beeldkwaliteit van het plan Keenenburg V. De uitwerking dient als voorbeeld voor de rest van de ontwikkeling.



Twee kenmerkende schoorstenen op hoekpunten.



Breed laag gebouw met langskap.

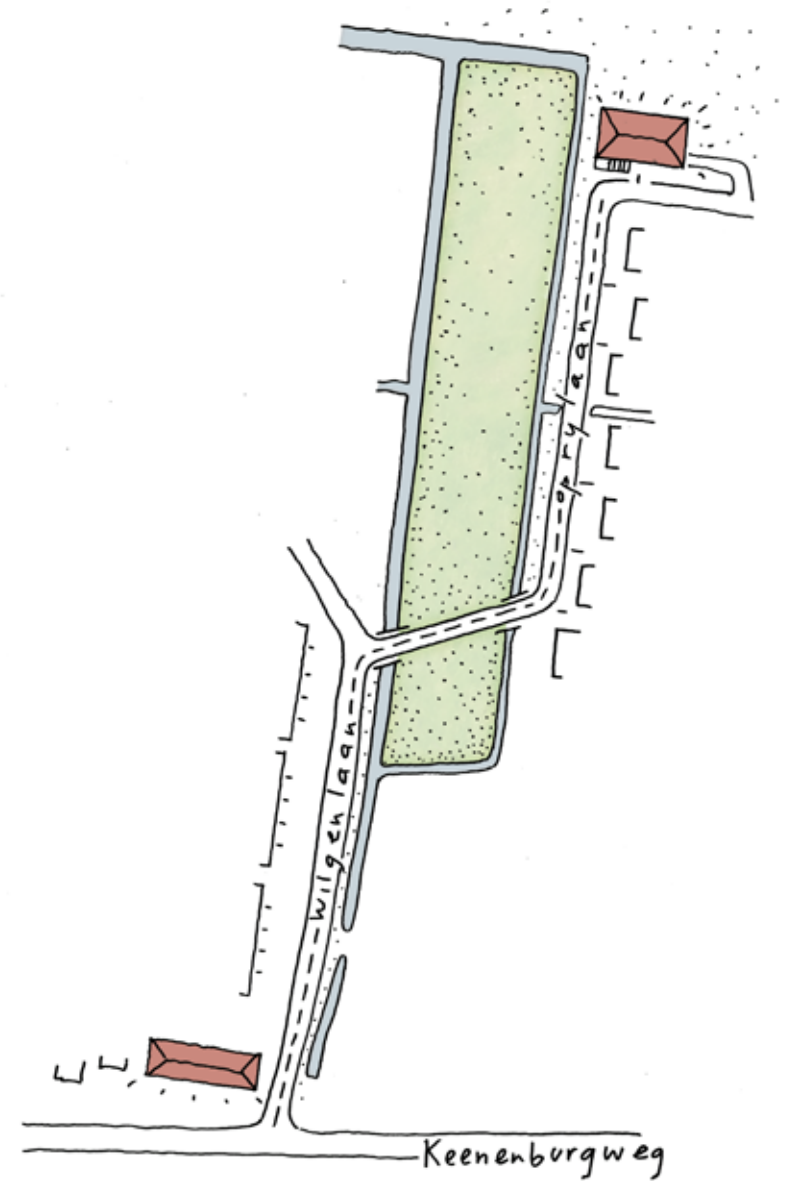
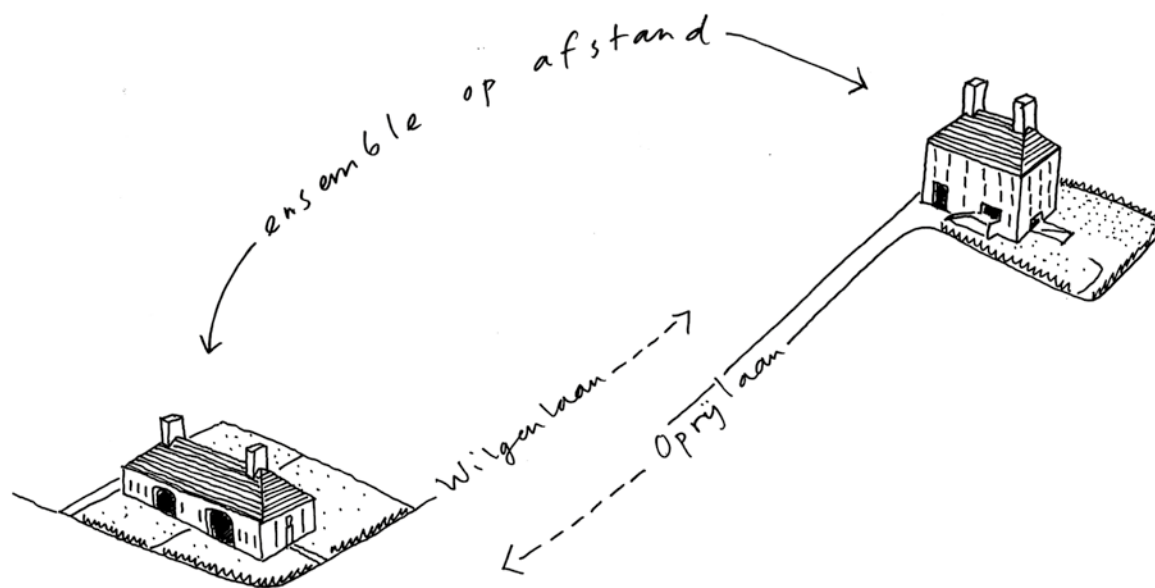


Oranje bruine gemêleerde metselsteen.



KEENENBURG.

