Exploitatieplan

Bornsche Maten fase 3(A), 2e herziening

Behorende bij het bestemmingsplan
'Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen'

Gemeente Borne

NL.IMRO.0147.EpBM3f002-vg01 **April 2020**

R. 151170 – 1238 - 03

Procedureoverzicht

Fase	*Datum*
Ontwerp	Nvt
Vaststelling	16 juni 2020

Inhoudsopgave

Deel 1 Toelichting 2e herziening exploitatieplan Bornsche Maten, fase 3(A) 3

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 De ontwikkeling Bornsche Maten 5
1.3 1e herziening exploitatieplan 6
1.4 2e herziening exploitatieplan 6
1.5 Doel exploitatieplan 7
1.6 Leeswijzer 8

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied 9
2.1 Het exploitatie(plan)gebied 9
2.2 Relatie planologische maatregel 10
2.3 De exploitatieplangrens 10
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 11

3 Omschrijving werken en werkzaamheden 13
3.1 Omschrijving bouwrijp maken 13
3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 13
3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied 13

4 De exploitatieopzet 15
4.1 Algemeen 15
4.2 Parameters 16
4.3 Ruimtegebruik 16
4.4 Programma 17
4.5 Fasering 18
4.6 Kosten 19
4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Bornsche Maten fase 3(A) 20
4.6.2 Inbrengwaarden gronden 20
4.6.3 Planschade 21
4.6.4 Sloopwerken en sanering (categorie 1) 21
4.6.5 Onderzoekskosten (categorie 1) 21
4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1) 21
4.6.7 Plankosten (categorie 1) 21
4.6.8 Overige kosten (categorie 3) 22
4.6.9 Rentekosten 23
4.6.10 Gerealiseerde kosten 24
4.7 Opbrengsten 24
4.8 Exploitatieopzet 25
4.8.1 Gewogen basiseenheden 25
4.8.2 Exploitatiebijdrage 25

5 Herziening en afrekening 27
5.1 Jaarlijkse herziening 27
5.2 Eindafrekening 27

6 Rechtsbescherming exploitatieplan 29
6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan Bornsche Maten, fase 3(A), 2e herziening 29

DEEL 2 Regels 2e herziening exploitatieplan Bornsche Maten, Fase 3(A) 30

BIJLAGEN

Bijlage 1. Kaart 'Verbeelding bestemmingsplan', d.d. 09-10-2018

Bijlage 2. Kaart 'Exploitatieplangrens', d.d. 20-03-2017

Bijlage 3. Kaart 'Eigendomssituatie', d.d. 04-10-2018

Bijlage 4. Kaart 'Ruimtegebruik', d.d. 21-03-2017

Bijlage 5. Taxatierapport Bornsche Maten, d.d. 06-09-2017

Bijlage 6. Resultaten plankostenscan VROM (2017), d.d. 10-04-2017

Bijlage 7. Uitgebreide exploitatieopzet, PAS bv, d.d. 01-04-2020

Bijlage 8. Beeldkwaliteitsplan Bornsche Maten, derde fase, d.d. november 2016

Bijlage 9. Profielenhandboek Openbare ruimte Bornsche Maten, fase 3, d.d. april 2017

Bijlage 10. Handboek Technische Detaillering bouw- en woonrijp Maken, d.d. [*pm*]

Bijlage 11. Inkoop- en aanbestedingsbeleid (2013), gemeente Borne

Deel 1 Toelichting 2e herziening exploitatieplan Bornsche Maten, fase 3(A)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van actualiseringstraject van bestemmingsplannen in de gemeente Borne stelt de gemeente Borne een nieuw bestemmingsplan op voor de kern Borne; bestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne’. Doel van deze herziening is te komen tot actuele bestemmingsplannen in de gehele gemeente Borne, waarbij een eenduidig en helder juridisch-planologisch kader wordt gehanteerd.

Alle gronden die gerekend worden tot de kern Borne, met uitzondering van bedrijventerrein Molenkamp, zijn vervat in het bestemmingsplan Algemene herziening Borne. Dit bestemmingsplan heeft, voor zover het betreft bestaande 'stedelijke' functies als wonen, horeca, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke, een overwegend conserverend karakter. Dit betekent dat het plan ten aanzien van de bestaande 'stedelijke functies' is gericht op het 'conserveren' of 'beheren' van de bestaande situatie in het plangebied. Afbeelding 1 geeft het nieuwe bestemmingsplangebied weer.

