

Exploitatieplan Drechthoek II

Gemeente Kaag en Braassem

Vastgesteld 13 mei 2013

Gemeente Kaag en Braassem

maart 2013

Exploitatieplan Drechthoek II

Gemeente Kaag en Braassem

Vastgesteld 13 mei 2013

dossier : BA9789-101-100

versie : 7.1

Gemeente Kaag en Braassem

maart 2013

INHOUDSOPGAVE

LEESWIJZER

DEEL A EXPLOITATIEPLAN DRECHTHOEK II

HOOFDSTUK 1	CITEERTITEL
HOOFDSTUK 2	KOPPELING MET BESTEMMINGSPLAN DRECHTHOEK
HOOFDSTUK 3	BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN DRECHTHOEK II
HOOFDSTUK 4	GRONDGEBRUIK
HOOFDSTUK 5	TE VERWERVEN GRONDEN
HOOFDSTUK 6	OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN
	6.1 Omschrijving van het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied
	6.2 Omschrijving van de nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied
	6.3 Beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het inrichten van de Openbare Ruimte in het Exploitatiegebied
HOOFDSTUK 7	VOORSCHRIFTEN
	ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALING
	ARTIKEL 2 VOORSCHRIFTEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN
	ARTIKEL 3 VERBODSBEPALING EN AFWIJKINGSBEPALINGEN
HOOFDSTUK 8	DE EXPLOITATIEOPZET
HOOFDSTUK 9	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

DEEL B TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN DRECHTHOEK II

1	ALGEMENE TOELICHTING
1.1	Aanleiding Exploitatieplan
1.2	Beoogde ontwikkeling Drechthoek II
1.3	Inhoud Exploitatieplan
1.4	Procedure en rechtsgevolgen
1.5	Jaarlijkse herziening en eindafrekening
2	Toelichting op HOOFDSTUK 1 CITEERTITEL
3	Toelichting op HOOFDSTUK 2 KOPPELING MET BESTEMMINGSPLAN DRECHTHOEK II
4	Toelichting op HOOFDSTUK 3 BEGRENZING VAN EXPLOITATIEPLAN DRECHTHOEK II
5	Toelichting op HOOFDSTUK 4 GRONDGEBRUIK
6	Toelichting op HOOFDSTUK 5 TE VERWERVEN GRONDEN
7	Toelichting op HOOFDSTUK 6 OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN
8	Toelichting op HOOFDSTUK 7 VOORSCHRIFTEN
9	Toelichting op HOOFDSTUK 8 DE EXPLOITATIEOPZET
9.1	Uitgangspunten van de exploitatieopzet
9.2	Inbrengwaarden en andere kosten exploitatie
9.2.1	Overzicht kosten
9.2.2	Kosten uitgezet in de tijd

- 9.2.3 Gerealiseerde kosten
- 9.3 Opbrengsten van de exploitatie
 - 9.3.1 Opbrengsten gronduitgifte
 - 9.3.2 Overige opbrengsten: subsidies en bijdragen
- 9.4 Macro-aftopping en toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden
- 9.5 Berekening exploitatiebijdrage
- 10 BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

LEESWIJZER

Het document dat voor u ligt bestaat uit het **EXPLOITATIEPLAN DRECHTHOEK II** (Onderdeel A) met de bijbehorende bijlagen en de **TOELICHTING** op het Exploitatieplan Drechthoek II (onderdeel B). In de toelichting wordt uitgelegd waarom het exploitatieplan wordt vastgesteld, wat de werking ervan is en worden de afzonderlijke onderdelen van het exploitatieplan toegelicht.

Vanuit juridisch oogpunt dienen het exploitatieplan en de toelichting van elkaar onderscheiden te worden. Het exploitatieplan en de daarbij behorende bijlagen zijn juridisch bindend. De toelichting alsmede de daarbij behorende bijlagen zijn niet juridisch bindend.

DEEL A HET EXPLOITATIEPLAN

HOOFDSTUK 1 CITEERTITEL

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: Exploitatieplan Drechthoek II.

HOOFDSTUK 2 KOPPELING MET BESTEMMINGSPLAN DRECHTHOEK

Het exploitatieplan Drechthoek II hoort bij het Bestemmingsplan Drechthoek II dat op 13 mei 2013 gelijktijdig is vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem.

HOOFDSTUK 3 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het Exploitatiegebied is aangegeven op de kaart die als Bijlage 1 bij het Exploitatieplan is gevoegd.

HOOFDSTUK 4 GRONDGEBRUIK

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen, zoals dat is aangegeven op de Kaart Exploitatiegebied welke als Bijlage 1 bij het Exploitatieplan is gevoegd. Op deze kaart is onderscheid gemaakt tussen de gronden die worden uitgegeven als Bouwkavels, het uitgeefbare gebied, en gronden die als Openbare Ruimte dienen te worden (her)ingericht.

HOOFDSTUK 5 TE VERWERVEN GRONDEN

De gemeente beoogt de gronden in eigendom te verwerven zoals aangegeven op de kaart Eigendomssituatie en Te Verwerven gronden welke kaart als Bijlage 2 bij het Exploitatieplan is gevoegd.

HOOFDSTUK 6 OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

6.1 Omschrijving van het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied

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

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten, bestaande verhardingen en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, ophogen, egaliseren van de grond en het aanbrengen van grondverbetering (bijv. zand en teelgrond);
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen en het verwijderen van beschoeiingen of andere keringen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen waaronder het ontgraven van nieuwe watergangen en het aanleggen van duikers;
- aanleg van een rioolstelsel inclusief bijbehorende voorzieningen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanbrengen van tijdelijke verhardingen binnen Openbare Ruimte;
- en overige voorkomende werkzaamheden

6.2 Omschrijving van de nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied

In het Exploitatiegebied dienen nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, te worden aangelegd of aangepast. Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken en werkzaamheden verricht:

- de aanleg van, en indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antennesysteem, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten.

6.3 Beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het inrichten van de Openbare Ruimte in het Exploitatiegebied

In het Exploitatiegebied is in het kader van het (her)inrichten van de Openbare Ruimte, de aanleg voorzien van:

- riolering en aansluitingen bestaande uit het aanbrengen van kolken met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- groenvoorzieningen, waaronder begrepen het aanbrengen van beplanting, bomen en gras;
- openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- straatmeubilair, sierende elementen, kunstobjecten, verkeersborden en afvalbakken.

HOOFDSTUK 7 VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALING

In het exploitatieplan wordt hierna verstaan onder:

Aanleg nutsvoorzieningen	De werkzaamheden zoals beschreven in hoofdstuk 6.2.
Bestemmingsplan	Het Bestemmingsplan Drechthoek II.
Bouwrijp maken	De werkzaamheden zoals beschreven in hoofdstuk 6.1.
Bouwkavels	De gronden waarop één of meerdere bouwplannen mogelijk zijn, een en ander zoals nader aangegeven op Bijlage 1.
Burgemeester en wethouders	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem.
Exploitant	Aanvrager of houder van een omgevingsvergunning voor een in het exploitatieplan voorzien bouwplan.
Exploitatiegebied	Het gebied waarop het exploitatieplan van toepassing is, één en ander zoals aangegeven in hoofdstuk 3.
Inrichten Openbare Ruimte	De werkzaamheden zoals beschreven in hoofdstuk 6.3.
Openbare Ruimte	De gronden waarop de openbare voorzieningen zijn of worden gereconstrueerd of gerealiseerd waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen, welke gronden na (her)inrichting naar aard en inrichting zijn bestemd voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, één en ander zoals aangegeven op Bijlage 1.

ARTIKEL 2 VOORSCHRIFTEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN, WERKZAAMHEDEN

Bestekken en tekeningen

- 2.1 Exploitant vervaardigt zowel een inrichtingsplan als bestekken en tekeningen voor de in hoofdstuk 6 bedoelde werken, werkzaamheden en voorzieningen in het Exploitatiegebied. Deze dienen te voldoen aan:
- Het bepaalde in het Exploitatieplan, en
 - De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (Bijlage 3 bij het Exploitatieplan).

In geval er sprake is van een discrepantie tussen bovengenoemde documenten onderling prevaleert het document dat als eerste in het in dit artikel opgenomen overzicht is genoemd.

- 2.2 Zowel het inrichtingsplan als de bestekken en tekeningen dienen door Burgemeester en wethouders te worden getoetst en te worden goedgekeurd. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het inrichtingsplan respectievelijk de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken. Het inrichtingsplan wordt getoetst aan de in artikel 2.1 bedoelde stukken. De bestekken en tekeningen worden getoetst aan de in artikel 2.1 bedoelde stukken alsmede het eerder door Burgemeester en wethouders goedgekeurde inrichtingsplan. Exploitant dient, indien het inrichtingsplan respectievelijk de bestekken en tekeningen niet wordt/worden goedgekeurd, aanwijzingen van Burgemeester en wethouders terzake het inrichtingsplan respectievelijk de bestekken en tekeningen ongewijzigd te verwerken en het inrichtingsplan respectievelijk de bestekken en tekeningen nogmaals ter goedkeuring voor te leggen.

Uitvoering en toezicht

- 2.3 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in Hoofdstuk 6 bedoelde werken, werkzaamheden en voorzieningen in het Exploitatiegebied voordat het inrichtingsplan en de desbetreffende bestekken en tekeningen ter goedkeuring zijn voorgelegd aan Burgemeester en wethouders en zijn goedgekeurd door Burgemeester en wethouders.
- 2.4 De in hoofdstuk 6 bedoelde werken, werkzaamheden en voorzieningen dienen te worden uitgevoerd c.q. gerealiseerd conform het door Burgemeester en wethouders goedgekeurde inrichtingsplan en de door Burgemeester en wethouders goedgekeurde bestekken en tekeningen. Binnen één jaar nadat het Exploitatieplan Drechthoek II onherroepelijk is geworden dient te worden gestart met het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied.
- 2.5 De uitvoering c.q. realisatie van de in hoofdstuk 6 bedoelde werken, werkzaamheden en voorzieningen vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aangewezen

toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer alsmede de locatie van de bouwplaatsen. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

- 2.6 Exploitant is aansprakelijk voor schade veroorzaakt door hem of zijn onderaannemer(s) bij de uitvoering c.q. realisatie van de in hoofdstuk 6 bedoelde werken, werkzaamheden en voorzieningen en het bebouwen van de Bouwkavels aan eigendommen van de Gemeente of derden.

Aanbesteding

- 2.7 Op de aanbesteding van de in het Exploitatieplan in Hoofdstuk 6 genoemde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbend op de Openbare Ruimte en de daarmee samenhangende diensten, is het Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Kaag en Braassem van toepassing (Bijlage 5).

Coördinatie nutsvoorzieningen

- 2.8 Exploitant zal de in hoofdstuk 6.2 bedoelde werkzaamheden, welke door derden zullen worden uitgevoerd, zodanig coördineren dat redelijkerwijze verwacht mag worden dat deze voorzieningen tijdig gereed zullen zijn en zal daartoe al het noodzakelijke overleg voeren met de betrokken nutsbedrijven. Exploitant zal Burgemeester en wethouders van voornoemd overleg op de hoogte houden.

Oplevering en overdracht openbare ruimte

- 2.9 Exploitant draagt er zorg voor dat de Openbare Ruimte binnen zes maanden na het voor gebruik gereed komen van de aangrenzende bestemmingen, voor publiek gebruik zullen worden opengesteld en bestemd. Definitieve bestratingen c.q. toplagen op asfaltwegen worden echter eerst dan aangelegd, wanneer geen bouwverkeer in het betreffende gebied meer plaatsvindt.
- 2.10 De Gemeente neemt het gehele feitelijke beheer van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied fasegewijs over, zodra het gebied afgerond is opgeleverd in de zin van paragraaf 10 van de UAV 2012. Voor de oplevering zal het gebied door de Gemeente in bijzijn van Exploitant worden opgenomen. Indien door de Gemeente bij de opnemingen afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde bestekken en tekeningen worden geconstateerd, stelt de Gemeente Exploitant daarvan schriftelijk in kennis. Exploitant zal er alsdan voor zorgdragen dat de door de Gemeente geconstateerde afwijkingen voor haar eigen rekening worden gecorrigeerd.
- 2.11 De oplevering van de Openbare ruimte wordt vastgelegd in een daarvan op te maken en door partijen te ondertekenen proces-verbaal met terbeschikkingstelling van alle relevante tekeningen,

bescheiden en stukken. De onderhoudstermijn, waaronder tevens begrepen de herstelwerkzaamheden van de openbare ruimte na de realisatie, bedraagt één jaar vanaf het tijdstip van overdracht.

Uitzonderingsbepaling

2.12 De artikelen 2.1 tot en met 2.6 alsmede de artikelen 2.8 tot en met 2.11 zijn niet van toepassing, indien de Gemeente terzake als exploitant optreedt.

ARTIKEL 3 VERBODSBEPALING EN AFWIJKINGSBEPALINGEN

3.1 Het is verboden te handelen in strijd met de voorschriften in artikel 1 en 2.

3.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorschriften in artikel 1 en 2 indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het Exploitatieplan.

3.3 Burgemeester en wethouders kunnen aan een verleende ontheffing beperkingen of voorschriften verbinden, welke beperkingen en voorschriften verband moeten houden met de belangen op wier bescherming de betreffende bepalingen zien.

3.4 Een ontheffing zal worden geweigerd, indien de verlening ervan zou betekenen dat het exploitatieplan structureel wordt gewijzigd of de verlening gevolgen heeft voor de Exploitatieopzet.

HOOFDSTUK 8 EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet die deel uitmaakt van dit exploitatieplan is als Bijlage 4 opgenomen bij dit Exploitatieplan. De exploitatieopzet bestaat uit de volgende tabellen c.q. overzichten:

- A. Rekentechnische uitgangspunten
- B. Inbrengwaarden
- C. Kosten exploitatieplan
- D. Kosten uitgezet in de tijd
- E. Gerealiseerde kosten
- F. Uitgiftecategorieën en -prijzen
- G. Opbrengsten gronduitgifte
- H. Overige opbrengsten
- I. Opbrengsten uitgezet in de tijd
- J. Macro-aftopping

K. Berekening(swijze) exploitatiebijdrage

HOOFDSTUK 9 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

- Bijlage 1: Kaart Exploitatiegebied, waarop mede aangegeven het voorgenomen gebruik d.d. 22 maart 2013
- Bijlage 2: Kaart Eigendomssituatie en Te Verwerven Gronden d.d. 22 maart 2013
- Bijlage 3: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte d.d. november 2010 (versie 4.0)
- Bijlage 4: Exploitatieopzet d.d. 18 maart 2013
- Bijlage 5: Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Kaag en Braassem d.d. 4 januari 2011, gewijzigd m.i.v. 1 januari 2012

DEEL B TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN DRECHTHOEK II

1 ALGEMENE TOELICHTING

1.1 Aanleiding exploitatieplan

De gemeente Kaag en Braassem staat voor de opgave om aangrenzend aan het bedrijventerrein Drechthoek I een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Het plan voorziet in het dempen van bestaande sloten, de uitbreiding van bedrijfsgebied op agrarische gronden, aansluiting op het lokale wegennet en watercompensatie.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan één of meerdere exploitatieplan(nen) vast te stellen (art. 6.12 lid 1 Wro). Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeente behoeft geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12 lid 2 Wro). Dat is hier niet het geval. Om die reden stelt de gemeente een exploitatieplan vast en wel onder de naam "Exploitatieplan Drechthoek II".

1.2 Beoogde ontwikkeling Drechthoek II

Het Exploitatiegebied Drechthoek II, waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt begrensd door de Burgemeester Bakhuizenlaan, De Waaier, De Overloop en de Oosterweg.

Het huidige gebruik van het Exploitatiegebied is agrarisch, wonen, water en verkeer. Het totale programma omvat circa 3,6 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein.

Om de (her)ontwikkeling van het Exploitatiegebied mogelijk te maken zijn diverse ingrepen nodig, zowel binnen als buiten het Exploitatiegebied. De bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt, betreft bouwplannen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro)¹. Het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte is beschreven in artikel 6 van het Exploitatieplan.

¹ In het Bro wordt als een bouwplan aangemerkt:

- De bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met minimaal 1000 m² bvo of met één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd of voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte minimaal 1.500 m² bvo bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte met minimaal 1000 m² bvo.

1.3 Inhoud Exploitatieplan

Het Bestemmingsplan Drechthoek II maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Binnen het gebied bevinden zich percelen van twee verschillende eigenaren. De overige percelen zijn eigendom van de Gemeente. De eigendomssituatie is weergegeven op de kaart, die als Bijlage 2 bij het Exploitatieplan is gevoegd.

De Gemeente wenst regie te voeren op de ontwikkeling van het gebied. De Gemeente (heeft) (ge)tracht om de benodigde percelen in eigendom te verwerven, dan wel een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie met de eigenaren in het gebied. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen. Als er geen overeenkomst tot stand is gekomen tussen de Gemeente en een eigenaar vóór de vaststelling van dit Exploitatieplan, dan is de eigenaar bij ontwikkeling van zijn gronden gebonden aan het Exploitatieplan. In dit kader bevat het exploitatieplan derhalve ondermeer:

- de exploitatieopzet op basis waarvan verevening plaatsvindt en de exploitatiebijdrage wordt berekend;
- een omschrijving van de in het gebied voorziene werken, werkzaamheden en de inrichting van de Openbare ruimte;
- eisen en regels die van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten; en

1.4 Procedure en rechtsgevolgen

Procedure

De procedure van het Exploitatieplan is verbonden aan de procedure van Bestemmingsplan Drechthoek II. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is evenals bij een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, hetgeen inhoudt dat het exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, binnen welke termijn belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan worden in beginsel tegelijkertijd door de gemeenteraad vastgesteld. Bekendmaking van het exploitatieplan en het bestemmingsplan vindt conform artikel 6.12 lid 4 Wro gelijktijdig plaats. Van deze vaststelling ontvangen eigenaren van gronden gelegen in het exploitatiegebied binnen 4 weken bericht (art. 6.14 lid 2 Wro). Daarnaast zal voor alle percelen in het exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust een aantekening worden gemaakt in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Rechtsgevolgen

Dit Exploitatieplan heeft gevolgen voor eigenaren van gronden die een bouwplan gaan realiseren binnen het Exploitatiegebied. Nadat het Exploitatieplan in werking is getreden vormt dit plan een toetsingskader voor de omgevingsvergunning van het bouwplan. De Gemeente moet een omgevingsvergunning die in strijd is met de voorschriften uit het Exploitatieplan weigeren. Tevens zal bij de verlening van de omgevingsvergunning op basis van het Exploitatieplan een financieel voorschrift aan de

omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is. Betaling aan de gemeente is derhalve pas bij verlening van de omgevingsvergunning aan de orde. Dit is anders als de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is (art. 6.17 Wro), bijvoorbeeld doordat de Gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaar. Deze eigenaren dragen ook mee in de kosten, doch niet op basis van het exploitatieplan maar op basis van privaatrechtelijke afspraken in de anterieure overeenkomst. Voor de berekening in het exploitatieplan heeft dit geen gevolgen omdat in de berekening van het aandeel van de kosten die gronden moeten dragen, deze gronden ook geheel worden meegenomen.

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Als de in het voorschrift opgenomen betalingstermijn overschreden wordt, kunnen Burgemeester en wethouders besluiten tot een bouwverbod of bouwstop, tot invordering bij dwangbevel of tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning (art. 6.21 Wro). Zolang het exploitatieplan niet onherroepelijk is, geldt op grond van artikel 3.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanhoudingsplicht voor de omgevingsvergunning.

1.5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Jaarlijkse herziening

Bij de exploitatieopzet wordt er gerekend met ramingen die verwerkt worden in begrotingen en een tijdsplanning voor de uitvoering van werkzaamheden. Gedurende de uitvoering van het proces worden vrijwel altijd afwijkingen van de eerdere ramingen c.q. begrotingen geconstateerd als gevolg van meevallers en tegenvallers. Om deze reden is in de Wro (art. 6.15) bepaald dat het exploitatieplan nadat het in werking is getreden, minimaal jaarlijks moet worden herzien totdat alle werken, werkzaamheden en maatregelen die in het exploitatieplan zijn voorzien, zijn gerealiseerd.

Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Deze herziening kan bestaan uit niet-structurele onderdelen als een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, indexering of het vervangen van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten. Tegen deze herzieningen staan geen rechtsmiddelen open. Als een herziening op andere onderdelen ziet, dan wordt een ontwerpherziening in procedure gebracht, ontvangen grondeigenaren bericht, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen en staat beroep open tegen vaststelling van de herziening bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eindafrekening

Binnen drie maanden nadat alle werken, werkzaamheden en maatregelen die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn uitgevoerd, stellen Burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (art. 6.20 Wro). De betaalde exploitatiebijdragen worden herberekend op grond van de

totale kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied. Indien meer dan 90 procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, kan een omgevingsvergunninghouder ook zelf verzoeken om een eindafrekening.

Als de herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5 procent lager is dan de bij de omgevingsvergunning betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan 5 procent, terug met rente aan de omgevingsvergunninghouder. Tegen de eindafrekening en herberekening van de exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Door de eindafrekening en herberekening wordt voorkomen dat een houder van een omgevingsvergunning teveel betaalt aan de gemeente; het teveel betaalde (voor zover dit meer is dan 5 procent) wordt achteraf terugbetaald door de gemeente. Als de omgevingsvergunninghouder te weinig heeft betaald, kan de gemeente het te weinig betaalde niet achteraf alsnog in rekening brengen.

2 Toelichting op HOOFDSTUK 1 CITEERTITEL

In dit hoofdstuk is de citeertitel van het exploitatieplan opgenomen.

3 Toelichting op HOOFDSTUK 2 KOPPELING MET BESTEMMINGSPLAN DRECHTHOEK II

Het exploitatieplan behoort bij het Bestemmingsplan Drechthoek II.

4 Toelichting op HOOFDSTUK 3 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED DRECHTHOEK II

Het Exploitatiegebied is gelijk aan het bestemmingsplangebied, één en ander zoals weergegeven op de kaart waarnaar in dit hoofdstuk verwezen wordt.

5 Toelichting op HOOFDSTUK 4 GRONDGEBRUIK

Op de kaart waarnaar in dit hoofdstuk verwezen wordt, geeft de Gemeente weer hoe zij het grondgebruik in het Exploitatiegebied heeft voorgenomen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen Uitgeefbaar gebied en Openbare Ruimte.

Grondgebruik - totaal		
Verdeling	Terreinopp. in m²	Totaal in %
Uitgeefbare kavels	36.514	50,2%
Bedrijventerrein	36.514	50,2%
Voorzieningen van openbaar nut	36.192	49,8%
Verharding (wegprofielen)	11.895	16,4%
Groen	8.961	12,3%
Water	9.594	13,2%
Hoofdplanstructuur zone N207	5.742	7,9%
Totaal netto plangebied	72.706	100,0%

Tabel 1: Grondgebruik exploitatiegebied Drechthoek II

6 Toelichting op HOOFDSTUK 5 TE VERWERVEN GRONDEN

De gemeente heeft op het moment van vaststelling van het exploitatieplan niet alle grond in het gebied in eigendom. Met de eigenaren waarvan de gemeente de gronden nog niet heeft verworven, zijn onderhandelingen gevoerd. Hierbij is gebleken dat twee eigenaren nog niet willen overgaan tot het verkopen van hun gronden of een deel ervan aan de gemeente. Deze eigenaren hebben overeenkomstig het Bestemmingsplan de mogelijkheid om op hun percelen zelf bebouwing en de aanleg van Openbare ruimte te realiseren overeenkomstig de voorschriften van het Exploitatieplan.

De Gemeente blijft voornemens de particuliere percelen minnelijk te verwerven. Mocht verwerving niet plaatsvinden, dan zal onteigening overwogen worden indien de eigenaren niet bereid zijn tot zelfrealisatie over te gaan van hun eigen gronden. Zelfrealisatie is mogelijk zolang de uitvoering van de bebouwing en aanleg van de Openbare ruimte plaatsvindt met inachtneming van de voorwaarden als opgenomen in het Exploitatieplan.

7 Toelichting op HOOFDSTUK 6 OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

In dit hoofdstuk zijn de werken en werkzaamheden omschreven voor het Bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied.

8 TOELICHTING OP HOOFDSTUK 7 VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALING

In dit artikel zijn begrippen gedefinieerd.

ARTIKEL 2: VOORSCHRIFTEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De kwaliteitseisen waaraan de werken en werkzaamheden dienen te voldoen, zijn opgenomen in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Voordat wordt gestart met de werken en werkzaamheden dient de exploitant eerst een inrichtingsplan te vervaardigen dat ter toetsing en goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Vervolgens dient exploitant op basis van het goedgekeurde inrichtingsplan en het LIOR de bestekken en tekeningen te vervaardigen die eveneens door de gemeente worden getoetst en dienen te worden goedgekeurd. Met het oog op mogelijke overdracht van de Openbare ruimte in beheer en eigendom aan de gemeente is (tussentijds) toezicht van belang. Daarom houdt de gemeente toezicht op de aanleg van de openbare voorzieningen conform het programma van eisen van de gemeente.

In verband met de gewenste doorlooptijd en uitgiftetempo van de voorgenomen ontwikkeling is het van belang dat er tijdig wordt gestart met de benodigde werkzaamheden. Exploitant dient daarom binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan te starten met de voorgeschreven bouwrijpwerkzaamheden en zal daartoe tijdig de hierboven beschreven documenten dienen te vervaardigen en ter goedkeuring dienen voor te leggen aan de gemeente.

ARTIKEL 3: VERBODSBEPALING EN AFWIJKINGSBEPALINGEN

Artikel 3 geeft aan dat het verboden is te handelen in strijd met artikel 1 en 2. Het college van burgemeester en wethouders kan op verzoek van een exploitatie wel ontheffing verlenen van een of meerdere regels, echter alleen wanneer de verzochte ontheffing past binnen een in voorbereiding zijnde herziening van het Exploitatieplan.

9 TOELICHTING OP HOOFDSTUK 8 DE EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet vormt de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage die betaald moet worden bij de afgifte van de omgevingsvergunning. In de exploitatieopzet worden alle kosten en opbrengsten geraamd die verbonden zijn met de exploitatie. De kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is gemaakt in het Bestemmingsplan Drechthoek II. Voor de

berekening is niet relevant wie eigenaar is van de percelen, alle percelen delen volgens dezelfde systematiek in de kosten. In deze toelichting wordt aan de hand van tabellen die samen een samenvatting vormen van de exploitatieopzet, stap voor stap de exploitatieopzet en de berekening van de exploitatiebijdrage toegelicht. De tabellen zijn ook gezamenlijk als Bijlage 4 bij het Exploitatieplan opgenomen.

In paragraaf 9.1 wordt ingegaan op de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de exploitatieopzet. In paragraaf 9.2 worden de inbrengwaarden en de andere kosten van de exploitatie gepresenteerd. In paragraaf 9.3 worden de opbrengsten van de exploitatie vermeld en wordt ingegaan op de wijze waarop de kosten worden toegerekend aan de Bouwkavels. In paragraaf 9.4 worden kosten en de opbrengsten van de exploitatie met elkaar vergeleken op basis waarvan geconcludeerd wordt wat de maximaal te verhalen kosten zijn. In paragraaf 9.5 wordt de exploitatiebijdrage per eigenaar gepresenteerd en de berekeningswijze daartoe uitgelegd.

9.1 Uitgangspunten van de exploitatieopzet

Exploitatiegebied wordt in zijn geheel in exploitatie gebracht.

Artikel 6.13 lid 4 Wro geeft aan dat voor de exploitatieopzet er vanuit wordt gegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht. Alle kosten en opbrengsten, onafhankelijk welke eigenaar de kosten maakt, zijn bij de berekening van de kosten en opbrengsten meegenomen.

Geobjectiveerde kosten en opbrengsten

Bij de berekening van kosten en opbrengsten wordt uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij gehanteerd zouden worden.

Tijdvak

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan Drechthoek II zijn 13 mei 2013 vastgesteld. Als startdatum voor de exploitatieopzet geldt 1-1-2013 en als einddatum 31-12-2018.

Berekening conform dynamische eindwaardemethode

In een exploitatiegebied worden meestal de kosten eerder gemaakt dan dat de exploitatiebijdrage ontvangen wordt. Om de exploitatiebijdrage te kunnen berekenen wordt de zogenaamde dynamische eindwaardemethode gehanteerd. Dit betekent dat ten aanzien van toekomstige kosten en opbrengsten rente- en prijsinvloeden vanaf de startdatum van de exploitatie worden meegenomen. Vervolgens worden

de toekomstige saldi herberekend tegen een vastgestelde disconteringsvoet (rekenrente) naar één resultaat op prijspeildatum, in dit geval 1-1-2013. Dit resultaat wordt de netto contante waarde op prijspeildatum genoemd. In de exploitatieopzet worden de uitkomsten van de berekeningen als netto contante waarde gepresenteerd.

De rentekosten van geïnvesteerd vermogen en de begrote kosten worden in rekening gebracht via dit Exploitatieplan. Ook worden de renteopbrengsten verrekend met de netto rentekosten (zie ook paragraaf 9.2.1)

Rekentechnische uitgangspunten

Bij het opstellen van de exploitatieopzet is uitgegaan van de volgende parameters:

Rekentechnische uitgangspunten	(parameters)
Prijspeildatum	1-1-2013
% Rentewinst	4,50%
% Renteverlies	4,50%
Kostenstijging per jaar in %	2,00%
Grondopbrengstenstijging per jaar in %	1,00% <i>vanaf 2016</i>
Indexatie subsidie en bijdragen in %	0,00%
Startdatum exploitatie	1-1-2013
Looptijd exploitatie in jaren	6
Einddatum exploitatie	31-12-2018

Tabel A: Overzicht rekentechnische uitgangspunten

Jaarlijkse herziening

Zoals aangegeven in paragraaf 1.5 wordt de exploitatieopzet jaarlijks geactualiseerd bij de herziening van het exploitatieplan. De gemeente heeft dan de mogelijkheid de hierboven aangegeven parameters toe te passen voor de indexering. In dit geval staat geen beroep open tegen de herziening van het exploitatieplan. Als de gemeente andere parameters hanteert, staat wel beroep open tegen de herziening van het exploitatieplan.

De herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage betalen als ze na actualisatie hun vergunningaanvraag indienen. Dit is af te leiden uit de herziening van het exploitatieplan.

9.2 Inbrengwaarden en andere kosten exploitatie

De Wro en het Bro geven limitatief aan welke kosten in het exploitatieplan opgenomen mogen worden:

- De inbrengwaarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden (art. 6.13 lid 1 sub c, 1^o Wro);
- Andere kosten in verband met de exploitatie (art. 6.13 lid 1 sub c, 2^o Wro).

Één en ander is nader uitgewerkt in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro.

Criteria

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten die in het exploitatieplan worden opgenomen tevens voldoen aan drie criteria:

- 1) *Profijt*
Het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet nut ondervinden van de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- 2) *Toerekenbaarheid*
De kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- 3) *Proportionaliteit*
Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

Macro-aftopping

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn in het plan, dit wordt ook wel 'macro-aftopping' genoemd. Om deze reden worden in paragraaf 9.4 de kosten en opbrengsten van het plan vergeleken.

Begroting op basis van ramingen

De in de exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan worden voor zover mogelijk de ramingen verfijnd of geactualiseerd en (indien van toepassing) herijkt in verband met al gerealiseerde kosten.

9.2.1 Overzicht kosten

Inbrengwaarden (art. 6.2.3 Bro)

Bij het ramen van de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, berekend:

- de waarde van de gronden in het Exploitatiegebied;

- de waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied.

De inbrengwaarden van de particuliere en gemeentelijke eigendommen zijn getaxeerd door een onafhankelijke, deskundige taxateur (Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV) met inachtneming van de artikelen 40b tot en met 40 f Ontheffingswet. Het taxatierapport is als Bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Tabel B geeft de inbrengwaarde van de gemeente en van de particulieren aan. De inbrengwaarden zijn exclusief sloopkosten gewaardeerd. Deze worden apart vermeld. De inbrengwaarden zijn per 1-1-2013 in de exploitatieopzet opgenomen. De prijspeildatum van de taxatie is 1-1-2013.

Inbrengwaarden	
Eigenaar	Inbrengwaarde per 1-1-2013
Eigenaar 01: Knelange	€ 1.535.814
Eigenaar 02: Vernooij	€ 2.066.364
Eigenaar 03: Gemeente	€ 5.999
	€ 3.608.177

Tabel B: Overzicht inbrengwaarden van gronden in het exploitatiegebied

De raming van de **sloopkosten** als onderdeel van de inbrengwaarde (art. 6.2.3.b Bro) zijn apart vermeld en ook als zodanig opgenomen in de exploitatieopzet.

De totale sloopkosten bedragen **€ 48.217** (NCW per 1-1-2013).

Andere kostensoorten exploitatieplan (art. 6.2.4 Bro)

In tabel C staan de kostensoorten exclusief inbrengwaarden als netto contante waarde per 1-1-2013 genoteerd die in het exploitatiegebied voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Kostensoorten exploitatieplan (excl. inbrengwaarden)	
Kostensoort	Totaal NCW per 1-1-2013
Tijdelijke exploitatie	€ 14.553
Bouwrijp maken	€ 1.967.570
Woonrijp maken	€ 725.245
Aanleg overige voorzieningen	€ 626.758
Planontwikkelingskosten	€ 879.872
Schades	€ 289.844
Rente over geïnvesteerd kapitaal	€ 12.524
	€ 4.516.366

Tabel C: raming van de andere kosten i.v.m. de exploitatie NCW per 1-1-2013

Onderstaand worden deze kosten nader toegelicht.

De kosten van tijdelijk beheer (art. 6.2.4 sub k Bro)

Binnen de exploitatieopzet zijn kosten opgenomen voor het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden. De kosten zijn geraamd vanaf het moment dat de gronden in bezit zijn tot aan het moment van uitgifte. De kosten zijn verminderd met de eventueel uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten, zoals tijdelijke verhuur. De kosten zijn opgenomen onder de post "Tijdelijke exploitatie".

Aanleg voorzieningen *binnen* het exploitatiegebied (art. 6.2.4 sub b/c Bro)

De binnen het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen zijn omschreven in hoofdstuk 6 van het Exploitatieplan. Al deze voorzieningen vallen onder artikel 6.2.5 Bro, wat betekent dat de kosten van deze voorzieningen in beginsel in het exploitatieplan mogen worden opgenomen. In Tabel B betreffen dit de kosten voor het *bouw- en woonrijp maken*.

Kosten nutsvoorzieningen

Conform artikel 6.2.5 sub a Bro worden alleen die kosten van nutsvoorzieningen ten laste van het exploitatieplan gebracht die niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt. In dit geval betreft dit de verlegging van nutsvoorzieningen die niet door de nutsbedrijven zelf wordt bekostigd (derhalve geen vervangings-investeringen) en de aanleg van nieuwe riolering (artikel 6.2.5 sub b Bro). Deze kosten zijn verwerkt onder het *bouwrijp maken*.

Voorzieningen geheel ten behoeve van het exploitatiegebied

Alle beoogde voorzieningen als beschreven in hoofdstuk 6 van het Exploitatieplan, baten alleen het Exploitatiegebied (met uitzondering van de hierna genoemde *bovenwijkse voorzieningen*). Zonder het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied zouden deze voorzieningen niet zijn gerealiseerd. De kosten zijn voor 100 procent toerekenbaar aan dit Exploitatiegebied. Voor wat betreft de binnen het Exploitatiegebied gelegen wegen, met uitzondering van de hoofdplansstructuur zone N207, geldt dat zij hun primaire functie hebben voor het Exploitatiegebied. Om deze reden zijn de kosten hiervan voor 100 procent toegerekend aan het Exploitatieplan Drechthoek II.