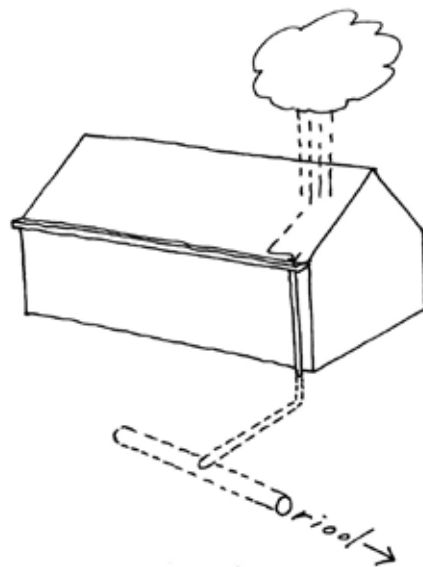
NEW HAVEN, CT. 1850.



- ▲ Ensemble verbonden door de oprijlaan
- ◀ Kasteel Keenenburg als historische inspiratiebron

5 | Duurzaamheid

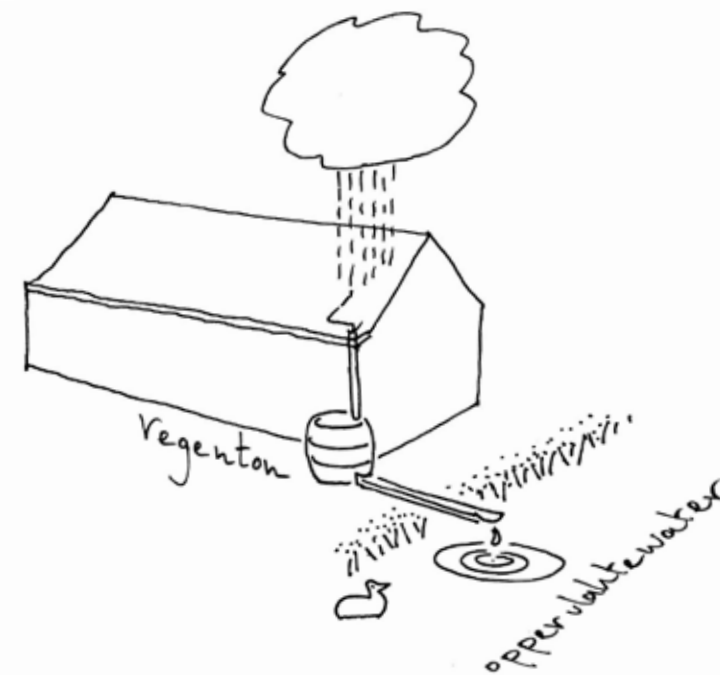




niet zo....



Geen grote gesloten vlakken verharding ...



maar zo!



... maar open verharding toepassen zodat het water snel en natuurlijk kan infiltreren

Waterberging

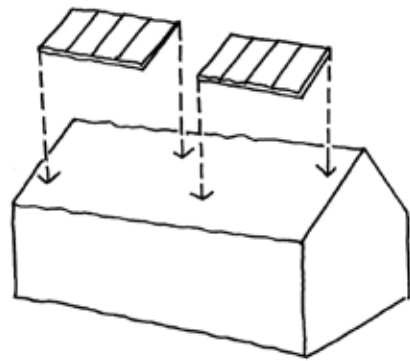
Gemeente Midden-Delfland heeft hoge duurzaamheidsambities voor het inrichten van het landschap. “Citta Slow” geeft hiervoor richtlijnen aan. Schipluiden kan op kleinere schaal hier ook een bijdrage aan leveren. Voor alle nieuwbouwprojecten en ontwikkelingen zullen daarom duurzaamheidsmogelijkheden worden bekeken die integraal bijdragen aan het groene imago van Schipluiden in Midden-Delfland.

Voor de ontwikkeling van Keenenburg V zijn twee aandachtspunten van duurzaamheid voor de hand liggend om na te streven: duurzaam waterbeheer en duurzame energie opwekken (zonnepanelen op de daken). Beide ambities hebben samenhang met de beeldkwaliteit. Daarom worden er in dit beeldkwaliteitsplan ook voorwaarden gesteld aan de uitwerking van de duurzaamheidsambities.

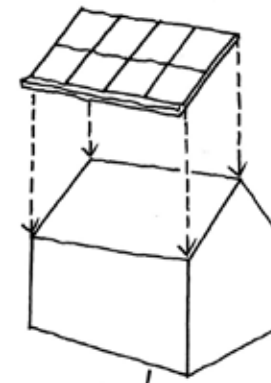
Duurzaam waterbeheer

Het belangrijkste zichtbare resultaat van duurzaam waterbeheer betreft hemelwater afvoer. Afvoer van hemelwater verdient om die reden extra aandacht. Globaal uitgangspunt is hemelwater

zo lang mogelijk vast houden, hergebruiken of geleidelijk afvoeren in het gebied. Daarnaast is het hemelwater afgekoppeld van het riool. Hemelwater van de daken moet zo mogelijk in eigen tuin direct geïnfiltreerd worden in de bodem. In de buitenruimte wordt aanbevolen open verharding te gebruiken t.b.v. infiltratie van hemelwater. Duurzame oplossingen voor oppervlakkig waterafvoer, zoals wadi's en molgoten mogen zichtbaar zijn in het straatbeeld voor bewustwording en groene uitstraling van de wijk.



niet zo....



maar zo!



Geen zonnepanelen als losse elementen



... maar de zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van het dakvlak.

Energieopwekking

Duurzaam energie opwekken

In Keenenburg V zijn er voldoende zuidgerichte dakvlakken om zonne-energie op te wekken.