Afbeelding 1 Verbeelding Algemene herziening Borne



Onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne’, is de wijk Bornsche Maten met als onderdeel het vigerende bestemmingsplan ‘Bornsche Maten fase 3(A).

1.2 De ontwikkeling Bornsche Maten

De uitleglocatie "Bornsche Maten" is een woonwijk waar kwaliteit en duurzaamheid van de menselijke leefomgeving centraal staan. De woonwijk wordt ontwikkeld in 3 verschillende fasen. Een aanzienlijk deel van fase 1 en 2 van de woonwijk Bornsche Maten is inmiddels gerealiseerd. Voor deze fasen is in 2015 het bestemmingsplan "Bornsche Maten 2015" opgesteld en vastgesteld.

Voor fase 3 is op 12 september 2017 het bestemmingsplan ‘Bornsche Maten, fase 3(A)’ en het bijbehorende exploitatieplan ‘Bornsche Maten Fase 3(A)’ vastgesteld. In deze fase zijn circa 325 woningen mogelijk gemaakt, middels een directe eindbestemming ‘wonen’.

Op afbeelding 2 is de begrenzing en ligging van het bestemmingsplangebied fase 3 (A), zoals vastgesteld in 2017 weergegeven.

Afbeelding 2 Bestemmingsplangebied Bornsche Maten fase 3(A)



1.3 1e herziening exploitatieplan

Zoals aangegeven wordt voor alle gronden die gerekend worden tot de kern Borne, met uitzondering van bedrijventerrein Molenkamp, een nieuw bestemmingsplan opgesteld, zijnde het bestemmingsplan 'Algemene herziening Borne'. Deze algemene herziening is gericht op het 'conserveren' of 'beheren' van de bestaande situatie in het plangebied.

Gezien deze algemene herziening en het feit dat op grond van artikel 6.15 Wro een exploitatieplan jaarlijks moet worden herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd, wordt het exploitatieplan Bornsche Maten fase 3(A) herzien.

De 1e herziening van het exploitatieplan had inhoudelijk betrekking op:

1. De differentiatie van het woningbouwprogramma is aangepast naar de huidige inzichten. Hierbij blijft het totaal aantal te realiseren woningen ongewijzigd.
2. Het exploitatieplan is herzien naar prijspeil 1-1-2018. Ook zijn de gerealiseerde kosten t/m 31-12-2017 (boekwaarden) opgenomen.
3. De parameters voor kosten - en opbrengstenstijging zijn geactualiseerd naar de huidige marktsituatie.
4. De opbrengsten zijn aangepast aan de huidige marktsituatie door het aanpassen van de grondprijzen.
5. De eigendomssituatie in het exploitatieplangebied is aangepast naar de huidige situatie.

De vaststelling van de eerste herziening ziet voor het grootste deel op niet-structurele onderdelen (die de voortgang van de exploitatie (de ontwikkeling van het plan) betreffen). Voor een klein deel ziet de herziening op structurele onderdelen. Dit betreft de wijziging in de differentiatie van het woningbouwprogramma.

1.4 2e herziening exploitatieplan

Voorliggend exploitatieplan betreft de 2e herziening van het exploitatieplan Bornsche Maten fase 3(A). De 2e herziening van het exploitatieplan heeft inhoudelijk betrekking op:

1. Het exploitatieplan is herzien naar prijspeil 1 januari 2020. Ook zijn de gerealiseerde kosten t/m 31-12-2019 (boekwaarden) verwerkt.
2. De parameters voor kosten - en opbrengstenstijging zijn geactualiseerd naar de huidige marktsituatie.

3. De fasering van het woningbouwprogramma is aangepast naar de huidige inzichten. Hierbij blijft het totaal aantal te realiseren woningen ongewijzigd.
4. De opbrengsten zijn aangepast aan de huidige marktsituatie door het aanpassen van de grondprijzen.

De vaststelling van de tweede herziening ziet op niet-structurele onderdelen, die de voortgang van de exploitatie (de ontwikkeling van het plan) betreffen.