Voorzieningen deels toerekenbaar aan het exploitatiegebied: "Aanleg overige voorzieningen"

In het plangebied van Drechthoek II is een nieuw aan te leggen Ontsluitingsweg opgenomen tussen de Waaier en de Burgemeester Bakhuizenlaan. Deze Ontsluitingsweg is bedoeld voor het ontsluiten van het verkeer vanuit het dorp Leimuiden op de N207 richting A4. De Ontsluitingsweg is tevens bedoeld om het (vracht)verkeer vanaf het nieuwe bedrijventerrein direct op de N207 richting A4 te loodsen zodat de Burgemeester Bakhuizenlaan grotendeels autoluw kan worden ingericht. Zonder de aanleg van de Ontsluitingsweg is de verwachting dat de weerstand tegen de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein groot is en wordt het risico op lange (kostbare) procedures en planschade vergroot. Aangezien zowel het algemene verkeer uit het dorp als het (vracht)verkeer vanaf het nieuwe bedrijventerrein van de Ontsluitingsweg gebruik gaan maken, moeten de kosten van de Ontsluitingsweg evenredig worden verdeeld. De gemeente merkt deze voorziening aan als een *bovenwijkse voorziening*. De kosten voor de

aanleg van de deze ontsluitingsweg (hoofdplanstructuur zone N207) dat binnen het exploitatiegebied is gelegen, wordt op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid voor 50 procent toegerekend aan het plan. Deze kosten zijn onder de kostenpost "Aanleg overige voorzieningen" opgenomen.

Aanleg voorzieningen *buiten* het exploitatiegebied (art. 6.2.4 sub e Bro)

Voorzieningen deels toerekenbaar aan het exploitatiegebied: "Aanleg overige voorzieningen"

Buiten het Exploitatiegebied wordt een voorziening gerealiseerd waarvan het Exploitatiegebied profijt heeft en die deels toerekenbaar is aan het Exploitatiegebied. Om deze reden komen deze kosten gedeeltelijk ten laste van het exploitatieplan Drechthoek II. De gemeente beschouwt de reconstructie van de kruising Overloop/BurgemeesterBakhuizenlaan als een *bovenwijkse voorziening*. De reconstructie is noodzakelijk in verband met de verkeersveiligheid die achteruit gaat als gevolg van de toename van verkeersbewegingen, waaronder ook het vrachtwagenverkeer. Bovendien zorgt deze ingreep tevens voor draagvlak voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied en is daarnaast onderdeel van de afspraken tussen de gemeente en de provincie met betrekking tot de reconstructie van de N207. De kosten van de voorziening en het autoluw maken van de Bakhuizenlaan zijn op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid voor 50 procent toerekenbaar aan het Exploitatiegebied. De kosten zijn opgenomen onder de kostenpost "Aanleg overige voorzieningen".

Planontwikkelingskosten (art. 6.2.4 sub g t/m j Bro)

Onder planontwikkelingskosten vallen kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering van civieltechnische werkzaamheden, uitvoering van grondaankopen, stedenbouwkunde, planeconomie, juridisch advies, project- en procesmanagement, landmeting, communicatie, gronduitgifte en ruimtelijke ordening. Door de ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan kan een maximum worden gesteld aan de te verhalen planontwikkelingskosten (art. 6.2.6 Bro). Vooralsnog is deze regeling niet vastgesteld en geldt de maximering dus nog niet, maar is er wel een Excelmodel gepubliceerd, genaamd de 'Plankostenscan' waarmee de gelimiteerde plankosten kunnen worden geraamd. Op basis van het voorlopige gepubliceerde Excelmodel behorende bij de ontwerperegeling 2010 is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor deze locatie (zie Bijlage 1). Zodra de ministeriële regeling in werking is getreden zal het bedrag worden geactualiseerd.

De planontwikkelingskosten zoals deze in de exploitatieopzet zijn opgenomen, bestaan uit het resultaat van de plankostenscan (€ 1.374.672,-) verminderd met de planontwikkelingskosten (€ 336.815,-) die de gemeente inmiddels heeft gerealiseerd en de 15% VAT kosten die integraal in de raming voor de aanleg van voorzieningen, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Exploitatieplan, is meegenomen (€ 464.927,-). Verder zijn in de exploitatieopzet onder de planontwikkelingskosten ook de onderzoekskosten opgenomen. Deze onderzoekskosten zijn geraamd op € 10.000,-.

Het prijspeil van het excelmodel (Plankostenscan) behorende bij de Ministeriële Regeling Plankosten is 2010. In de berekeningen c.q. de exploitatieopzet is dit prijspeil voor het berekenen van de planontwikkelingskosten gehandhaafd, omdat sinds 2010 de uurtarieven waarmee de plankostenscan rekent niet of nauwelijks zijn veranderd.

Schades (art. 6.2.4 sub I Bro)

Voor het Bestemmingsplan Drechthoek is een kwalitatieve planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Daaruit zijn de mogelijke kosten voor de uit te keren planschade opgenomen in de exploitatieopzet. Deze kosten vallen onder de kostenpost "Schades" in tabel C.

Rente (art. 6.2.4 sub n Bro)

Conform artikel 6.2.4 sub n Bro kunnen de rente en overige lasten van geïnvesteerde kapitalen in het exploitatieplan worden opgenomen. Vanzelfsprekend worden de rentelasten opgenomen verminderd met de rente-opbrengsten. Het saldo van deze kapitaalslasten vormt een kostenpost en is in tabel C opgenomen onder de post "Rente over geïnvesteerd kapitaal".

9.2.2 Kosten uitgezet in de tijd

Tabel D (zie ook Bijlage 4 bij het Exploitatieplan) geeft een overzicht van de kosten uitgezet in de tijd. Naar verwachting wordt het Bestemmingsplan Drechthoek II vastgesteld, waarna vervolgens na inwerkingtreding van het bestemmingsplan met de uitvoering van het plan kan worden gestart.

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met de jaarlijkse stijging van kosten gedurende het tijdvak van de exploitatie. Vervolgens worden de kosten als netto contante waarde (NCW) per startdatum in de exploitatie opgenomen.

Kosten uitgezet in de tijd	
Totaal kosten nominaal	€ 8.467.376
<i>inbrengwaarden</i>	€ 3.608.177
<i>overige kostensoorten</i>	€ 4.859.199
Totaal kostenstijging	€ 231.063
Totale kosten NCW per 1-1-2013	€ 8.172.760

Tabel D: kosten uitgezet in de tijd en NCW van de kosten per 1-1-2013

9.2.3 Gerealiseerde kosten

Bij vaststelling van het exploitatieplan zijn reeds kosten (plankosten en rentekosten) gerealiseerd. Volgens de berekening is in totaal **4,3%** van de geraamde kosten (de totaal te verwachten uitgaven minus de inbrengwaarden) gerealiseerd.

9.3 Opbrengsten van de exploitatie

Om twee redenen wordt de opbrengstpotentie van het exploitatieplan en van een individueel perceel bepaald. Ten eerste mag de gemeente slechts kosten verhalen voor zover er opbrengsten in het exploitatieplan aanwezig zijn (de zogenaamde macro-aftopping). Daarnaast worden de kosten aan de hand van de opbrengstpotentie van de verschillende functies verdeeld over de individuele percelen in het Exploitatiegebied.

Allereerst wordt verder ingegaan op de opbrengsten die verkregen worden uit de uitgifte van gronden en op de opbrengstpotenties van de verschillende functies (9.3.1). Daarna wordt in een overzicht de te ontvangen bijdragen en subsidies weergegeven (9.3.2). In paragraaf 9.3.3 worden de opbrengsten uitgezet in de tijd.

9.3.1 Grondopbrengsten van de exploitatie

De opbrengsten in het Exploitatieplan worden verkregen uit de uitgifte van gronden en bestaan uit overige opbrengsten. Het uitgangspunt voor de bepaling van de grondopbrengsten is een gemeentelijke uitgifteprijs vastgesteld op basis van de comparatieve methode waarbij uitgifteprijsen van vergelijkbare bedrijventerreinen met elkaar zijn vergeleken en het grondgebruik dat volgt uit de Exploitatiekaart die is opgenomen als Bijlage 1 bij het Exploitatieplan. In tabel E zijn de verschillende opbrengstcategorïen met het oppervlakte uitgeefbaar en de bijbehorende *gemiddelde* uitgifteprijs weergegeven.

Uitgifte en grondprijs per uitgiftecategorie		
Omschrijving	Grondprijs in € per m ² terrein	Grondgebruik oppvl uitgeefbaar
Bedrijventerrein, waarvan <i>Gemengde bedrijvigheid</i>	280,00	36.514 m ²

Tabel E: Uitgiftecategorieën en –prijzen

Opbrengsten per eigenaar

Op basis van de fasering en de geraamde opbrengsten is de opbrengstpotentie per grondeigenaar bepaald op netto contante waarde zoals hieronder in Tabel F weergegeven.

Opbrengsten van gronduitgifte per eigenaar				
Eigenaren	Grondgebruik oppvl uitgeefbaar	Grondopbrengsten Nominaal	Grondopbrengsten NCW per 1-1-2013	
Eigenaar 01 - Knelange	10.404 m ²	€ 2.913.120	€ 2.491.572	
Eigenaar 02 - Vernooij	26.110 m ²	€ 7.310.800	€ 6.252.923	
Eigenaar 03 - Gemeente	0 m ²	€ -	€ -	
Totaal	36.514 m²	€ 10.223.920	€ 8.744.495	

Tabel F: opbrengstpotentie per eigenaar NCW per 1-1-2013

9.3.2 Overige opbrengsten: subsidies en bijdragen

Deze opbrengsten betreffen bijdragen en subsidies van derden, zijnde bijvoorbeeld een subsidie van een andere overheid of investeringsbijdragen van een nutsbedrijf. De raming van deze opbrengsten wordt in tabel G zichtbaar gemaakt.

Overige opbrengsten		
Omschrijving	Overige opbrengsten	Overige opbrengsten NCW per 1-1-2013
Subsidie planvorming (gerealiseerd)	€ 40.000	€ 40.000
Bijdrage van provincie water	€ 12.200	€ 10.929
Bijdrage van provincie planschade	€ 50.000	€ 44.790
Bijdrage van provincie grond	€ 310.068	€ 290.257
Totaal NCW per 1-1-2012	€ 412.268	€ 385.976

Tabel G: Overige opbrengsten NCW per 1-1-2013

9.3.3 Gerealiseerde opbrengsten

Bij vaststelling van het exploitatieplan zijn reeds opbrengsten (subsidie) gerealiseerd. Volgens de berekening is in totaal **0,44%** van de geraamde opbrengsten gerealiseerd.

9.4 Macro-aftopping en toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

In de Exploitatieopzet worden alle kosten en opbrengsten, die verbonden zijn met de exploitatie van het Exploitatiegebied, geraamd. Bij de berekening van kosten en opbrengsten wordt uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij gehanteerd zouden worden. Deze kosten en opbrengsten worden gefaseerd in het tijdvak van de exploitatie waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten / -baten (dynamische eindwaardeberekening). Vanuit deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één prijspeildatum berekend. De totale kosten en totale opbrengsten worden contant gemaakt.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. De verdeling van de totale contante kosten vindt plaats op basis van het aandeel van een betreffend perceel in de totale contante opbrengsten zoals deze opbrengst- / bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan en de Exploitatieplankaart (Bijlage 1 bij Exploitatieplan) zijn opgenomen.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de opbrengsten in de Exploitatieopzet (de zogenaamde macro-aftopping). Wanneer de gronduitgifteopbrengst hoger of

gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten dan is het ingecalculerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de kavelopbrengsten.

De grondopbrengsten zijn hoger dan het maximaal te verhalen bedrag (netto kosten), dus de netto te verhalen kosten, € 7.786.785, kunnen volledig worden verhaald (zie tabel H).

Te verhalen kosten	NCW per 1-1-2013	
Bruto te verhalen kosten	€	8.172.760
Subsidies en bijdragen	€	385.975
Netto te verhalen kosten	€	7.786.785
Totale opbrengstpotentie	€	8.744.495
Maximaal te verhalen kosten met toepassing van 6.16 Wro	€	7.786.785

Tabel H: Netto te verhalen kosten

9.5 Berekening exploitatiebijdrage

Een Exploitatiebijdrage dient betaald te worden als er ten behoeve van de realisatie van een bouwplan (zie artikel 6.2.1 Bro) een omgevingsvergunning wordt verleend.

De Exploitatiebijdrage die de exploitant bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet betalen, is afhankelijk van vier factoren, te weten:

- 1) het bouwprogramma dat de exploitant aanvraagt in de omgevingsvergunning;
- 2) de inbrengwaarde van de gronden, waarop de omgevingsvergunningaanvraag betrekking heeft en, indien van toepassing, van te slopen opstallen;
- 3) de kosten, die de aanvrager zelf heeft gemaakt en/of gaat maken;
- 4) de waarde van de door de Gemeente aan te kopen Openbare Ruimte.

De waarde van het door de gemeente aan te kopen Openbare Ruimte wordt door de gemeente vergoed op het moment dat deze wordt aangekocht en niet bij verlening van de omgevingsvergunning.

Door uit te gaan van het bouwprogramma dat gerealiseerd wordt, draagt een perceel met een bouwprogramma met een hogere opbrengstpotentie meer bij in de kosten dan een perceel met een lagere opbrengstpotentie.

Voor de bepaling van de bruto Exploitatiebijdrage worden twee typen aftrekposten gehanteerd:

- 1) de inbrengwaarde van de te bebouwen gronden en, indien van toepassing, de te slopen opstallen.
- 2) de kosten van zelf uitgevoerde werkzaamheden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld kosten voor slopen, grondwerken en sanering.

Het saldo is de netto Exploitatiebijdrage, die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen. In tabel I en J wordt de individuele bijdrage voor een eigenaar in het exploitatiegebied weergegeven. De inbrengwaarde per eigenaar betreft de inbrengwaarde van het zelf te bebouwen deel en de inbrengwaarde van openbare deel van het perceel. Het openbare deel wordt uiteindelijk door de gemeente aangekocht. Tabel K geeft het resultaat voor de gemeente weer.

Eigenaar 01 - Knelange (genoemde bedragen per 1-1-2013)	
Opbrengstpotentie gronduitgifte	€ 2.491.572
Opbrengstpotentie als % van totale opbrengstpotentie	28,49%
Netto te verhalen kosten in exploitatieplan	€ 7.786.785
Maximaal te verhalen kosten Eigenaar 01	€ 2.218.691
Af:	
inbrengwaarde zelf te bebouwen deel van het perceel (36,58%)	€ 561.801
de zelfverrichte werkzaamheden	€ -
Te betalen bij verlening bouwvergunning	€ 1.656.890
verrekening aankoopsom gemeente voor aankoop deel openbare ruimte	€ 974.013
Te betalen netto-exploitatiebijdrage berekend per 1-1-2013	€ 682.877

Tabel H: Exploitatiebijdrage eigenaar 01

Eigenaar 02 - Vernooij (genoemde bedragen per 1-1-2013)	
Opbrengstpotentie gronduitgifte	€ 6.252.923
Opbrengstpotentie als % van totale opbrengstpotentie	71,51%
Netto te verhalen kosten in exploitatieplan	€ 7.786.785
Maximaal te verhalen kosten Eigenaar 02	€ 5.568.093
Af:	
inbrengwaarde zelf te bebouwen deel van het perceel (68,23%)	€ 1.409.880
de zelfverrichte werkzaamheden	€ -
Te betalen bij verlening bouwvergunning	€ 4.158.213
verrekening aankoopsom gemeente voor aankoop deel openbare ruimte	€ 656.484
Te betalen netto-exploitatiebijdrage berekend per 1-1-2013	€ 3.501.730

Tabel I: Exploitatiebijdrage eigenaar 02

Eigenaar 03 - Gemeente (genoemde bedragen per 1-1-2013)		
Totaal contante waarde kosten in EP	€	8.172.760
Af:		
inbrengwaarde eigenaar 01	€	561.801
inbrengwaarde eigenaar 02	€	1.409.880
inbrengwaarde eigenaar 03 gemeente	€	5.999
Totaal geïnvesteerd vermogen:	€	6.195.080
Dekkingsmiddelen:		
subsidies en bijdragen	€	385.975
exploitatiebijdrage eigenaar 01	€	1.656.890
exploitatiebijdrage eigenaar 02	€	4.158.213
opbrengsten gronduitgifte	€	-
Resultaat gemeente per 1-1-2013	€	5.999

Tabel J: Resultaat gemeente

10 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Plankostenscan (incl. vragenlijst en productenlijst) d.d. 22-3-2013

Bijlage 2: Taxatierapport Kendes d.d. 12-02-2013 (AG versie 3)

COLOFON

Opdrachtgever	: Hans Démoed (gemeente Kaag en Braassem)
Project	: Exploitatieplan Drechthoek II
Dossier	: BA9789-101-100
Omvang rapport	: 31 pagina's
Auteur	: Royal HaskoningDHV Florian Bouts en Mike Rutgers
Bijdrage	: Tom Wesseling
Projectleider	: Leon Van Velzen
Datum	: 21 maart 2013
Naam/Paraaf	:

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	22-3-2013	
Gemeente	Kaag en Braassem	
Projectnaam	Drechthoek II	
Projectnummer	...	
Datum prijspeil	1-1-2010	
Looptijd project in jaren	8	<input type="button" value="print"/>
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
- | | |
|--------------------------|---|
| historisch gebied | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| binnenstedelijke locatie | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| inbreidingslocatie | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| uitleglocatie | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee |
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
- | | |
|--------------------------------|--------|
| <input type="text" value="2"/> | totaal |
| <input type="text" value="0"/> | stuks |
| <input type="text" value="0"/> | stuks |
| <input type="text" value="2"/> | stuks |
| <input type="text" value="0"/> | stuks |
- a waarvan percelen (onbebouwd)
- b waarvan woningen
- c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren
- d waarvan bijzondere objecten
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
- a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
- b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ja nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| <input type="text" value="0"/> | aantal |
| <input type="text" value="36.510"/> | m2 uitgeefbaar |
| <input type="text" value="0"/> | m2 bvo |
| <input type="text" value="0"/> | m2 bvo |
| <input type="text" value="0"/> | m2 |
- woningen
- bedrijvigheid
- commercieel/retail
- maatschappelijk
- recreatie

D Onderzoeken

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

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

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

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
- | | |
|---------|---|
| Slecht | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| Normaal | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee |
| Goed | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ja nee

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

vraag 16 a t/m d NIET invullen

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- | | | |
|-----------|---|-------------|
| integraal | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee | fout |
| partieel | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee | |
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

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

G Gronduitgifte

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

**Producten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan**

print

invullen!

Datum 22-3-2013
 Gemeente [Kaag en Braassem](#)
 Projectnaam [Drechthoek II](#)
 Projectnummer ...
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 8

Produkt/activiteit

Vererving

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtontbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 1.2 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit | uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 3.2 Opstellen en procedure wijziging | uur per wijziging |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | uur per plan |

Civiele en cultuur techniek

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 4.1 Planontwikkeling | uur per week |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering | % over sloopkosten
uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten
% over bouw en woonrijpmaken |

Landmeten/vastgoed informatie

- | | | |
|---|--------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 5.1 Kaartmateriaal | uur per week |
|---|--------------------|--------------|

Communicatie

- | | | |
|---|-------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 6.1 Omgevingsmanagement | Uur per week
kosten gemid per jaar woningbouw
kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel |
|---|-------------------------|---|

Gronduitgifte

- | | | |
|---|-----------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 7.1 Gronduitgiftecontracten | uur per contract vrije kavel
uur per contract overige woningbouw
uur per contract bedrijvigheid
uur per contract commercieel vastgoed
uur per contract maatschappelijke voorzieningen
uur per contract gemengde uitgften |
|---|-----------------------------|---|

Management

- | | | |
|---|----------------------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 8.1 Projectmanagement | uur per week |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 8.2 Projectmanagementassistentie | uur per week |

Planeconomie

- | | | |
|---|------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 9.1 Planeconomie | uur per week |
|---|------------------|--------------|

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	22-3-2013	Complexiteit	98%
Gemeente	Kaag en Braassem		
Projectnaam	Drechthoek II		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010	<input type="button" value="print"/>	
Looptijd project in jaren	8		

Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	480	€ 129.600	9%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	200	€ 24.000	2%
1.2 Ontheiligen van onroerende zaken	220	€ 98.400	7%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	1%
Stedenbouw	504	€ 60.427	4%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.400	1%
2.2 Prijsvraag	-	-	0%
2.3 Masterplan	-	-	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	91	€ 10.953	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	160	€ 19.168	1%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	183	€ 21.906	2%
Ruimtelijke Ordening	586	€ 70.343	5%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	467	€ 56.025	4%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	-	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	119	€ 14.318	1%
Civiele en cultuur techniek	822	€ 547.255	40%
4.1 Planontwikkeling	822	€ 83.002	6%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ 464.253	34%
Landmeten/vastgoedinformatie	171	€ 15.555	1%
5.1 Kaartmateriaal	171	€ 15.555	1%
Communicatie	329	€ 111.467	8%
6.1 Omgevingsmanagement	329	€ 111.467	8%
Gronduitgifte	600	€ 73.200	5%
7.1 Gronduitgiftecontracten	600	€ 73.200	5%
Management	2.393	€ 283.409	21%
8.1 Projectmanagement	1.367	€ 190.079	14%
8.2 Projectmanagementassistentie	1.026	€ 93.330	7%
Planeconomie	684	€ 83.416	6%
9.1 Planeconomie	684	€ 83.416	6%
totaal	6.568	€ 1.374.672	100%

↑
opnemen in het exploitatieplan

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan
Drechthoek II Leimuiden

Veenendaal, februari 2013

Inhoud

1.	Opdracht	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Taxateur	3
1.3	Object	3
1.4	Belang	3
1.5	Taxatiebasis	3
1.6	Taxatiemethode	3
1.7	Doel van de taxatie	4
1.8	Opname	4
1.9	Taxatiedatum	4
1.10	Aansprakelijkheid	4
1.11	Publicatie	4
1.12	Algemene voorwaarden	4
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	5
2.1	Algemene uitgangspunten	5
2.2	Bijzondere uitgangspunten	6
3.	Beschrijving	7
3.1	Kadastrale aanduiding	7
3.2	Eigendom en zakelijke rechten	8
3.3	Publiekrechtelijke beperkingen	8
3.4	Bestemming	8
3.5	Ligging	9
3.6	Gebruik	9
3.7	Beschrijving	9
4.	Overwegingen	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Werkelijke waarde	11
4.3	Gebruikswaarde	12
4.4	Complexwaarde	13
4.5	Conclusie	17
5.	Waardering	18

Bijlagen:

- kadastrale uittreksels;
- berekening gebruikswaarde;
- exploitatieplankaart;
- planologische informatie.

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 31 januari 2013 is door de gemeente Kaag en Braassem, zetelend te Roelofarendsveen, kantoorhoudende aldaar aan Westeinde 1, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer drs. J.J. Démoed, afdelingsmanager Ruimtelijke Ontwikkeling, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heren J.C.M van de Leemkolk en ing. A. van Gellicum MRE MRICS, beiden als rentmeester NVR en registertaxateur LV/BV verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

1.3 Object

Het getaxeerde omvat diverse onroerende zaken gelegen in plangebied Drechthoek II te Leimuiden.

1.4 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.5 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.6 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van diverse waarderingmethoden waaronder de vergelijkende methode en de residuele waardemethode.

1.7 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan Drechthoek II.

1.8 Opname

Het plangebied is laatstelijk op 14 februari 2013 door taxateurs vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

1.9 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 januari 2013. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.10 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.11 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV.

1.12 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2010.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, danwel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.1.7 Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing

3. Beschrijving

3.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd*
Leimuiden	B	78	0.96.80 ha	0.96.80 ha
Leimuiden	B	166	0.74.70 ha	0.74.70 ha
Leimuiden	B	168	0.71.10 ha	0.71.10 ha
Leimuiden	B	169	0.60.80 ha	0.60.80 ha
Leimuiden	B	170	0.60.30 ha	0.60.30 ha
Leimuiden	B	171	0.65.40 ha	0.65.40 ha
Leimuiden	B	172	0.02.50 ha	0.02.50 ha
Leimuiden	B	173	0.60.80 ha	0.60.80 ha
Leimuiden	B	174	0.63.10 ha	0.63.10 ha
Leimuiden	B	1094	0.30.50 ha	**
Leimuiden	B	1357	0.09.10 ha	0.09.10 ha
Leimuiden	B	1358	1.12.90 ha	1.12.90 ha
Leimuiden	B	1451	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Leimuiden	B	1452	0.01.25 ha	0.01.25 ha
Leimuiden	B	1496	3.19.23 ha	0.47.13 ha
Leimuiden	B	1579	0.49.49 ha	**_____ +
				7.27.03 ha

* volgens opgave van opdrachtgever

** percelen nummers 1094, 1496 en 1579 tezamen

3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 26 februari 2013) berust de eigendom van de percelen met nummers 78, 166, 1357, 1358 en 1451 bij de heer Michael Johannes Laurentius Knelange, geboren te Leimuiden op 5 november 1951, wonende te 2451 VT Leimuiden, Oosterweg 7.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 26 februari 2013) berust de eigendom van de percelen met nummers 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174 en 1452 bij de heer Adrianus Martinus Johannes Vernooij, geboren te Leiden op 6 augustus 1951, wonende te 2451 VT Leimuiden, Oosterweg 5.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 26 februari 2013) berust de eigendom van de percelen met nummers 1094, 1496 en 1579 bij gemeente Kaag en Braassem, zetelend te Roelofarendsveen, kantoorhoudende te 2371 AS Roelofarendsveen, Westeinde 1.

3.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 26 februari 2013) zijn de percelen met nummers 78, 166, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 1357, 1358, 1451 en 1452 betrokken bij een aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

3.4 Bestemming

Vigerende bestemming

Met uitzondering van (een gedeelte van) het perceel met nummer 1094 liggen de getaxeerde gronden in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Jacobswoude op 6 maart 2008 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 29 september 2010. Het bestemmingsplan is op 20 maart 2009 in werking getreden en op 20 september 2010 onherroepelijk geworden. Blijkens de plankaart zijn de getaxeerde gronden bestemd voor Agrarische doeleinden met subbestemmingen glastuinbouw en sierteelt, en Verkeersdoeleinden. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de bijgevoegde plankaart en voorschriften.

Een gedeelte van het perceel met nummer 1094 ligt in het plangebied van bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Jacobswoude op 28 april 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 14 december 1999. Voornoemd bestemmingsplan is herzien bij besluit van de raad van de voormalige gemeente Jacobswoude van 24 juni 2004, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 1 februari 2005. Blijkens de plankaart is het object bestemd voor Verkeersdoeleinden. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de bijgevoegde plankaart en voorschriften.

Toekomstige bestemming

Het getaxeerde ligt in het plangebied van bestemmingsplan Drechthoek waarvan het ontwerp van 22 november 2012 t/m 2 januari 2013 ter inzage heeft gelegen. Blijkens de plankaart van voornoemd bestemmingsplan zijn de in dit taxatierapport begrepen gronden bestemd voor Bedrijventerrein, Groen, Verkeer en Water. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de bijgevoegde plankaart en voorschriften.

3.5 Ligging

Het plangebied Drechthoek II ligt globaal aan de oostzijde van Leimuiden, ten noorden van het bestaande bedrijfsterrein Drechthoek. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de openbare weg Burgemeester Bakhuizenlaan aan de noordzijde;
- de openbare weg Overloop aan de oostzijde;
- de openbare weg Waaier aan de zuidzijde;
- de openbare weg Oosterweg aan de westzijde.

3.6 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de percelen in eigen gebruik zijn bij de eigenaar.

3.7 Beschrijving

Oosterweg 5

De percelen met nummers 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174 en 1452 betreffen het tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning, erf, tuin, ondergrond, opstallen en cultuurgronden plaatselijk bekend Oosterweg 5 te Leimuiden. De bedrijfswoning betreft een woning van circa 625 m³ uit de jaren '80 van de vorige eeuw, opgetrokken uit baksteen en voorzien van een pannengedekt zadeldak. Achter de woning bevindt zich een bedrijfsruimte ter grootte van circa 350 m² en een kas ter grootte van circa 1.075 m². De bedrijfsruimte is opgetrokken uit beton en stalen profielplaten. De glasopstanden zijn van het type Venlo met poothoogte circa 4 m¹. Op het erf bevindt zich voorts een waterbasin en een semi-permanente unit. De tot het bedrijf behorende cultuurgronden zijn in gebruik als kwekerij. De algehele onderhoudstoestand van het object is redelijk tot goed.

Oosterweg 7

De percelen met nummers 78, 166, 1357, 1358 en 1451 betreffen het tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning, erf, tuin, ondergrond, opstallen en cultuurgronden plaatselijk bekend Oosterweg 7 te Leimuiden. De bedrijfswoning betreft een woning van circa 475 m³ uit de jaren '50 van de vorige eeuw, opgetrokken uit baksteen en voorzien van een pannengedekt zadeldak. Achter de woning bevinden zich drie bedrijfsruimten van respectievelijk circa 100, 125 en 250 m³, en een kas (type Venlo en breedkapper) van circa 1.650 m². Eén van beide bedrijfsruimten is opgetrokken uit baksteen en voorzien van een pannengedekt dak. De overige twee loodsen zijn opgetrokken uit hout en voorzien van abc-golfplaten dakbedekking. Op het erf bevindt zich voorts een waterbasin. De tot het bedrijf behorende cultuurgronden zijn in gebruik als kwekerij. De algehele onderhoudstoestand van het object is matig.

Openbaar gebied

De percelen met nummers 1094, 1496 en 1579 zijn in gebruik als openbare weg en wegberm.

Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van bedrijventerrein Drechthoek II. Uit de grondexploitatie blijkt dat de bruto-oppervlakte van plangebied circa 72.703 m² bedraagt, waarvan circa 5.742 m² voor de toekomstige ontsluiting van provinciale weg N207. De oppervlakte uitgeefbaar bedraagt circa 36.514 m². De resterende oppervlakte bestaat uit circa 11.895m² verhardingen, circa 8.961 m² groen en circa 9.594 m² water¹.

¹ afrondingsverschil van 3 m²

4. Overwegingen

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan Drechthoek II. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De onderhavige taxatie beperkt zich tot het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a en (zover van toepassing) lid c Bro.

4.2 Werkelijke waarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt 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.

Omdat van de zijde van gemeente Kaag en Braassem thans geen concreet voornemen bestaat tot onteigening van percelen die zijn gelegen in plangebied Drechthoek II, nemen ondergetekenden als uitgangspunt voor het bepalen van de inbrengwaarde de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden 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 het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke

waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald. In de artikelen 40c tot en met 40e van de Ontheingingswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Ontheingingswet opgenomen. Artikel 40c van de Ontheingingswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan een zogenaamde dwangbestemming omvat. Alsdan dient het bestemmingsplan weer te worden weggedacht. Artikel 40d van de Ontheingingswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd gezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Ontheingingswet scheidt mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de ontheingingsprocedure. Artikel 40f van de Ontheingingswet omvat een correctie op artikel 40e van de Ontheingingswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Ontheingingswet in mindering wordt gebracht.

4.3 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Voor tot land- en tuinbouwbedrijven behorende opstallen betreft de gebruikelijk waarderingsmethode de vervangingswaardemethode met de oplopende waardevermindering als correctiefactor. Voor waardering van de grond wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Voor het bepalen van de vervangingswaarde is gebruik gemaakt van normkosten volgens de meest recente edities van (Her)bouwkosten van Reed Business BV te Doetinchem en Kengetallenkompas Bouwkosten van IGG Bouwkostenadvies BV te Wassenaar. De grondwaarde voor tuinbouwgeschikte gronden is begroot op gemiddeld € 10 per m², zijnde de in de regio gebruikelijke grondprijs van tuinbouwgeschikte percelen van gemiddeld € 7,50 per m² met een toeslag vanwege kwalificatie huiskavel.

Toepassing van het vorenstaande resulteert voor wat betreft het tuinbouwbedrijf c.a. plaatselijk bekend Oosterweg 5 in een werkelijke waarde van afgerond € 985.000 en voor het tuinbouwbedrijf c.a. plaatselijk bekend Oosterweg 7 in een werkelijke waarde van afgerond € 770.000. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

De gebruikswaarde van de percelen met nummers 1094, 1496 en 1579, betreffende gedeelten van de openbare wegen Overloop, Waaier en Oosterweg, wordt gewaardeerd op gemiddeld € 1 per m², derhalve (5.987 m² x € 1 =) afgerond € 6.000.

4.4 Complexwaarde

Omdat het plangebied Drechthoek II is te duiden als een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd is naar oordeel van ondergetekenden sprake van een complex in de zin van artikel 40d van de Ontheffingswet. Het vorenstaande brengt met zich, dat de bestemmingen bedrijventerrein, groen, water en verkeer in beginsel moeten worden verdisconteerd in één complexwaarde.

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

4.4.1 Vergelijkende methode

Binnen het plangebied van Drechthoek II zijn geen referentietransacties voorhanden. Omdat de laatste jaren geen nieuwe bedrijfsterreinen zijn gerealiseerd in de gemeente Kaag en Braassem zijn ook buiten het plangebied geen referentietransacties voorhanden.

Regionale referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein zijn slechts beperkt beschikbaar. Ondergetekende heeft kennis genomen van de volgende transacties:

gemeente Nieuwkoop

levering op 10 april 2008 door J. Ravenstein c.s. aan gemeente Nieuwkoop van 31.55.83 ha cultuurgrond voor een koopsom van € 18.934.980 (= gemiddeld € 60 per m²). Blijkens de akte van levering zijn de gronden bestemd voor de woningbouw, bedrijfsterrein, maatschappelijke doeleinden, sport- en recreatieve voorzieningen, culturele doeleinden en/of andere vormen van niet agrarisch gebruik. Van voornoemde oppervlakte wordt circa 10 ha (bruto) aangewend voor de uitbreiding van bedrijfsterrein Schoterbroek te Nieuwveen. Omdat de koopsom verder niet is gespecificeerd moet het er voor worden gehouden dat voor het bedrijfsterrein gemiddeld minder dan € 60 per m² is betaald en voor het toekomstige woongebied (plangebied De Verwondering) gemiddeld meer dan € 60 per m².

gemeente Alphen aan den Rijn

levering op 18 maart 2009 door C.M. Langeveld aan provincie Zuid-Holland van twee woningen met bijgebouwen, erf en cultuurgrond, totaal groot 1.82.00 ha, voor een koopsom (volledige schadeloosstelling) van € 2.500.000. Volgens informatie van ondergetekende zijn partijen voor het gedeelte dat is te rekenen tot de uitbreiding van bedrijfsterrein Steekterpoort IDB uitgegaan van een prijs van gemiddeld € 42,50 per m².

Voornoemde referentietransactie bieden naar oordeel van ondergetekende onvoldoende basis voor het bepalen van de werkelijke waarde van de in dit taxatierapport begrepen gronden.

4.4.2 Residuele waardemethode

De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van een grondwaarde te geven. Uit de arresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) volgt dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast. Nu bruikbare referentietransacties niet beschikbaar zijn zien ondergetekenden zich evenwel genoodzaakt om zich van de residuele waardemethode te bedienen.