Toepassing van zonnepanelen en zonneboilers op het dak wordt aangemoedigd. Het is wenselijk dat de zonnepanelen en/of zonneboilers integraal in het ontwerp van het dak worden mee ontworpen.

Het aanbrengen van losse panelen op het dakvlak aan de openbare ruimte is niet wenselijk.

Een integrale oplossing voor zonnepanelen betekent dat het gehele zuidgerichte dakvlak integraal wordt bekleed met zonnepanelen (zie afbeeldingen). Voorstellen voor de toepassing van zonnepanelen moeten door de supervisor worden goedgekeurd.

Colofon

titel	Beeldkwaliteitplan Keenenburg V, Schipluiden
datum	april 2015 v.5
in opdracht van contactpersonen	Rob Blanc, Gemeente Schipluiden
afbeeldingen	Franz Ziegler, Ivar Branderhorst en Freek van Riet
opmaak rapport	Freek van Riet
productie en copyright	Ziegler Branderhorst
contact	franz@zieglerbranderhorst.nl

Bijlage 9. Civieltechnische randvoorwaarden



Civieltechnische randvoorwaarden

Behorend bij en ten behoeve van de koop- en realisatieovereenkomst voor de ontwikkeling van het project Keenenburg V in Schipluiden.

Schipluiden, 06-05-2015

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Overdracht bouwrijpe kavels.....	3
3.	Inrichting bouwkavels en openbare ruimte	5
3.1	Verkeerstechnische aspecten	5
3.2	Peilen	8
3.3	Ondergrondse voorzieningen	8
3.4	Terreininrichting.....	10
4.	Duurzaamheid	11
4.1	Duurzaam ontwikkelen.....	11
5.	Algemene bepalingen en vergunningen	12
5.1	Van toepassing zijnde bepalingen	12
5.2	Constructies en bouwstoffen	12
5.3	Ontwatering bouwput	12
6.	Vorbereidende werkzaamheden	12
6.1	Opname verharding en bebouwing	12
6.2	Vergunning bouwterrein	13
6.3	Uitzetten rooilijnen	13
7.	Revisie	13
8.	Aanvullende bepalingen uitvoering	13
8.1	Verkeersmaatregelen.....	13
9.	Adressen en instellingen.....	14
10.	Begrippenlijst.....	16

1. Inleiding

De gemeente Midden-Delfland sluit met een (project)ontwikkelaar een koop- en realisatieovereenkomst voor het ontwikkelen van het (woning)bouwplan in het project Keenenburg V in Schipluiden. In de koop-en realisatieovereenkomst wordt vastgelegd dat de gemeente de betreffende gronden bouw- en woonrijp oplevert.

Voor zover de ontwikkelaar een bouwer inschakelt voor de uitvoering van de werkzaamheden, zal hij de in deze civieltechnische randvoorwaarden opgenomen verplichtingen door te leggen aan de bouwer.

De civieltechnische randvoorwaarden beschrijven op hoofdlijnen de civieltechnische uitgangspunten en voorwaarden bij:

- het bouw- en woonrijp maken;
- het opleveren van de gronden aan de ontwikkelaar;
- het samenspel tussen de ontwikkelaar/bouwer en gemeente tijdens de bouw;
- het beheren van de openbare ruimte tijdens het bouwproces.

Voor het plangebied van Keenenburg V is een bestemmingsplan vastgesteld.

Voor een goede ontwikkeling is het van belang dat partijen op de hoogte zijn van de spelregels en inrichtingseisen. Sommige punten uit dit document kunnen in een later stadium, ook in nader met de betrokken partijen, verder worden uitgewerkt en gedetailleerd. Bijvoorbeeld de hoogte van de op te leveren kavels om tot een gesloten grondbalans te komen.

Bij de nadere detailafstemming speelt het (steden)bouwkundige en civieltechnische overleg tussen de ontwikkelaar/bouwer, de gemeente en de bouwer tijdens de planvoorbereiding en bouwfase een belangrijke rol.

Samenhang met bouwactiviteiten

Binnen de ontwikkeling van het bouwplan Keenenburg V wordt het bouw- en woonrijp maken verzorgd door de gemeente.

Het bouwrijp maken omvat de werkzaamheden die grotendeels vóór de woningbouw plaatsvinden. Het doel van het bouwrijp maken kan worden samengevat als het bereikbaar en berijdbaar maken van het bouwterrein.

Het bouwrijp maken behelst in grote lijnen de volgende activiteiten:

- het obstakelvrij maken van het kavel, het opschonen van het terrein en verwijderen van eventueel aanwezige (bodem)verontreinigingen;
- de bouwkavels bereikbaar maken, tot aan het particuliere terrein, via de openbare weg en/of een bouwweg.
- het aanleggen van DWA-riolering (droogweerafvoer) en HWA-riolering (hemelwaterafvoer);
- het dempen en graven van waterpartijen.

Het woonrijp maken omvat de werkzaamheden die tijdens en na de woningbouw plaatsvinden. Het woonrijp maken behelst in grote lijnen de volgende activiteiten:

- het aansluiten van de huisaansluitingen voor riolering en (indien zonodig) drainage op het gemeentelijk hoofdriool;
- het aanbrengen van de verhardingen en straatmeubilair;
- het aanbrengen van de groenvoorzieningen;
- de aanleg van hoofdkabels en -leidingen en de huisaansluitingen (inclusief de openbare verlichting) door de nutsbedrijven;

Overdracht bouwrijpe uitgeefbare kavels

De gemeente levert afhankelijk van de situatie bouwrijpe uitgeefbare kavels voor woningbouw op aan de ontwikkelaar/bouwer. Van de levering wordt een proces verbaal opgesteld. De volgende activiteiten zijn uitgevoerd:

- het terrein is vrij van opstanden en bomen en aanwezige (bodemverontreinigingen zijn verwijderd;
- de uitgeefbare kavels zijn via een bouwweg bereikbaar.