1.5 Doel exploitatieplan

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

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

Binnen het exploitatieplangebied Bornsche Maten fase 3 (A) zijn de gronden, op twee percelen na, in eigendom van de gemeente Borne. De gemeente Borne is voornemens deze percelen primair op minnelijke wijze te verwerven. Secundair zal de gemeente Borne overgaan tot het onteigenen van het perceel.

Met de eigenaren van de betreffende percelen is tot op heden geen overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

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

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het exploitatieplangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft en de eigendomssituatie. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningssystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening. Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure van het herziene exploitatieplan.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied 2e herziening exploitatieplan ‘Bornsche Maten, fase 3(A)’ opgenomen.

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Het plangebied van Bornsche Maten fase 3(A) maakt onderdeel uit van de woonwijk Bornsche Maten. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Borne, aan de zuidzijde aan al gerealiseerde onderdelen van de woonwijk Bornsche Maten (o.a. de woonbuurt De Veste) en aan de oostzijde aan het Bornsche Beekpark.

Op afbeelding 3 is de begrenzing en ligging van het plangebied globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar het fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan Algemene herziening Borne, die ziet op het exploitatieplangebied Bornsche Maten fase 3(A), opgenomen in bijlage 1.

Afbeelding 3 Fragment verbeelding Algemene herziening Borne – plangebied Bornsche Maten fase 3(A)



2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne’. De uitgangspunten en regels zoals deze gelden in het oude bestemmingsplan Bornsche Maten fase 3(A) zijn ongewijzigd opgenomen in artikel 30 Wonen – Esch en Maten (A) van dit bestemmingsplan. Deze uitgangspunten en regels gelden ook voor onderhavig exploitatieplan.

Uitzondering is dat aan de noordwest kant op een klein deel de bestemming Maatschappelijk – voorlopig is toegekend. Deze gronden worden tijdelijk gebruikt ten behoeve van een onderwijsinstelling. De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt bedraagt ten hoogste 4 jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. De voor 'Maatschappelijk - Voorlopig' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de termijn bestemd voor 'Wonen - Eschwonen en De Maten (A)'.

Deze tijdelijke bestemming heeft geen invloed op toerekeningsystematiek van dit exploitatieplan.

2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied maximaal gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied ‘Algemene herziening Borne’ geldt dat de grens van het exploitatieplangebied kleiner is dan de grens van het nieuwe bestemmingsplangebied.

Reden hiervoor is dat het bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter heeft. Inhoudende dat het plan ten aanzien van de bestaande 'stedelijke functies' is gericht op het 'conserveren' of 'beheren' van de bestaande situatie in het plangebied, oftewel de bestaande functies en bebouwing(smogelijkheden) zijn in dit plan in beginsel overgenomen. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan dan ook niet mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen die planologisch mogelijk worden gemaakt zijn:

- uitwerking van de bestemming Gemengd – Uit te werken De Veste 3e fase;
- realiseren van een extra kruispunt Bornschebeeklaan - N743;
- uitbreiding van het bedrijf aan de Prins Bernhardlaan 65;
- realiseren paardenstal/paardenbak op het perceel Twickelerblokweg 12;
- het realiseren van een verblijf voor alpaca’s op het perceel Twickelerblokweg 10;
- herbestemmen bedrijfswoning naar woning Azelosestraat 111.

De uitwerking van De Veste was reeds opgenomen in het bestemmingsplan Bornsche Maten fase 3(A), maar maakte geen onderdeel uit van het

exploitatieplan gezien het ontbreken van een ruimtelijke of functionele samenhang tussen de twee plangebieden. De kosten van het (extra) kruispunt Bornsche Beeklaan – N743 waren reeds opgenomen in de kostenpost bovenwijkse voorzieningen in het vigerende exploitatieplan.

De overig genoemde ontwikkelingen hebben geen relatie met het exploitatieplangebied Bornsche Maten fase 3(A).