Gemeentelijke grondexploitatie

Ondergetekende heeft kennis genomen van de door gemeente Kaag en Braassem opgestelde grondexploitatie voor het plangebied Drechthoek II. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van bedrijventerrein Drechthoek II. Uit de grondexploitatie blijkt dat de bruto-oppervlakte van plangebied circa 72.703 m² bedraagt, waarvan circa 5.742 m² voor de toekomstige ontsluiting van provinciale weg N207. De oppervlakte uitgeefbaar bedraagt circa 36.514 m². De resterende oppervlakte bestaat uit circa 11.895m² verhardingen, circa 8.961 m² groen en circa 9.594 m² water².

De opbrengsten van de grondexploitatie (prijspeil 01-01-2013) zijn door gemeente Kaag en Braassem - overeenkomstig de systematiek van afdeling 6.2 Wro - als volgt geraamd:

gronduitgifte:		
basiskavels	36.514 m ² x € 280	€ 10.223.920
subsidies:		
subsidie planvorming	€ 40.000	
bijdrage provincie water	€ 12.200	
bijdrage provincie planschade	€ 50.000	
bijdrage provincie grond	€ 288.700 +	
		€ 390.900 +
totaal opbrengsten		€ 10.614.820

De kosten van de grondexploitatie - exclusief grondverwerving - zijn als volgt geraamd:

tijdelijk beheer	€ 15.000	
onderzoeken	€ 10.000	
slopen	€ 50.000	
bouwrijp maken	€ 2.074.300	
woonrijp maken	€ 793.980	
bijdrage reconstructie Overloop c.a.	€ 92.800	
plankosten (incl. VTU)	€ 495.816	
planschade	€ 320.000	
bijdrage infrastructuur N207	€ 300.000	
rente (boekwaarde)	€ 12.524 +	
totale kosten (excl. grondverwerving)		€ 4.164.420

² afrondingsverschil 3 m²

De invloed van opbrengsten- en kostenstijgingen is als volgt:

parameters:		
opbrengstenstijging per jaar	0,0 % tot 01-01-2016 1,0 % na 01-01-2016	
kostenstijging	2,0%	
rente	4,5%	
nominale opbrengsten	€ 10.614.820	
geraamde opbrengstenstijging tot 01-01-2019	€ <u>85.671</u> +	€ 10.700.491
nominale kosten	€ 4.164.420	
geraamde kostenstijging tot 01-01-2019	€ <u>268.535</u> +	€ 4.432.955 -/-
excl. grondverwerving per 01-01-2019		€ 6.267.536

Op basis van voornoemd plansaldo per 01-01-2019 kan de contante waarde van het plansaldo per 01-01-2013 worden begroot op $(€ 6.267.536 / (1 + 4,5\%)^6 =) € 4.812.814$, hetgeen overeenkomt met $€ 4.812.814 / 72.703 \text{ m}^2 \text{ bruto exploitatiegebied} =) \text{ gemiddeld } € 66,20 \text{ per m}^2 \text{ exploitatieplangebied}$.

Commerciële grondexploitatie

Met inachtneming van het vorenstaande dient afgevraagd te worden of een redelijk handelend koper in het vrije economische verkeer tot eenzelfde residuele grondwaardeberekening komt. Ondergetekende meent deze vraag ontkennend te moeten beantwoorden. Een redelijk handelend koper (van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein) is niet gebonden aan de wettelijke systematiek van afdeling 6.1 Wro. De belangrijkste verschillen zijn dat een redelijk handelend koper:

1. zal rekenen met opslagen voor (ontwikkelings-) winst en risico;
2. zal rekenen met een hogere vergoeding voor inzet van eigen vermogen;
3. ten opzichte van een gemeente tegen minder gunstige voorwaarden (hogere rente) vreemd vermogen zal kunnen aantrekken;
4. rekening zal met het risico van wijziging van de exploitatiebijdrage bij herziening van het exploitatieplan.

Met inachtneming van het vorenstaande meent ondergetekende dat een redelijk handelend koper in het vrije economische verkeer de residuele grondwaarde van de ruwe bouwgrond als volgt bepaald:

opbrengsten:			
gronduitgifte	36.514 m ² x € 280	€ 10.223.920	
subsidies		€ <u>390.900</u> +	
		€ 10.614.820	
opbrengstenstijging		€ <u>85.671</u> +	
opbrengsten op eindwaarde (2019)			€ 10.700.491
kosten:			
(ontwikkelings-) winst en risico	10% van € 10.700.491	€ 1.070.049	
exploitatiebijdrage op eindwaarde (2019)		€ <u>4.432.955</u> +	
			€ <u>5.503.004</u> -/-
residuele grondwaarde op eindwaarde (2019)			€ 5.197.487
residuele grondwaarde per 01-01-2013	€ 5.197.487 / (1 + 6,0%) ⁶		€ 3.664.023

Uit vorenstaande opstelling volgt een residuele grondwaarde per 01-01-2013 van € 3.607.211, hetgeen overeenkomt met € 3.664.023 / 72.706 m² bruto exploitatiegebied => gemiddeld € 50,40 per m² exploitatieplangebied.

Werkelijke waarde

Voorts dient de vraag beantwoord worden over welke gronden de aldus langs residuele weg bepaalde werkelijke waarde moet worden verdeeld. Ondergetekenden menen dat de percelen met nummers 1094, 1496 en 1579 zowel in het oude als in het nieuwe bestemmingsplan zijn bestemd voor infrastructuur. Ondergetekenden menen dat redelijk handelende partijen aan dergelijke infrastructuur niet of nauwelijks waarde toekennen aangezien de huidige waarde laag is en in de toekomst laag blijft, waardoor de werkelijke waarde van deze gronden gelijk is aan de hiervoor in paragraaf 4.3 vermelde gebruikswaarde. Voornoemde benadering is in lijn met de Handreiking Grondexploitatiewet³. Het vorenstaande brengt met zich dat, voornoemde werkelijke waarde in overwegende mate valt toe te rekenen aan de overige tot het exploitatieplangebied behorende gronden, zijnde de percelen met nummers 78, 166, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 1357, 1358, 1451 en 1452, ter gezamenlijke grootte van 67.990 m².

Met inachtneming van het vorenstaande komen ondergetekenden tot de volgende verdeling:

contante waarde plansaldo per 01-01-2013		€ 3.664.023
waarvan toe te rekenen aan de percelen		
met nummers 1094, 1496 en 1579	4.713 m ² x € 1	€ <u>4.713</u> -/-
resteert		€ 3.659.310
waarvan toe te rekenen aan de percelen		
met nummers 78, 166, 1357, 1358 en 1451	(29.465 m ² / 67.990 m ²) x € 3.659.310	€ 1.585.845 (= € 54 / m ²)

³ Brand, J.A.M. van den (2010), Handreiking Grondexploitatiewet, Den Haag, SDU (pag. 182)

waarvan toe te rekenen aan de percelen
met nummers 168, 169, 170, 171, 172, 173,
174 en 1452

$(38.525 \text{ m}^2 / 67.990 \text{ m}^2) \times € 3.602.495 = € 2.073.465 (= € 54 / \text{m}^2)$

4.5 Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande en verder alles overwegende wordt de complexwaarde van de percelen met nummers 78, 166, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 1357, 1358, 1451 en 1452 getaxeerd op gemiddeld afgerond **€ 54 per m²** en wordt vastgesteld dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft waardoor de complexwaarde voor deze percelen heeft te gelden als werkelijke waarde. Voor wat betreft de percelen met nummers 1094, 1496 en 1579 waarvoor zowel in het oude als in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming verkeer geldt is de werkelijke waarde gelijk aan de gebruikswaarde.

5. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt bepaald:

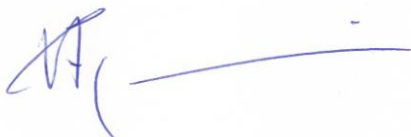
percelen kadastraal bekend gemeente Leimuiden, sectie B, nummers 78, 166, 1357, 1358 en 1451, tezamen groot 29.665 m2, eigendom van de heer M.J.L. Knelange	29.465 m2 x gem. € 54	€ 1.591.110
percelen kadastraal bekend gemeente Leimuiden, sectie B, nummers 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174 en 1452, tezamen groot 38.525 m2, eigendom van de heer A.M.J. Vernooij	38.525 m2 x gem. € 54	€ 2.080.350
percelen kadastraal bekend gemeente Leimuiden, sectie B, nummers 1094, 1496 en 1579, tezamen groot 7.273 m2, eigendom van gemeente Kaag en Braassem	4.713 m2 x gem. € 1	€ <u>4.713</u> +
Totaal inbrengwaarde		€ 3.676.173

(zegge: driemiljoenzeshonderdzesenzeventigduizendéénhonderddrieënzeventig euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 27 februari 2013
Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

Mede namens J.C.M. van de Leemkolk,



A. van Gellicum



Legenda

- Uitgeefbaar | 36.514 m²
- Openbaar | 36.192 m²
- Bruto-exploitatiegebied | 72.706 m²



Soesterweg 300B
 3812 BH Amersfoort
 T 033 448 15 46
 info@imoss.nl
 www.imoss.nl

IMOSS
 STEDENBOUW
 LANDSCHAP
 BUITENRUIMTE

BIJLAGE 1 BIJ EXPLOITATIEPLAN DRECHTHOEK II: KAART EXPLOITATIEGEBIED, INCLUSIEF VOORGENOMEN GEBRUIK

Projectnaam: Leimuiden, bedrijventerrein Drechthoek II
 Opdrachtgever: Gemeente Kaag en Braassem
 Datum en status: 22-03-2013
 Schaal: 1:2000 | A3
 Project-/Documentnummer: PN 299.01 / Doc. 06563-T



Legenda

- Eigenaar Knelange
- Eigenaar Vernooij
- Eigenaar Gemeente Kaag en Braassem
- Bruto-exploitatiegebied

BIJLAGE 2 BIJ EXPLOITATIEPLAN DRECHTHOEK II: KAART EIGENDOMSSITUATIE EN TE VERWERVEN GRONDEN

Projectnaam: Leimuiden, bedrijventerrein Drechthoek II
 Opdrachtgever: Gemeente Kaag en Braassem
 Datum en status: 22-03-2013
 Schaal: 1:2000 | A3
 Project-/Documentnummer: PN 299.01 / Doc. 06564-T

Soesterweg 300B
 3812 BH Amersfoort
 T 033 448 15 46
 info@imoss.nl
 www.imoss.nl

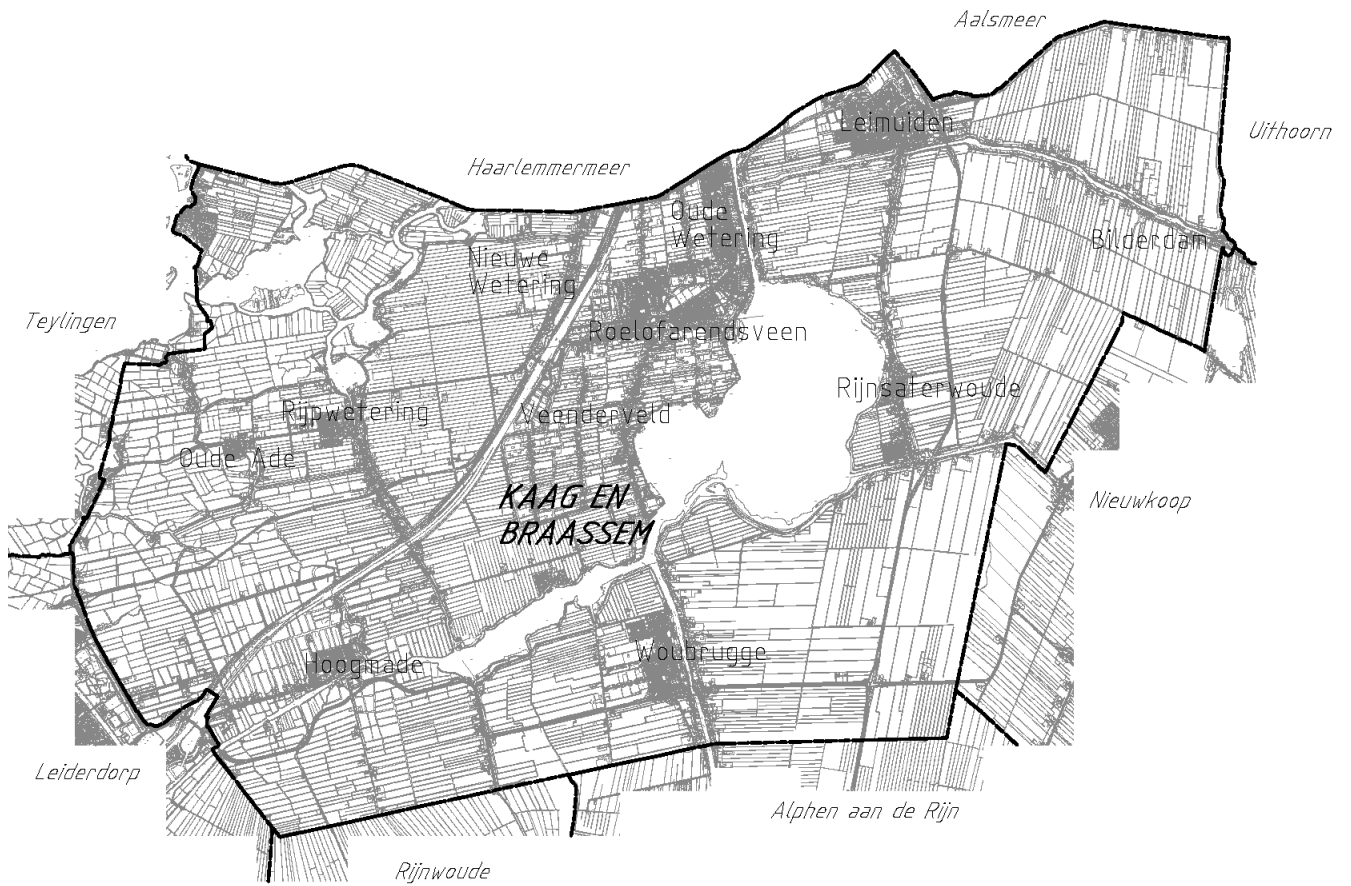
IMOSS
 STEDENBOUW
 LANDSCHAP
 BUITENRUIMTE

Leidraad
Inrichting
Openbare Ruimte



1. INLEIDING	3
1.1. WAAROM IS EEN LEIDRAAD NODIG	3
1.2. VOOR WIE WORDT HET GESCHREVEN	3
1.3. WAT ZIJN DE RESULTATEN	3
1.4. STATUS EN ACTUALISATIE.....	4
1.5. LEESWIJZER.....	5
2. ALGEMENE VOORWAARDEN.....	6
2.1. ALGEMEEN.....	6
2.2. BEELDKWALITEIT	6
2.3. WETGEVING, REGELGEVING EN RICHTLIJNEN	7
2.4. BEHEERDOELEN	8
2.5. FASES.....	8
3. VOORWAARDEN PER ONDERDEEL.....	9
3.1. ALGEMEEN.....	9
3.2. GROND- EN SLOOPWERKEN	10
3.3. WATERHUISHOUDING.....	12
3.4. RIOLERING	13
3.5. VERHARDINGEN	19
3.6. GROENVOORZIENINGEN	25
3.7. STRAATMEUBILAIR	29
3.8. OPENBARE VERLICHTING	30
3.9. AFVALINZAMELING.....	31
3.10. KABELS EN LEIDINGEN	32
3.11. KUNSTWERKEN	33
3.12. SPEELVOORZIENINGEN	34
4. TOETSINGVOORWAARDEN	35
4.1. ALGEMEEN	35
4.2. ALGEMENE EISEN TEN AANZIEN VAN DE DOCUMENTEN.....	35
4.3. STEDENBOUWKUNDIGE ONTWERP	36
4.4. INRICHTINGSPLAN EN/OF DEFINITIEF ONTWERP	37
4.5. TECHNISCHE UITWERKING.....	38
4.6. UITVOERING EN REALISATIE.....	38
5. OVERDRACHTSPROCEDURE.....	39
5.1. ALGEMEEN.....	39
5.2. TIJDSBEPALING	41
5.3. REVISIE	42
A. VERKLARENDE WOORDENLIJST	
B. STANDAARD TEKENINGEN	

Gemeente Kaag en Braassem



1. Inleiding

1.1. Waarom is een leidraad nodig

De gemeente Kaag en Braassem is een gemeente met elf kernen in het landelijk gebied van het groene hart. In deze gemeente komen regelmatig in- en uitbreidingslocaties voor waar interne en externe partijen zorgen voor de ontwikkeling. Na realisatie wordt de openbare ruimte overgedragen naar de afdeling Openbare Ruimte, beheer van de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente heeft dan deze ruimte in eigendom en zorgt voor het beheer en onderhoud.

Het is gebleken dat het veel tijd en energie kost om steeds aan te geven welke duurzame kwaliteitseisen van toepassing zijn. Door de gewenste duurzame kwaliteit vast te leggen, kan iedereen met dezelfde basis maatstaven en kwaliteitseisen werken.

1.2. Voor wie wordt het geschreven

Deze leidraad is voor een ieder, zowel intern als extern, die te maken heeft met inrichting van de openbare ruimte in de gemeente Kaag en Braassem.

1.3. Wat zijn de resultaten

Door gebruik te maken van een vastgelegde kwaliteit is er minder overleg en overtuigingskracht nodig. Deze Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) zal de medewerkers van de gemeente en de ontwikkelende partijen helpen bij beantwoorden van vragen over de duurzame kwaliteit van de openbare ruimte. Dit document dient dan ook als basis van de kwaliteitseis(en) bij het opstellen van exploitatieverordeningen in het kader van de Grondexploitatiewet. Deze LIOR geeft anderen een handvat om te bepalen voor welke zaken de afdeling Openbare Ruimte om advies en goedkeuring gevraagd moet worden. Met deze stap kan worden voorkomen dat er verlies wordt geleden in de kwaliteit van de openbare ruimte bij een project. Het inbrengen van een betere kwaliteit in een later stadium van een project kost immers meer energie dan aan het begin.

Uiteindelijk zal het doel worden bereikt: "het bewaken van de kwaliteit van de openbare ruimte door het vastleggen van de kwaliteitseisen". De overdracht naar de afdeling Openbare Ruimte zal hierdoor voorspoedig verlopen.

Dit LIOR is niet alles omvattend en kan niet als zodanig worden gebruikt. Het is ondoenlijk om alle beleidskaders, technische specificaties en uitgangspunten te benoemen. Het LIOR geeft 'slechts' handvatten om een basis plan- en prijsvorming op te stellen. Het is voor zowel de interne als de externe ontwikkelende partij van belang dat zij bij de ontwikkeling van de openbare ruimte nauw samenwerkt met de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente Kaag en Braassem is zich ervan bewust dat sommige uitgangspunten niet haalbaar zijn in bepaalde omstandigheden. Het afwijken van deze uitgangspunten dient dan ook, voor de planvorming, ter discussie en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Kaag en Braassem.

Het doel van dit LIOR is om bij de ontwikkeling van de openbare ruimte een samenwerking ontstaat tussen de ontwikkelende partij (intern en extern) en de afdeling Openbare Ruimte. Hierdoor zal een duurzame openbare ruimte ontstaan waar de gebruiker, de ontwikkelende partij en de afdeling Openbare Ruimte zich in kunnen vinden.

1.4. Status en actualisatie

De leidraad is een omschrijving van inzichten van een moment. Deze sluiten aan bij wet- en regelgeving en richtlijnen ten aanzien van ontwerp en materialen. Inzichten en de daaraan verwante (nationale) regelgeving, wijzigen met de tijd. Dit betekent dat geregeld een nieuwe versie wordt uitgegeven. Bij afsluiting van contracten moet de versie van de LIOR worden vastgelegd. Bij wijziging van het contract geldt automatisch de meest recente LIOR. Dit geeft ook ruimte voor tijdige actualisatie en maatwerk aspecten. Het gebruiken van een voorgaande versie kan nimmer als uitgangspunt of discussiepunt worden gebruikt. Als de LIOR gedurende het project wordt gewijzigd, dient de vigerende versie van de overeenkomst met de gemeente te worden aangehouden.

1.5. Leeswijzer

De LIOR van de gemeente Kaag en Braassem bestaat uit de volgende onderdelen:

- Inleiding (deel 1);
- Algemene voorwaarden van de openbare ruimte in de gemeente Kaag en Braassem (deel 2);
- Voorwaarden per onderdelen van de openbare ruimte (deel 3);
- Toetsvoorwaarden per onderdelen (deel 4);
- Overdrachtsprocedure (deel 5).

Tot slot zijn aan het einde van de LIOR de bijlagen, standaard tekeningen en afkortingenlijst te vinden.

2. Algemene voorwaarden

2.1. Algemeen

Om de civieltechnische en cultuurtechnische objecten volgens de gewenste kwaliteit te realiseren of gerealiseerd te krijgen, stelt de gemeente algemene voorwaarden aan de voorbereiding en de uitvoering van alle werkzaamheden.

2.2. Beeldkwaliteit

De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit elf dorpskernen met elk een eigen identiteit. Tussen de kernen is het landelijk gebied van het Groene Hart. In het midden ligt het Braassemmeer en aan de westzijde grenst de gemeente aan de Kagerplassen. De gemeente hecht er groot belang aan dat de identiteit van dit gebied behouden blijft. Voor de ontwikkelingen van een bepaald gebied betekent dat, dat de gebouwen en inrichting van de openbare ruimte moet passen binnen de bestaande inrichting.

Naast de verschillende karakteristieken van het openbaar gebied is de gemeente verdeeld in verschillende kwaliteitsniveaus. We kennen de volgende kwaliteitsniveaus:

- Centrumgebied;
- Verkeersgebied;
- Woongebied;
- Industriegebied;
- Groengebied.

Kwaliteit en duurzaamheid worden beïnvloed door materiaalkeuze en inrichting. Belangrijk is variëteit om de herkenbaarheid van het beoogde gebruik van de ruimte te ondersteunen.

Een goede invulling van een stedenbouwkundig ontwerp draagt bij aan de leefbaarheid en variëteit van de omgeving.

De inrichting van het gebied bepaalt het gewenste gebruik die op zijn beurt het kwaliteitsniveau en de duurzaamheid bepaald.

2.3. Wetgeving, regelgeving en richtlijnen

Er zijn verschillende eisen die op de objecten in de openbare ruimte van toepassing zijn. De belangrijkste en voornaamste eisen worden hieronder aangegeven:

- De gemeentelijke verordening, Algemene Plaatselijke Verordening;
- Het gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan
- Het Gemeentelijke RioleringsPlan en BasisRioleringsPlan;
- De Nieuwe waterwet;
- De Richtlijnen en beleidsstukken van het Hoogheemraadschap;
- De publicaties van het CROW, incl. ASVV en handboek wegontwerp;
- De Landelijke richtlijn "Duurzaam Veilig";
- Het Politie Keurmerk Veilig Wonen;
- Het Bouwstoffenbesluit;
- De Nederlandse praktijkrichtlijn NPR 13201-1: 2002, Openbare verlichting - Deel1: kwaliteitscriteria;
- De algemeen geldende en reguliere NEN- en ISO bladen;
- De door de Stichting KOMO en KIWA gepubliceerde kwaliteitseisen, beoordelingsrichtlijnen en onderwerpen zoals deze 3 maanden voor de dag van aanbesteding luiden;
- De wet Milieubeheer in relatie tot Afvalstoffen;
- De Arbo-wet;
- De Standaard RAW bepalingen en de UAV.
- Beleidsplan Speelruimte in Alkemade, 2001

De ontwerpende partij is ten allen tijden verantwoordelijk voor het voldoen aan de gestelde eisen. Daarnaast is de ontwikkelaar ook verantwoordelijk voor het tijdig in bezit hebben van de benodigde vergunningen.

Een drietal regels die van belang zijn bij het uitvoeren van een bouwproject in de gemeente Kaag en Braassem zijn de volgende:

- Het woonrijp maken van een gebied moet 6 weken na oplevering van de laatste woning van het blok gereed zijn;
- Het bouwverkeer mag geen gebruik maken van de woonrijp gemaakte verharding;
- Het gebruiken van de bestaande infrastructuur voor de realisatie van een project door bouwverkeer, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de beheerder, is niet toegestaan.

2.4. Beheerdoelen

De beheerdoelen kan worden ingedeeld in 2 onderdelen, namelijk:

- Levensduur element van de openbare ruimte;
- Duurzame aanleg.

Hieronder zal worden ingegaan op de verschillende beheerdoelen.

2.4.1. Levensduur elementen

Per element in de openbare ruimte zijn de volgende levensduur vastgesteld:

- Verharding 50 jaar
- Betonconstructies 100 jaar
- Staalconstructies 100 jaar
- Kunststofconstructies 40 jaar
- Houtconstructies 20 jaar
- Houten brug 40 jaar
- Riolering 50 jaar
- Openbare verlichting 30 jaar
- Heesters 25 jaar
- Bomen in groen > 50 jaar
- Bomen in verharding 30 jaar

2.4.2. Duurzame aanleg

De duurzame aanleg is een resultaat van een goed grondmechanisch onderzoek. In de gemeente Kaag en Braassem dient er rekening gehouden worden met:

- Slechte bodemgesteldheid;
- Hoge mate van zettinggevoeligheid;
- Minimale drooglegging;
- Hoge grondwaterstand.

De gemeente Kaag en Braassem stelt, in het kader van een duurzame aanleg, de volgende eisen:

- Een restzetting van de verhardingen van maximaal 15 cm in 30 jaar;
- Een restzetting in de overige gebieden, o.a. openbaar groen, van 20 cm in 30 jaar;
- De as van de nieuwe wegen ligt minimaal 1,00 m boven het hoogste geldende polderpeil;
- De bestaande wegashoogte ligt in principe minimaal 10 cm beneden vloerpeil omliggende gebouwen.

2.5. Fases

Voor de planning van een project dient rekening te worden gehouden met de volgende stoppunten/fases:

- Stedenbouwkundige ontwerp en het maatvastе verkavelingsplan;
- Inrichtingsplan en/of definitief ontwerp;
- Bestekvoorbereiding;
- Uitvoering en realisatie;
- Overdracht.

Voor ieder fase moet de ontwikkelaar rekening houden met 4 weken toetsing termijn door de gemeente Kaag en Braassem. Na goedkeuring van de vorige fase zal pas de volgende fase worden beoordeeld.

Voor inhoud van de specifieke documenten van de verschillende fases wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

3. Voorwaarden per onderdeel

3.1. Algemeen

Deze eisen voor de openbare ruimte zijn opgesteld om de kwaliteit te verbeteren en te waarborgen. De kwaliteitseisen hebben betrekking op vormgeving, technische functionaliteit, duurzaamheid en die van de gebruiksvriendelijkheid. Technische functionaliteit wil zeggen ontwerp- en materiaalkwaliteit die duurzaam dient te zijn in beheer en onderhoud. Bij gebruiksvriendelijke oplossingen wordt uitgegaan van een ontwerp en inrichting, met een sociaal veilige uitstraling en een optimaal gebruik volgens de gestelde eisen. Er dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mindervalide (rollators, scootmobielen en rolstoelen) en kinderwagens

De voorwaarden voor de openbare ruimte hebben onder andere betrekking op de onderstaande onderdelen:

- Grond- en sloopwerken;
- Waterhuishouding;
- Riolering;
- Verhardingen;
- Groenvoorzieningen;
- Straatmeubilair;
- Openbare verlichting;
- Afvalinzameling;
- Kabels en Leidingen;
- Kunstwerken;
- Speelvoorzieningen.

In de komende hoofdstukken worden de normen, eisen en randvoorwaarden per onderdeel van de openbare ruimte, die actueel zijn, benoemd.

3.2. Grond- en sloopwerken

3.2.1. Risico monitoring

In geval van voorgenomen intensieve en/of langdurige bemalingwerkzaamheden dienen de grondwaterstanden door middel van peilbuis opnamen te worden vastgelegd in een zogenaamde nulmeting. De grondwaterstanden dienen volgens een monitoringsplan continu te worden gemeten en vastgelegd van minimaal 2 weken voor tot minimaal twee weken na de beëindiging van de bemalingwerkzaamheden. Tevens dienen de debieten gemeten en vastgelegd te worden. Bovengenoemde werkzaamheden worden geheel door en voor rekening van de ontwikkelaar uitgevoerd.

Meetgegevens van bovenstaande metingen dienen minimaal 1 keer per maand schriftelijk te worden overlegd aan de gemeente afdeling Openbare ruimte.

De omvang waarin bovengenoemde werkzaamheden moeten plaatsvinden, dient door de ontwikkelaar van te voren worden afgestemd met de gemeente afdeling Openbare ruimte.

3.2.2. Uitvoering

De wet kader besluit bodemkwaliteit is onverkort van toepassing. Het bevoegd gezag in het kader van het besluit bodemkwaliteit is in de regel de gemeente of de waterkwaliteitsbeheerder.

Uitgegaan wordt van multifunctioneel toepasbaar (niet verontreinigde) grond. In de ongeroerde bodem dan wel grond afkomstig van agrarisch gebruik is sprake van boven- en ondergrond. De bovenste 30 cm grond wordt aangemerkt als bovengrond die over het algemeen gerijpt en doorworteld is. Deze zogenaamde teelaarde moet gescheiden worden ontgraven, zonodig in tijdelijk depot geplaatst en uiteindelijk weer als bovengrond worden verwerkt. Het terrein waarop het depot heeft gelegen dient na afloop in de oorspronkelijke staat te worden hersteld.

In werken moet gestreefd worden naar een gesloten grondbalans. Dit om zo veel mogelijk de gebiedseigen grond in de gemeente te houden.

Na goedkeuring van de grondbalans door de gemeente wordt de overtollige grond op kosten van de ontwikkelende partij afgevoerd naar een erkend verwerkingsbedrijf, inclusief eventuele keuring-, stort- en / of acceptatiekosten.

3.2.3. Geotechnische gegevens en advisering

Bij het ontwikkelen van een locatie moet inzicht worden verkregen in de geotechnische gesteldheid van de ondergrond. Dit in verband met onderzoek naar zettinggedrag en draagkracht van de ondergrond. Grondmechanisch onderzoek en advisering wordt opgesteld door en voor rekening van de betreffende ontwikkelaar.

Geotechnische, wegbouwkundige- en sterkte berekeningen en constructies in verband met de uitgangspunten voor zettingen (zie zettingseis in hoofdstuk 2.4.2.), dienen ter goedkeuring overhandigd te worden aan de gemeente Kaag en Braassem, afdeling Openbare Ruimte.

3.2.4. Ophoging en voorbelasting van terreinen

Om de gewenste ophogingen te bepalen is nader onderzoek van de bodemgesteldheid en het grond- en waterbeheersplan vereist, één en ander door de ontwikkelaar aan te geven. De methode van het ophogen in de bouwrijp fase is in sterke mate afhankelijk van de mate van te verwachten zettingen. Criteria hierbij zijn de te verwachten restzettingen. De methode van ophogen in de bouwrijp fase dient tevens te worden onderbouwd met een geotechnisch rapport in opdracht en op kosten van ontwikkelaar en behoeft goedkeuring van de gemeente en/of het Hoogheemraadschap.

Het toepassen van zetting versnellende maatregelen is toegestaan, mits goedgekeurd door de gemeente en het Hoogheemraadschap. De keuze van de methode is aan de ontwikkelaar. De kosten voor de rapportage alsmede de kosten voor de uitvoering zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Zettingversnellende maatregelen zijn niet toegestaan op plaatsen waar sprake is van (water) bodemverontreiniging.

Het zettingverloop van een ophoging in het plangebied dient te allen tijde door middel van zakbakens, in combinatie met een waterspanningsmeter, te worden gevolgd. De gemeente krijgt eenmaal per maand, of eerder bij afwijkingen, de beschikking over een grafiek die het verloop van de zettingen aangeeft, inclusief de interpretatie van de grafiek.

3.2.5. Sloop-, sanerings- en opruimingswerkzaamheden

Ter plaatse van toekomstig openbaar terrein moet de ontwikkelaar alle opstallen, inclusief de gehele strokenfundering en/of funderingspalen, installaties, tanks en ketels verwijderen. De vervallen kabels en leidingen, hekwerken, struiken, bomen (inclusief stronken), verhardingen et cetera dienen door de ontwikkelaar verwijderd te worden.

Het toekomstige tracé van verhardingen dienen vrij te zijn van obstakels. In het overig gebied moeten de bestaande funderingspalen tot minimaal 2,00 meter onder het toekomstig maaiveld te worden gesloopt. Deze funderingspalen dienen ingemeten te worden in het RD-stelsel, deze inmeting dient digitaal aan de gemeente te worden aangeleverd.

Alle ter plaatse van uit te voeren werken aanwezige afval, puin en andere verontreinigingen moeten ten laste van de ontwikkelaar worden opgeruimd en afgevoerd naar een erkende verwerkingsinrichting.

3.2.6. Tijdelijke grondwaterbemalingen t.b.v. werkzaamheden

In het geval grondwaterbemalingen moeten worden uitgevoerd dient de gemeente afdeling Openbare ruimte hier vooraf van in kennis te worden gesteld. Uitgangspunt is dat de periode en omvang van de bemaling zoveel mogelijk beperkt blijft. Dit betekent geen diepere grondwaterstands verlagingen dan voor de uitvoering strikt noodzakelijk is.

3.3. Waterhuishouding

3.3.1. Watergangen

3.3.1.1. Algemeen

- Planbeoordeling tijdens het ontwerpfase wordt gedaan door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente.
- Er dient door de ontwikkelaar rekening te worden gehouden met watercompensatie volgens de regelgeving van het Hoogheemraadschap van Rijnland
- Het plan dient te voldoen aan de Keur van het Hoogheemraadschap. De Keur gaat voor de in de LIOR genoemde eisen.
- Het plan dient te voldoen aan het gemeentelijk watergebiedplan.
- Hoofdwatgangen worden in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland benoemd.
- Eisen ten aanzien van beheer en onderhoud van de hoofdwatgangen wordt bepaald door het Hoogheemraadschap en de gemeente.
- De hemelwaterafvoeren van woningen die grenzen aan oppervlakte water dienen rechtstreeks op het oppervlakte water te worden aangesloten.
- Bij dempen van watergangen moet worden voldaan aan de verplichtingen van de Flora- en Faunawet en de KEUR-vergunning van Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Voor het dempen moeten de watergangen tot op de vaste bodem te zijn ontdaan van alle baggerspecie.
- Watergangen worden gedempt met materiaal dat gelijkwaardige zettingeigenschappen heeft als de naastliggende gronden.
- Transport- en verwerkingskosten van baggerspecie zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
- Begrenzing water door particulier terrein:
 - Aaneengesloten doorvaarbare watergang > 500 meter, beide zijde;
 - Aaneengesloten doorvaarbare watergang < 500 meter, een zijde.
- Openbaar water moet bereikbaar zijn voor machinaal onderhoud.
- Het water mag geen dode hoeken hebben waar drijfvuil zich kan ophopen.
- Primair en secundair water blijft openbaar.

3.3.2. Oeverconstructie

3.3.2.1. Algemeen

- Voor de afwerking van natuurvriendelijke oevers en talud zie eisen van het Hoogheemraadschap.
- Door de gemeente zullen de locaties worden aangegeven waar te water laat plaatsen voor onderhoudsvaartuigen moeten worden gerealiseerd.
- Een uitklimvoorziening aanbrengen voor dieren op plaatsen waar de kans op te water raken groter is zoals bij bosranden, ruig begroeide oevers.
- Bij harde oeverconstructie, minimaal één Fauna Uittrede Plaats aanbrengen per 75 meter oeverlengte.