2. Overdracht bouwrijpe kavels

2.1. Bouwrijp maken

De gemeente levert bouwrijpe kavels. Hiermee wordt bedoeld, dat de door de ontwikkelaar te bebouwen kavels, voorafgaand aan de woningbouw, goed bereikbaar zijn en geschikt om met de feitelijke bouwactiviteiten te kunnen starten.

De volgende activiteiten zijn binnen het plangebied uitgevoerd:

- het obstakelvrij maken van het kavel, het opschonen en verwijderen en aanwezige (bodem)verontreinigingen van het terrein verwijderen;
- het aanleggen van het hoofdrioolstelsel voor DWA-riolering (droogweerafvoer c.q. vuilwaterstelsel) en HWA-riolering (hemelwaterafvoer) in openbaar gebied;
- het aanleggen van draagkrachtige bouwwegen;
- het graven van waterpartijen en plaatsen van beschoeiingen;
- het aanvullen van de kavels met grond tot het planpeil ('afwerken op hoogte');
- de bouwkavels bereikbaar maken, tot aan het particuliere terrein, via de openbare weg en/of een bouwweg.

2.1.1. Geotechnische aspecten

De bouwkavels zijn niet voorbelast.

2.1.2. Milieutechnisch bodemonderzoek en sanering

De bodem van het uitgeefbare terrein is volledig milieutechnisch onderzocht en waar nodig gesaneerd van bodemverontreinigingen.

Van deze sanering is uitgebreide rapportage voorhanden.

Deze rapporten liggen bij de afdeling BMH, cluster Milieu op aanvraag ter inzage.

In het algemeen geven deze rapporten als conclusie aan dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik en bestemming, namelijk 'wonen met tuin'.

De uitkomst van deze onderzoeken is geen 'schone grond verklaring'.

Tijdens het uitvoeren van het bodemonderzoek en bodemsanering heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met de afdeling Openbare Werken en het cluster Milieu van de gemeente Midden-Delfland. Op basis van de bovengenoemde rapporten is er geen belemmering voor het voorgenomen gebruik van de percelen.

2.1.3. Bouwaanvraag/eigen bodemonderzoek door de ontwikkelaar

De afdeling BMH, cluster Milieu van de gemeente Midden-Delfland is het bevoegd gezag op het gebied van bodem. Alleen zij is bevoegd om aan te geven of bouwen op het betreffende perceel is toegestaan.

In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning moet de bodem voorafgaand aan de bouw milieutechnisch worden zijn onderzocht en wanneer nodig gesaneerd.

De resultaten van de onderzoeken moeten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden overlegd. Daarbij kan in eerste instantie naar bovengenoemde onderzoeken van de gemeente worden verwezen.

Wanneer echter de ontwikkelaar/bouwer tijdens de bouwwerkzaamheden desondanks een verontreiniging of 'verdachte' grond aantreft, moet hiervan

onmiddellijk door de ontwikkelaar/bouwer melding worden gemaakt bij de gemeente. Gelijktijdig worden door de ontwikkelaar/bouwer direct de nodige maatregelen getroffen om verdere verontreiniging van bodem en/of grondwater te voorkomen.

2.1.4. Afvoeren eventueel overtollige grond.

De ontwikkelaar/bouwer wordt geadviseerd om zoveel mogelijk te werken met een 'gesloten grondbalans', dat wil zeggen, dat geen grond vanaf het kavel hoeft te worden afgevoerd. Een middel hiertoe kan onder meer zijn, door in de bouwconstructie uit te gaan van kruipruimteloos bouwen.

Eventueel van de kavel eventueel vrijkomende grond dient door en op kosten van de ontwikkelaar afgevoerd te worden. De gemeente heeft geen gronddepot, waar dit naar kan worden afgevoerd. Het afvoeren van de grond moet bij meldpunt bodemkwaliteit" worden aangemeld. Voordat de grond vanaf het project kan worden afgevoerd, is een zgn. partijkeuring vereist, waarmee wordt aangetoond tot welke milieukundige categorie de grond behoort en hoe de grond zou kunnen worden hergebruikt. Nadere informatie is te verkrijgen via de website:

www.meldpuntbodemkwaliteit.nl

3. Inrichting bouwkavels en openbare ruimte

3.1 Verkeerstechnische aspecten

Het wegontwerp en het inrichtingsplan van de woonwijk zijn overwegend gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp (beeldkwaliteits- en inrichtingsplan) en de aanbevelingen uit de ASVV 2004 (uitgave CROW).

3.1.1. Ontsluiting en bereikbaarheid

Algemeen

Het uitgangspunt is dat uit te geven bouwkavels bereikbaar zijn via een verharde (openbare) weg of via een (bouwweg) puinbaan.