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart 'Exploitatieplangebied Bornsche Maten fase 3(A), opgenomen in bijlage 2, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. De grens is ten opzichte van het vigerende exploitatieplan niet gewijzigd.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Op twee percelen na (zie tabel 1) is het exploitatieplangebied in eigendom van de gemeente Borne. Ten opzichte van het vigerende exploitatieplan is de eigendomssituatie gewijzigd. De percelen C858, C859 en C618 zijn door de gemeente aangekocht en inmiddels ook geleverd. De aangepaste kaart 'Eigendomssituatie' is opgenomen in bijlage 3.

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

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	m^2	Aandeel
Gemeente Borne	155.773	97,47%
Particulier 2 (C1089)	1.980	1,24%
Particulier 3 (C1090)	2.050	1,28%
Totaal	**159.803**	**100%**

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

De gemeente is voornemens, vanuit haar beleidsuitgangspunt dat gestreefd wordt naar een actieve grondpolitiek, alle binnen het plangebied gelegen gronden te verwerven. Hier liggen de volgende redenen aan ten grondslag:

1. Bij een integrale vorm van planuitvoering voor wat betreft de openbare voorzieningen geldt dat de gemeente als eigenaar deze tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen percelen moeten doen. Zonder integrale uitvoering door de gemeente zouden de eigenaren elk hun eigen afstemming met nutsbedrijven moeten organiseren, wat hogere kosten met zich meebrengt door inefficiëntie. Het gaat ook ten kosten van de efficiency

waar het betreft de voorbereiding, directievoering en het toezicht door de gemeente Borne.

2. Gezien de verkaveling van het gebied doorsnijden de kavels de bestaande kadastrale percelen - en daarmee bestaande eigendomsposities. De eigenaren kunnen de bestemming niet verwezenlijken volgens de vorm van planuitvoering die de gemeente met dit exploitatieplan voor ogen staat.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

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

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

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

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

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

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

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

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

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

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

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

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

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2020. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op de gemeentelijke grondexploitatie behorende bij het bestemmingsplan Algemene herziening Borne, waar de ontwikkeling van Bornsche Maten, fase 3(A) onderdeel van is geworden.

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

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn in tabel 2 de financiële parameters weergegeven die gebruikt worden in de exploitatieopzet. De prijspeildatum is 1 januari 2020.

Tabel 2 Parameters

	2020	2021	2022	2030
Rente	2,05	2,05	2,05	2,05
Inflatiecijfer kosten	0,0	2,5	2,0	2,5
Inflatiecijfer opbrengsten	0,0	1,5	1,5	0,0

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

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarische gronden. In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden getransformeerd naar een woongebied.

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden is aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende kaart ‘Ruimtegebruik’. Deze kaart is opgenomen in bijlage 4. De op deze kaart aangegeven vorm van grondgebruik is op hoofdlijnen ‘Wonen’, ‘Verkeer’, ‘Groen’ en ‘Water’. Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen

Het ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne’. Tabel 3 geeft het ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer. Het ruimtegebruik is ten opzichte van het vigerende exploitatieplan niet gewijzigd.

Tabel 3. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Bestemming			Opp. (m2) fase 3	Aandeel
Uitgeefbaar			88.353	
Verharding	Hoofdinfra	1.199		
	Woonstraat	22.177		
	Parkeren	6.605		
	Fietspad	547		
	Voetpad	16.467		
	TOTAAL		46.995	
Groen	Hoofdinfra	5.831		
	Wijkgroen	17.690		
	TOTAAL		23.521	
Water			934	
Totaal			**159.803**	

4.4 Programma

De bestemming 'Wonen' en 'Woongebied' voorziet in de ruimte om, zonder nadere uitwerking, circa 275 – 325 woningen te realiseren. Het programma is in tabel 4 opgenomen. Aan de basis van het programma en de verkavelingsopzet ligt het masterplan Bornsche Maten. Ten opzichte van het vigerende exploitatieplan is dit programma gewijzigd.