3.3.2.2. Eisen

- Uitgaan van de aanleg van natuurvriendelijke oevers met een maximale helling van 1:3.
- Bij te maaien oevers uitgaan van een helling van maximaal van 1:3.
- Van de maatvoering van beschoeiingen dient door middel van een berekening te worden aangetoond dat deze voldoen qua sterkte en stabiliteit, ter beoordeling van de gemeente.

- Bij taluds met een helling van maximaal 1:2,5 de standaard hardhouten beschoeiing met FSC-keurmerk toepassen (zie standaard details).
- Natuurvriendelijke oevers bij voorkeur aanleggen met een plasberm.

3.4. Riolering

3.4.1. Rioleringsplan

Als uitgangspunt voor de bepaling van hoogten, afmetingen, ligging en aansluitingen zal door de ontwikkelaar een rioleringsplan worden opgesteld ter goedkeuring van de gemeente. Het rioolplan moet leiden tot een zodanig ontwerp dat afval- en regenwater doelmatig inzamelt en transporteert, zodanig dat ongewenste emissie naar oppervlaktewater, bodem en grondwater wordt voorkomen en de omgeving geen overlast ondervindt. Het rioleringsplan (inclusief randvoorzieningen, gemalen en persleidingen en de uitwerking van de afvoer van drainagewater) en aanlegmethode dienen te worden goedgekeurd door zowel de gemeente als het Hoogheemraadschap,

Voor het rioleringsplan zijn de volgende documenten van toepassing:

- "de Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken 2003" van de Werkgroep Riolering West-Nederland (wRw)", inclusief aanvulling op par. 5.7, "ontwerp bezinkvoorzieningen voor regenwater", d.d. 28 januari 2005;
- de Leidraad Riolering (Stichting Rioned);
- de "Tweede Rioleringsnota", juli 2002, van de wRw;
- het gemeentelijk Rioleringsplan.

Daarnaast zijn de volgende uitgangspunten van belang bij het berekenen van het rioolplan:

- Voor het systeem moet worden gerekend met regenbui 10 uit de reeks;
- De gemiddelde woningbezetting wordt veiligheidshalve aangehouden op 2,5 inwoner per woning;
- De dagelijkse afvalwaterproductie is 120 liter per inwoner per etmaal. De maximale lozing wordt gesteld op 12 liter per uur;
- Voor pompinstallaties moet een pompovercapaciteit aangehouden van 0,9 mm.

Het ontwerp van het rioleringsstelsel dient aan de afdeling Openbare ruimte worden overhandigd met een rapportage waarin minimaal is opgenomen:

- Invoer- en uitvoergegevens;
- Maximaal optredende waterstanden per put;
- Duur van eventueel water op straat weergeven;
- Duidelijke overzichtstekening;
- Vermelding van buisdiameters, drempelpeilen en drempellengte;
- Berging in het stelsel berekenen en weergegeven;
- Dekking op hoofdriool minimaal 1,30 m;
- Zinkers zijn niet toegestaan, kruisingen met watergangen voorkomen;
- DWA uitvoeren als vrijverval riolering;
- Buisdiameter minimaal 250 mm;
- Onderlinge verticale afstand tussen kruisende rioolleidingen minimaal 0,20 m;
- Rioleringsen met minimaal 1,0 m tussenruimte leggen (in het horizontale vlak)
- Als een gebied niet onder vrijverval kan worden aangesloten op de bestaande riolering moet een pompgemaal worden toegepast. In dat geval moet er in het DWA stelsel een berging aanwezig zijn van minimaal 12 uur afvoer (overdag). Dit is om eventuele pomputval op te kunnen opvangen. Dit moet worden aangetoond met een berekening.

Onderdeel van het ter goedkeuring aan te bieden plan is een tekening waarin de verschillende leidingsystemen ingetekend zijn. Hierin moeten de volgende gegevens zijn verwerkt:

- De materiaalsoorten van de leidingen;
- De diameters van de leidingen;
- De locatie van de leidingen (in de as van de weg, bij hoofdwegen buiten de rijbaan);
- De locatie van de putten;
- De locatie van de pompputten;
- De hoofdleidingen en huisaansluitingen tot aan de gevel;
- De b.o.b. (binnen onderkant buis) maten bij elke put.

Bij de goedkeuring van het plan levert de gemeente definitieve putnummers en nummers van de leidingstrengen. Deze nummers moeten verder in het plan worden gebruikt en ook in de revisiegegevens en opleveringsinspecties van de riolering worden gebruikt.

3.4.2. Huisaansluitingen

Binnen de gemeente Kaag en Braassem zijn de huisaansluitingen de verantwoordelijkheid van de betreffende perceeleigenaar. Als huisaansluiting wordt aangemerkt de aansluiting vanaf het pand tot en met de aansluiting van het gemeentelijk hoofdriool. Uitgangspunten bij het maken van een huisaansluiting zijn de volgende:

- Elke woning/bedrijf apart aansluiten;
- De leidingdiameter dient minimaal $\varnothing 125$ mm te bedragen;
- Geen haakse bochten toepassen;
- Perceelaansluitingen met een diameter van $\varnothing 200$ mm en groter dienen op een inspectieput van het hoofdriool te worden aangesloten;
- Inlaten op een pvc hoofdriool uitvoeren door middel van een klikinlaat met zettingsmof;
- Per standleiding maximaal 2 perceelsaansluiting koppelen;
- Elke huisaansluiting voorzien van een doorspuitput/aanbiedput op 0,50 m binnen de erfgrans;
- Per "huisaansluiting" moet een individuele situatieschets worden geleverd tijdens uitvoering van het project.

De huiseigenaar is verantwoordelijk voor de huisaansluiting op eigen terrein. In het (bestaande) openbare gebied is de gemeente verantwoordelijk. Voor een aansluiting op het hoofdriool moet dan ook bij de afdeling Openbare Ruimte een aansluiting op de riolering worden aangevraagd. De gemeente zorgt voor het aanleggen van de aansluiting tot de eigendomsgrens op kosten van de aanvrager. De aanvrager ontvangt hiervoor een kostenopgave van de gemeente. Na betaling zorgt de gemeente dat binnen 2 weken de aansluiting gerealiseerd is (behoudens overmacht zoals vorst of het niet kunnen afsluiten van de weg).

3.4.3. Materiaaltoepassingen

3.4.3.1. Algemeen

- Het hoofdriool uitvoeren in kunststofmaterialen (tot een diameter van $\varnothing 630$ mm PVC (klasse SN8), grotere diameters GVK (klasse SN630).
- Huisaansluitingen bestaan uit kunststofmaterialen (PVC SN8), diameter minimaal $\varnothing 125$ mm.
- De keuze voor materialen moet in het kader van DuBo (Duurzaam Bouwen) bestaan uit niet uitlogende materialen. Leidingen gemaakt van onder andere zink en koper mogen daarom niet worden voorgeschreven c.q. toegepast. Zo veel mogelijk licht gewicht materialen toepassen.
- Persleidingen van HDPE (PE 100, SDR 11, PN 16), minimale gronddekking 1,00 m.
- Putten van kunststof (polypropyleen) diameter minimaal 800 mm voorzien van stroomprofiel, putafstand maximaal 50 m h.o.h.
- In principe uitgaan van het plaatsen van trottoirkolken, maximale onderlinge afstand 15 m.
- Geen blinde putten toepassen.
- Geen putten met telescopische dekseloplossing toepassen.

3.4.3.2. Vuilwaterafvoer

- Hoofdriool uitvoeren in kunststof (pvc kleur bruin).
- Huisaansluitingen op kunststof buizen door middel van klikinlaten.
- Ontstoppingsstuk met klemdeksel toepassen op particulier gebied direct gelegen tegen de erfgrans.
- Huisaansluitingen te allen tijde haaks op het hoofdriool aansluiten.
- Zettingsmof gebruiken.

3.4.3.3. Hemelwaterafvoer

- Hoofdriool uitvoeren in kunststof (pvc kleur grijs).
- Het hoofdriool direct lozen op oppervlaktewater.
- Het hoofdriool mag hierbij onder waterniveau worden aangelegd.
- Huis- en kolkaansluitingen op kunststof buizen door middel van klikinlaten.
- Zettingsmof gebruiken.
- Ontstoppingsstuk met klemdeksel toepassen op openbaar gebied direct gelegen tegen de erfgrans.

3.4.3.4. Persleiding

- HDPE zwart.
- Persleidingen dienen een minimale stroomsnelheid van 0,6 m/s en maximaal van 1,0 m/s te hebben.
- Persgemaal locatiespecifiek bepalen.
- Het gehele persleidingstelsel dient te worden doorgerekend.
- Persleidingen moeten een minimale dekking te hebben van 1,00 meter.
- Verbindingen uitvoeren middels spiegelglas- of electrolasmoffen.

3.4.3.5. Trottoir- en straatkolken

- Trottoirkolk klasse Y, type 3001, met gietijzeren kop en kunststof onderbak met vuilvanger, diameter 350 mm, afvoer 125 mm.
- Straatkolk klasse Y, type 3001, met gietijzeren kop en kunststof onderbak met vuilvanger, diameter 350 mm, afvoer 125 mm.
- Tegelpadkolk klasse Y; met gietijzeren kop 300 x 300 mm, met kunststof onderbak diameter 250 mm, afvoer 125 mm.
- Onderbakken van kolken zijn van PE
 - Op bedrijfsterreinen bakinhoud 45 liter, voorzien van olie- en vetfilter;
 - Standaard bakinhoud van 30 liter.

3.4.4. Drainage

- Toepassing van drainage in overeenstemming met het op te stellen geotechnisch- en ontwateringadvies per (deel)plan, door onafhankelijk bureau.
- Voor bouwblokdrainage gelden dezelfde principes. Bouwblokdrainage is verplicht.
- Cunetdrainage in principe aan beide zijden van de weg, drainage inmeten in RD-stelsel, revisie digitaal leveren aan gemeente.
- Drainage van geperforeerde PVC-ribbedrain omhuld met polypropyleenvezels (NEN 7090), volgens NEN 7036. Moffen volgens NEN 7080. Eindbuizen volgens BRL-K 423/01.
- Minimale diameter drainage leiding is Ø80mm.
- De toepassing van de drainage onder- of boven de bestaande grondwaterstand is afhankelijk van ontwatering advies.
- De afvoer van de drainage kan per blok geschieden naar het dichtst nabij gelegen HWA riool, met een pvc-buis en een controleput.
- Toekomstige eigenaren moeten door de ontwikkelaar schriftelijk op de hoogte worden gesteld over plaats van de drainagecontroleputten en de ligging van de drainage en het belang van periodiek onderhoud waarvoor de verantwoordelijkheid bij de eigenaren berust.

3.4.5. Pompputten

Gemalen inclusief telemetrie en uitgaande persleiding(en) worden door de gemeente verzorgd, de kosten voor de gemalen en persleidingen worden doorberekend aan de ontwikkelende partij. De pompputten worden voorzien van een vetvang en lamellenfilters. Gemalen worden onderheid, de eerste aansluitende rioolstreng en put tevens onderheien vervolgens pendelbuis toepassen. Een en ander in overleg met en ter goedkeuring van de gemeente.

De belangrijke gebiedspompgemalen, aan te geven door de gemeente Kaag en Braassem, zullen worden uitgevoerd als een dubbelpomp.

Het aansluiten van het perssysteem op het te-tec systeem van de gemeente Kaag en Braassem wordt uitgevoerd door gemeente Kaag en Braassem. Deze kosten worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

3.4.5.1. Pompinstallaties met dochterkast

- Rioolwaterpomp
 - Versnijdende rioolwaterpomp voor opstelling onder water
 - merk: Desman
 - type: Unigrin 287
 - vermogen: minimaal 2,7 kW
 - aansluiting: 400V/3ph/50Hz
- Leidingwerk en appendages voor pompput
 - Voetbocht, materiaal GG25, voorzien van een balkeer klep 1½"
 - Kogelafsluiter, materiaal RVS 316L, diameter 1½"
 - Driedelige koppeling, materiaal RVS 316L, diameter 1½"
 - Twee geleidebuizen ¾", RVS 316L van voldoende lengte
 - Bovenste geleidesteun voor bevestiging geleidebuizen, RVS 316L
 - Ontluchtingsnippel, ¾", afgedopt met een plug
- Besturing
 - Buiten opstellingskast, materiaal RVS 304, merk Avedco, type 435
 - Betonnen sokkel voor het plaatsen van de kast
 - Besturingskast voor besturing van de pomp, voorzien van telemetrie
 - Druksensor voor het regelen van de niveaus en bewaking van de alarmen
 - Antenne, type dome, gemonteerd op de buiten opstellingskast

3.4.5.2. Pompinstallaties met moederkast

- Rioolwaterpomp
 - Versnijdende rioolwaterpomp voor opstelling onder water
 - merk: Desman
 - type: Unigrin
 - vermogen: minimaal 2,7 kW
 - aansluiting: 400V/3ph/50Hz
- Leidingwerk en appendages voor pompput
 - Voetbocht, materiaal GG25, voorzien van een balkeer klep 1½"
 - Kogelafsluiter, materiaal RVS 316L, diameter 1½"
 - Driedelige koppeling, materiaal RVS 316L, diameter 1½"
 - Twee geleidebuizen ¾", RVS 316L van voldoende lengte
 - Bovenste geleidesteun voor bevestiging geleidebuizen, RVS 316L
 - Ontluchtingsnippel, ¾", afgedopt met een plug
- Besturing
 - Buiten opstellingskast, materiaal RVS 304, merk Avedco, type 835, met ruimte voor meteropstelling van het energiebedrijf
 - Betonnen sokkel voor het plaatsen van de kast
 - Besturingskast voor besturing van de pomp, voorzien van telemetrie
 - Druksensor voor het regelen van de niveaus en bewaking van de alarmen
 - Antenne, type dome, gemonteerd op de buiten opstellingskast
 - Automaat 32A per groep
 - Aardlekschakelaar 300mA per groep
 - Het aanbrengen van een aarde pen bij de installatie van de moederkast

3.4.5.3. CENTRALE voedingskast

- Buiten opstellingskast, materiaal RVS 304, merk Vehacom, type 844/900, met ruimte meteropstelling van het energiebedrijf
- Betonnen sokkel voor het plaatsen van de kast
- Drie afgaande groepen voor voeding van de pompinstallaties, bestaande uit:
 - Hoofdschakelaar 63A
 - Automaat 32A per groep
 - Aardlekschakelaar 300mA per groep
- Het aanbrengen van een aarde pen bij de installatie van de centrale voedingskast

3.4.6. Putafdekkingen

Betonnen putranden met gietijzeren deksel voor zwaar verkeer (rammelvrij) en voorzien van ontluchting. Hoogte van het putranddeksel is minimaal 24 cm.

Opschriften op deksel en putrand in gescheiden en verbeterd gescheiden stelsels:

Opschriften op deksel	Opschriften op putrand
• REGENWATER	RW
• VUILWATER	VW
• DRAIN	Drain

Putrand op hoogte stellen met maximaal 3 stellingen van steen metselwerk, gebruik maken van metselsteen. Aan de binnenzijde van de put het metselwerk vertinnen met specie.

3.4.7. Uitstroombakken

- Daar waar het riool uitkomt in een watergang, uitstroombakken gebruiken.
- Vuilrooster met verticale spijlen in de kwaliteit RVS A 2.
- Uitstroombak opnemen in de oeverconstructie, uitstroombak onderheien.
- Uitstroombakken zijn van type GU van Giverbo met de minimale maatvoering van type GU-IV.

3.5. Verhardingen

3.5.1. Verkeer en parkeren

De gehele verkeersstructuur binnen de bebouwde kom moet worden ontworpen volgens de ASVV. Het Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan (GVVP) van Kaag en Braassem is van toepassing.

De parkeernormen genoemd in onderstaande tabel zijn van toepassing.

Functies	Centrum minimaal	Rest beb.kom minimaal	Opmerkingen
Woningen	1,80	1,80	Per woning waarin 0,3 pp per woning voor bezoek
Wijk-, buurt- en dorpscentra	3,00	3,00	Per 100 m ² BVO, waarin 85% bezoekers en 1 arbeidsplaats = 40 m ² bvo.
Manege	0,50	0,50	Per box, waarin 90% bezoekers
Passanten jachthaven	0,50	0,50	per ligplaats
Verpleeg/verzorgingstehuis	2,00	2,00	per wooneenheid, waarin 60% bezoekers
Arts/maatschap /therapeut			Per behandelkamer, waarin 65% bezoekers (minimaal 3pp per praktijk)
Basisonderwijs	1,00	1,00	per leslokaal (= 30 zitplaatsen)
Crèche/peuters peelzaal/kinderdagverblijf	0,80	0,80	Per arbeidsplaats (= maximaal gelijktijdig aanwezig aantal werknemers) Dit is exclusief de Kiss&Ride berekening

Parkeerplaatsen op eigen erf worden maar voor 80% meegeteld in de berekening. Hierbij moet minimaal 0,5 parkeerplaats per huis in openbaar gebied worden aangelegd. Voor alle overige functies moet de ASVV worden aangehouden.

Voor de berekening voor Kiss&Ride parkeerplaatsen moet de CROW publicatie 182 worden aangehouden.

Parkeerbalans

Per deelplan moet een parkeerbalans worden opgesteld. Indien er meerdere verschillende voorzieningen in nabijheid zijn, moet in de berekening rekening worden gehouden met de aanwezigheidspercentages van de verschillende voorzieningen.

Hierbij worden onderstaande loopafstanden aangehouden:

Hoofdfunctie	Acceptabele loopafstanden
Wonen	100 meter
Winkelen	200-600 meter
Werken	200-600 meter
Ontspanning	100 meter
Gezondheidszorg	100 meter
Onderwijs	100 meter

Keuze verhardings- en funderingsconstructie

Voor de keuze van de juiste verhardings- en funderingsconstructie dienen de volgende gegevens ter beschikking te zijn:

- Plaatselijke situatie;
- Ondergrond;
- Verkeersbelasting en intensiteit.

Verkeersklassen		
Binnen de bebouwde kom		
VK 1-2	Erftoegangsweg	Subcategorie
VK 3-5	Gebiedsontsluitingsweg	Subcategorie A/B/C
Buiten de bebouwde kom		
VK 4-5	Gebiedsontsluitingsweg	Subcategorie I
VK 3-4		Subcategorie II
VK 1-3	Erftoegangsweg	Subcategorie I/II

Voor de toe te passen bestratings- en verhardingsmaterialen wordt uitgegaan van het volgende:

Omschrijving dikte	Betontegel	Betonstraatstenen	zand	Asfalt deklaag	Asfalt tussenlaag	Asfalt onderlaag	Granulaat/fundering	ZAND	Opmerkingen
Winkel erven		80	50				250	500	rijbaan bij evt. spoorvorming
	70						250	500	min. Expeditie gebruik
	45							300	geen rijverkeer
Voetgangersgebied	45							300	inrit woning eigen terrein/trottoir
	80		30				250	500	inritten intensief gebruik
Parkeervakken		80	50				300	700	
Erftoegangsweg Binnen kom		80	50				250	500	
Erftoegangsweg Buiten kom		80	50				300	500	bij gebruik als bouwweg
				25		110	300	500	
Erftoegangsweg op bedrijventerrein				25		125	350	700	bij logistieke bedrijfsterreinen
		100	50				350	500	bij logistieke bedrijfsterreinen
Gebiedsontsluitingsweg				25		110	250	500	
Gebiedsontsluitingsweg (hoofdontsluiting)				30		130	300	700	
Fietspaden					30	60	250	500	Aanliggend: deklaag kleur rood
	80							600	Binnen beb kom, kleur rood

Wegen buiten de bebouwde kom en de wijkontsluitingswegen binnen de bebouwde kom (max. snelheid 50 km/uur) wordt de rijbaan uitgevoerd in asfalt. Voor alle overige wegen binnen de bebouwde kom (30 km en woonerven) moet de rijbaan in elementenverharding worden uitgevoerd. Hierbij moet worden gedacht in principe "shared space" van de CROW

3.5.1.1. Funderingconstructie

De funderingsconstructie is deels afhankelijk van de ondergrond. Daarnaast is de mogelijke type voorbelasting van belang bij het bepalen van de uiteindelijke funderingstype. Onafhankelijke verhardingsonderzoek is voor rekening van de ontwikkelende partij.

3.5.1.2. Rijbaan

Rijbaan van betonstraatstenen

- Betonstraatstenen voor rijbanen zijn van het keiformaat, type kleurvast, dikte 80 mm
- Aanbrengen in keperverband met bisschopsmutsen met een strekse laag langs de trottoirband

Rijbaan van asfalt

- Tussen de asfaltverharding en de trottoirband een goot aanbrengen, bestaande uit goottegel afmetingen 300x150x60 mm, kleur grijs, te stellen in de cementspecie

Bochtstralen (binnenbocht) in woonstraten uitvoeren in minimaal $R = 6,00$ meter, voor overige locaties waaronder bedrijfsterreinen, de bochtstralen aanpassen aan het type verkeer.

3.5.1.3. Trottoirs

- Trottoirs in principe aanleggen aan beide zijden van de weg
- De trottoirbreedte is minimaal 1,50 m.
- Breedte is 2,10 m indien kabels en leidingenstrook onder het trottoir gelegen is, exclusief kantopsluitingen.
- Bij aanwezigheid van K&L is het zandbed onder het trottoir ca. 1,00 m dik;
- Betontegels voor wandelpaden, afmetingen 300x300x45 mm, kleur grijs;
- Langs de kantopsluiting een rij met hele tegel;
- Betontegels voor inritten met beperkte verkeersintensiteit, afmetingen 300x300x80 mm, kleur grijs;
- Betonstraatstenen voor inritten met hoge verkeersintensiteit, keiformaat, kleur grijs.

3.5.1.4. Fietspaden

- Fietspad zodanig dimensioneren dat een klein strooivoertuig over de verharding kan rijden zonder schade aan te richten
- Minimale breedte van het fietspad is 2,20 meter.
- Hiervoor staan de volgende methoden ter beschikking:
 - Rode betontegels, afmetingen 300x300x80 mm.
 - Asfalt met rode steen, blanke bitumen en rode kleurstof. Kleurcode door gemeente aan te geven;
- Fietsstroken op rijbanen dienen in een rode kleur asfalt te worden uitgevoerd.
- Vrij liggende fietspaden buiten de bebouwde kom worden in normaal zwart asfalt uitgevoerd.

3.5.1.5. Kantopsluitingen

- Toepassen RWS banden ter plaatse van middengeleiders, middenbermen, vluchtheuvels en dergelijke op doorgaande asfaltwegen.
- Trottoirs aan de straatzijde voorzien van trottoirbanden afmetingen 13/15 x25 cm, kleur grijs, verbindingen door middel van hol en dol.
- Ter plaatse van bushaltes toepassen; "Leicon Profil Perronbanden" inclusief bijpassende verloopbanden of gelijkwaardig.
- Ter plaatse van bochten en knikken in de trottoirbandenlijn uitgaan van het toepassen van hoekstukken en vleugelstukken, kleur grijs.
- Voor het aansluiten van verhardingen tegen bandopsluitingen en terreinmeubilair, wordt uitgegaan van een zodanige oplossing en materiaalkeuze dat er geen openingen en kieren ontstaan.
- Het is gewenst voor wegen met een zekere verkeersfunctie (wegtype 4 volgens Handboek Wegontwerp) de kantopsluiting te stellen in cementspecie en te voorzien van een rug van schraal beton. Voor wegtype 3 is dit zonder meer vereist.
- Opsluitbanden kleur grijs voor:
 - trottoirs en (fiets)paden: afmetingen 100 x 200 mm;
 - bedrijfsterreinen; afmetingen 120 x 250 mm.
- Inritbanden ten behoeve van particuliere inritten hebben afmetingen 450x500x200 mm, kleur grijs.
- Ter plaatsen van inritten voor bedrijven, inritbanden toepassen met afmetingen 600x500x200 mm.
- Invalidenopritten in trottoirs uitvoeren met inrit perronbanden met hol- en dolverbinding, lang 750 mm aansluitend op trottoirbanden 130/150x250 mm, kleur grijs. De opritten uitvoeren met betonklinkers keiformaat kleur grijs.
- Toepassen van stootbanden in parkeervakken ter hoogte van trottoirs, wandelstroken en groenstroken ter voorkoming van overrijden. Stootbanden met voet, afmetingen 200x200x1000 mm met 1 afgeronde kop, kleur grijs, twee stootbanden per parkeervak.
- Toepassen van geleidebanden in woonwijken '30 km zone gebied', afmetingen 50/200x200 mm, kleur grijs, inclusief overgangsbanden.

3.5.1.6. Parkeervakken

- Afmetingen volgens ASVV, uitgaande van de volgende maatvoeringen:
 - Formaat kort haaksparkeren (scholen, winkels) 5,00 x 2,50 m
 - Formaat lang haaksparkeren (Verblijfsgebieden) 5,00 x 2,30 m
 - Formaat langsparkeren 6,00 x 2,00 m
- Bestrating uitvoeren in betonstraatstenen keiformaat, kleur zwart kleurecht, dikte 80 mm
- Straatwerk uitvoeren in elleboogverband.
Scheiding tussen parkeervakken door middel van 1 – 1 streep, betonstraatstenen keiformaat, kleur wit, dikte 80 mm.
Daar waar haakse parkeervakken grenzen aan openbaar groen of speelruimte, worden stootbanden met voet, afmetingen 200x200x1000 mm met 1 afgeronde kop, kleur grijs, twee stootbanden per parkeervak, toegepast.
- Bij langsparkeren altijd een uitstapstrook van kanttegel, 300x300x50 mm, kleur grijs, toepassen.
- Invalidenparkeervakken zijn voorzien van verkeersbord E06 van de R.V.V. en vakaanduiding met een kruismarkering op het wegdek.

3.5.1.7. Plateaus en drempels

- In het woongebied is het maximum snelheid 30 km/u.
- Ter plaatse van kruisingen, bij het toepassen van plateau 's, kiezen voor plateau's van 12 cm hoog.
- Als attentiepunt kan gebruik worden gemaakt van het toepassen van zogenaamde "Punaises".
- Alle overgangen van 50 km/uur naar 30 km/uur moeten worden uitgevoerd met een zogenaamde "poortconstructie". Dit kan worden verwezenlijk door:
 - Inritconstructie en bebording;
 - Belijning en bebording.

3.5.1.8. Rotondes

Voor de verharding van rotondes hoeft de totale constructiedikte niet te worden gewijzigd, maar dient wel gebruik te worden gemaakt van zogenaamde stabiele asfaltmengsels (SMA, combinatiedeklaag of AC 22 bind).

Op de rotondes zullen geen geluidsreducerende asfalt worden toegepast.

Wegtype	3	4	5
Materiaal	(mm)	(mm)	(mm)
SMA - NL 0/8	20	20	20
AC 22 bind	60	60	60
AC 16 base 01		40	40
AC 16 base 02	40		
AC 22 base 01		80	80
AC 22 base 02	60		
Hydr. Menggranulaat	300	250	250
Zand voor zandbed	565	670	670

Toepassen van rotonde elementen (Leicon of gelijkwaardig) inclusief rammelstrook bestaande uit betonstraatstenen dik 10 cm. Prefab betonband type Girotondebanden, afmetingen 420/500x500 mm voor goede aansluiting op de rammelstrook. Deze elementen dienen te worden gesteld in stelspecie.

3.5.1.9. Geluidreducerend asfalt

Als het om geluidsredenen noodzakelijk is wordt een stil wegdek vereist. De algemene regel van de Wet Geluidhinder dat bij het wijzigen van de wegconstructie geen verhoging van de geluidsbelasting mag optreden, betekent immers dat nadat eenmaal een stil wegdek is aangebracht dit later niet zonder meer kan worden vervangen door een minder stil wegdek. Geluidsreducerende dekklagen hebben over het algemeen een dikte van 20 mm.

In CROW-publicatie 200 is een categorie indeling gegeven voor dunne asfaltdekklagen. Deze categorieën zijn onderverdeeld naar de mate van gewenste geluidreductie. Een dunne asfaltdeklaag heeft geen constructieve eigenschap en kan desgewenst vaker worden vervangen om de mate van geluidreductie of het toe passen van andere geluidreducerend asfalt mogelijk te maken. In publicatie 200 staan meer specificaties (www.stillerwegdek.nl). In onderstaande tabel zijn de geluidsreducerende eigenschappen (in dB(A)) van de verschillende deklaagtypen vermeld.

Deklaag type	Geluidreductie lichte motorvoertuigen bij 50 km/u	Geluidreductie zware motorvoertuigen bij 50 km/u	Levensduur [jaar]
AC 16 surf	0	0	12-15
2-laags ZOAB	-3,7	-4,6	8-10
SMA-NL 0/8	-1,1	-0,8	15-20
ZOAB (PA) 16	0,2		7-9
Dunne open deklaag (indicatief)	-4,5	-2	7-9

3.5.1.10. Afschot en afwatering verhardingen

- Hoogte kantlagen; 8 cm onder de trottoirband ter plaatse van het breekpunt en 13 cm bij de kolk.
- Afschot op wegen met elementenverharding 2% à 2,5%, op asfaltwegen, parkeervakken, trottoirs en paden 1,5% à 2%.
- Verhardingen wateren zo veel mogelijk direct af in de bermen mits toegestaan volgens de "de Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken 2003".
- Nooit afwateren naar privaat terrein.

3.6. Groenvoorzieningen

3.6.1. Algemeen

- Het beplantingsplan omvat ten minste het beplantingstype, beplantingsassortiment, zaadmengsel en beheer type.
- De keuze van het beplantingsassortiment en de beplantingsvorm is afhankelijk van het soort gebied waar in de plantvakken ingericht moeten worden.
- Om efficiënt beheer en onderhoud te kunnen garanderen, moet bij het ontwerp rekening gehouden worden met de vereiste maatvoering, vormgeving en indeling van de openbare ruimte;
- Het toe te passen plantmateriaal c.q. zaaimateriaal moet voldoen aan eisen voortvloeiend uit de ter plaatse aanwezige biotische en abiotische omstandigheden.
- De nomenclatuur van plantmateriaal moet overeenkomen met de benamingen volgens de laatste editie van de 'Naamlijst van houtige gewassen' door H.J. van de Laar.
- Maatvoering getekende bomen op schaal op basis van eindsituatie voor zowel bovenaanzicht als zijaanzicht.
- Bestaande groen- en waterstructuren zoveel mogelijk intact houden.
- De groenstructuur van nieuwe wijken dient aan te sluiten op de bestaande hoofdgroenstructuur. Voorkom sociaal onveilige groenplekken door aandacht te hebben voor doorzicht en overzichtelijkheid.
- Plaats groen in geconcentreerde plekken ter voorkoming van snippergroen.
- Zorg voor bereikbaarheid van openbaar gebied voor onderhoudsmaterieel, zoals maaimachines. Beperk randlengte van beplantingsvak of gras.
- Plantmateriaal moet zijn van de eerste kwaliteit, soortecht, ziektevrij, zonder ongedierte en zonder schimmels.
- De plantsoorten waarvoor de NAKB-keuring van toepassing is, dienen door de NAKB te zijn gekeurd. Hoogwaardig plantmateriaal betreft, waarbij bepalend is: een goed ontwikkeld wortelgestel, op juist tijdstip geroid; goede verhouding boven- ondergrondse delen; fijn betakt.
- De gemeente bepaalt aan de hand van het Bomen Effect Analyse welke beplanting gehandhaafd blijft.
- Gedurende werkzaamheden in de openbare ruimte, houdt rekening met de folder "boombescherming op bouwlocaties" van Vereniging Stadswek Nederland.
- In de groenvakken dient een (top)laag van minimaal 0,30 m puinvrije en obstakelvrij teelaarde aanwezig te zijn.
- Teelaarde dient tweetoppig zijn volgens BSI-kenmerk.
- Het is niet toegestaan om chemische onkruidbestrijding toe te passen.

3.6.2. Bomen

3.6.2.1. Algemeen

- Minimale maatvoering bomen is 18/20.
- Boompalen, 2x naaldhout diameter 8cm, lengte 2,0 meter, 1,0 meter boven maaiveld, bij plaatsing rekening houden met overheersende windrichting.
- Boombanden van autogordel, breedte 0,10 m, horizontaal en gekruist aanbrengen.
- Bij toepassing van een PVC wortelscherm: wanddikte 3 mm en een minimale aanlegdiepte 1,00 m of de hoogte tot aan het grondwater.
- Ter voorkoming van te verwachten wortelschade aan verharding of riolering verticaal antiworteldoek aanbrengen. Bovenzijde van het doek tot aan of net boven maaiveld laten eindigen, onderzijde 20 cm onder de laagste grondwaterstand of 150 cm onder maaiveld.

3.6.2.2. Afstanden tussen bomen onderling

- bomen van de 1e grootte 12,00 - 15,00 m
- bomen van de 2e grootte 8,00 - 10,00 m
- bomen van de 3e grootte 6,00 - 8,00 m

Bij deze onderlinge afstand zo nodig rekening houden met een parkeervakindeling.

3.6.2.3. Afstanden tussen bomen en gevels

- bomen van de 1e grootte 7,00 m
- bomen van de 2e grootte 5,00 m
- bomen van de 3e grootte 3,00 m

Planten op een kleinere afstand van de gevel is alleen mogelijk in de volgende gevallen:

- bij toepassing van bomen met zuilvormige of ijle kroon langs blinde gevels;
- bij toepassing van leivormen;
- bij vervanging binnen een bestaande rij.

3.6.2.4. Tussen bomen en ondergronds verkeer

- bomen van de 1e grootte 1,75 m
- bomen van de 2e grootte 1,25 m
- bomen van de 3e grootte 1,00 m

Indien de kap van het riool zich onder de grondwaterspiegel bevindt houdt een onderlinge h.o.h. afstand van 1,50 m.

3.6.2.5. Tussen bomen en lichtmasten

- bomen van de 1e grootte 6,00 m
- bomen van de 2e grootte 4,00 m
- bomen van de 3e grootte 3,00 m

3.6.2.6. Tussen bomen en trottoirband

- In alle gevallen is de afstand tussen bomen en trottoirband 2,00 m.
- Indien een boom in het trottoir wordt geplant moet het hart van de boom minimaal 0,75 m achter de trottoirband liggen.

3.6.2.7. Bomen in verharding

Om bomen in verharding een groeikans te geven voor de toekomstige jaren is als uitgangspunt genomen dat de ondergrondse ruimte wordt ingevuld met een groeimedium, afhankelijk van de locatie.

- In trottoir 5,00 m³ bomenzand per boom
- In parkeerplaats 5,00 m³ boomgranulaat per boom

Het bomenzand aanbrengen in lagen van circa 30 cm, en verdichten met een mechanische stamper ter verkrijging van een gelijkmatige verdichting. Verdichten tot 2 MPa, testen met penetrometer.

3.6.3. Sierplantsoen

3.6.3.1. Heesters

- Minimale vakbreedte 2,0 m
- Minimale vakoppervlakte 10,0 m²
- Minimaal groepsgrootte 5,0 m² per soort
- Plantafstanden onderling 0,50 – 1,25 m
- Afstand tot achterkant kantopsluiting 1 x plantafstand

3.6.3.2. Bosplantsoen

- Minimale vakbreedte 5,00 m
- Minimale vakoppervlakte 50,0 m²
- Minimaal groepsgrootte 15 m² per soort
- Plantafstanden onderling 1,50 – 3,00 m
- Afstand tot achterkant kantopsluiting 1,5 x plantafstand
- Boomvormers minimaal 5,00 m uit de randen planten
- De beplanting mag maximaal uit 10% boomvormers bestaan.