Voor het gebruik van deze (bouw)wegen tijdens de bouwfase geldt:

- al het bouwverkeer rijdt via de aangewezen route van en naar het bouwterrein. De ontwikkelaar/bouwer stelt zijn bouwers, leveranciers en (onder)aannemers hiervan op de hoogte en met borden langs de route. Ten aanzien van de tekst, vorm en locatie van deze bebording moet voorafgaand aan de bouw met de gemeente worden overlegd;
- het is toegestaan dat de ontwikkelaar/bouwer, in overleg met de gemeente, op zijn kavel en voor eigen rekening tijdelijk extra bouwwegen aanlegt;
- (bouw)wegen mogen niet zonder toestemming van de gemeente worden opgebroken;
- de ontwikkelaar/bouwer onderhoudt zijn bouwwegen zodanig dat de berijdbaarheid voor hem en zijn onderaannemers voldoende en naar redelijkheid gewaarborgd blijft;
- herstel van schade aan openbare voorzieningen als gevolg van het gebruik van het bouwterrein, is voor rekening van de ontwikkelaar/bouwer;
- de onder verantwoording van de gemeente aangelegde (bouw)wegen zijn bedoeld als aan- en afvoerroutes en niet als opslag voor de ontwikkelaar/bouwer en zijn aannemers;
- de ontwikkelaar/bouwer garandeert de doorgang op de bouwwegen aan andere gebruikers;

- aan- en afvoerwegen naar het bouwplan worden door de ontwikkelaar/bouwer (zo nodig dagelijks) geveegd op aanwijzing van de gemeente.
- de (bouw)wegen die in beheer bij de ontwikkelaar zijn gegeven, worden voor aanvang van het woonrijp maken opgeleverd aan de gemeente Midden-Delfland. Bij de oplevering vindt een schouw van de toestand van de bouwwegen, de riolering, de watergangen en beschoeiingen plaats. Deze zaken worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering (inclusief video-inspectie van de riolering). De kosten hiervan zijn voor rekening van de ontwikkelaar/bouwer. De (onderhouds-)toestand van bouwwegen, riolering, watergangen en beschoeiingen moet vergelijkbaar zijn met de toestand direct voorafgaand aan de bouw.

Bouwroute

De locatie Keenenburg V is te bereiken via de volgende routes.

1. Via het dorp: N468 – Keenenburgweg - Zoutenveenseweg – Willemoordseweg – Vlaardingsekade.
2. Via Vlaardingen: Holyweg – Zouteveenseweg – Willemoordseweg – Vlaardingsekade.

Voor beide routes gelden gewichts-, aslast- en/of lengtebeperkingen. Dit betreft de volgende zaken:

Route via het dorp Schipluiden:

Voor deze route gelden de volgende beperkingen:

- Voor de Zouteveensebrug geldt een lengtebeperking van 10 meter en een gewichtsbeperking van 20 ton (totaal). Hiervoor zijn geen ontheffingen voor mogelijk;
 - Voor de N468 geldt een gewichtsbeperking van 20 ton (totaal). Ook hiervoor zijn geen ontheffingsmogelijkheden;
 - Voor de Zouteveenseweg geldt een aslastbeperking van 4,8 ton. Hiervoor is een ontheffingsmogelijkheid mogelijk tot 8 ton per as. Als de Zouteveenseweg via het dorp wordt gebruikt, dan is alleen ontheffing nodig van de gemeente Midden-Delfland.
- Hierbij moet rekening gehouden worden met een proceduuretijd van 2 weken.

Route via Vlaardingen:

Voor deze route geldt de volgende beperking:

- Voor de Holyweg en Breeweg (Vlaardingen) en Breeweg en Zouteveenseweg (Midden-Delfland) geldt een aslastbeperking van 4,8 ton. Hiervoor is een ontheffing mogelijk tot 8 ton per as. Deze ontheffing moet zowel bij de gemeente Midden-Delfland als de gemeente Vlaardingen worden aangevraagd. Hierbij moet rekening gehouden worden met een proceduuretijd van 4 weken.

Aanvragen ontheffing aslastbeperking Breeweg en Zouteveenseweg.

Bij een ontheffing dient rekening gehouden te worden met de onderstaande voorwaarden:

1. Een ontheffing is alleen geldig bij gebruik van de opgegeven route.
2. U gebruikt de ontheffing niet voor andere doeleinden dan voor het bereiken van bouwlocatie aan de Keenenburgweg in Schipluiden.
3. De ontheffing wordt geldig van [dag] [maand] [jaar] tot en met [dag] [maand] [jaar].
4. Bij gebruik van de ontheffing geldt een maximumsnelheid van 40 kilometer per uur.

5. De asdruk van voertuig mag maximaal 8,0 ton per as bedragen (alleen met ontheffing).
6. Voor de Holyweg en Breeweg, gelegen in de gemeente Vlaardingen, dient een ontheffing aan te vragen bij de gemeente Vlaardingen, Postbus 141, 3130 AC Vlaardingen. De ontheffing is alleen geldig in combinatie met een ontheffing afgegeven door de gemeente Vlaardingen en gemeente Midden-Delfland.
7. Het berijden van de Zouteveenseweg met gebruik van de ontheffing is alleen toegestaan op werkdagen van 9.30 uur tot 15.00 uur.
8. U dient de ontheffingsbrief tijdens het gebruik zichtbaar achter de voorruit. Op verzoek laat u de brief zien.
9. Deze ontheffing geldt alleen voor het bovengenoemde verbod, de bestuurder is verplicht gevolg te geven aan andere verkeerstekens en regels.
10. Het overige verkeer mag bij het gebruik van de ontheffing niet in gevaar worden gebracht of onnodig worden gehinderd.
11. De maatvoering van uw voertuig (inclusief de lading) moet voldoen aan de wettelijke voorschriften conform de Wegenverkeerswet 1994.
12. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade aan eigendommen van derden, ontstaan door of tijdens het gebruik van deze ontheffing.
13. U zorgt er voor dat de rijbaan niet wordt verontreinigd, in welke vorm dan ook. U zult daarom de rijbaan op geregelde tijden schoon maken en schoon houden.
14. Bij wijziging van de verkeerssituatie of het beleid op het gebied van verkeer en vervoer komen de ontheffingen te vervallen.
15. Schade e.d. toegebracht aan de weg is voor rekening van de ontheffinghouder en dient direct aan de gemeente te worden gemeld (015) 380 41 11.
16. Eventuele aanwijzingen van politie en/of toezichthouders van de gemeente Midden-Delfland moeten direct worden opgevolgd.
17. Houdt u zich niet aan de voorschriften? Dan loopt u het risico dat wij de ontheffing intrekken. Dat kan de politie of de gemeente doen. U loopt dan ook het risico dat wij in de toekomst geen ontheffing meer verlenen.
18. Het vooraf en achteraf schouwen van de bestaande routes.
19. Het eventueel verwijderen en later terugplaatsen van obstakels zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