Afbeelding 3 Verkavelingsopzet Bornsche Maten Fase 3



Tabel 4. Bouwprogramma Bornsche Maten, fase 3(A)

Soort	Aantal	
	2018	2020
Sociale sector		
rij sociale huur	8	8
rij koop	35	35
Vrije sector		
Twee-onder-een kapwoning (huur)	16	16
Rijwoning huur	15	15
Rijwoning koop	61	61
Rijwoning Koop	--	--
Twee-onder-een kapwoning (projectmatig)	120	120
Twee-onder-een kapwoning (particulier)	15	15
Vrijstaand projectmatig	20	20
Vrijstaand particulier	19	19
Vrijstaand particulier	1	1
Totaal	310	310

4.5 Fasering

Het is voor een efficiënte exploitatie niet gewenst om grote hoeveelheden bouwrijpe grond langdurig braak te laten liggen. Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rente- en opbrengstenkosten is in tabel 5 de fasering van het woningbouwprogramma opgenomen.

Tabel 5 Fasering woningbouwprogramma

	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Fase 3	72	61	44	51	51	31			

Uit voorgaande tabel blijkt dat voor de realisatie van het exploitatieplangebied ‘Bornsche Maten, fase 3(A) wordt uitgegaan van een termijn van 5 tot 6 jaar. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden en zijn eind 2017 gestart.

Het stellen van nadere eisen/regels aan de fasering van de ontwikkeling in onderhavig exploitatieplan is niet aan de orde.

4.6 Kosten

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

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

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

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

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

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

Tabel 6. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Bornsche Maten fase 3(A)

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Bornsche Maten fase 3(A), zijn per onderdeel opgenomen in tabel 7. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2020.

Tabel 7 Specificering kosten exploitatieplangebied (incl. boekwaarden)

Omschrijving	**Bedragen in € (nominaal)**	**Boekwaarde**
Inbrengwaarde gronden	5.220.906	
Beheerskosten	104.402	84.402
Planschade	--	
Sloopwerken	91.202	51.202
Onderzoekskosten en sanering	667.601	525.662
Bouw en woonrijp maken	8.465.325	2.736.416
Voorbereiding en Toezicht	688.231	292.848
Overige kosten	3.086.606	
Plankosten (obv plankostenscan 01-04-2017)	2.286.321	941.358
Niet-verrekenbare B.T.W.	--	
Financieringskosten	3.833.122	3.833.122
Bijdragen uit exploitatie	479.170	457.439
Totaal	**24.922.886**	**8.922.449**

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, te Veenendaal. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied moet worden bepaald.

Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f onteigeningswet. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer. De inbrengwaarde is dus niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven.

Het taxatierapport Bornsche Maten, d.d. 6 september 2017 is opgenomen in bijlage 5.

Tevens is er een bedrag opgenomen van € 104.402,- ten behoeve van het tijdelijk beheer van de verworven gronden. Op basis van artikel 6.2.4 onder k van het Besluit ruimtelijke ordening zijn deze kosten toerekenbaar (categorie 1).

4.6.3 Planschade
In de exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met planschade.

4.6.4 Sloopwerken en sanering (categorie 1)
In het exploitatieplangebied waren en zijn diverse opstallen aanwezig. Het betreft hier voornamelijk agrarische opstallen en een aantal bedrijfswoningen. De nog te realiseren sloopkosten zijn geraamd op een bedrag van € 40.000,= (nominaal).

4.6.5 Onderzoekskosten (categorie 1)
Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. Genoemde onderzoeken betreffen onder meer: akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, rapportage externe veiligheid, onderzoek geur en dergelijke.

Tevens is er een post geraamd van € 337.604,- ten behoeve van archeologisch onderzoek. De kosten van deze gedane en nog uit te voeren onderzoeken zijn in de exploitatieopzet meegenomen. Daarnaast is er rekening gehouden met een post van € 293.717,- (nominaal) ten behoeve van saneringskosten.

4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)
De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen. Omdat de bestekvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het voorbelasten / ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering en andere gebruikelijke werkzaamheden.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van kunstwerken en dergelijke.

De totale nominale kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 8.465.325,= (nominaal).

Voor een overzicht van de werken en werkzaamheden die onder de voorziene bouw- en woonrijp maken vallen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3 van dit exploitatieplan.

4.6.7 Plankosten (categorie 1)
Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die

nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De definitieve versie van de plankostenscan is op 1 april 2017 in werking getreden.