3.6.3.3. Bodembedekkers

- Minimale vakbreedte 2,0 m
- Minimale vakoppervlakte 10,0 m²
- Minimaal groepsgrootte 5,0 m² per soort
- Plantafstanden onderling 0,50 – 1,25 m
- Afstand tot achterkant kantopsluiting 1 x plantafstand

3.6.3.4. Vaste planten

- Minimale vakbreedte 2,0 m
- Minimale vakoppervlakte 10,0 m²
- Minimale vakoppervlakte in plantenbakken 4,0 m²
- Minimaal groepsgrootte 3,0 m² per soort
- Plantafstanden onderling 2,0 tot 50,0 st per m²
- Afstand tot achterkant kantopsluiting 1 x plantafstand

3.6.3.5. Perkplanten

- Minimale vakbreedte 2,0 m
- Minimale vakoppervlakte 10,0 m²
- Minimale vakoppervlakte in plantenbakken 4,0 m²
- Minimaal groepsgrootte 2,0 m² per soort
- Plantafstanden onderling 15,0 tot 25,0 st per m²
- Afstand tot achterkant kantopsluiting 1 x plantafstand

3.6.3.6. Bollen

- Minimale vakbreedte 2,0 m
- Minimale vakoppervlakte 10,0 m²
- Minimale vakoppervlakte in plantenbakken 4,0 m²
- Minimaal groepsgruotte 2,0 m² per soort
- Verwilderende soorten minimaal 10,0 m² per soort
- Plantafstanden onderling 30,0 tot 50,0 st per m²
- Plantafstanden verwilderende soorten onderling 100,0 st per m²

3.6.4. Hagen

- Minimale hoogtemaatvoering hagen 60/80, 3/5 tak
- Hagen met hoogte < 1,00 meter
 - Minimale vakbreedte 0,30 – 0,50 m
 - Minimale vaklengte 5,0 m
- Hagen met hoogte > 1,00 meter
 - Minimale vakbreedte 0,50 – 0,50 m
 - Minimale vaklengte 5,0 m
- Plantafstanden onderling 2,0 tot 5,0 st per m¹
- Afstand tot achterkant kantopsluiting 1 x plantafstand
- Maximale hoogte haag 1,80 m
- Maximale variatie 1,0 soort per haag

3.6.5. Gazon/Recreatief gras

- Minimale vakbreedte 5,0 m
- Minimale vakoppervlakte 100,0 m²
- Niet steiler aanleggen dan 1 : 3
- Minimale afstanden obstakels 3,0 m

3.6.6. Bermen

- Minimale vakbreedte 2,0 m
- Niet steiler aanleggen dan 1 : 3

3.7. Straatmeubilair

3.7.1. Straatmeubilair

3.7.1.1. Algemeen

- Houdt rekening met het machinaal schoon en onkruidvrij houden van de verhardingen bij plaatsing van objecten.
- Bij plaatsing van straatmeubilair moet rekening worden gehouden met de verkeersveiligheid.
- Geen gebruik maken van poreuze materialen.
- Binnen een plangebied een zelfde materiaalsoort toepassen.
- Het toe te passen straatmeubilair moet goedgekeurd worden door de gemeente.
- Alle straatmeubilair voorzien van betonvoet.

3.7.1.2. Eisen

- Zitbanken
Type BN, behandeld, lengte 2,45 m, leverancier Velopa
- Afvalbakken
Type Omnipole, inhoud 55 liter, kleur groen, leverancier Bammens
- Afzetpalen
Type insteekpaal, hevelslot met profielcilinder model 90 HS, leverancier Erdi
- Fietsstandaard
Type fietsenvriend, leverancier Velopa
- Fietsnietjes
Type Leon 600 zonder dwarsstang, verzinkt, leverancier Velopa

3.7.2. Bebording en bebakening

3.7.2.1. Algemeen

- De vorm en kleur van verkeers-, bewegwijzering- en straatnaamborden zijn overeenkomstig het bepaalde in het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV) 1990 en NEN 3381.
- De plaatsing van verkeersborden en straatnaamborden en het aanbrengen van verkeerstekens op het wegdek dienen te voldoen aan de Uitvoeringsvoorschriften Besluit Administratieve Bepalingen betreffende het Wegverkeer.
- Markering van thermoplastische materiaal op gesloten verharding.
- Markering van markeringsstenen toepassen op open verharding.

3.7.2.2. Eisen

- Verkeersbordpalen dienen flespalen te zijn en voorzien te zijn van grondankers.
- Verkeersborden en straatnaamborden voorzien van dubbel gefelste rand.
- Maximum 2 borden en 1 onderbord op een paal aanbrengen
- De straatnaam-, bewegwijzering- en verkeersborden zijn retroreflecterend en voldoen minimaal aan klasse II.

3.8. Openbare verlichting

3.8.1. Algemeen

- De gemeente Kaag en Braassem is voornemens om binnen enkele jaren over te stappen op LED verlichting. De armaturen welke worden toegepast dienen derhalve omgebouwd te kunnen worden naar LED verlichting.
- Openbare verlichting altijd plaatsen in openbare grond.
- Nummeren lichtmasten in overleg met gemeente Kaag en Braassem.
- Nummeren van geplaatste lichtmasten met een retroreflecterend 'standaard' gele sticker met zwarte cijferopdruk. Fabricaat 3M, afmeting: b x h = 25 x 38 mm met cijferhoogte 32 mm.
- Aparte energiekabel, EO-YMeKasz 4 x 10 mm², aanleggen ten behoeve van de voeding van de lichtmasten.
- Algemene voedingskabel, EO-YMeKasz, minimaal 4 x 6 mm² en maximaal 4 x 10 mm² toepassen.
- Lichtmasten niet achter de bomenlijn plaatsen.
- De aansluiting op het bestaande OV netwerk in overleg met de gemeente.
- Toepassen van rijgsysteem (geen moffen en verbinding toepassen buiten de schakelkast).

3.8.2. Eisen

- Bij oplevering van de woningen moet de openbare verlichting functioneren.
- Kabels voor lichtmasten dienen ter plaatse van de mast met een lus van minimaal 2,0 m worden aangebracht.
- Randvoorwaarden ontwerp lichtmast:

Parameter	Waarde
Ligging	Geen armaturen aan gevels bevestigen
	Afstand tot bomen dient groter of gelijk te zijn aan de lichtpunthoogte
	Plaatsen van een lichtmast in verhoogd trottoir minimaal 30 cm achter achterkant trottoirband
	Indien gevaar voor aanrijding aanwezig is, dienen de lichtmasten hiertegen te worden beschermd
Materiaal	Binnen de bebouwde kom "wit" licht toepassen
	Energiezuinige elektronische voorschakelapparatuur toepassen
	Energiezuinige lichtbronnen toepassen, minimaal C-label. Witlicht kleur 830,
	Verlichtingsarmatuur, minimaal C-label.
	Voedingskasten plaatsen met standaard dimmen op 90%.
	Verlichting uitvoeren met dimmer. Per lichtmast instelbaar.
	Armaturen moeten op termijn omgebouwd kunnen worden naar Led armaturen
	Bij invoeren van 3 kabels in fagetkastje, trekontlastingbeugel gebruiken.

- Standaard lichtpunthoogte:
 - 4,00 meter Paaltop
 - 5,00 meter Paaltop
 - 6,00 meter Met uithouder 125 cm
 - 8,00 meter Met uithouder 125 cm

3.9. Afvalinzameling

3.9.1. Algemeen

- Bij bepalen locatie afvalinzameling rekening houden met de rijcurve van de vuilnisauto.
- Kunststof containersystemen toepassen bij laagbouw .
- Ondergrondse afvalcontainers toepassen bij hoogbouw.
- Standaard afvalinzameling van de gemeente is niet voor ondernemers.

3.9.2. Kunststof containersysteem

- Maximale loopafstand tussen aanbiedplaats en perceelgrens is 75 meter.
- Kunststof containersysteem van 240 liter per grondgebonden woning.
- Inzamelingslocatie kunststof containersysteem aan de rechter zijde van de rijrichting (zie ook standaard detail).

3.9.3. Ondergrondse afvalcontainer

- Maximale loopafstand tussen aanbiedplaats en ingang woning is 75 meter.
- Uitneembare ondergrondse container met minimaal inhoud van 5 m³ per container.
- Container bovengronds voorzien van een inwerpzuil voor afvalzakken.
- 1,00 meter rondom container voorzien van verharding van betonstraatsteen op fundatie van menggranulaat.
- 5,00 meter rondom container geen obstakels plaatsen.

3.9.4. Milieupark

- Glas-, kleding- en papiercontainer worden ondergrond aangebracht.
- Er dient een aparte inzamelbak te worden aangebracht voor klein chemisch afval zoals batterijen en spaarlampen
- Glas dient gescheiden aangeboden te kunnen worden (groen, wit en bruin)
- Als norm geldt; één brengparklocatie per 650 bewoners (260 woningen).
- Maximale loopafstand tussen glas en papiercontainer en ingang woning is 800 meter.
- Container bovengronds voorzien van een inwerpzuil.
- 1,00 meter rondom container voorzien van verharding van betonstraatsteen op fundatie van menggranulaat.
- Er dient een los strook voor het milieueiland te worden aangebracht
- 5,00 meter rondom container geen obstakels plaatsen.
- De locatie dient te worden voorzien van een bord "milieupark"

3.10. Kabels en leidingen

3.10.1. Algemeen

- Tracé K&L ontwerpen in overleg met gemeente Kaag en Braassem onder de elementenverharding.
- Ligging Kabels en leidingen conform standaard profiel kabels en leidingen.
- Beschikbaar tracé in wijkontsluiting- en woonstraten is minimaal 2,10 m (exclusief kolken en lichtmasten). Tracés kabels en leidingen liggen buiten het riolerings-tracé.
- Kruisingen met watergangen conform Keur hoogheemraadschap.
- Leidingstroken mogen niet onder bomen doorlopen.
- Bij kruisingen met de te handhaven bomen, dienen kabels en leidingen te worden aangelegd met behulp van gestuurde boringen.
- Het aantal wegkruisingen minimaliseren.
- Vergunning aanvragen bij gemeente Kaag en Braassem bij verplaatsen en aanleggen van K&L.
- Ontwikkelaar partij zorgt voor de coördinatie met de nutsbedrijven.
- Materialen voor kabels en leidingstracés worden aangeleverd en verwerkt door de nutsbedrijven.
- Alle niet gebruikte kabels en leidingen binnen de werkgrenzen moeten worden verwijderd door de netbeheerder.
- De plaats en het type van de aan te brengen ondergrondse brandkranen dient in overleg met de brandweer te gebeuren. De kosten komen voor de rekening van de ontwikkelende partij.

3.10.2. Eisen

- Bovengrondse voorzieningen voor kabels en leidingen zoals schakelkasten moeten bij hoogbouw worden geïntegreerd in bouwkundige voorzieningen.
- Bovengrondse kasten en trafo's moeten inpandig worden opgenomen (transformatorhuis).
- De bovengrondse voorziening dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor vrachtauto vanaf de openbare weg.
- Rondom gasregelstations moet een onbebouwde zone worden aangehouden van 3 tot 15 m afhankelijk van gasdruk en eis van het gasbedrijf.
- Kabel- en leidingstracés dienen op de volgende horizontale afstanden van bomen te staan:

Boom categorie	Verwachte eindhoogte	Afstand hart stam tot zijkant nutsstracé	
		zonder wortelscherm	met wortelscherm
1	> 12,00 meter	3,00 meter	1,75 meter
2	6,00-12,00 meter	2,00 meter	1,25 meter
3	< 6,00 meter	1,50 meter	1,00 meter

- Ondergrondse brandkranen moeten tot op een afstand van 15,00 meter door blusvoertuigen kunnen worden benaderd via een vrije rijloper.
- Afstanden tussen brandkranen maximaal 80 m h.o.h.
- Brandkranen moeten te allen tijden bereikbaar zijn.

3.11. Kunstwerken

3.11.1. Algemeen

- Brugdek van rijweg voorzien van asfaltverharding.
- Brugdekken van fiets- en voetgangersbruggen uitvoeren in kunststof Fiberline en voorzien van een slijtlaag van epoxy emulsie afgestrooid met steenslag 2/6 in de kleur van de aansluitende verharding
- Voor een brug of duiker zijn de volgende aangegeven belastingklasse van toepassing.

Type en/of doel verharding	Belastingklasse (VOSB 1995)
Hoofdinfrastructuur (wegtype 1, 2 en 3)	60
Rijwegen, wijkonstuiting (wegtype 4 en 5)	45
Voet- of fietspaden	18
Indien onderdeel van hulpverleningsroute	30

3.11.2. Eisen

- Bruggen moeten voldoen aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Voor gemeente Kaag en Braassem geldt in aangewezen vaarroute een minimale doorvaarthoogte van 1,60 m bij het hoogste waterpeil.
- Voor gemeente Kaag en Braassem geldt in aangewezen vaarroute een minimale doorvaartbreedte van 4,00 meter.
- Funderingconstructie uitvoeren in beton.
- Houten onderdelen altijd voorzien van FSC-keur, duurzaamheidsklasse 1.
- Het gebruik van verduurzaamd hout is niet toegestaan.
- Metselwerk en betononderdelen voorzien van anti graffiti coating.
- Verbindingsmiddelen uitvoeren in thermisch verzinkt staal.
- Voor de bruggen worden duurzame en onderhoudsarme materialen gebruikt.
- Leuningen moeten minimaal 0,90 m hoog zijn.
- Leuning uitvoeren in thermisch verzinkt staal, tweelaags poedercoating of RVS (geborsteld) (AISI 316).
- Bij verzinkte onderdelen dienen de gaatjes te zijn afgedopt
- De bruggen en rechthoekige duikers zijn voorzien van stootplaten over de gehele breedte, lang 3,00 m gemeten in lengte richting van de rijweg, oplegging onder een hoek van 90° van de rijrichting.
- De duikers funderen op palen tenzij, door middel van een berekening, aangetoond wordt dat funderen op staal mogelijk is.
- Vuilrooster in een duiker van verticale spijlen van thermisch verzinkt staal.
- Duikers altijd voorzien van uitstroomconstructies.
- Stortebed aan beide zijden duiker toepassen over volledig breedte watergang, lengte minimaal 3 m.

3.12. Speelvoorzieningen

3.12.1. Algemeen

- Verwezen wordt naar het beleidsplan “Speelruimte in Alkemade” vastgesteld in 2001
- De speelruimte dient per deelgebied geclusterd te zijn
- Minimaal 3% van het plangebied moet worden ingericht voor speelvoorzieningen.
- Trottoirs en openbaar groen wordt niet toegekend als speelruimte
- De gemeente bepaalt de leeftijdscategorie per (onderdeel) speelterrein .
- Alle speeltoestellen voorzien van een valdempend ondergrond volgens 'Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen'.
- Alle toestellen dienen het veiligheidskeurmerk te hebben en te voldoen aan de Europese veiligheidsnormen NEN en TÜV.
- Speelplaatsen dienen zichtbaar en toegankelijk te zijn.
- Materialen speeltoestellen dienen veilig, duurzaam, onderhoudsarm en milieuvriendelijk te zijn.
- De inrichting van speelplaatsen moet samenhang vertonen met de omgeving.

3.12.2. Eisen

- Er mogen geen putdeksels op het speelterrein aanwezig zijn.
- Er mogen geen kabels of leidingen lopen onder de speelplekken.
- Geen speeltoestellen onder kroon van bomen.
- Er dient openbare verlichting op de speelplekken aanwezig te zijn.
- Per speelplaats dient minimaal 1 zitbank met 1 afvalbak aanwezig te zijn.
- Indien nodig, speelplekken afschermen met een gepoedercoat spijlenhekwerk van 0,80 cm hoog, spijlafstand 0,10m in de kleur dennengroen (RAL 6009).

4. Toetsingvoorwaarden

4.1. Algemeen

Het toetsen van een fase zal plaatsvinden wanneer de benodigde documenten voor de te toetsen fase **volledig** aanwezig zijn. Het toetsen van de documenten zal plaatsvinden door de specialisten binnen de gemeente en de mogelijke externe partijen, zoals het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De resultaten van de toets zullen worden samengevat in een document. De bevindingen zullen in overleg met de ontwikkelende partij worden besproken.

De ontwikkelende partij van een (bouw)project is verantwoordelijk voor de volgende zaken:

- Het passen van de maatvoering van een (bouw)project binnen de maten op het goedgekeurd matenplan;
- Het passen van de maatvoering van een (bouw)project binnen de maten van de vastgestelde hoofdplanstructuur;
- Het verwerken van een eventueel gewijzigde maatvoering in het matenplan ten behoeve van de toetsing van de bouwaanvraag;
- Het juist maatvoeren van de uit te voeren werken, conform de goedgekeurde bouwaanvraag.

Afwijking ten opzichte van het goedgekeurde plan, moet worden overlegd met afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Kaag en Braassem. Zonder goedkeuring, kan deze afwijking niet worden uitgevoerd.

De te toetsen documenten moeten in de volgende hoeveelheid worden ingediend:

- Analoog 4-voud
- Digitaal 1-voud

4.2. Algemene eisen ten aanzien van de documenten

De verschillende documenten die ingediend worden door een ontwikkelende partij moeten in hoofdlijnen voldoen aan de volgende algemene eisen:

- Documenten:
 - In Office 2002 formaat of hoger.
- Tekeningen:
 - in het Rijksdriehoeknet (R.D-coordinaat);
 - in microstation (versie V8 of hoger);
 - hoogtemaatvoeringen zijn t.o.v. N.A.P.;
 - zijn zwart/wit, behalve kleurentekening voor presentatie;
 - in standard papier formaten (A0, A1, A2 etc.);
 - in standard lagenindeling conform NLCS-normering;
 - volgens standaard symboliek en kleurentabel van de gemeente Kaag en Braassem.
- Bestekken:
 - volgens de RAW standaard;
 - volgens het STABU;
 - in standaard uitwisseling formaat (RSU-formaat).
- Video inspecties:
 - in SUF-rib V2.

In de volgende hoofdstukken worden de verschillende onderdelen genoemd die in de producten van de desbetreffende per fase behoren.

4.3. Stedenbouwkundige ontwerp

In deze fase dienen minimaal de volgende aspecten in het ontwerp te worden gebracht:

- Woningdichtheid;
- Scheiding tussen uitgeefbaar en openbaar terrein;
- Rijbaan en fietspaden;
- Parkeren (op eigen terrein en in het openbaar terrein);
- Trottoirs;
- Water;
- Groen (bomen zijn indicatief);
- Speelvoorzieningen;
- Belemmerende omgevingsfactoren (milieuzoneringen, transportleidingen, etc.).

De tekening met het stedenbouwkundige ontwerp bestaan uit de volgende onderdelen:

- Overzichtstekening schaal 1:500
Naast de bovengenoemde aspecten moet de overzichtstekening de volgende aspecten bevatten:
 - Plangrens;
 - Exploitatiegrens;
 - Eigendomgrenzen.
- Doorsnede/ profielen schaal 1:100

De volgende documenten vormen ook een onderdeel van deze fase:

- Parkeerbalans;
- Hoofd water- en rioleringsstructuurplan;
- Archeologische onderzoek;
- Flora en Fauna onderzoek;
- Bodemonderzoek.

Het door de gemeente goedgekeurde stedenbouwkundig matenplan dient als basis voor de verdere uitwerking van het plan.

4.4. Inrichtingsplan en/of definitief ontwerp

In het inrichtingsplan en/of het definitief ontwerp van de openbare ruimte worden minimaal de volgende elementen aangegeven:

- Detaillering van de rijbanen, fietspaden, trottoir en parkeerplaatsen (soort verharding, kleur, afmeting);
- Detaillering van de groenvoorzieningen (planten-/bomensoort, maatvoering, afmetingen, hoeveelheden, plantverbanden);
- Detaillering van de straatmeubilair en speeltoestellen (soort, kleur, afmeting, locatie)
- Detaillering van de watergangen inclusief de oeverinrichtingen;
- Kabels en leidingen, inclusief maatvoering en locatie van de bijgebouwen;
- Uitwerking van het rioleringsplan (maatvoering, soort, materiaal, locatie bijgebouwen)
- Locatie en uiterlijk van de kunstwerken;
- Openbare verlichting (soort, lichtpunthoogte, materiaal, kleur);
- Afvalverzamelplaatsen (locatie).

De tekening van deze fase bestaat uit de volgende onderdelen:

- Overzichtstekening schaal 1:200
Naast de bovengenoemde aspecten moet de overzichtstekening de volgende aspecten bevatten:
 - Plangrens;
 - Exploitatiegrens;
 - Eigendomsgrenzen.
- Doorsnede/ profielen schaal 1:100/50
- Details schaal 1:10/20

De volgende documenten maken ook deel uit van de inrichtingsplan en/of de definitief ontwerp:

- Funderingsadvies;
- Grondbalans;
- Beheerskostenraming;
- Verlichtingsberekening;
- Rioleringsplan.

Het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan en/of definitief ontwerp dient als basis voor de besteksfase.

4.5. Technische uitwerking

De technische uitwerking van een plan kan uit twee of 3 fases bestaan, namelijk (voorbelasting,) bouwrijp en woonrijp maken. Het resultaat van de technische uitwerking is een bestek met de bijbehorende bestekstekeningen en bijlagen.

De volgende onderdelen van de openbare ruimte behoren tot een onderdeel van de technische uitwerking:

- Grondwerken inclusief ophogingen;
- Wegen (definitief en tijdelijk);
- Verhardingen;
- Waterpartijen;
- Riolering;
- Kunstwerken;
- Groenvoorzieningen inclusief het eerste jaar onderhoud;
- Straatmeubilair en speellocaties;
- Nutsvoorzieningen;
- Verlichting;
- Bebording en bebakening.

De volgende activiteiten zijn essentieel bij de technische uitwerking van een plan:

- Het controleren van gegevens en eisen;
- Het aanvragen van vergunningen;
- De (aanvullende) grond-/bodemonderzoeken;
- Het naverkennen en inmeten van het gebied;
- Het maken van een bestek inclusief bijlage;
- Het maken van een besteksraming;
- Het verzorgen van de aanbestedingsprocedure;
- Het gunnen van het werk.

Na het gunnen van een werk, zal de ontwikkelende partij als opdrachtgever fungeren voor de opdrachtnemer.

4.6. Uitvoering en realisatie

Tijdens de uitvoering en realisatie van een project heeft de ontwikkelende partij de taak om de vastgestelde beeldkwaliteit te handhaven. Taken die hierbij horen, zijn:

- Controleren van de materialen op kwaliteit;
- Uitzetten van hoofdassen en bouwblokken;
- Uitvoeren van de 1^{ste} jaar onderhoud van de groenvoorzieningen;
- Uitvoeren van de 1^{ste} jaar onderhoud aan de totale openbare ruimte inclusief klachtenafhandeling tot het moment van officiële overdracht;
- Controleren op de resultaten van de werkzaamheden van derden;
- Controleren op de voortgang van het project;
- Coördineren van de werkzaamheden van derden;
- Administratief vastleggen van de stand van zaken;
- Controleren van de facturen van de uitvoerende partij;
- Opleveren van het eind product.

5. Overdrachtsprocedure

5.1. Algemeen

Na het tot stand komen van de ontwikkelovereenkomst wordt de te ontwikkelen grond overgedragen van de gemeente aan de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij zal worden voor het bouwrijp maken, het ontwikkelen en het woonrijp maken. Uiteindelijk wordt de grond worden overgedragen door de ontwikkelende partij aan de gemeente. In hoofdstuk 5.2 zal verder op de tijdsbepaling worden ingegaan.

De overdracht is de schriftelijke goedkeuring en acceptatie van het door ontwikkelende partij geleverde werk door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Kaag en Braassem.

In de gemeente Kaag en Braassem wordt de overdracht geregeld door middel van het overdrachtsdocument. In dit document wordt aangegeven welke zaken, op welke wijze hersteld dan wel dienen te worden aangepast door de ontwikkelende partij inclusief de bijbehorende planning.

De overdracht van een werk van een ontwikkelende partij naar de gemeente Kaag en Braassem vindt alleen plaats als de revisie gegevens compleet zijn.

5.1.1. Overdrachtsdocument

In de gemeente Kaag en Braassem is de Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV) op de uit te voeren werken volledig van toepassing. Met de definities wordt daarom zoveel mogelijk aangesloten op de UAV. In de definities worden alleen de voor deze procedure meest relevante leden overgenomen. Daar waar "aannemer" staat, dient te worden gelezen: ontwikkelende partij en daar waar "opdrachtgever" staat, dient te worden gelezen: gemeente Kaag en Braassem.

5.1.2. Oplevering

Oplevering vindt plaats tussen de ontwikkelende partij en de gemeente Kaag en Braassem. De oplevering zoals onder 1.2. en 1.5 in de UAV omschreven, vindt plaats tussen gemeente en ontwikkelende partij.

Voor opleveringen geldt de bepaling in de UAV 1989, § 10, lid 1:

Het werk wordt als opgeleverd beschouwd, indien het in overeenstemming met het bepaalde in § 9 van de UAV 1989 is of geacht wordt te zijn goedgekeurd. De dag, waarop het werk is of geacht wordt te zijn goedgekeurd, geldt als dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.

Kortheidshalve wordt verwezen naar § 9 van de UAV 1989 waarin de opneming en goedkeuring uitgebreid wordt beschreven.

5.1.3. Onderhoudsverplichting

De onderhoudsverplichting na de eigendomsoverdracht wordt geregeld in de ontwikkelingsovereenkomst tussen de ontwikkelende partij en de gemeente Kaag en Braassem.

5.1.4. Exploitatieverordening

In het kader van de Grondexploitatiewet kan de gemeente Kaag en Braassem een grondexploitatie op een gebied gelegd hebben. Hierdoor kan de gemeente vanuit de omgevingsvergunningen (extra) kostendragers verkrijgen voor de realisatie van infrastructuur. De ontwikkelende partij moet zich op de hoogte stellen of dit voor het te ontwikkelen gebied van toepassing is.

5.1.5. Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn is een verplichting van de ontwikkelende partij tegenover de gemeente.

Voor de onderhoudstermijn geldt de bepaling in de UAV 1989, §11, lid 2:

De ontwikkelende partij is gehouden gebreken, welk in de onderhoudstermijn aan de dag treden, te herstellen, met uitzondering echter van die, waarvoor de opdrachtgever op grond van §5, lid 2, de verantwoordelijkheid draagt of waarvoor hij op grond van §5, lid 3, aansprakelijk is.

De uitzonderingen, genoemd in §5, betreffen door de opdrachtgever voorgeschreven werkwijzen en door de opdrachtgever geleverde materialen en hulpstoffen.

Deze termijn wordt gesteld op 1 kalenderjaar, tenzij anders overeengekomen in de ontwikkelovereenkomst.

Voor de bomen moet een onderhoudstermijn van 2 jaar worden aangehouden.

5.1.6. Eigendomsoverdracht

Indien de ontwikkelende partij alle voormelde werkzaamheden naar oordeel van de gemeente conform het bestek/ civieltechnische omschrijving (met tekeningen) dan wel het inrichtingsplan heeft uitgevoerd, zal de gemeente meewerken aan een eigendomsoverdracht (notarieel transport) van de gronden met een openbare bestemming.

De overdracht zal plaatsvinden met inachtneming van het bepaalde in de onderliggende (exploitatie) overeenkomst.

5.1.7. Garantie

Een garantie is een verplichting van een ontwikkelende partij tegenover zijn opdrachtgever.

Voor garanties geldt de bepaling ("definitie") in de UAV 1989, §22, lid 2:

Indien in de werkomschrijving is vermeld dat één of meer onderdelen van het werk moeten worden gegarandeerd, zal de garantie inhouden dat de garant zich verbindt om voor zijn rekening alle tijdens de garantieperiode optredende gebreken, waarvan de opdrachtgever aannemelijk maakt dat die met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan minder goede hoedanigheid of gebrekkige uitvoering, op eerste aanzegging van de opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen.

5.1.8. Gemeentelijke taken

Taken van de gemeente tussen oplevering eerste woning en juridische overdracht Vanaf het moment van opleveren van de eerste woning aan de bewoners, voert de gemeente de volgende taken voor haar rekening uit:

- Aanspreekpunt voor klachten en meldingen;
- Ophalen huisvuil en legen openbare afvalbakken;
- Gladheidbestrijding;
- Alle activiteiten die betrekking hebben op de A.P.V.;
- Ontvangen en verder afvoeren rioolwater (buiten het plan).

Voorwaarde hierbij is dat de voor de opgeleverde woning(en) bedoelde locatie voor huisvuil is ingericht en bereikbaar voor de huisvuilauto. Alle schade aan wegen door dit gebruik zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

5.2. Tijdsbepaling

5.2.1. Algemeen

In de termijn van overdragen worden er 2 oplevering momenten beschreven:

- Eerste oplevering; na het woonrijp maken en betrekking van de panden;
- Tweede oplevering; 1 jaar na de 1^{ste} oplevering.

5.2.2. Eerste oplevering

De gemeente zal alvorens de gronden met een openbare bestemming in eigendom (=juridisch) te aanvaarden, toetsen of alle werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken en het inrichten van de bermen, plantsoenen en groenstroken door de ontwikkelaar zijn uitgevoerd, conform de goedgekeurde inrichting- en uitvoeringsplannen zoals in deze LIOR omschreven. Dit vindt plaats tijdens de 1^{ste} oplevering. Deze oplevering zal plaatsvinden ca. 4 weken na ingebruikname van het ontwikkelde door bewoners en/of gebruikers.

Er zullen logische grenzen worden aangesteld voor de oplevering van de gebieden. Een belangrijk punt is dat er geen bouwverkeer over deze woonrijpe infrastructuur zal rijden. Indien de op te leveren gronden niet voldoen aan de in deze LIOR omschreven eisen, zal de ontwikkelaar direct, voor eigen rekening en risico, de gronden conform de eisen moeten aanpassen.

Vanaf het moment dat de gemeente akkoord is met het op te leveren gebied gaat de onderhoudstermijn van 1 jaar in. Gedurende deze termijn is de ontwikkelaar nog verantwoordelijk voor het gebied. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de afhandeling van de klachten gedurende deze periode.

5.2.3. Tweede oplevering

Na het beëindigen van de onderhoudstermijn volgt een tweede oplevering door de ontwikkelaar aan de gemeente van de voornoemde gronden, inclusief de zich daarop of daarin in het kader van bouw- en woonrijp maken van de gronden aangebrachte werken en/of voorzieningen. Na het oplossen van de (mogelijke) openstaande punten zal de grond worden overgedragen aan de gemeente.

Op het moment van overdracht gaat ook de garantieperiode, zoals opgenomen in het door de gemeente goedgekeurde bestek/civieltechnische omschrijving met tekeningen dan wel het goedgekeurde inrichting- en beplantingsvoorstel, in.

5.2.4. Overige tijdsbepalingen

- Revisie gegevens van een werk moet binnen een maand na aanleg worden opgeleverd en uiterlijk 2 weken voor de eerste oplevering.
- Aangepaste revisiegegevens moeten binnen 4 weken na eerste oplevering zijn ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem.
- Rioolinspectie:
 - 1^{ste} inspectie moet binnen 4 weken na gereedkomen van de riolering ingediend zijn bij de gemeente Kaag en Braassem;
 - 1^{ste} inspectie dient als basis voor de nul-meting;
 - 2^{de} inspectie moet binnen 2 weken na het woonrijp maken ingediend zijn bij de gemeente Kaag en Braassem;
 - 3^{de} inspectie na de onderhoudsperiode en voor de overdracht.

5.3. Revisie

5.3.1. Algemeen

Revisietekeningen voor alle werken dienen analoog en gedigitaliseerd te worden aangeleverd. Als uitgangspunt voor de revisiewerken is het beheerprogramma "Xeis" van Arcadis.

De revisietekeningen moeten voldoen aan de volgende algemene kenmerken:

- Digitaal in DGN-formaat (microstation, versie V8 of hoger);
- Analoog (1 exemplaar);
- in het Rijksdriehoeknet (R.D-coordinaat);
- hoogtemaatvoeringen zijn t.o.v. N.A.P.;
- in standard lagenindeling conform NLCS-normering;
- volgens standaard symboliek en kleurentabel van de gemeente Kaag en Braassem.

Daarnaast moeten het beheersplan worden geleverd. In het plan moet tenminste zijn opgenomen:

- Een omschrijving van het voorgestelde onderhoud;
- De frequentie van onderhoud;
- Een omschrijving van de gebruikte materialen en hoeveelheden;
- Een kostenraming;
- Een omschrijving voor de waarborging van de veiligheid en de bereikbaarheid.

Op aanvraag van de gemeente, kunnen de volgende documenten worden opgevraagd:

- Kwaliteitsbladen;
- Garantiecertificaten, productcertificaten van toegepaste (bouw)materialen;
- Vergunningen afgegeven door provincie, waterschap etc.

Voor verschillende elementen van de openbare ruimte worden een aantal extra eisen gesteld aan de revisiegegevens. Deze worden in de volgende hoofdstukken beschreven.

5.3.2. Grond- en sloopwerken

- De locatie van de funderingspalen van de gesloopte gebouw/woning.
- Gegevens (evaluatierapporten) van bodemsaneringen en/of afvoer van grond.
- Een rapportage van de zettingmetingen gedurende het project.
- Een rapportage met de gegevens van het realiseren van de zettingseis en de restzettingeis.

5.3.3. Waterhuishouding

- De aangelegde watergangen, een lengteprofiel en dwarsprofielen om de 100 meter.
- De locatie van de oeverbescherming.

5.3.4. Riolering

- Ligging van inlaten, kolken en huisaansluitingen.
- Ligging van de inspectie- en drainageputten.
- Hoogtegegevens van putbodems, b.o.b. en putdeksels.
- Materiaal en inwendige afmetingen van inspectieputten.
- Materiaal en diameter van riolering en drainage, incl. stroomrichting.
- Drempelbreedte en hoogte van overstortputten (t.o.v. NAP).
- De hoogte van de binnenkant van het riool moet opgemeten zijn en alle gegevens zoals omschreven in de bij dit protocol onderliggende overeenkomst en het daarbij behorende bestek moeten worden overgedragen.
- De revisie dient digitaal te worden aangeleverd volgens de opzet van het rioleringsbeheerssysteem.
- Gemalen:
 - technische gegevens;
 - hydraulische berekeningen, incl. debiet opvoerhoogte-kromme;
 - tekeningen en bedrijfsvoorschriften;
 - garantieverklaringen van pompen, installaties en bekledingen.
- Inspectie dient opgeleverd te worden volgens NEN-EN 3398:2004 NL, van buitenriool onderzoek en toestandsbeoordeling van objecten.
- DVD-rom en inspectierapporten van de gelegde riolen worden conform NPR 3399 overlegd.

5.3.5. Verhardingen

- Dwarsdoorsnede van het aangebrachte dwarsprofiel om de 50 meter, inclusief funderingsopbouw.
- Ligging van de kantopsluiting.
- Ligging van de materiaalovergangen.
- Lijst van de gebruikte materialen inclusief de afmetingen.

5.3.6. Groenvoorzieningen

- Ligging van de bomen en solitaires.
- Ligging van de plantvakken.
- Plantlijst van de toegepaste beplanting.

5.3.7. Straatmeubilair

- Ligging van het toegepaste straatmeubilair.
- Technische gegevens.
- Onderhoudsvorschriften.
- Verkeersregelinstallaties
 - Type/soort;
 - Dossier werking systeem;
 - Locatie schakelkasten;
 - Ligging tracés kabels en leidingen;
 - Ligging detectielussen;
 - Overige technische gegevens.