3.1.3. Beheer bouwterrein / (bouw)afval

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

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

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

Tijdens de bouwfase wordt over de bouwwegen gereden. Voorafgaand aan startbouw worden werkafspraken gemaakt met de bouwer over de controle, onderhoud en herstel van de bouwwegen binnen het plan en de aanvoerwegen van en naar het plan.

Afval van oplevering van de woning of gereedkomen van de bouw, zoals 'verhuisvuil', moet door de ontwikkelaar/bouwer op eigen perceel worden ingezameld. Voor het ophalen hiervan kan contact worden opgenomen met het de

ophaaldienst Avalex B.V., welke in opdracht van de gemeente de inzameling van huishoudelijk afval verzorgt. De ontwikkelaar legt (in overleg met Avalex en gemeente) een opstelplaats aan voor afvalcontainers.

3.2 Peilen

Ten aanzien van de onderstaande peilen geldt dat hier nog nadere afstemming moet plaatsvinden met partijen. Ook worden de peilen nog geactualiseerd op recente metingen van het plangebied.

3.2.1. Terrein

Het (bouw)terrein wordt door de gemeente aan de ontwikkelaar opgeleverd op een peil van ca. 2.60 m1 minus N.A.P.

Dit betreft de gemiddelde terreinhoogte na bouwrijp maken en milieutechnische sanering van het terrein. Deze terreinhoogte is na het bouwrijp maken (per december 2014) ingemeten in NAP.

Deze gegevens zijn op aanvraag digitaal beschikbaar.

3.2.2. Waterstanden

Het peil van het oppervlakte water wordt door het Hoogheemraadschap gehandhaafd op een bij peilbesluit vastgesteld niveau. Voor de Kerkpolder, waarin het plangebied Keenenburg V gelegen is, is dat 3.10 m1 minus N.A.P.

3.2.2. Peilen en afmetingen

Voor de woningen in het bouwplan wordt het vloerpeil bepaald in overleg met de afdeling BMH, cluster Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Midden-Delfland. In principe wordt uitgegaan dat het afgewerkte vloerpeil 0.25 m1 hoger ligt dan het (aanleg)peil in de as van de openbare weg.

Het aanlegpeil (wegas) van de Wilgenlaan = 2.00 m1 minus NAP.

Het aanlegpeil (wegas) van de Otto van Egmondlaan = 2.10 m1 minus NAP.

Het bouwplan heeft een drooglegging (verschil in hoogte tussen het verharde oppervlak en het grondwaterpeil) van ca. 1.00 meter.

3.3 Ondergrondse voorzieningen

3.3.1 Riolering

Het rioolstelsel

Het openbare hoofdrioolstelsel is uitgevoerd als een gescheiden systeem.

Dit wordt ook verlangd van de toekomstige huisaansluitingen van nieuw te bouwen woningen. Dit houdt in dat regenwater en (huishoudelijk) afvalwater afzonderlijk worden aangeboden.

In de Otto van Egmond zijn reeds twee riolen aanwezig, voor "schoon" en vuil water. In de Wilgenlaan is een gemengd stelsel aanwezig. De nieuwe rioolaansluitingen worden op dit bestaande stelsel aangesloten.

Het bestaande hoofdriool is op staal gefundeerd en de rioolsleuf is aangevuld met zand. Een revisie van de aanwezige openbare riolering is op aanvraag in te zien of te verkrijgen bij de gemeente.

Woningaansluitingen

De ontwikkelaar/bouwer overlegt uiterlijk drie maanden voor startbouw van de woning de installatietekeningen voor de riolering, zodat de gemeente een juiste advisering voor aansluitmogelijkheden kan doen en het rioleringsplan hierop kan eventueel kan aanpassen. Iedere afvoer vanaf het perceel dient met een aparte leiding aan te sluiten op het hoofdriool, of op bestaande uitleggers voor huisaansluitingen. De exacte ligging hiervan is op te vragen bij de gemeente.

De huisaansluitingen (DWA en HWA) dienen te zijn voorzien van een zgn. Kanaflex-aansluiting (kunststof slang inwendige diameter 127 mm wanddikte 9 mm fabrikaat Eriks of Dykaflex diameter 125 mm wanddikte 4 mm en een ontstoppingsvoorziening op ca. 0,5 m voor de perceelsgrens in particulier terrein (zie bijlage A).

De ontwikkelaar/bouwer dient na aanleg van de huisaansluitingen z.s.m. een digitale revisietekening te overleggen aan de gemeente.

Voor het aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel is een aansluitvergunning benodigd.

Aan deze aanvraag zijn kosten per aansluiting verbonden, welke voor rekening van de ontwikkelaar/bouwer komen. Deze aansluitkosten huisaansluiting riolering worden jaarlijks geïndexeerd, en zullen ten tijde van en bij de aanvraag kenbaar worden gemaakt.

Het aanvraagformulier is te verkrijgen op het gemeentehuis te Schipluiden, of bij voorkeur te downloaden via de website: www.middendelfland.nl

De gemeente verzorgt de uitleggers op het riool tot aan de erfgrens met bouwkegel. De ontwikkelaar/bouwer sluit hier op aan. Hij neemt daarbij de volgende punten in acht:

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

3.3.2. Ontwatering en drainage

Algemeen geldt, dat de ontwatering c.q. inzameling van grondwater van een particulier perceel de verantwoording is van de grondeigenaar. De gemeente is verantwoordelijk voor inname van dit grondwater.

De ontwikkelaar/bouwer legt op het bouwkegel en op zijn kosten een drainagestelsel aan. Ook het toekomstige onderhoud van de drainage is de verantwoordelijkheid en voor rekening van de ontwikkelaar/bouwer.

Het stelsel stroomt in principe in eerste instantie direct af op open water, als hiervoor een mogelijk aanwezig is nabij het bouwkegel.

Indien dit absoluut niet mogelijk blijkt, kan de ontwikkelaar/bouwer in overleg met de gemeente de drainage aansluiten op de openbare schoonwater riolering.

De gemeente treft, buiten de tijdens de bouwphase aangebrachte riolering, watergangen en vijvers, geen andere voorzieningen aan voor de ontwatering van de bouwkavels.

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

3.3.3. Kabels- en leidingen

In het openbare gebied is/wordt door de betreffende nutsbedrijven het hoofdtracé voor de kabels- en leidingen aangelegd. De kabel- en leidingentracés zijn in principe in de voetpaden geprojecteerd en liggen altijd in openbaar terrein. De kabel- of leidingsleuven zijn/worden aangevuld met zand. Dit laatste is niet van toepassing voor leidingstroken op de bouwkavels.

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

De gemeente heeft overleg met de nutsbedrijven over de hoofdtracés. Uitgangspunt van de nutsbedrijven is dat de hoofdleidingen circa tien weken voor oplevering van de woningen aangelegd worden en de huisaansluitingen circa vier weken voor oplevering.

Het aanleggen van de hoofdkabels en -leidingen en huisaansluitingen gebeurt door de nutsbedrijven onder eigen verantwoording. Het aansluiten van de woningen op de verschillende nutsvoorzieningen valt geheel onder verantwoording van de nutsbedrijven en de ontwikkelaar/bouwer.

Bouwaansluitingen

Bouwleidingen voor de woningbouw kunnen niet in het normaal dwarsprofiel voor kabels en leidingen worden opgenomen. Voor het realiseren van bouwaansluitingen moet de ontwikkelaar/bouwer een aanvraag doen bij het nutsbedrijf. Zijn verantwoordelijkheid bestaat onder andere uit:

a. voor de bouwaansluitingen:

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

b. voor de definitieve hoofdleidingen en huisaansluitingen:

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

3.4 Terreininrichting

3.4.1 Grondwerk en grondbalans

- De kavels worden door de gemeente opgeleverd aan de ontwikkelaar/bouwer op een gemiddeld peil van ca. 2.60 m1 minus N.A.P.
- De gemeente heeft geen gronddepot beschikbaar. Voor afvoer van overtollig grond. De ontwikkelaar/bouwer dient derhalve zelf zorg te dragen voor de afvoer hiervan.
- Voor de voorwaarden en advies omtrent de grondbalans en eventuele afvoer van overtollige grond zie paragraaf **2.1.4**.

3.4.2 Waterhuishouding

De gemeente heeft een rioleringsplan vastgesteld voor de waterhuishouding. Voor extra nieuwe aansluitingen op het stelsel als gevolg van bouwontwikkeling(en) moet berekend of dit hydraulisch nog voldoet. Dit kan tot gevolg hebben dat voorafgaand aan de bouw een aanpassing c.q uitbreiding van de riolering nodig is.

3.4.3 Oeververdediging

Eventueel benodigde nieuw aan te leggen oevervoorzieningen grenzend aan de uitgeefbare kavels worden gerekend als onderdeel van deze kavels. Een en ander is/wordt vastgelegd bij de vaststelling van het matenplan of verkavelingsplan.

3.4.4 Terreinafscheidingen

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

4. Duurzaamheid

De gemeente streeft een duurzame ontwikkeling van het gebied na. Dit betekent onder andere: aantasting van het milieu voorkomen door het beperken van emissies, zuinig gebruik van eindige grondstoffen, zorgvuldig omgaan met de ruimte en met de ecosystemen en het bevorderen van de leefbaarheid door de beperking van geluidhinder, stank en vervuiling.

4.1 Duurzaam ontwikkelen

4.1.1 Richtlijn

Bij de inrichting van de bouwkaavel houdt de ontwikkelaar/bouwer 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).

In lijn hiermee is de ontwikkelaar/bouwer dus verplicht de principes van 'Duurzaam Bouwen' aan te houden. Voor de toepassing van bouwmaterialen geldt daarom in ieder geval:

- in principe geen toepassing van lood, ontwikkelaar/bouwer, zink en bitumen (onderdeel duurzaam bouwen).
- bij gebruik van PVC gerecycled PVC, of PVC met hergebruiksgarantie toepassen.;
- duurzaam geproduceerd hout toe passen (FSC-gekeurd hout).

4.1.2. Duurzaamheidsmaatregelen die de gemeente 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 en cultuurhistorische 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;
- 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).

5. Algemene bepalingen en vergunningen

5.1 Van toepassing zijnde bepalingen

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

5.2 Constructies en bouwstoffen

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

Bouwstoffen leveren met kwaliteitsverklaringen, zoals:

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

5.3 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).