5.3.8. Openbare verlichting

- Het (ontwerp)nummer van de lichtmast.
- De plaats van de lichtmast (straatnaam en de plaatsnaam), inclusief maatvoering.
- De lichtmastgegevens (model, materiaal, uitvoering (ci = cilindrische, co = conisch) en hoogte).
- Armatuurgegevens (merk en type).
- Lampgegevens (type en wattage).
- Datum van plaatsing.
- De ligging en doorsnede van de aansluit- en grondkabels en mantelbuizen, inclusief maatvoering.
- De ligging van de kabelmoffen, de soort mof (verbindings-, verbindingsaftak-, dubbele aftakaardings- en eindmoffen), incl. maatvoering.
- De ligging van de meet- en verdeelkasten, incl. maatvoering.
- Het inwendig verlicht verkeersteken, excl. Maatvoering.
- Op verzoek kan een voorbeeldtekening worden geleverd.

5.3.9. Afvalinzameling

- Ligging van de afvalinzameling.
- Technische gegevens van de ondergrondse container.
- Onderhoudsvorschriften.

5.3.10. Kabels en leidingen

- Nutsbedrijven dragen zorg voor de eigen revisiemetingen van onder hun beheer vallende kabels en leidingen, conform de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netwerken.

5.3.11. Kunstwerken

- Er moet een duidelijk onderscheid in documenten zijn tussen vaste, beweegbare kunstwerken (lees bruggen) en overige kunstwerken zoals geluidsschermen, tunnels en duikers.
- Garantieverklaringen conform RAW-bepalingen en het Bouwstoffen Besluit;
- Constructietekeningen, buigstaten en constructieberekeningen;
- Toelichtingen t.b.v. onderhoud zowel voor het constructieve als voor het elektrotechnische deel.
- Onderhoudsvorschriften.

5.3.12. Speelvoorzieningen

- Ligging van het toegepaste speeltoestellen.
- Technische gegevens.
- Onderhoudsvorschriften.

PROCESVERBAAL VAN OVERDRACHT

Projectomschrijving:

Projectnummer:

Besteknummer:

Ontwikkelaar:

Procesverbaal van overdracht van ontwikkelende partij naar de afdeling Openbare Ruimte

Ondergetekenden verklaren dat bovengenoemd project is overgedragen aan de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Kaag en Braassem

Revisie gegevens:

verstrekt op:

Akkoord bedrijfsvoering:

paraaf:

Leiding video-inspectie:

verstrekt op:

Hoofdriolering schoongemaakt:

Omschrijving gebrek / activiteit	Nog uit te voeren door Ontwikkelaar	Uit te voeren door afdeling Openbare Ruimte	
		datum	
Voorbeeld: Groenonderhoud, nog uit te voeren en al door de gemeente uitgevoerd onderhoud			

Opgemaakt d.d.:

Naam ontwikkelaar:

handtekening:

Afdeling Openbare Ruimte:

handtekening:

A. Verklarende woordenlijst

A.S.V.V.	Aanbeveling voor verkeersvoorzieningen.
ARW	Aanbestedingsreglement Werken
BRL	beoordelingsrichtlijn (KIWA)
BVO	Bruto Vloer oppervlak
CROW	Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, Wegenbouw en Verkeerstechniek
DNR	De Nieuwe Regeling (rechtsverhouding OG/ON i.p.v. RVOI)
DWA	Drink Water Afvoer
GBKN	Grootschalige Basiskaart Nederland
ISO	International Standard Organization
HWA	Hemel Water Afvoer.
NAKB	Nederlandse Algemene Keuringsdienst voor Bloemisterij.
NAP	Normaal Amsterdams Peil
NEN	Nederlands centrum van Normalisatie
NPR	Nederlandse Praktijk Richtlijn
PAK	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen.
PP	parkeerplaats
RAW	Rationalisatie en Automatisering Grond-,Water-, en Wegenbouw.
RVV	Reglement Verkeersregels en Verkeersborden.
RVS	Roestvaststaal
RWA	Riool Water Afvoer
UAV	Uniforme Administratieve Voorwaarden.
V&G	Veiligheids- en Gezondheids(plan)
wRw	werkgroep Riolering West-Nederland.

B. Standaard tekeningen

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 1

Eigenaren in het exploitatieplan

Afkorting	Eigenaar	Kavels M2	Overig M2	Totaal M2	Expl.Bijdrage	Gemeente	Gebruikgedef.	Memo
GEMEE	Gemeente Kaag en Braassem	0	5.999	5.999		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
KNELA	Knelange	10.404	18.037	28.441	1.656.890	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VERNO	Vernooij	26.110	12.156	38.266	4.158.214	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 2

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh.	Eenh.Prijs	Categoriën	Hoeveelheid	Bedrag	%	In EP	% in EP	Inbr.Waarde	Boekwaarde	Afk.Eig.
A.____	BOEKWAARDE		0,00		0	0,00	0	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>		
B.____	VERWERVINGEN		0,00		0	0,00	0	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>		
B.001	Inbrengwaarde Knelange	m2	54,00		28.441	1.535.814,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	KNELA
B.002	Inbrengwaarde Vernooij	m2	54,00		38.266	2.066.364,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input checked="" type="checkbox"/>		VERNO
B.003	Inbrengwaarde Gemeente	m2	1,00		5.999	5.999,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input checked="" type="checkbox"/>		GEMEE
C.____	TIJDELIJKE EXPLOITATIE		0,00		0	0,00	0	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>		
C.001	Tijdelijke exploitatie		0,00		0	15.000,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>	0,00	GEMEE
D.____	SLOOPKOSTEN		0,00		0	0,00	0	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>		
D.001	Sloopkosten		0,00		0	50.000,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
E.____	BOUWRIJP MAKEN		0,00		0	0,00	0	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>		
E.001	Amoveren bestaand ruimtegebruik		0,00		0	380.200,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
E.002	Kunstwerken		0,00		0	224.200,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
E.003	Riolering		0,00		0	793.700,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
E.004	Tijdelijke verharding		0,00		0	541.200,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
E.005	Watercompensatie		0,00		0	135.000,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
F.____	WOONRIJP MAKEN		0,00		0	0,00	0	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>		
F.001	Brandkranen en verlichting		0,00		0	61.000,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
F.002	Definitieve verharding		0,00		0	470.100,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
F.003	Groenvoorziening		0,00		0	241.680,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>	1.980,00	GEMEE
F.004	Micromilieue		0,00		0	21.200,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
G.____	AANLEG ONTSLUITING		0,00		0	0,00	0	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>		
G.001	Reconstructie Herenweg/Overloop 50%		0,00		0	92.800,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
G.002	Aanleg ontsluitingen N207 50%		0,00		0	580.850,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
I.____	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN		0,00		0	0,00	0	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>		
I.001	Boekwaarde plankosten		0,00		0	336.815,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>	336.815,00	GEMEE
I.002	Plankosten cf. plankostenscan		0,00		0	572.930,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
I.004	Onderzoekskosten		0,00		0	10.000,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
L.____	SCHADES		0,00		0	0,00	0	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>		
L.001	Planschade		0,00		0	320.000,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>		GEMEE
M.____	KAPITAALLASTEN		0,00		0	0,00	0	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>		

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 3

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh.	Eigenaar
A.____	BOEK WAARDE		
B.____	VERWERVINGEN		
B.001	Inbrengwaarde Knelange	m2	Knelange
B.002	Inbrengwaarde Vernooij	m2	Vernooij
B.003	Inbrengwaarde Gemeente	m2	Gemeente Kaag en Braassem
C.____	TIJDELIJKE EXPLOITATIE		
C.001	Tijdelijke exploitatie		Gemeente Kaag en Braassem
D.____	SLOOPKOSTEN		
D.001	Sloopkosten		Gemeente Kaag en Braassem
E.____	BOUWRIJP MAKEN		
E.001	Amoveren bestaand ruimtegebruik		Gemeente Kaag en Braassem
E.002	Kunstwerken		Gemeente Kaag en Braassem
E.003	Riolering		Gemeente Kaag en Braassem
E.004	Tijdelijke verharding		Gemeente Kaag en Braassem
E.005	Watercompensatie		Gemeente Kaag en Braassem
F.____	WOONRIJP MAKEN		
F.001	Brandkranen en verlichting		Gemeente Kaag en Braassem
F.002	Definitieve verharding		Gemeente Kaag en Braassem
F.003	Groenvoorziening		Gemeente Kaag en Braassem
F.004	Micromilieu		Gemeente Kaag en Braassem
G.____	AANLEG ONTSLUITING		
G.001	Reconstructie Herenweg/Overloop 50%		Gemeente Kaag en Braassem
G.002	Aanleg ontsluitingen N207 50%		Gemeente Kaag en Braassem
I.____	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN		
I.001	Boekwaarde plankosten		Gemeente Kaag en Braassem
I.002	Plankosten cf. plankostenscan		Gemeente Kaag en Braassem
I.004	Onderzoekskosten		Gemeente Kaag en Braassem
L.____	SCHADES		
L.001	Planschade		Gemeente Kaag en Braassem
M.____	KAPITAALLASTEN		

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 4

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh.	Eenh.Prijs	Categoriën	Hoeveelheid	Bedrag	%	In EP	% in EP	Inbr.Waarde	Boekwaarde	Afk.Eig.
M.001	Boekwaarde kapitaallasten		0,00		0	12.524,00	0	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>	12.524,00	GEMEE

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 5

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh.	Eigenaar
M.001	Boekwaarde kapitaallasten		Gemeente Kaag en Braassem

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 6

Samenstelling van de opbrengsten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Gem.Opp.	BVO	Stuksprijs	Aantal	Hoeveelh.	BVOs	Bedrag	Prijs/M2	In EP	% in EP	Subsidie	Verrekenbaar
A.____	BEDRIJFSRUIMTE	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	0	0	0,00	0,00	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A.100	Grondopbrengsten Knelange	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	10.404	0	2.913.120,00	280,00	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A.200	Grondopbrengsten Vernooij	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	26.110	0	7.310.800,00	280,00	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A.300	Grondopbrengsten Gemeente	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	0	0	0,00	280,00	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B.____	SUBSIDIES	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	0	0	0,00	0,00	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B.001	Boekwaarde subsidie planvorming	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	0	0	40.000,00	0,00	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C.____	BIJDRAGEN	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	0	0	0,00	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C.001	Bijdrage provincie grond	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	0	0	310.068,00	0,00	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C.003	Bijdrage provincie planschade	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	0	0	50.000,00	0,00	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C.004	Bijdrage provincie water	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	0	0	12.200,00	0,00	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 7

Samenstelling van de opbrengsten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Afk.Eig.	Eigenaar
A.____	BEDRIJFSRUIMTE		
A.100	Grondopbrengsten Knelange	KNELA	Knelange
A.200	Grondopbrengsten Vernooij	VERNO	Vernooij
A.300	Grondopbrengsten Gemeente	GEMEE	Gemeente Kaag en Braassem
B.____	SUBSIDIES		
B.001	Boekwaarde subsidie planvorming	GEMEE	Gemeente Kaag en Braassem
C.____	BIJDRAGEN		
C.001	Bijdrage provincie grond	GEMEE	Gemeente Kaag en Braassem
C.003	Bijdrage provincie planschade	GEMEE	Gemeente Kaag en Braassem
C.004	Bijdrage provincie water	GEMEE	Gemeente Kaag en Braassem

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 8

Fasering van de uitgifte (in aantallen, m2 en m2 BVO)

Code	Omschrijving	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'	'1-7-2014'	'1-1-2015'	'1-7-2015'	'1-1-2016'
	Knelange							
A.100	Grondopbrengsten Knelange						1.734 m2	1.734 m2
	Vernooij							
A.200	Grondopbrengsten Vernooij						4.355 m2	4.351 m2
	Gemeente Kaag en Braassem							
A.300	Grondopbrengsten Gemeente							

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 9

Fasering van de uitgifte (in aantallen, m2 en m2 BVO)

Code	Omschrijving	'1-7-2016'	'1-1-2017'	'1-7-2017'	'1-1-2018'	'1-7-2018'	'1-1-2019'
	Knelange						
A.100	Grondopbrengsten Knelange	1.734 m2	1.734 m2	1.734 m2	1.734 m2		
	Vernooij						
A.200	Grondopbrengsten Vernooij	4.351 m2	4.351 m2	4.351 m2	4.351 m2		
	Gemeente Kaag en Braassem						
A.300	Grondopbrengsten Gemeente						

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 10

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	CW_Gerealiseerd	RW_Gerealiseerd	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'
B.001	Inbrengwaarde Knelange	1.535.814,00	1.535.814,00			1.535.814,00		
B.002	Inbrengwaarde Vernooij	2.066.364,00	2.066.364,00			2.066.364,00		
B.003	Inbrengwaarde Gemeente	5.999,00	5.999,00			5.999,00		
C.001	Tijdelijke exploitatie	14.553,05	14.553,05					7.500,00
D.001	Sloopkosten	48.216,51	48.216,51					
E.001	Amoveren bestaand ruimtegebruik	362.226,21	362.226,21					
E.002	Kunstwerken	211.030,54	211.030,54					
E.003	Riolering	751.628,20	751.628,20					
E.004	Tijdelijke verharding	515.615,00	515.615,00					
E.005	Watercompensatie	127.070,13	127.070,13					
F.001	Brandkranen en verlichting	55.706,05	55.706,05					
F.002	Definitieve verharding	429.301,84	429.301,84					
F.003	Groenvoorziening	220.877,37	220.877,37	1.980,00	1.980,00			
F.004	Micromilieu	19.360,14	19.360,14					
G.001	Reconstructie Herenweg/Overloop 50%	85.259,26	85.259,26					
G.002	Aanleg ontsluitingen N207 50%	541.499,10	541.499,10					
I.001	Boekwaarde plankosten	336.815,00	336.815,00	336.815,00	336.815,00			
I.002	Plankosten cf. plankostenscan	533.177,07	533.177,07				52.084,60	52.084,54
I.004	Onderzoekskosten	9.879,66	9.879,66				10.000,00	
L.001	Planschade	289.844,20	289.844,20					
M.001	Boekwaarde kapitaallasten	12.524,00	12.524,00	12.524,00	12.524,00			
Totaal	(bij kostenrealisatie van 4,3%)	8.172.760,33	8.172.760,33	351.319,00	351.319,00			

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 11

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-7-2014'	'1-1-2015'	'1-7-2015'	'1-1-2016'	'1-7-2016'
B.001	Inbrengwaarde Knelange	1.535.814,00	1.535.814,00					
B.002	Inbrengwaarde Vernooij	2.066.364,00	2.066.364,00					
B.003	Inbrengwaarde Gemeente	5.999,00	5.999,00					
C.001	Tijdelijke exploitatie	14.553,05	14.553,05	7.500,00				
D.001	Sloopkosten	48.216,51	48.216,51	50.000,00				
E.001	Amoveren bestaand ruimtegebruik	362.226,21	362.226,21		380.200,00			
E.002	Kunstwerken	211.030,54	211.030,54			224.200,00		
E.003	Riolering	751.628,20	751.628,20		396.850,00	396.850,00		
E.004	Tijdelijke verharding	515.615,00	515.615,00		541.200,00			
E.005	Watercompensatie	127.070,13	127.070,13			135.000,00		
F.001	Brandkranen en verlichting	55.706,05	55.706,05					30.500,00
F.002	Definitieve verharding	429.301,84	429.301,84					235.050,00
F.003	Groenvoorziening	220.877,37	220.877,37					119.850,00
F.004	Micromilieu	19.360,14	19.360,14					10.600,00
G.001	Reconstructie Herenweg/Overloop 50%	85.259,26	85.259,26					92.800,00
G.002	Aanleg ontsluitingen N207 50%	541.499,10	541.499,10			348.510,00		232.340,00
I.001	Boekwaarde plankosten	336.815,00	336.815,00					
I.002	Plankosten cf. plankostenscan	533.177,07	533.177,07	52.084,54	52.084,54	52.084,54	52.084,54	52.084,54
I.004	Onderzoekskosten	9.879,66	9.879,66					
L.001	Planschade	289.844,20	289.844,20		160.000,00	160.000,00		
M.001	Boekwaarde kapitaallasten	12.524,00	12.524,00					
Totaal	(bij kostenrealisatie van 4,3%)	8.172.760,33	8.172.760,33					

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 12

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-1-2017'	'1-7-2017'	'1-1-2018'	'1-7-2018'	'1-1-2019'
B.001	Inbrengwaarde Knelange	1.535.814,00	1.535.814,00					
B.002	Inbrengwaarde Vernooij	2.066.364,00	2.066.364,00					
B.003	Inbrengwaarde Gemeente	5.999,00	5.999,00					
C.001	Tijdelijke exploitatie	14.553,05	14.553,05					
D.001	Sloopkosten	48.216,51	48.216,51					
E.001	Amoveren bestaand ruimtegebruik	362.226,21	362.226,21					
E.002	Kunstwerken	211.030,54	211.030,54					
E.003	Riolering	751.628,20	751.628,20					
E.004	Tijdelijke verharding	515.615,00	515.615,00					
E.005	Watercompensatie	127.070,13	127.070,13					
F.001	Brandkranen en verlichting	55.706,05	55.706,05	30.500,00				
F.002	Definitieve verharding	429.301,84	429.301,84	235.050,00				
F.003	Groenvoorziening	220.877,37	220.877,37	119.850,00				
F.004	Micromilieu	19.360,14	19.360,14	10.600,00				
G.001	Reconstructie Herenweg/Overloop 50%	85.259,26	85.259,26					
G.002	Aanleg ontsluitingen N207 50%	541.499,10	541.499,10					
I.001	Boekwaarde plankosten	336.815,00	336.815,00					
I.002	Plankosten cf. plankostenscan	533.177,07	533.177,07	52.084,54	52.084,54	52.084,54	52.084,54	
I.004	Onderzoekskosten	9.879,66	9.879,66					
L.001	Planschade	289.844,20	289.844,20					
M.001	Boekwaarde kapitaallasten	12.524,00	12.524,00					
Totaal	(bij kostenrealisatie van 4,3%)	8.172.760,33	8.172.760,33					

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 13

Fasering van de opbrengsten in geld bij gemeentelijke gronduitgifte en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	CW_Gerealiseerd	RW_Gerealiseerd	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'
	Knelange							
A.100	Grondopbrengsten Knelange	2.491.571,93	2.491.571,93					
	Vernooij							
A.200	Grondopbrengsten Vernooij	6.252.923,39	6.252.923,39					
	Gemeente Kaag en Braassem							
A.300	Grondopbrengsten Gemeente							
B.001	Boekwaarde subsidie planvorming	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00			
C.001	Bijdrage provincie grond	290.256,87	290.256,87					
C.003	Bijdrage provincie planschade	44.789,81	44.789,81					
C.004	Bijdrage provincie water	10.928,71	10.928,71					
Totaal	(bij opbrengstenrealisatie van 0,44%)	9.130.470,71	9.130.470,71	40.000,00	40.000,00			

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 14

Fasering van de opbrengsten in geld bij gemeentelijke gronduitgifte en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-7-2014'	'1-1-2015'	'1-7-2015'	'1-1-2016'	'1-7-2016'
	Knelange							
A.100	Grondopbrengsten Knelange	2.491.571,93	2.491.571,93			485.520,00	485.520,00	485.520,00
	Vernooij							
A.200	Grondopbrengsten Vernooij	6.252.923,39	6.252.923,39			1.219.400,00	1.218.280,00	1.218.280,00
	Gemeente Kaag en Braassem							
A.300	Grondopbrengsten Gemeente							
B.001	Boekwaarde subsidie planvorming	40.000,00	40.000,00					
C.001	Bijdrage provincie grond	290.256,87	290.256,87	310.068,00				
C.003	Bijdrage provincie planschade	44.789,81	44.789,81			50.000,00		
C.004	Bijdrage provincie water	10.928,71	10.928,71			12.200,00		
Totaal	(bij opbrengstenrealisatie van 0,44%)	9.130.470,71	9.130.470,71					

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 15

Fasering van de opbrengsten in geld bij gemeentelijke gronduitgifte en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-1-2017'	'1-7-2017'	'1-1-2018'	'1-7-2018'	'1-1-2019'
	Knelange							
A.100	Grondopbrengsten Knelange	2.491.571,93	2.491.571,93	485.520,00	485.520,00	485.520,00		
	Vernooij							
A.200	Grondopbrengsten Vernooij	6.252.923,39	6.252.923,39	1.218.280,00	1.218.280,00	1.218.280,00		
	Gemeente Kaag en Braassem							
A.300	Grondopbrengsten Gemeente							
B.001	Boekwaarde subsidie planvorming	40.000,00	40.000,00					
C.001	Bijdrage provincie grond	290.256,87	290.256,87					
C.003	Bijdrage provincie planschade	44.789,81	44.789,81					
C.004	Bijdrage provincie water	10.928,71	10.928,71					
Totaal	(bij opbrengstenrealisatie van 0,44%)	9.130.470,71	9.130.470,71					

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 16

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van opbrengspotentie voor Knelange	
Contant kostenbedrag van 7.786.785 <= contante opbrengspotentie van 8.744.495 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	7.786.785
De opbrengspotentie voor Knelange is 2.491.572 als onderdeel van de totale opbrengspotentie 8.744.495, zijnde 28,493 %.	
De maximaal te verhalen kosten bij Knelange zijn 28,493 % van de totale maximaal verhaalbare kosten, ofwel 28,493 % van 7.786.785 =	2.218.691
Af:	
Inbrengwaarde van het door Knelange zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 36,58%	561.801
Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>1.656.890</u>
Af:	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Knelange	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	974.013
Af totaal:	974.013
Berekend op startdatum 1-1-2013 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>682.877</u>

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 17

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van opbrengspotentie voor Vernooij	
Contant kostenbedrag van 7.786.785 <= contante opbrengspotentie van 8.744.495 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	7.786.785
De opbrengspotentie voor Vernooij is 6.252.923 als onderdeel van de totale opbrengspotentie 8.744.495, zijnde 71,507 %.	
De maximaal te verhalen kosten bij Vernooij zijn 71,507 % van de totale maximaal verhaalbare kosten, ofwel 71,507 % van 7.786.785 =	5.568.094
Af:	
Inbrengwaarde van het door Vernooij zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 68,23%	1.409.880
Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>4.158.214</u>
Af:	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Vernooij	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	656.484
Af totaal:	656.484
Berekend op startdatum 1-1-2013 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>3.501.730</u>

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 18

De uitkomst van het exploitatieplan voor de gemeente (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
Uitkomst van de berekening van het resultaat van het exploitatieplan voor de gemeente	
De totale som van de contante bedragen van de kostenposten in exploitatieplan is:	8.172.760
Af:	
Het totaalbedrag van gemeentelijke externe subsidies:	385.975
Het totaalbedrag van gemeentelijke toekomstige/negatieve kostenposten:	0
Resulteert: Het kostenbedrag voor de bepaling van de totale maximaal verhaalbare kosten:	7.786.785
De totale som van de bedragen van de opbrengstenposten in exploitatieplan is:	9.130.471
Af:	
Het totaalbedrag van gemeentelijke interne subsidies:	0
Het totaalbedrag van gemeentelijke externe subsidies:	385.975
Het totaalbedrag van gemeentelijke toekomstige/negatieve kostenposten:	0
Resulteert: De contante opbrengstpotentie voor de bepaling van de totale maximaal verhaalbare kosten:	8.744.495
Contant kostenbedrag van 7.786.785 <= contante opbrengstpotentie van 8.744.495 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	7.786.785
De totale contante kosten bedragen:	<u>8.172.760</u>
Af:	
De contante inbrengwaarde van:	
Knelage	1.535.814
Vernooij	2.066.364
De gemeente	5.999
Af: Totaal contante inbrengwaarde:	3.608.177
Per saldo:	<u>4.564.583</u>
Bij:	
De grondverwerving voor de openbare ruimte door de gemeente van de percelen van:	

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 19

De uitkomst van het exploitatieplan voor de gemeente (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
Knelange is dat 63,42% van het perceel	974.013
Vernooij is dat 31,77% van het perceel	656.484
Het geïnvesteerde vermogen door de gemeente in het eigen perceel	0
Bij: Totaal van het geïnvesteerd vermogen en de grondverwerving openbaar gebied:	1.630.497
Totaal van de kosten bij het zelf uitvoeren van de grondexploitatie door de gemeente:	<u>6.195.080</u>
<u>Dekkingsmiddelen voor de gemaakte kosten:</u>	
Gemeentelijke (externe) subsidie-inkomsten van derden	385.975
De exploitatiebijdragen van:	
Knelange	1.656.890
Vernooij	4.158.214
Verkoopopbrengsten van de gemeentelijke bouwkeuzen	0
Totale dekkingsmiddelen:	6.201.079
Het gemeentelijke exploitatieresultaat op startdatum 1-1-2013 bedraagt een overschot van:	<u>5.999</u>

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 20

De sluitende onderbouwing van het exploitatieplan (vanuit het gemeentelijke perspectief) (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst	Uitkomst
De sluitende onderbouwing van het exploitatieplan (vanuit het gemeentelijke perspectief)		
De totale som van de bedragen van de kostenposten in exploitatieplan is:		8.172.760
Af:		
De totale contante inbrengwaarde van de particuliere participanten:		3.602.178
Resteert: Het kosten sub totaal:		<u>4.570.582</u>
Bij:		
De gemeentelijke verwervingskosten van de delen niet te bebouwen, openbare terreinen:		1.630.497
Resteert: Het kosten sub totaal:		<u>6.201.079</u>
Door de gemeente maximaal verhaalbare kosten, kleiner of gelijk aan de opbrengstpotentie:	7.786.785	
(De maximaal verhaalbare kosten worden onderbouwd in overige uitkomsttabellen van het exploitatieplan)		
Af:		
De volgens particuliere opbrengstenaandelen berekende werkelijk te verhalen kosten:	7.786.785	
Hieruit voortvloeiend aandeel niet-verhaalbare kosten aftrekken van het kosten sub totaal:	0	0
(De niet-verhaalbare kosten moet de gemeente investeren voor eigen opbrengstenrealisatie)		
Hierna resteert een nog door de gemeente via andere inkomsten af te dekken kostenaandeel:		<u>6.201.079</u>
Af:		
De som van dekkingsmiddelen voor het nog resterende, af te dekken kostenaandeel:		
Het totaal van (a.d.h.v. opbrengsten berekende) particuliere bruto exploitatiebijdragen:	5.815.104	
Het contante totaalbedrag van gemeentelijke externe subsidies:	385.975	
Het contante totaalbedrag van gemeentelijke negatieve/verrekenbare en/of toekomstige kostenposten:	0	
Indien de opbrengstpotentie bepalend was bij berekening van maximaal te verhalen kosten, ook het contante totaalbedrag van de gemeentelijke interne subsidies als dekkingsmiddel meenemen:	0	

Exploitatie: 0004 - EP Drechthoek 2 Leimuiden mrt 2013

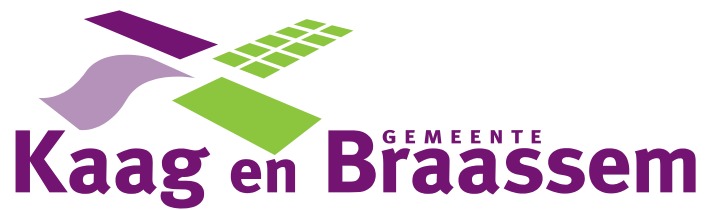
Printdatum: 18-3-2013

Mutatiedatum: 18-3-2013

Bladnr: 21

De sluitende onderbouwing van het exploitatieplan (vanuit het gemeentelijke perspectief) (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst	Uitkomst
Vereffening van het totaal aan dekkingsmiddelen met het nog af te dekken kostenaandeel:	<u>6.201.079</u>	6.201.079
De vaststelling van de sluitende exploitatieplanberekening volgens zo berekend eindsaldo:		<u>0</u>
De controle van binnen sluitende exploitatieplanberekening werkelijk berekend gemeentelijk tekort of overschot		
De gemeentelijke opbrengsten uit gronduitgifte volgens exploitatieplan:		<u>0</u>
Bij:		
Het verschil tussen de totale gemeentelijke inbrengwaarde minus de bijbehorende totale boekwaarde:		
De totale gemeentelijke inbrengwaarde:	5.999	
Af:		
De gemeentelijke boekwaarde van ingebrachte gronden (het geïnvesteerde vermogen):	0	
Het verschil van 'inbrengwaarde - boekwaarde' optellen bij de gemeentelijke opbrengsten uit gronduitgifte:	<u>5.999</u>	5.999
Dit resulteert in een opbrengstensaldo welke verrekend kan worden met het niet-verhaalbare kostenaandeel:		<u>5.999</u>
Af:		
Het niet-verhaalbare kostenaandeel volgens de hierboven staande 'sluitende onderbouwing van het exploitatieplan':		0
De vaststelling van het positieve danwel negatieve gemeentelijk resultaat volgens exploitatieplan:		<u>5.999</u>



Inkoop- en aanbestedingsbeleid

vastgesteld 4 januari 2011
gewijzigd met ingang van 1 januari 2012
(drempelbedragen Europese aanbesteding)

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1 Inleiding	4
2 Kader voor gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid	4
2.1 Wettelijk kader	4
2.1.1 Europese regelgeving	4
2.1.2 Nationale regelgeving	7
2.2 Inkopen c.q. aanbesteden	8
2.3 AO/IC en dossierbeheer	9
2.4 Aanbestedingsprocedures	9
2.4.1 Openbaar aanbesteden	10
2.4.2 Openbaar aanbesteden met voorafgaande selectie	10
2.4.3 Meervoudig onderhands aanbesteden	11
2.4.4 Meervoudig onderhands aanbesteden na selectie	11
2.4.5 Enkelvoudig onderhands aanbesteden	11
2.4.6 Andere vormen	12
2.5 Aanvullende opdrachten	12
3 Inkoop- en aanbestedingsbeleid	12
3.1 Juridische beleidsdoelstellingen	13
3.2 Ethische en ideële beleidsdoelstellingen	13
3.2.1 ethische beleidsdoelstellingen	13
3.2.2 Ideële beleidsdoelstellingen	14
duurzaam inkopen	14
Sociaal ondernemen	15
3.3 Economische beleidsdoelstellingen	15
3.3.1 Keuze aanbestedingsprocedure	15
3.3.2 Selectie-eisen en gunningscriteria	16
3.4 Organisatorische beleidsuitgangspunten	17
3.4.1 Verdeling van de verantwoordelijkheden	17
3.4.2 Standaardreglementen	17
3.4.3 Specificeren en contracteren	17
3.5 Afwijken van het beleid	18
Bijlage 1 Bronnen	19
Bijlage 2 Aanbestedingsprocedure Keuze van de aanbestedingsvorm	20
Bijlage 3 Aanbestedingsprocedure Europees aanbesteden	21
Bijlage 4 Aanbestedingsprocedure Nationale openbare aanbesteding	22
Bijlage 5 Aanbestedingsprocedure Meervoudig	23
Bijlage 6 Aanbestedingsprocedure Enkelvoudig	24
Bijlage 7 Voorbeeld inhoudsopgave dossier	25
Bijlage 8 Productgroepen en duurzaamheid	26

Samenvatting

De gemeente Kaag en Braassem onderscheidt vier vormen van aanbesteding:

1. enkelvoudige offerteaanvraag: de gemeente kiest zelf een opdrachtnemer.
2. meervoudige offerteaanvraag: de gemeente kiest minstens drie opdrachtnemers die een offerte uitbrengen.
3. nationaal openbaar aanbesteden met of zonder voorafgaande selectie: de gemeente publiceert een aankondiging voor een opdracht.
4. Europees openbaar aanbesteden met of zonder voorafgaande selectie: de gemeente publiceert op Europees niveau een aankondiging voor een opdracht.

In de onderstaande tabel staat weergegeven wanneer welke procedure gebruikt dient te worden:

Diensten en Leveringen

inkoopbehoefte desbetreffende dienst of levering	enkelvoudig onderhands	meervoudig onderhands (minimaal 3 offertes)	nationale openbare procedure met / zonder voorselectie	Europese openbare procedure met / zonder voorselectie
€ 0 - € 25.000				
€ 25.000 - € 200.000 ¹				
≥ € 200.000				

Werken

inkoopbehoefte betreffende de uitvoering van een werk	enkelvoudig onderhands	meervoudig onderhands (minimaal 3 offertes)	nationale openbare procedure met / zonder voorselectie	Europese openbare procedure met / zonder voorselectie
€ 0 - € 25.000				
€ 25.000 - € 500.000				
€ 500.000 - € 5.000.000 ¹				
≥ € 5.000.000				

De groene cel geeft aan dat de daar vermelde procedure mag worden toegepast.

De paarse cel geeft aan dat de daar vermelde procedure niet mag worden toegepast.

Alleen indien het college daartoe besluit, onder vermelding van de motivering, kan er van deze regels worden afgeweken, met dien verstande dat van de Europese aanbestedingsregels nooit mag worden afgeweken. Opdrachten kunnen op basis van de laagste prijs gegund worden of op basis van de economisch meest voordelige aanbieder. Vooral eenvoudige opdrachten die eenduidig omschreven kunnen worden, lenen zich voor gunning op basis van de laagste prijs. Inschrijvingen voor complexere of innovatieve opdrachten kunnen beter op verschillende criteria vergeleken worden.

Standaarden

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van standaarden. De ARW 2005 (Beleidsregels aanbesteding van werken) en het Bao (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten) voor Europese aanbestedingen)

¹ In de Europese aanbestedingsrichtlijnen zijn drempelbedragen vastgesteld. Een overheidsopdracht die evenveel of meer bedraagt dan het drempelbedrag moet verplicht Europees worden aanbesteed. Deze Europese drempelwaarden voor overheidsopdrachten gelden van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2013.

Duurzaam inkopen

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de criteria die zijn ontwikkeld voor duurzaam inkopen. Deze criteria zijn al bepaald voor ± 50 productgroepen en te vinden op de site van SenterNovem. Daarnaast wordt de Handleiding duurzaam inkopen van het ministerie van VROM als leidraad geraadpleegd. De inkopers binnen Kaag en Braassem zullen zoveel mogelijk de criteria behorende bij de productgroepen genoemd in bijlage 8 toepassen bij hun inkopen.

Sociaal aanbesteden

Bij daarvoor in aanmerking komende contracten gaan we over op het hanteren van een maatschappelijke paragraaf. Per aanbesteding moeten de consequenties hiervan goed in beeld worden gebracht en wordt de inhoud ervan bepaald.

Mandaat

Met betrekking tot de bevoegdheden bij inkopen en aanbestedingen: voor het nemen van besluiten is het college van burgemeester en wethouders bevoegd. In de mandatenlijst gemeente Kaag en Braassem zijn enkele bevoegdheden gemandateerd aan afdelingsmanagers. Voor die verdeling wordt naar de mandatenlijst verwezen. De laatste versie is altijd op intranet benaderbaar.

1 Inleiding

Hier ligt de tweede versie van het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze herijking is een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de eerste versie die in Kaag en Braassem in januari 2009 is vastgesteld. Onder meer is in deze versie aandacht besteed aan criteria die kunnen worden gehanteerd bij duurzaam inkopen volgens het landelijke programma Duurzaam inkopen.

Het doel van deze nota is tweeledig. Op de eerste plaats is de nota informatief over aanbestedingen. Op de tweede plaats worden beleidsuitgangspunten over aanbestedingen in de gemeente Kaag en Braassem conform artikel 13a van de financiële verordening ex artikel 212 vastgesteld.

Deze nota bestaat uit twee delen. In hoofdstuk 2 wordt het kader aangegeven voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid. De Europese, nationale en interne regelgeving omtrent het aanbesteden wordt behandeld en de verschillende aanbestedingsvormen komen aan bod. In hoofdstuk 3 wordt het beleid dat gemeente Kaag en Braassem volgt gepresenteerd en toegelicht. Hierin komen de doelstellingen van het beleid aan bod en op basis daarvan is een keus gemaakt tussen de verschillende aanbestedingsvormen.

2 Kader voor gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid

In dit deel wordt het kader voor het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid gepresenteerd. De manier waarop werken, diensten en leveringen aanbesteed worden is aan regels gebonden. Dit is te verdelen in Europese regelgeving, nationale en interne regelgeving. In 2.1 wordt dit wettelijk kader geschetst.

Aanbesteden kan in verschillende vormen, met het volgen van verschillende procedures. Deze procedures worden in 2.2 aangeduid. Wanneer wordt er nu over inkopen gesproken en hoe past het aanbesteden hierin? Dit wordt in 2.3 duidelijk gemaakt.

2.1 Wettelijk kader

Voordat het Inkoop- en aanbestedingsbeleid voor de gemeente Kaag en Braassem geformuleerd kan worden moet duidelijk zijn wat het wettelijk kader is. Het kader wordt bepaald door zowel de Europese als de nationale regelgeving.

2.1.1 Europese regelgeving

De Europese aanbestedingsrichtlijnen zijn onder andere opgesteld om binnen de Europese Unie, en ten behoeve van het tot stand komen van een interne markt, de vrije, eerlijke concurrentie te stimuleren. Daarnaast zou een goede toepassing van de richtlijnen opdrachtgevers moeten brengen tot een professioneler inkoopproces, waarbij integriteit van het bestuur, transparantie en het verkrijgen van het beste product tegen de voordeligste prijs (besparingen én efficiëntie) hoog in het vaandel staan. Niet bij alle aanbestedingen moeten de aanbestedingsrichtlijnen gevolgd worden, maar de beginselen van het EG-verdrag zijn wel altijd van kracht. Aanbestedingen die niet volgens de Europese aanbestedingsrichtlijnen hoeven te verlopen, dienen wel de kenmerken transparant, objectief, integer, non-discriminair te bevatten en als doel te hebben het verkrijgen van het beste product voor de voordeligste prijs.

Europese aanbestedingsrichtlijnen

Begin februari 2004 heeft de Europese ministerraad de definitieve teksten van de nieuwe Europese aanbestedingsrichtlijnen vastgesteld. De definitieve teksten betreffen twee nieuwe richtlijnen die de oude vier richtlijnen vervangen: één richtlijn 2004/18/EG voor de zogenaamde klassieke sectoren

(werken, leveringen en diensten) en één richtlijn 2004/17/EG voor de nutssectoren water, energie, vervoer en post. Sindsdien is de implementatie van de Europese richtlijnen in de Nederlandse rechtsorde gestart.

Op 1 december 2005 zijn de implementatiebesluiten genaamd Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao) en Besluit aanbestedingsregels speciale sectoren (Bass) in werking getreden. Gemeenten moeten vanaf dat moment de nieuwe Europese aanbestedingsrichtlijnen in acht nemen.

Wel of niet Europees aanbesteden?

Dit is één van de eerste vragen die een gemeente zich moet stellen wanneer men gaat aanbesteden. Er zijn drie criteria die bepalen of er Europees aanbesteed moet worden:

- aanbestedende dienst;
- aard van de opdracht, werk, dienst of levering;
- de geraamde waarde van de opdracht.

Aanbestedende dienst

Wanneer een aanbestedende dienst als zodanig valt onder de omschrijving hiervan in de Europese richtlijnen:

“de Staat, zijn territoriale lichamen, publiekrechtelijke instellingen en verenigingen gevormd door één of meer van deze lichamen of één of meer van deze publiekrechtelijke instellingen”, valt deze dienst onder de Europese aanbestedingsregelgeving. Een gemeente is een territoriaal lichaam en valt dus onder de richtlijn. Ook wanneer een gemeente slechts partner is van een organisatie² is de kans groot dat eventuele aanbestedingen Europees moeten. In die gevallen moet de organisatie getoetst worden aan de omschrijving van publiekrechtelijke instellingen en verenigingen zoals die in de richtlijnen bepaald zijn.

Aard van de opdracht

Ook de aard van het werk is medebepalend of er Europees aanbesteed moet worden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen diensten, werken, leveringen en opdrachten vallend onder de nutssectoren. Over het algemeen is het onderscheid wel duidelijk, maar er zijn vele nuances waarvan hieronder de belangrijkste staan.

- Bij samengestelde opdrachten dient bekeken te worden welk deel procentueel het grootste is. Kost de levering van de natuurstenen meer dan het straatwerk, dan valt de opdracht onder de richtlijn Leveringen. Dit kan met betrekking tot de verschillende grenswaarden het verschil betekenen van wel of niet Europees aanbesteden.
- Regulier onderhoud valt onder de richtlijn Diensten, maar groot onderhoud dat bijvoorbeeld eens in de twee jaar plaatsvindt valt onder de richtlijn Werken.
- In principe vallen advieswerkzaamheden onder de richtlijn Diensten, tenzij deze diensten tegelijk met de uitvoering van een werk aan één opdrachtnemer worden verstrekt conform de richtlijn Werken.

Waarde van de opdracht

De gemeente als opdrachtgever zal tot een raming van de waarde van de opdracht moeten komen. Daarbij moeten twee vragen beantwoord worden:

Welke opdrachten moeten bij elkaar opgeteld worden om tot de totale waarde te komen? en

Hoe moet de waarde van een opdracht bepaald worden, wanneer die is verspreid over meerdere fasen in de tijd?

² Bijvoorbeeld een overheids-NV, gemeenschappelijke regelingen, PPS-constructies e.d.

Bij leveringen of diensten geldt dat, wanneer een contract voor meerdere jaren of voor onbepaalde tijd wordt aangegaan, de waarde voor een periode van vier jaar of indien de looptijd korter is zolang als het contract loopt, in aanmerking wordt genomen.

Zonder diep in te gaan op deze vragen kan gesteld worden dat alle deelopdrachten die samen één economische en technische functie vervullen als één geheel gezien worden. Opdrachten mogen niet gesplitst worden om deze aan de toepassing van de richtlijnen te onttrekken. De drempelwaarden zijn vastgesteld in Special Drawing Rights (SDR). Elke twee jaar wordt door de Europese Commissie de tegenwaarde in euro's bepaald.

Europese aanbestedingsprocedure

Bij een Europese aanbesteding is de gemeente gehouden aan een aantal vastgelegde procedures afhankelijk van de aanbestedingsvorm. Deze komen voort uit aanbestedingsrichtlijnen. Gelijktijdig met het Bao is ook het Aanbestedingsreglement Werken 2005 (ARW 2005) van kracht geworden (1 december 2005). Door bij aanbestedingen een procedure te volgen uit het ARW 2005 voldoet de aanbesteder aan de voorschriften van het Bao c.q. de Richtlijn werken, leveringen en diensten. De rijksdiensten zijn verplicht om dit reglement toe te passen bij Europese en nationale aanbestedingen van werken. De VNG heeft haar leden geadviseerd het ARW 2005 toe te passen.

Zeker bij Europese aanbestedingen is het voor gemeenten ook verstandig de ARW 2005 te gebruiken, omdat dit reglement het eenvoudiger maakt de Europese richtlijnen te volgen (wat ook voor gemeenten verplicht is).

Voor diensten en leveringen worden geen standaard aanbestedingsreglementen gebruikt. Bij de aanbesteding van opdrachten van deze aard dienen de bepalingen uit de richtlijn gevolgd te worden.

Europese aanbestedingsprocedures zijn complex en vergen veel voorbereidingstijd. Alleen het doorlopen van de procedure vanaf de verzending van de aankondiging duurt al zo'n twee maanden. Dit is iets wat we ons goed moeten realiseren. Tijdsdruk is namelijk geen reden om van de regels af te wijken.

Voor zover de waarde van de opdracht boven de Europese drempels komt is het onderscheid in zogenaamde IIA en IIB diensten van belang. De richtlijn onderscheidt namelijk twee soorten diensten: de zogenaamde "prioritaire" en de "residuaire" diensten, respectievelijk IIA en IIB diensten. De verplichting om volledig conform de EG-richtlijn aan te besteden geldt alleen voor IIA diensten en alleen voor zover de waarde van de opdracht boven de relevante drempelwaarde ligt (€ 200.000). Voor IIB diensten geldt een beperkt regime.

De eerdergenoemde drempelwaarden zijn hoog waardoor de meeste opdrachten van de gemeente Kaag en Braassem niet snel onder de Europese richtlijnen zullen vallen. Het gaat daarom te ver om alle eisen, bepalingen en voorwaarden die in de richtlijnen gesteld zijn en in de ARW 2005, te behandelen. Hiervoor wordt naar de richtlijnen en het reglement verwezen.

Rechtsbescherming bij Europees aanbesteden

Op 20 december 2007 zijn Europese richtlijnen ten aanzien van rechtsbescherming aangenomen. Binnen twee jaar dienen die richtlijnen te zijn omgezet in nationale wetgeving. Daartoe is de wet Implementatie Rechtsbeschermingsrichtlijnen Aanbesteden (WIRA) op 19 februari 2010 in werking getreden.

De WIRA brengt de volgende wijzigingen met zich mee:

- Motivering gunningsbeslissing
Hoewel al in veel gevallen de betrokken partijen op de hoogte werden gesteld van de redenen van de gunning, was dat nog niet verplicht, tenzij een afgewezen partij hierom verzocht. Vanaf nu is dat dus verplicht.
- Opschortende termijn
Tussen de gunningsbeslissing en het sluiten van de overeenkomst moet een opschortende ter-

mijn van minimaal 15 dagen in acht worden genomen. Als de gunningsbeslissing echter onvolledige wordt gemotiveerd, dan begint de opschortende termijn niet te lopen. Een ondernemer kan de rechter dan ook nog na de termijn van 15 dagen verzoeken de overeenkomst te vernietigen, omdat die is gesloten zonder een geldige opschortende termijn.

- Vernietiging overeenkomst

In de huidige praktijk heeft een benadeelde ondernemer vaak alleen recht op schadevergoeding als een overeenkomst is gesloten in strijd met de aanbestedingsvoorschriften. In het wetsvoorstel wordt de mogelijkheid geïntroduceerd voor de rechter om een overeenkomst te vernietigen in het geval de overheidsopdracht ten onrechte niet is aanbesteed. Slechts in uitzonderingsgevallen vanwege dwingende redenen van algemeen belang kan de rechter besluiten de overeenkomst (deels) in stand te laten.

De consequenties bij fout Europees aanbesteden

Omdat de opdrachtgever diegenen die de opdracht niet krijgen of die niet toegelaten worden tot de inschrijving hierover moet informeren, kunnen bedrijven controleren of de opdrachtgever zich aan de regels heeft gehouden. Bedrijven die zich benadeeld voelen, kunnen zich wenden tot de nationale rechter en in een kort geding eisen dat de procedure wordt gestopt, eventueel op straffe van een dwangsom. Wanneer het werk al gegund is, kan een eis tot ontbinding van de overeenkomst of tot schadevergoeding worden gesteld en voor de nationale rechter worden gebracht. Dit geldt voor zowel Europese als nationale procedures. Wanneer een bedrijf zijn beklag doet bij de Europese commissie wordt de betreffende lidstaat aangesproken op de handelwijze van de opdrachtgever. Het ministerie van Buitenlandse zaken zal de schade proberen te verhalen op de gemeente die fouten gemaakt heeft bij de aanbestedingsprocedure. Het is voor opdrachtgevers dus van het grootste belang de Europese regelgeving voor aanbestedingen te volgen.

Accountantscontrole

De accountant ziet toe bij de jaarlijkse controles op de rechtmatigheid van gemeentelijke uitgaven. Een toets op de naleving van de juridische inkoopkaders maakt onderdeel uit van die accountantscontrole. Niet rechtmatig gevoerde aanbestedingen kunnen bij overschrijding van de vastgelegde goedkeuringstoleranties leiden tot een afkeurende accountantsverklaring bij de jaarrekening.

2.1.2 Nationale regelgeving

Naast de Europese aanbestedingsregels is er ook specifieke nationale wet- en regelgeving voor inkopen en aanbestedingen.

In de eerder genoemde Raamwet EEG-voorschriften aanbestedingen en het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten zijn de Europese aanbestedingsrichtlijnen één op één opgenomen in de nationale regelgeving. Al eerder is de Wet implementatie rechtsbeschermingsregels aanbestedingen genoemd die in februari 2010 in werking is getreden.

Voor de aanbesteding van werken geldt voor de rijksoverheid het aanbestedingsreglement ARW 2005. Bij Europese aanbestedingen is het voor gemeenten in ieder geval handig dit reglement ook toe te passen. Het Uniform Aanbestedingsreglement 2001 (UAR 2001) is niet ingetrokken, maar het is beter dat niet meer te gebruiken omdat daarin geen rekening is gehouden met een aantal nieuwe wettelijke regels. De VNG adviseert gemeenten ook voor nationale aanbestedingen het ARW 2005 te gebruiken. Voor leveringen en diensten worden geen standaardreglementen aanbevolen. Naast deze specifiek op aanbesteding gerichte wet zijn nog andere wetten relevant voor lokale overheden in hun rol als inkoper:

- De Algemene wet bestuursrecht, de Awb, waarin de algemene regels van bestuursrecht zijn opgenomen zoals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (onder meer zorgvuldigheids-, motiverings-, gelijkheids-, vertrouwens- en redelijkheidsbeginsel);
- De Gemeentewet als wettelijk kader voor het handelen van gemeenten;

- De Verordening op de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede voor het financieel beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie op grond van artikel 213a en artikel 212 Gemeentewet;
- Het EU-verdrag: de overheidsinstellingen uit de lidstaten van de Europese Gemeenschap zijn voor wat betreft al hun handelen, dus ook bij het inkopen en aanbesteden, onderworpen aan de basisbepalingen van het EU-Verdrag inzake de interne markt;
- Het Burgerlijk Wetboek (BW) ten aanzien van het contractenrecht.

In juli 2010 is een voorstel van een Aanbestedingswet bij de Tweede Kamer ingediend. De nieuwe wet gaat gelden voor alle overheidsopdrachten: onder en boven de Europese grens. Het doel van het voorstel is om regelgeving op het gebied van aanbesteden verder te stroomlijnen. Een eerder wetsvoorstel strandde in 2008 in de Eerste Kamer. Wanneer de wet in werking zal treden is niet bekend. De verwachting is dat de wet 1 juli 2011 in werking treedt.³

2.2 Inkopen c.q. aanbesteden

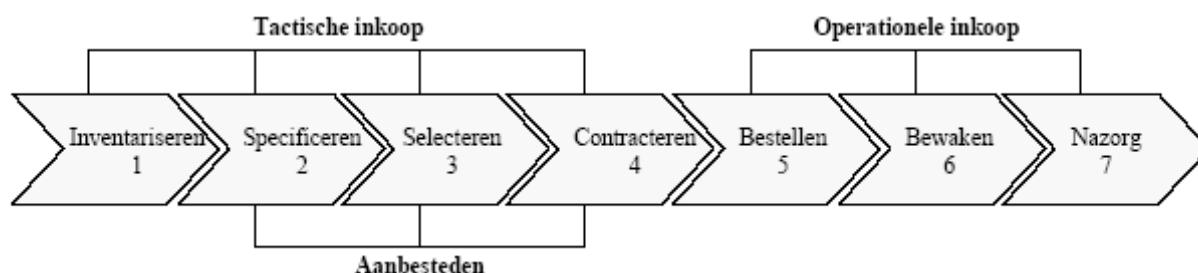
Een van de strategische doelen (speerpunt) van de gemeente Kaag en Braassem is het zorg dragen voor een “betere kwaliteit van de gemeentelijke dienstverlening”. Om dit te bereiken is het van belang dat het ambtelijk apparaat voldoende is toegerust om zijn taken uit te voeren binnen de hiervoor geldende kaders.

Het vormgeven en professionaliseren van de inkoopfunctie zijn voor een adequate bedrijfsvoering onontbeerlijk waardoor op een verantwoorde wijze invulling kan worden gegeven aan het gemeentelijk inkoopbeleid. De inkoopprocedure is voorts te verdelen in de tactische inkoop en de operationele inkoop.

De tactische inkoop kan gezien worden als de voorbereiding en de operationele inkoop als de uitvoering. Aanbesteden is een vorm van marktbenadering, waarbij leveranciers of aannemers in concurrentie gevraagd worden een aanbieding te doen. Het is een onderdeel van de tactische inkoop, waarbij de stappen specificeren van de opdracht, selecteren en het contracteren van leveranciers of aannemers, gestructureerd doorlopen.

Inkoop wordt vaak omschreven als alles waar een externe factuur tegenover staat. Dit kunnen kantoorartikelen, computers, maar ook schoonmaakdiensten of het bouwen van een brug zijn. Inkopen omvat dus het hele spectrum van diensten, leveringen en werken. Inkopen moet gezien worden als een proces, waarvan aanbesteden een onderdeel is.

Het inkoopproces is te verdelen in zeven fasen, zoals hieronder aangegeven.



Inventariseren: bepalen behoefte binnen de gemeente en aanbod in de markt, eventueel inkoop samenwerking zoeken met andere, vergelijkbare organisaties, jaarlijkse voorbereiding.

Specificeren: marktonderzoek uitvoeren, programma van eisen opstellen, inkoopstromen analyseren, acties initiëren, keuze aanbestedings-

³ Eind december 2011 is nog geen zicht op inwerkingtreding op korte termijn.

	procedure, identificeren van de aanbesteding.
Selecteren:	leveranciers selecteren, offertes aanvragen, offertes beoordelen.
Contracteren:	onderhandelen, (mantel)contracten afsluiten.
Bestellen:	het plaatsen van orders.
Bewaken:	contract bewaken, individuele bestelling bewaken, facturering verifiëren, bewaken van gemaakte afspraken.
Nazorg:	evaluatie van de leverantie, de geleverde dienst of het uitgevoerde werk, claims afhandelen, meer/minder werk afhandelen, contractherziening opstarten.

2.3 AO/IC en dossierbeheer

Belangrijk onderdeel van het inkoop- en aanbestedingsproces in de voorbereiding en uitvoering zijn in het kader van de administratieve organisatie en interne beheersing en het rechtmatigheidsbeheer de volgende aspecten:

- Bevoegdheden met betrekking tot het aangaan van inkoopverplichtingen c.q. gunnen van aanbestedingen. De bevoegdheden en verantwoordelijkheden liggen vast in de vigerende Mandatenlijst, de begroting, de Budgethoudersregeling en de financiële verordening ex artikel 212;
- Verplichtingenregistratie;
- Bewaking volledigheid en juistheid contractenregister⁴ (bij meerjarige contracten);
- Budgethouders, dan wel in opdracht de direct betrokken functionaris(sen), dragen zorg voor het aanleggen van adequate inkoop- en aanbestedingsdossiers.

Ten aanzien van de dossiervorming is het in het kader van interne en externe controle achteraf van belang dat alle relevante documenten en bescheiden zijn bewaard en zijn vastgelegd in een dossier, in ieder geval in het gemeentearchief en – zo lang de opdracht loopt (in kopie) bij de desbetreffende afdeling. Aan de hand van het dossier kan worden vastgesteld hoe de aanbesteding is verlopen, alsmede welke functionarissen hierbij betrokken zijn geweest. In bijlage 7 is een lijst opgenomen van een mogelijke dossierinhoud. De aard en omvang van het dossier hangen af van de wijze en complexiteit van de betreffende inkoop of aanbesteding.

In dit verband is aanvullend een risicoaandachtspunt de interne procedures rondom eventueel meer- en minderwerk. Voorafgaand aan de uitvoering van deze werkzaamheden dient een specificatie met toelichting van het meer- of minderwerk van de directievoerder/opdrachtnemer te zijn ontvangen, en er dient formele opdrachtverlening door de daartoe bevoegde functionaris van de gemeente te hebben plaatsgevonden. In uitzonderlijk dringende gevallen kan hiervan worden afgeweken, mits duidelijk gemotiveerd en geaccordeerd door de desbetreffende afdelingsmanager. In ieder geval dienen afspraken te worden opgenomen in de verslagen van bouwvergaderingen. Die verslagen dienen dan ook te worden gearhiveerd.

2.4 Aanbestedingsprocedures

In dit hoofdstuk zullen de vijf meest gebruikelijke aanbestedingsprocedures worden toegelicht. In bijlage 2 tot en met 6 staan de procedureschema's voor de verschillende aanbestedingsvormen weergegeven.

⁴ We hebben nog geen officieel contractenregister; het begin is er al wel (2010).

2.4.1 Openbaar aanbesteden

Een openbare aanbesteding is een aanbesteding die algemeen bekend wordt gemaakt en waarbij een ieder kan inschrijven.

Voordelen:

- een maximale mededinging die kan leiden tot de laagst mogelijke prijs;
- de openbaarheid en non-discriminatie door de overheid zijn gewaarborgd, mede door de objectiviteit van de procedure;
- kennismaking met (voor de opdrachtgever) onbekende bedrijven;
- het behouden van inzicht in de marktsituatie en in de marktverhoudingen en het objectief kunnen toetsen van de kennis die nodig is om reële kostenbegrotingen te maken.

Nadelen:

- de geschiktheidseisen dienen zeer zorgvuldig geformuleerd te worden, omdat het bij onbekende opdrachtnemers vaak moeilijk te beoordelen is of zij aan de te stellen kwaliteitseisen voldoen;
- de kans dat misbruik wordt gemaakt van interpretatiemogelijkheden (in het bestek) is groter, zo ook de kans dat de opdrachtnemer marginaal zal presteren. Door goede kwaliteitsborging is dit aspect te ondervangen;
- bij ingewikkelde aanbestedingen, zeker die waarbij het gunningscriterium 'economisch meest voordelige inschrijving' geldt, moeten hoge kosten worden gemaakt ten behoeve van de gunning. Dit geldt zowel voor de inschrijver, die veel werk van zijn inschrijving moet maken, als voor de aanbesteder die vele inschrijvingen moet vergelijken. Dit is te ondervangen door aanbestedingen met dit gunningscriterium door middel van de openbare aanbestedingsprocedures met voorafgaande selectie te houden.

2.4.2 Openbaar aanbesteden met voorafgaande selectie

Een aanbesteding met voorafgaande selectie is een aanbesteding die algemeen bekend wordt gemaakt, waarbij een ieder zich als gegadigde kan melden en waarvoor ten minste één, doch niet meer dan het aantal gegadigden vermeld in de bekendmaking, kunnen worden uitgenodigd om in te schrijven.

Voordelen:

- een ruime mededinging, omdat openbaar bekend gemaakt wordt dat gegadigden zich voor het werk kunnen aandienen;
- de openbaarheid en non-discriminatie door de overheid zijn gewaarborgd, mede door de objectiviteit van de procedure (mits goed uitgevoerd);
- kennismaking met (voor de opdrachtgever) onbekende bedrijven;
- het behouden van inzicht in de marktsituatie en in de marktverhoudingen en het objectief kunnen toetsen van de kennis die nodig is om reële kostenbegrotingen te maken;
- de opdrachtgever kan van tevoren een maximum aantal tot inschrijving uit te nodigen gegadigden vaststellen. Dit loont vooral de moeite indien het gunningscriterium meer bevat dan alleen de laagste prijs. De opdrachtgever hoeft dan slechts een beperkt aantal inschrijvingen met elkaar te vergelijken.

Nadelen:

- de selectieprocedure vergt meer tijd (tijdswinst kan worden geboekt door de selectie te starten voordat het bestek gereed is);
- de selectie-eisen dienen zeer zorgvuldig geformuleerd te worden, omdat het bij onbekende opdrachtnemers vaak moeilijk te beoordelen is of zij aan te stellen kwaliteitseisen voldoen;
- de kans dat misbruik wordt gemaakt van interpretatiemogelijkheden (in het bestek) is groter, zo ook de kans dat de opdrachtnemer marginaal zal presteren. Door goede kwaliteitsborging is dit aspect te ondervangen.

2.4.3 Meervoudig onderhands aanbesteden

Een onderhandse aanbesteding is een aanbesteding waarvoor een beperkt aantal van tenminste drie natuurlijke of rechtspersonen tot inschrijving wordt uitgenodigd. In de regel bedraagt het uit te nodigen aantal niet meer dan zes.

Voordelen:

- de procedure vergt niet veel tijd;
- de mogelijkheid rechtstreeks bedrijven uit te nodigen die voor het werk geschikt zijn, bijvoorbeeld opdrachtnemers met speciale kwaliteiten of faciliteiten (bepaalde expertise, eigen ontwerp bureau, materiaal of bijzonder materieel enz.);
- het scheppen en/of in stand houden van een vertrouwensrelatie met de opdrachtnemer en ondersteunen van lokale bedrijvigheid.

Nadelen:

- het concurrentie-element is kleiner, er bestaat geen zekerheid over concurrerende inschrijvingsommen;
- enig verlies van inzicht in de marktsituatie en in de marktverhoudingen (bij frequent gebruik van deze aanbestedingsvorm);
- openbaarheid en non-discriminatie zijn minder vanzelfsprekend bij deze procedures.

2.4.4 Meervoudig onderhands aanbesteden na selectie

Een onderhandse aanbesteding na selectie is een aanbesteding waarbij een beperkt aantal van tenminste drie natuurlijke of rechtspersonen in de gelegenheid wordt gesteld deel te nemen aan een selectie, waarna een of meer van hen, doch niet meer dan zes, tot inschrijving kunnen worden uitgenodigd.

Voordelen:

- de procedure vergt niet veel tijd, doch meer dan bij een onderhandse aanbesteding zonder selectie;
- de mogelijkheid rechtstreeks bedrijven uit te nodigen die voor het werk geschikt zijn, bijvoorbeeld opdrachtnemers met speciale kwaliteiten of faciliteiten (bepaalde expertise, eigen ontwerp bureau, materiaal of bijzonder materieel enz.);
- het scheppen en/of in stand houden van een vertrouwensrelatie met de opdrachtnemer.

Nadelen:

- het concurrentie-element is kleiner, er bestaat geen zekerheid over concurrerende inschrijvingsommen;
- enig verlies van inzicht in de marktsituatie en in de marktverhoudingen (bij frequent gebruik van deze aanbestedingsvorm);
- problemen bij het maken van de keuze wie uitgenodigd zullen worden;
- openbaarheid en non-discriminatie zijn minder vanzelfsprekend bij deze procedures.

2.4.5 Enkelvoudig onderhands aanbesteden

Bij deze vorm van aanbesteden is in principe helemaal geen sprake van een aanbesteding omdat slechts met één partij onderhandeld wordt over de opdracht. Deze vorm van 'aanbesteding' wordt ook wel 'één op één benadering' of 'gunning uit de hand' genoemd. Dit is geen geregelde aanbestedingsvorm. Deze vorm wordt vaak toegepast bij kleine en eenvoudige opdrachten, waar een aanbestedingsprocedure naar verhouding te veel kosten met zich meebrengt.

Voordelen:

- de procedure is kort;
- een maximale mogelijkheid om bij de keuze van de aannemers / leveranciers / dienstverleners rekening te houden met hun knowhow in relatie tot de eisen die aan het werk te stellen zijn;

- de vertrouwensrelatie met de opdrachtnemer kan benut worden;
- de uitvoeringswijze kan vooraf worden besproken, hetgeen een gunstige invloed op de kwaliteit kan hebben;
- de kosten van deze procedure zijn laag.

Nadelen:

- er is geen concurrentie, hetgeen tot een hogere prijs kan leiden;
- er wordt geen inzicht verkregen in de marktverhoudingen;
- het vereist een grote kostendeskundigheid van de opdrachtgever.

2.4.6 Andere vormen

Naast bovengenoemde aanbestedingsvormen kent de wet ook nog:

- Concurrentiegerichte dialoog
- Onderhandelingsprocedure met of zonder voorafgaande aankondiging
- Concessieovereenkomst
- Raamovereenkomst met een enkele of meerdere ondernemers

Aan deze vormen zijn voorwaarden verbonden of kunnen slechts in bepaalde gevallen gebruikt worden. Een concurrentiegerichte dialoog mag alleen worden gebruikt bij bijzonder complexe opdrachten, waarbij de aanbesteder objectief gezien niet in staat is de technische voorwaarden te specificeren. Een onderhandelingsprocedure mag pas gestart worden als op de gehouden openbare of niet-openbare aanbesteding onaanvaardbare of ongeschikte inschrijvingen zijn ontvangen. Bij onaanvaardbaar gaat het om een inschrijving, waarvan de aanbieder vele malen hoger ligt dan het met zorg gecalculeerde bedrag door de gemeente. Een inschrijving is ongeschikt als deze niet voldoet aan de gestelde criteria.

2.5 Aanvullende opdrachten

Gedurende de uitvoering van een opdracht kan het voorkomen dat aanvullende werkzaamheden nodig zijn die bij voorkeur opgedragen moeten worden aan de oorspronkelijke leverancier. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld de verlenging van lopende opdrachten. Het betreft onverwachte omstandigheden die leiden tot aanvullende werkzaamheden, dan wel aanvullende leveringen omdat anders onverenigbaarheid of moeilijkheden ontstaan. Dergelijke werkzaamheden zijn niet in de oorspronkelijke opdracht ingegrepen maar wel direct gerelateerd en noodzakelijk voor de realisering van de oorspronkelijke opdracht. Ook hierbij geldt dat een en ander duidelijk wordt gemotiveerd in het dossier.

3 Inkoop- en aanbestedingsbeleid

In dit hoofdstuk wordt het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van gemeente Kaag en Braassem gepresenteerd. Onder dit beleid wordt verstaan het aanbesteden van werken, leveringen en diensten. Het aanbesteden van opdrachten moet op een professionele wijze worden uitgevoerd, om een zo goed mogelijk product voor de meest voordelige prijs te verwerven. Er wordt een stap gezet in het professionaliseren van het plaatsen van opdrachten door de gemeente Kaag en Braassem.

De beleidsdoelstellingen van de gemeente Kaag en Braassem bij aanbestedingen kunnen in vier types doelstellingen worden verdeeld:

1. juridische beleidsdoelstellingen;
2. ethische en ideële beleidsdoelstellingen;
3. economische beleidsdoelstellingen;
4. organisatorische beleidsdoelstellingen.

3.1 Juridische beleidsdoelstellingen

Het lijkt vreemd om het naleven van wet- en regelgeving op te nemen als beleidsdoelstelling. Immers, het betreft een verplichting en geen keuze. Toch wordt het opgenomen, omdat de bouwfraude nog steeds in het geheugen ligt en is gebleken bij de interne controle dat de (Europese) aanbestedingsrichtlijnen niet goed worden nageleefd.

Ook het nastreven van objectiviteit, transparantie en non-discriminatie is meer een voorwaarde dan een keuze. Desondanks wordt het hier expliciet als beleidsdoelstelling opgenomen om daarmee het belang van openbare controle op bestuurlijke en ambtelijke integriteit en de doelmatige besteding van publieke gelden te onderstrepen. Om het in de praktijk makkelijker te maken aan de bovenstaande doelstellingen te voldoen, worden aanbestedingsreglementen gebruikt. Korthedshalve verwijzen wij ten aanzien van het werken in relatie tot ARW 2005 naar hetgeen is opgenomen in paragraaf 2.1. Voor leveringen en diensten zijn er geen standaard reglementen opgesteld door het rijk. Bij Europese aanbestedingen van diensten en leveringen zullen de Europese richtlijnen aangehouden moeten worden. In de overige gevallen zijn de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

3.2 Ethische en ideële beleidsdoelstellingen

3.2.1 ethische beleidsdoelstellingen

Integriteit van de opdrachtnemer

Leveranciers en opdrachtnemers zullen zich moeten houden aan de gangbare normen en waarden op het gebied van arbeidsvoorwaarden. Dit betekent onder meer dat hij zijn werknemers redelijk beloont op basis van een wettig arbeidscontract in veilige en gezonde werkomstandigheden, geen gebruik maakt van kinder- of dwangarbeid, niet discrimineert en zich niet bezig houdt met criminele activiteiten.

Integriteit van de opdrachtgever

Niet alleen de opdrachtnemers, maar ook de betrokken ambtenaren en bestuurders bij aanbestedingen dienen zich integer op te stellen. Aspecten die bij inkoop en aanbesteden een rol kunnen spelen, zijn hierna, niet limitatief, opgesomd.

- De gemeente Kaag en Braassem wordt bij onderhandelingen met de leverancier in beginsel vertegenwoordigd door tenminste 2 ambtenaren, tenzij de aard of omvang van de opdracht hiertoe geen aanleiding geeft;
- In het geval een betrokken ambtenaar of bestuurder feitelijk, dan wel in schijn, een belang heeft bij een potentiële leverancier wordt de relatie overgedragen aan een andere ambtenaar c.q. bestuurder. Voorop staat dat belangenverstrengeling te allen tijde wordt voorkomen;
- Bestuurders worden in beginsel niet te snel betrokken bij de onderhandelingen waardoor zij achteraf een onafhankelijk oordeel kunnen vormen over het onderhandelingsresultaat;
- Ambtenaren of bestuurders die attenties, giften dan wel andere vergelijkbare zaken ontvangen, melden dit conform hetgeen is verwoord in de "Afspraken over integriteit in Kaag en Braassem". Naast het gemeentelijk integriteitsbeleid wordt tevens rekening gehouden met de maatschappelijke opvattingen hieromtrent.
- In bijzondere situaties zal de gemeente Kaag en Braassem, na eigen onderzoek op grond van de Wet BIBOB (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) bij het bureau BIBOB advies vragen over de aanwezigheid van feiten en omstandigheden die bij aanbestedingen aanleiding kunnen zijn partijen uit te sluiten.

Beleidsregels op grond van de Wet Bibob

Sinds 2002 is de Wet integriteitsbeoordeling openbaar bestuur (wet Bibob) van kracht. Kaag en Braassem heeft beleidsregels vastgesteld hoe met die wet om te gaan. In die beleidsregels is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders dan wel een afdelingsmanager of medewerker van de gemeente die namens het college optreedt, bij het verlenen van opdrachten de wet in beginsel kan toepassen met inachtneming van hetgeen in deze beleidsregels daarover is bepaald. Dat betekent onder meer dat bij het verlenen van een opdracht kan worden bedongen dat de overeenkomst wordt ontbonden op bepaalde gronden die in de wet Bibob zijn opgenomen.

Voor de precieze bepalingen wordt hier verwezen naar die beleidsregels.

Lokale ondernemers

Bij openbare aanbestedingen kan ieder bedrijf, mits wordt voldaan aan de gestelde selectie-eisen, inschrijven op een opdracht. Daarnaast kan bij een openbare aanbesteding voorgeschreven worden dat, in geval van onderaanneming, lokale aannemers uitgenodigd worden een offerte uit te brengen. De hoofdaannemer is natuurlijk niet verplicht aan de lokale onderaannemer te gunnen. Bij een onderhandse aanbesteding wordt minimaal één lokale opdrachtnemer uitgenodigd in te schrijven op de opdracht, mits deze ondernemer natuurlijk voldoet aan de gestelde selectie-eisen. Als een lokale aannemer een gelijkwaardige aanbieding doet als een niet-lokale aannemer, kan de opdracht gegund worden aan de lokale inschrijver.

3.2.2 Ideële beleidsdoelstellingen

duurzaam inkopen

Een schoner, duurzamer en zuiniger Nederland! Daarvoor gaan rijk en gemeenten zich inspannen, volgens het bestuursakkoord over het klimaat- en energiebeleid. Gemeenten hebben gezamenlijk een groot inkoopvolume en kunnen door duurzaam in te kopen een duurzame productie afdwingen bij het bedrijfsleven. In 2010 moest de rijksoverheid bij 100% van haar inkopen en aanbestedingen duurzaamheid als zwaarwegend criterium meenemen. Gemeenten streven naar 75% in 2010 en 100% in 2015.