6. Voorbereidende werkzaamheden

6.1 Opname verharding en bebouwing

De ontwikkelaar/bouwer wordt dringend geadviseerd om voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwkundige opname in een ruime straal rondom het bouwkegel te maken. Dit betreft de openbare verhardingen in de nabije omgeving van de kavel, maar ook de bestaande bebouwing wordt opgenomen wanneer risico voor het ontstaan van schade hieraan bestaat.

Kort voor het einde van het bouwproces, of bij eventuele schadeclaims door de gemeente en/of derden tijdens de bouwphase, wordt de bestaande situatie weer opgenomen. Dan wordt vastgesteld of er schade is ontstaan welke een oorzakelijk verband ('causaal verband') hebben met de bouwactiviteiten. De kosten voor herstel komen, wanneer aantoonbaar is dat ontwikkelaar/bouwer verantwoordelijk is voor de schade, voor zijn rekening.

6.2 Bouwterrein

Voor de inrichting van het bouwterrein, waaronder het plaatsen van keten, opslagplaatsen voor bouwmaterialen, gronddepots, parkeerplaatsen en informatieborden, is toestemming van de gemeente vereist. Hiertoe levert de ontwikkelaar/bouwer een indelingsplattegrond en uitvoeringsvoorstel aan bij afdeling BMH, cluster Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Midden-Delfland.

6.3 Uitzetten rooilijnen

De gemeente zet de rooilijnen van de woningbouw uit op basis van het goedgekeurde bebouwingsplan van de ontwikkelaar/bouwer en levert een vast hoogtemerk aan in het projectgebied.

De ontwikkelaar/bouwer verricht de detailmaatvoering en zet de peilhoogte uit voor de woningbouw. Alle hoogtematen worden uitsluitend bepaald vanuit door de gemeente aangegeven peilmerken.

De gemeente kan deze voorafgaand aan de bouwactiviteiten controleren. Voor deze werkzaamheden wordt een uitgewerkte maatvoeringtekening door de ontwikkelaar/bouwer ter beschikking gesteld. De ontwikkelaar/bouwer levert het matenplan of verkavelingsplan en bebouwingsplan met voldoende maatvoering voor goedkeuring aan de gemeente aan, op een nader te bepalen datum, ruim (minimaal 1 maand) voor de daadwerkelijke start van de bouw.

7. Revisie

Bij het opleveren van de woningen overlegt de bouwer een document (digitaal) waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:

- revisie van de drainage;
- revisie van de rioolhuisaansluitingen, incl. ontstoppingsvoorziening.

8. Aanvullende bepalingen uitvoering

8.1 Verkeersmaatregelen

Algemeen

Voor het geheel of gedeeltelijk afzetten van de openbare weg is een vergunning van de gemeente noodzakelijk, dit omgeacht de tijdsduur van de afzetting. Uit de aanvraag moet duidelijk blijken dat de wegafzetting geen invloed heeft op de voortgang van de overige bouwprojecten in de omgeving. Dus uit de aanvraag dient duidelijk te blijken dat overige partijen geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen wegafzetting.

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

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

Eisen en uitvoering

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

Omleidingen

In principe wordt ervan uitgegaan dat geen omleidingen benodigd zijn. Alle bouwactiviteiten vinden in zijn geheel op de particuliere percelen plaats. Wanneer desondanks door de ontwikkelaar/bouwer tijdelijke omleidingroutes voor het verkeer noodzakelijk worden geacht, vindt vooraf overleg plaats met de gemeente Midden-Delfland en (eventueel via hen) de Politie Haaglanden. De aanvraag voor een omleidingsroute wordt minimaal één maand voorafgaande aan de instelling omleiding aangevraagd.

9. Adressen en instellingen

1. gemeentelijke instellingen

Gemeente Midden Delfland

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

2. 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
Postbus 1
2636 ZG Schipluiden
Bezoekadres: Keenenburgweg 55, 2636 GL Schipluiden
T (015) 380 41 11
F (015) 380 88 40

Ziekenhuis Reinier de Graaf Groep

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

3. Nutsbedrijven

Waterleiding bedrijf Evides

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

Westland Energie en Westland Infra B.V..

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

CaiW netwerken bv

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

10. Begrippenlijst

Bouwrijp maken

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

Bouwrijpe grond

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

Woonrijp maken

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

Uitgeefbare percelen

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

Bijlage 10. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 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 COMMERCIEËLE 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. milieukekenmerken;
- f. gebruikskosten;
- g. rentabiliteit;
- h. klantenservice en technische bijstand;
- i. datum van levering;
- j. termijn voor de levering of uitvoering;
- k. innovatie.

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

5.7 Raming en financiële budget

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

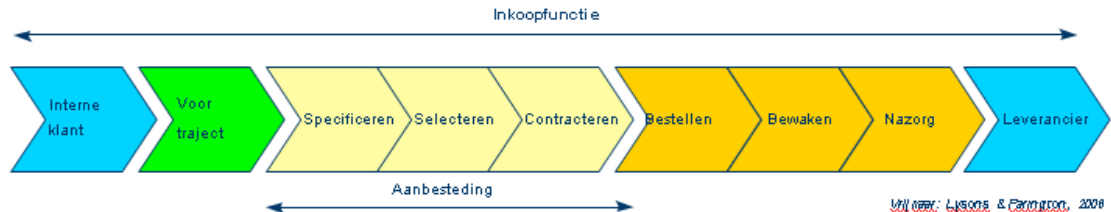
5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

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

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoopproces

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



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

6.2 Inkoop in de organisatie

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

6.3 Verantwoordelijken

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