Duurzaam inkopen is het toepassen van milieu- en/of sociale aspecten in het inkoopproces, zodat dit uiteindelijk leidt tot de daadwerkelijke levering van een product, dienst of werk dat aan deze milieu- en/of sociale aspecten voldoet.

In het coalitieakkoord 2009 – 2014, Eenheid in verscheidenheid, is een aantal punten opgenomen over duurzaamheid.

- De gemeente bevordert het streven naar klimaatneutraal handelen door particulieren en bedrijven, door onder andere zelf het goede voorbeeld te geven en navolging hiervan te stimuleren.
- Belangrijk is het geven van voorlichting en het wijzen op mogelijkheden van het gebruik van rijks-subsidie.
- energieverbruik moet worden teruggedrongen en er moet gebruik worden gemaakt van energie uit duurzame tuinbouw en zonnecollectoren en het gebruik van alternatieve energiebronnen moet worden gestimuleerd.
- de gemeente bevordert duurzaam bouwen en waar mogelijk wordt dat geïntegreerd in plannen.
- Initiatieven die leiden tot een duurzame en economisch gezonde tuin- of landbouw waarbij de milieubelasting afneemt, worden ondersteund.

In deze beleidsnota wordt het belang van duurzaam inkopen onderstreept, maar niet uitgewerkt. Via internet is veel informatie beschikbaar, van criteria tot praktijkvoorbeelden en de mogelijkheid om met anderen ervaringen te delen. Op deze plaats volstaat om te bepalen dat in elk inkoop- en aanbestedingstraject duurzaamheidsaspecten moeten worden meegewogen.

Door SenterNovem zijn criteria ontwikkeld voor ongeveer 40 verschillende productgroepen die als bijlage bij deze nota zijn gevoegd. Deze criteria, samen met de door het ministerie van VROM op-

gestelde handleiding duurzaam inkopen - voor overheidsinkopers, moeten zoveel mogelijk door de inkopers binnen Kaag en Braassem worden toegepast. Daar waar het hanteren van de duurzaamheidscriteria leidt tot onoverkomelijke technische of financiële bezwaren, kan worden afgezien van duurzaam inkopen, zulks ter beoordeling van het college.

Sociaal ondernemen

Om de jeugdwerkloosheid en het tekort aan arbeidsplaatsen op de lange termijn te bestrijden is het belangrijk te kiezen voor een juridische verankering daarvan bij aanbestedingen van projecten die daarvoor geschikt zijn. Dit verplicht bij voorbeeld bouwbedrijven om leerlingen met een achterstand te begeleiden naar een "BouwStartBewijs", dat uiteindelijk hun kansen op de arbeidsmarkt vergroot. Ook bij andere aanbestedingen binnen de organisatie liggen kansen om banen te creëren. Bij daarvoor in aanmerking komende contracten moeten we overgaan op het hanteren van een maatschappelijke paragraaf. Per aanbesteding moeten de consequenties hiervan goed in beeld worden gebracht.

3.3 Economische beleidsdoelstellingen

De economische doelstellingen hebben vooral te maken met de manier waarop de markt benaderd wordt en de economische criteria die gebruikt worden bij de selectie van gegadigden en de gunning van opdrachten. De volgende onderdelen zullen aan bod komen:

1. keuze aanbestedingsprocedure
2. selectie- en gunningscriteria

3.3.1 Keuze aanbestedingsprocedure

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende aanbestedingprocedures al toegelicht. Van de enkelvoudige aanbesteding naar de Europese aanbesteding neemt de mate van concurrentie toe. De wens om in concurrentie aan te besteden neemt toe met de waarde van de opdracht. Daarom wordt de keuze voor een aanbestedingsprocedure afhankelijk gesteld aan de waarde van de opdracht. Hiertoe worden de onderstaande drempelwaarden gebruikt.

Vorm	Werken	Diensten / leveringen
enkelvoudig onderhands	tot € 25.000	tot € 25.000
meervoudig onderhands	€ 25.000 - € 500.000	€ 25.000 - € 200.000
openbaar	€ 500.000 - € 5.000.000	
Europees	≥ € 5.000.000	≥ € 200.000

- enkelvoudig onderhandse offerteprocedure: dit is geen aanbesteding maar het rechtstreeks aangaan van een overeenkomst. De gemeente is vrij in haar keuze wie zij wenst te contracteren.
- meervoudig onderhandse offerteprocedure: een aanbesteding waarvoor een beperkt aantal maar ten minste drie gegadigden tot inschrijving wordt uitgenodigd.
- (Europese) openbare – zonder voorselectie – aanbestedingsprocedure: op deze aanbesteding kan een ieder inschrijven nadat deze is bekendgemaakt.
- (Europese) niet-openbare – met voorselectie – aanbestedingsprocedure: bij deze aanbesteding vindt een publicatie plaats waarna gegadigden zich kunnen aanmelden. Na selectie wordt een aantal van hen uitgenodigd een inschrijving te doen.

Bij onderhandse, openbare en Europese aanbestedingen kan er nog gekozen worden om een voorafgaande selectie van gegadigden te houden. Hiervoor kan gekozen worden bij de aanbesteding van complexe, innovatieve of artistieke opdrachten en/ of wanneer er gegund wordt op het criterium 'economisch meest voordelige aanbieder'. Het voordeel hierbij is dat de aanbesteder minder inschrijvingen met elkaar hoeft te vergelijken.

Aanbesteden op basis van economisch meest voordelige aanbidding.

De ervaring in den lande heeft inmiddels geleerd dat aanbestedingen die gegund worden op basis van laagste prijs voor de aanbestedende dienst het risico creëert om bij een prijsvechter uit te komen. De winnende inschrijver die het werk voor de laagste prijs mag uitvoeren, heeft niet de grootste prikkel om daarbij maximale kwaliteit te bieden. Verder zullen zij eerder geneigd zijn om de gaten in het bestek te vinden teneinde meerwerkclaims bij de opdrachtgever neer te kunnen leggen als zij op zo'n werk al niet failliet gaan. Het is daarom aan te bevelen om als gunningscriterium zo mogelijk de economisch meest voordelige aanbidding te hanteren.

Er is bewust voor gekozen om een minimum aantal aan te vragen offertes vast te leggen. In het kader van objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en het verkrijgen van het beste product voor de beste prijs is het verstandig meer gegadigden uit te nodigen voor een inschrijving. Het kost iets meer inspanning, maar dit wordt ruimschoots goedge maakt door het opdoen van marktkennis en een uiteindelijk lagere inkoopprijs.

Van de Europese richtlijnen en drempelbedragen kan niet afgeweken worden. Indien vanwege omstandigheden toch moet worden afgeweken van de overige drempelbedragen en/of overige uitgangspunten kan dat alleen bij expliciet besluit van het college van B&W. Het college kan ervoor kiezen dit besluit, waarin de redenen zijn opgenomen om af te wijken van het beleid, ter kennisname aan de gemeenteraad aan te bieden.

3.3.2 Selectie-eisen en gunningscriteria

Selectie-eisen en gunningscriteria zijn bij openbare aanbestedingen onmisbaar, maar bij onderhandse aanbestedingen kunnen de selectie-eisen achterwege gelaten worden. Bij een onderhandse aanbesteding worden gegadigden uitgenodigd om in te schrijven, dus zijn dit ondernemingen waar de aanbesteder vertrouwen in heeft.

Selectie-eisen

De selectie-eisen zijn de maatschappelijke, technische, organisatorische en financieel-economische eisen, waaraan gegadigden moeten voldoen om mee te kunnen doen aan de aanbesteding.

Hierin staat bijvoorbeeld dat de opdrachtnemer aan moet tonen dat hij zijn verplichte belastingen en sociale premies afdraagt. Er kunnen ook eisen gesteld worden aan de ervaring van de opdrachtnemer met soortgelijke opdrachten waaruit dan moet blijken of hij voldoende technische en organisatorische capaciteiten heeft om de opdracht te vervullen. Als financieel-economische eis is het bijvoorbeeld gebruikelijk en verstandig om te eisen dat de opdrachtnemer niet in staat van faillissement verkeert en voldoende financieel draagkrachtig is om de opdracht tot een goed eind te brengen. Bij het gebruik van de selectie-eisen moet erop worden gelet dat deze proportioneel en objectief zijn. Het uitgangspunt is, dat de te stellen selectie-eisen met terughoudendheid toegepast worden en de gegadigden niet onnodig belast worden. Aangezien de aanbesteder de gestelde eisen moet controleren is hij daar ook bij gebaat.

Beleid is dat vanaf € 500.000 een openbare aanbesteding wordt georganiseerd. Om te zorgen dat we geen zaken hoeven te doen met bedrijven die in het verleden geen goede prestaties hebben geleverd kan een geschiktheids criterium worden gehanteerd bij de selectie-eisen, zoals grootte of omzet van het bedrijf, aantal referenties, soort referenties, kwaliteit van referenties, kwaliteit van de cv's, et cetera. De criteria moeten wel objectief, eenduidig, transparant, proportioneel en in verhouding tot de opdracht zijn bepaald. Voor alle gegadigden moeten de criteria op dezelfde manier toegepast worden.

Gunningscriteria

Bij de beoordeling van offertes kunnen twee gunningscriteria worden gehanteerd, namelijk:

1. De laagste prijs

Wanneer een opdracht tegen de laagste prijs wordt gegund, is het beoordelen van de offertes relatief eenvoudig. Gecontroleerd wordt of de aanbiedingen voldoen aan de selectie-eisen, waarna de prijs de doorslag geeft. Het bestek of programma van eisen moet in dit geval wel een gedetailleerde (technische) specificatie bevatten. Deze methodiek moet gebruikt worden voor producten, diensten en werken waarvan de technische, kwantitatieve en kwalitatieve eisen gedetailleerd omschreven kunnen worden in een programma van eisen of in een bestek waarbij de kans op meerwerk minimaal is. Inschrijvers kunnen zich dan niet onderscheiden met de inhoud van hun aanbieding, maar alleen met de prijs.

2. Economisch meest voordelige aanbidding

Voor andere opdrachten dient de economisch meest voordelige aanbidding gehanteerd te worden. Naast 'de prijs' worden aanvullende gunningcriteria opgesteld. Deze kunnen betrekking hebben op het in te kopen product (zoals verrekenprijzen, kwaliteit, milieuvriendelijkheid, levertijd), maar bijvoorbeeld ook op de uitvoering, het beheer en onderhoud daarvan (uitvoeringstermijn, klantvriendelijkheid, service, kwaliteit). Per opdracht zullen de meest relevante gunningcriteria gebruikt worden. Bij het hanteren van de economisch meest voordelige aanbidding wordt gebruik gemaakt van een eenduidige beoordelingsmethodiek.

3.4 Organisatorische beleidsuitgangspunten

Om de bovenstaande doelstellingen te behalen zal het Inkoop- en aanbestedingsbeleid ingebed moeten worden in de gemeentelijke organisatie.

3.4.1 Verdeling van de verantwoordelijkheden

Voor het goed functioneren van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid dient de verdeling van bevoegdheden eenduidig te zijn. Leidend hierin is op de eerste plaats de Gemeentewet en op de tweede plaats is dit de lokale regelgeving in de vorm van onder andere de Financiële verordening, de Budgethoudersregeling en de Mandatenlijst.

Bestuurlijke verantwoordelijkheid

De portefeuillehouder middelen is bestuurlijk integraal verantwoordelijk voor het inkoopbeleid. In het kader van de individuele inkopen van de leveringen, diensten en werken zijn de burgemeester en de wethouders, afhankelijk van hun portefeuille, verantwoordelijk.

Ambtelijke verantwoordelijkheid

Ambtelijk verantwoordelijk voor de coördinatie van het beleid is de businesscontroller. De inkoopactiviteiten zijn in het kader van integraal management bij de afdelingen belegd. Redenen hiervoor zijn gelegen in de (budget)verantwoordelijkheid die bij de afdelingsmanager ligt en de kennis van de materie die op afdelingsniveau het best is gewaarborgd.

3.4.2 Standaardreglementen

Zoals hiervoor al is aangeduid zal bij de aanbesteding van werken gebruik gemaakt worden van het ARW 2005, in overeenstemming met het advies van de VNG, zie ledenbrief met het kenmerk Lbr. 05/123 d.d. 29 november 2005.

3.4.3 Specificeren en contracteren

In de voorgaande hoofdstukken heeft de nadruk vooral gelegen op de selectiefase (de aanbestedingsprocedures).

De fasen hieraan voorafgaand en hierop volgend zijn zeker zo belangrijk voor een goed inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Specificatiefase

Aan een aanbestedingstraject moet een gedegen voorbereiding voorafgaan. De opdrachtgever moet zo precies als mogelijk is weten wat hij wil inkopen of aanbesteden. Deze fase resulteert in een productomschrijving of in het geval van werken en de meeste diensten in een definitief ontwerp met bestek. Voor het schrijven van bestekken zijn er diverse standaard systematieken. Voor de grond-, weg- en waterbouw is dit de RAW-systematiek. Voor de woning- en utiliteitsbouw is dit de STABU-systematiek. Voor zover intern onvoldoende kennis en/of capaciteit over deze systematieken beschikbaar is om zelf bestekken volgens deze systematieken op te stellen, zal per project worden bekeken of de gemeente zelf het bestek opstelt of dat zij dit uitbesteedt. Dit zal afhankelijk zijn van de omvang en/of complexiteit van het project. Wanneer gebruik gemaakt wordt van de RAW-systematiek is er een afdracht van 0,15% verschuldigd aan de opstellers van de standaard, het CROW. Dit kan als bestekpost opgenomen worden.

Contractfase

Direct na de selectiefase (aanbestedingsfase) begint de contractfase. Bij de meeste leveringen zal deze fase erg kort zijn. Aan het eind van de selectiefase van de leverancier zullen al veel afspraken vastgelegd zijn en volgt direct de volgende fase, namelijk de levering van de producten. Bij werken en sommige dienstverleningen kan de contractfase langer en ingewikkelder zijn. Hierbij zijn veel verschillende contractvormen denkbaar, zoals 'Design en Construct', Publiek Private Samenwerking, raamcontracten e.d. In deze fase worden de afspraken gemaakt met de opdrachtnemer, die nog openstaan na afsluiting van de selectiefase. Vaak zal voor de selectiefase al duidelijk moeten zijn voor welke contractvorm gekozen wordt. De keuze voor contractvorm zal per opdracht bekeken moeten worden.

3.5 Afwijken van het beleid

De gemeente moet aanbesteden met inachtneming van de Europese aanbestedingsregels als de geraamde waarde gelijk is aan of hoger is dan de vastgestelde Europese drempelbedragen. Onder die Europese drempels heeft de gemeente Kaag en Braassem haar eigen drempels vastgesteld. In bijlage 2 is weergegeven bij welke drempelbedragen welke aanbestedingswijzen zijn toegestaan binnen de gemeente Kaag en Braassem.

Bij twijfel rondom de Europese drempelbedragen kiest de gemeente Kaag en Braassem voor de openbare Europese aanbesteding (met of zonder voorselectie) om hiermee zo objectief, transparant en niet discriminerend mogelijk te handelen. Van de Europese aanbestedingsregels kan nooit worden afgeweken.

Het college is bevoegd af te wijken van het inkoopbeleid in de volgende situaties:

- bij dwingende spoed als gevolg van onvoorziene omstandigheden die niet aan de gemeente Kaag en Braassem zijn toe te rekenen;
- onder druk van zwaarwegende gemeentelijke belangen of door politieke besluiten waardoor de aanbestedingsvorm al is bepaald;
- vanwege de aard van de opdracht en de onzekere omstandigheden, waardoor de totale prijs niet vooraf vast te stellen is;
- als het gaat om opdrachten die om artistieke, exclusieve of technische redenen slechts aan één bepaalde opdrachtnemer kunnen worden toevertrouwd;
- bij vervolgoopdrachten, als de keuze van een andere opdrachtnemer onaanvaardbaar hoge kosten of technische moeilijkheden met zich mee zou brengen.

Indien het voornemen bestaat om af te wijken van het beleid dient dat altijd aan het college te worden voorgelegd, dan gelden de verleende mandaten niet.

Bijlage 1 Bronnen

Ter aanvulling op deze beleidsnota zijn de volgende (internet)bronnen relevant

website van de Vereniging Nederlandse Gemeenten
(<http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=21755>)

website van het platform duurzame overheden
(<http://www.duurzameoverheden.nl/eCache/PDO/78/319.html>)

website van Europa Decentraal, kenniscentrum
(www.europadecentraal.nl)

website van Agentschap NL van het ministerie van Economische Zaken
(www.agentschapnl.nl)

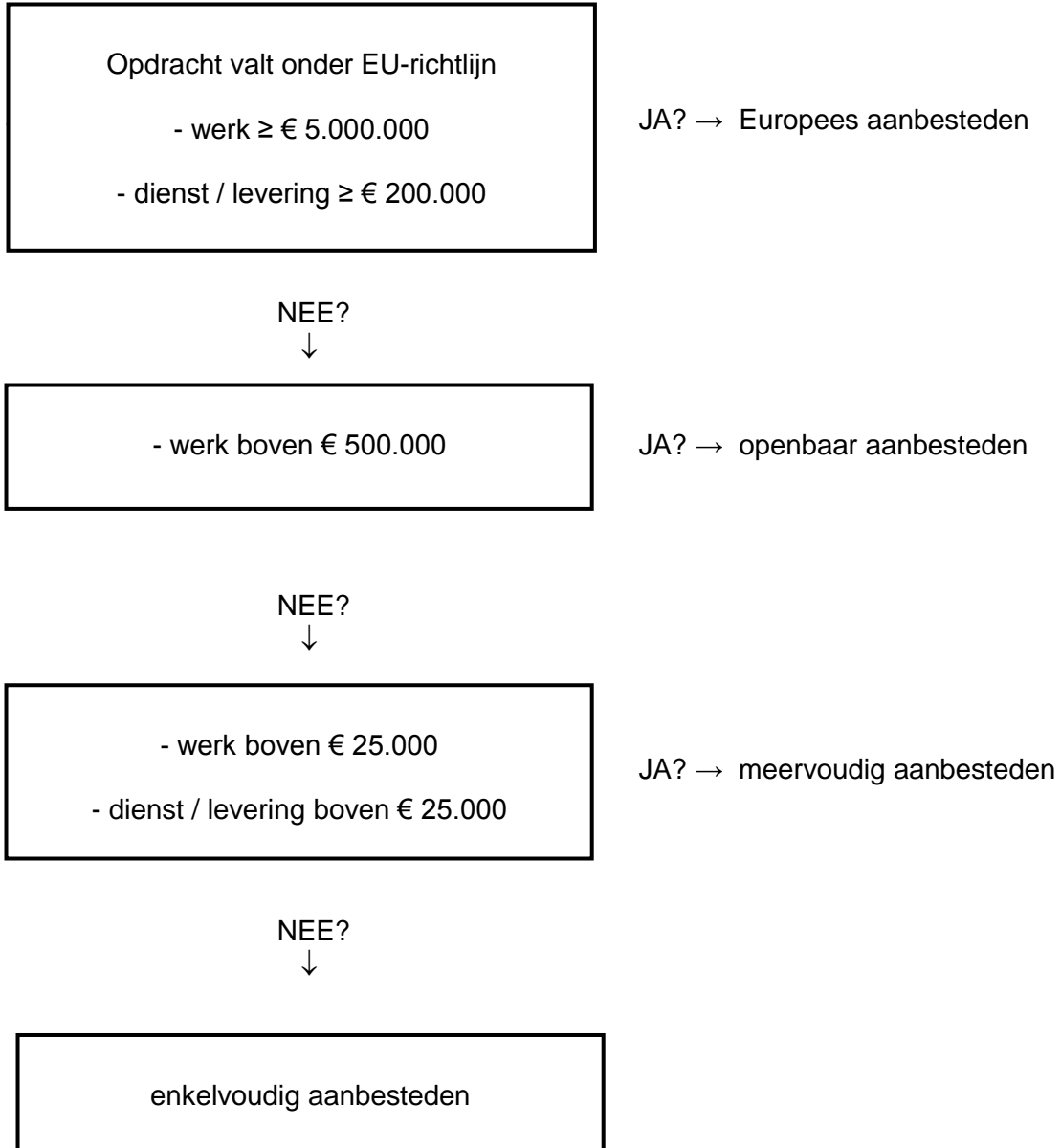
website van SenterNovem, specifiek gericht op duurzaam inkopen
(www.senternovem.nl/duurzaaminkopen)

website PIANOo, Expertisecentrum aanbesteden
(www.PIANOo.nl)

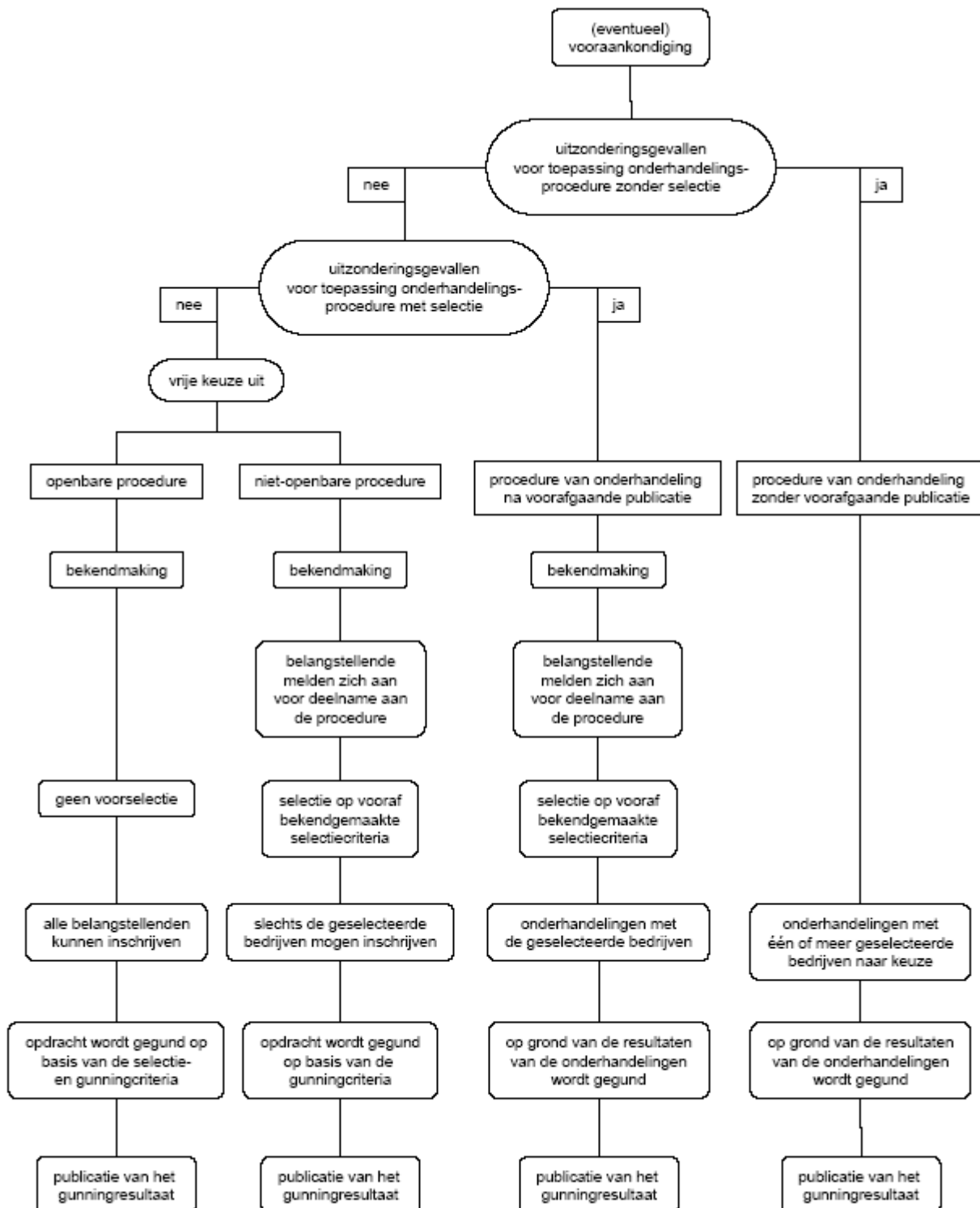
website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, dossier Duurzaam inkopen
(www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm)

Marktplaats Duurzaam inkopen van MVO Nederland
(www.marktplaatsduurzaaminkopen.nl)

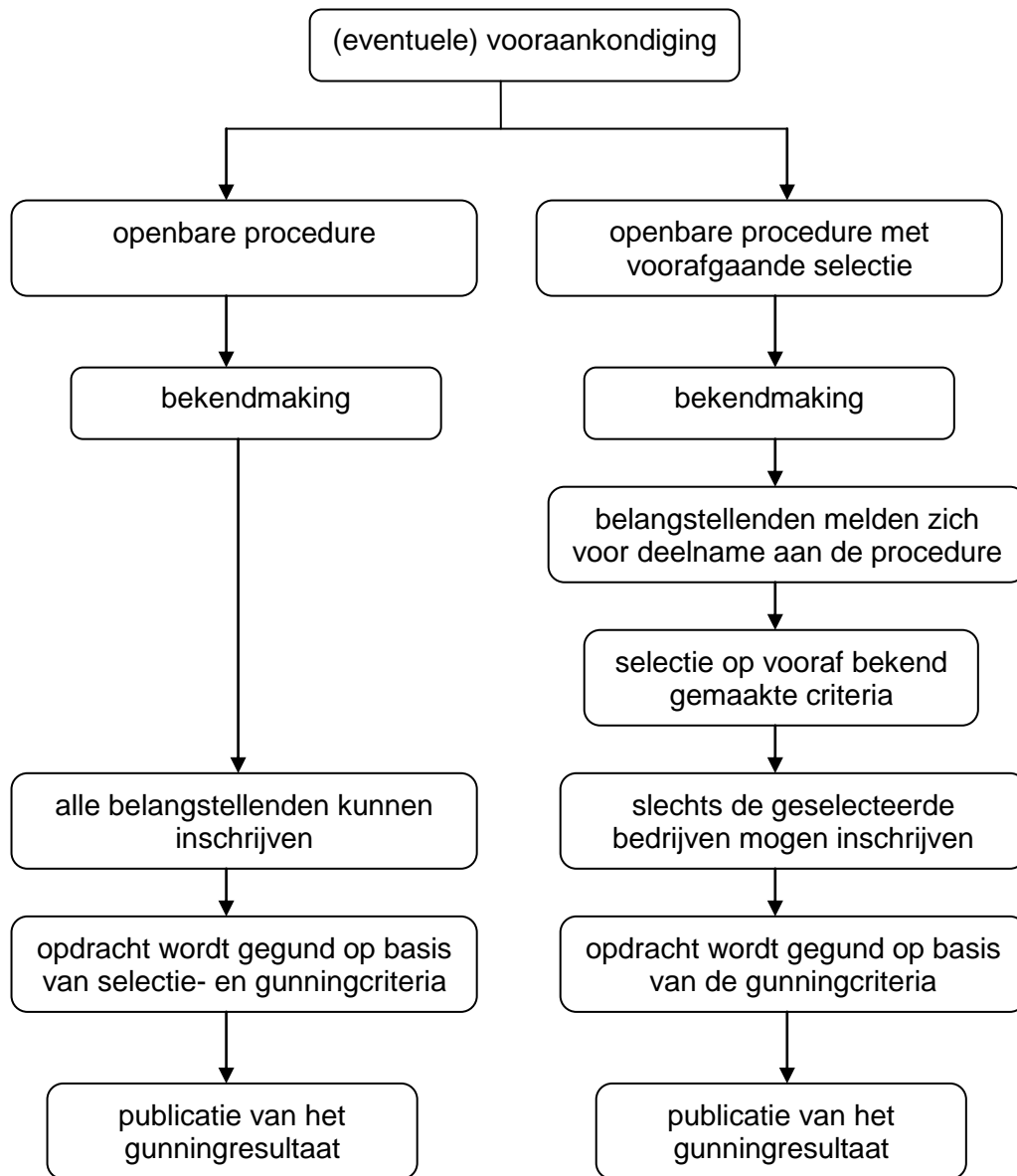
Bijlage 2 Aanbestedingsprocedure Keuze van de aanbestedingsvorm



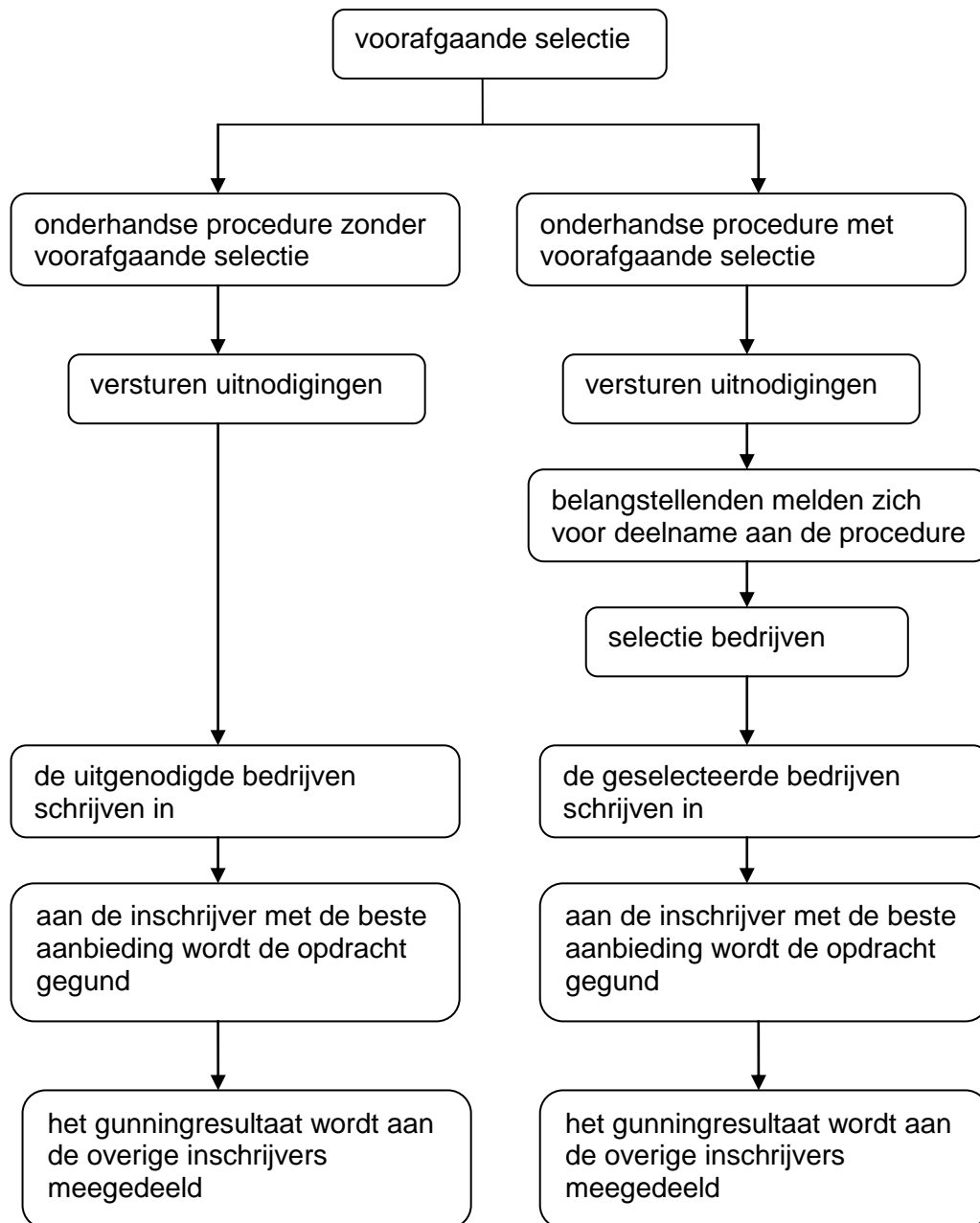
Bijlage 3 Aanbestedingsprocedure Europees aanbesteden



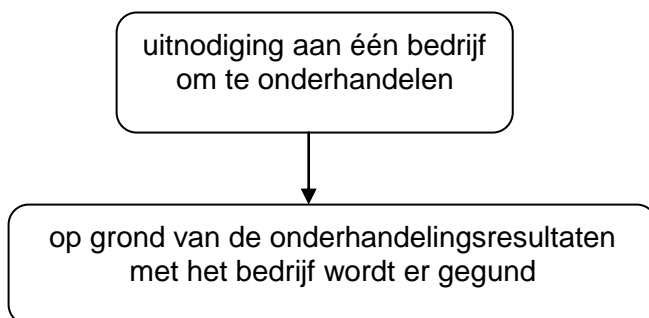
Bijlage 4 Aanbestedingsprocedure Nationale openbare aanbesteding



Bijlage 5 Aanbestedingsprocedure Meervoudig



Bijlage 6 Aanbestedingsprocedure Enkelvoudig



Bijlage 7 Voorbeeld inhoudsopgave dossier

Nr.	Omschrijving
1.	Nota inkoop- en aanbestedingsbeleid / wijze van inkopen of aanbesteden / toets drempelbedragen
2.	Bestek / kostenraming / programma van eisen / folders, brochures e.d.
3.	Selectie leveranciers / uitnodiging tot offerte(s) / inschrijvingen / vastlegging beoordelingen
4.	Raads- en/of collegebesluit / begrotingspost betreffende het werk, levering of dienst
5.	Documentatie / aanmelding EU c.a. (bij Europese aanbesteding)
6.	Besluit tot bestellen / formele opdrachtverlening / proces verbaal inschrijving
7.	Bewaking budget / voortgang financiële administratie / contractenbeheer (meerjarige contracten)
8.	Facturen en termijnstaten, opdrachten inzake meerwerk (inclusief vastlegging beoordeling prijsopgave c.a.)
9.	Proces verbaal van oplevering (bij werken)
10.	Motivatie en vastlegging indien wordt afgeweken van de hoofdregel
11.	Verslagen van bouwvergaderingen waarin afspraken zijn opgenomen
12.	Correspondentie met leverancier

Bijlage 8 Productgroepen en duurzaamheid

Aangepast vervoer	Kantoorstoffering
Audiovisuele apparatuur	Kunstwerken
Bedrijfskleding	Leerlingenvervoer
Beveiliging	Mobiele werktuigen
Buitenlandse dienstreizen	Netwerken, telefoniediensten en telefoonappara- tuur
Catering	Onderhoud transportmiddelen
Conserveringswerken	Openbaar vervoer
Dienstauto's	Openbare verlichting
Drankautomaten	Papier
Drukwerk	Post
Elektriciteit	Reiniging bedrijfskleding
Externe vergader- en verblijffaciliteiten	Reiniging openbare ruimte
Gemalen	Reproductieapparatuur
Gladheidsbestrijding	Riolering
Groenvoorzieningen	Schoonmaak
Grondwerken, bouwrijp maken en sanering / bodemreiniging	Sloop van gebouwen
Grootkeukenapparatuur	Straatmeubilair
Hardware	Tonercartridges
Kabels en Leidingen	Transportdiensten
Kantoorartikelen	Vaartuigen
Kantoorgebouwen beheer en onderhoud	Verhuisdiensten
Kantoorgebouwen huur en aankoop	Verkeersregelinstallaties
Kantoorgebouwen nieuwbouw	Waterbouwkundige constructies
Kantoorgebouwen renovatie	Waterzuiveringsinstallaties, slibbehandeling
Kantoormeubilair	Wegen
	Zware voertuigen

Voor deze productgroepen zijn criteria opgesteld die op de site van SenterNovem kunnen worden gedownload. (www.senternovem.nl/duurzaaminkopen) tevens staat hier een link naar de Handleiding Duurzaam Inkopen.