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

Tabel 8. Overzicht plankosten

Plankostenpost	**Bedragen in € (nominaal) (prijspeil 1 januari 2017)**
Verwerving	144.606
Stedenbouw	192.340
Ruimtelijke ordening	117.971
Civiele techniek	1.083.710
Landmeten / vastgoedinformatie	34.041
Communicatie	--
Management	396.652
Planeconomie	174.645
Totaal 1-1-2017	**2.143.966**
Totaal 1-1-2020	**2.286.321**

De peildatum van de plankostenscan is 1 januari 2017. Het resultaat is derhalve geindexeerd naar peildatum 1 januari 2020 met 1,7% over 2017, 2,2% over 2018 en 2,6% over 2019. Het resultaat op 1 januari 2020 is € 2.286.321,-.

De plankosten zullen worden aangepast aan de werkelijk gemaakte kosten, indien blijkt dat deze werkelijke kosten op een relevant te achten wijze verschillen van de raming van deze kosten, zoals deze, op basis van de plankostenscan, zijn opgenomen in het onderhavig exploitatieplan.

4.6.8 Overige kosten (categorie 3)

De hoofdstructuur bestaat uit een duurzaam raamwerk dat is samengesteld uit het centraal gelegen Bornsche Beekpark, het Park Oud Borne als overgang naar het landschap, een bufferzone tussen Hengelo en Borne. En daarnaast de Bornsche Beeklaan als centrale ontsluiting van de Bornsche Maten (hoofdinfrastructuur). De omschreven hoofstructuur begeleidt de verstedelijking en omkadert de zeven verschillende woonbuurten die in de Bornsche Maten zijn / worden gerealiseerd.

Met het opstellen van het bestemmingsplan Bornsche Maten, fase 3 komt er een knip in het vigerende bestemmingsplan. De voorzieningen die de hoofdstructuur vormen moeten hierdoor worden aangemerkt als zogenaamde 'bovenwijkse voorzieningen' (zie tabel 6). Deze voorzieningen die oorspronkelijk in categorie 1 vielen zullen met het opstellen van het bestemmingsplan Bornsche Maten fase 3 verschuiven naar categorie 3.

Het gaat in het plangebied Bornsche Maten om de volgende voorzieningen:
1. Park Oud Borne
2. Hoofdinfrastructuuur Bornsche Beeklaan en Beekpark

Genoemde voorzieningen worden ten behoeve van onderhavig exploitatieplan op basis van de drie voorgeschreven toetsingscriteria toegerekend aan Bornsche Maten fase 3(A). Deze toerekening zal plaatsvinden op basis van het aantal woningen. Hierbij zijn de te realiseren woningen binnen fase 3 (310 woningen) afgezet tegen het totaal aantal woningen binnen Bornsche Maten (2.300 woningen). Dit resulteert in een percentage van 13,5% van de kosten van de genoemde voorzieningen die aan Bornsche Maten, fase 3(A) kunnen worden toegerekend.

Ad 1 Park Oud Borne
De investeringskosten voor het Park Oud Borne bedraagt € 2.054.965-. Op basis van voornoemd uitgangspunt voor de toerekening komt dit neer op een bedrag van € 276.974,- dat kan worden toegerekend aan het plangebied Bornsche Maten, fase 3(A).

Ad 2 Hoofdinfra en bufferzone
De investeringskosten voor de hoofdinfrastructuur en de bufferzone Beekpark bedraagt € 21.541.200,-. Op basis van voornoemd uitgangspunt voor de toerekening komt dit neer op een bedrag van € 2.908.062,- dat kan worden toegerekend aan het plangebied Bornsche Maten, fase 3(A).

In totaal is in de exploitatieopzet Bornsche Maten, fase 3(A) een bedrag van € 3.086.606,- opgenomen.

Tenslotte is er een bedrag van € 479.170 voor een afdracht aan de gemeente Hengelo ten behoeve van de ontwikkeling van de Bornsche Maten. Op basis van artikel 6.2.4 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening zijn deze kosten deels toerekenbaar aan Bornsche Maten, fase 3(A).

4.6.9 Rentekosten
Ingevolge het Bro is het mogelijk om rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening te brengen via het exploitatieplan. Eventuele renteopbrengsten worden van deze kosten afgetrokken.

Het bedrag aan rentekosten uit tabel 7 betreft de rentekosten over reeds geïnvesteerd kapitaal (zogenaamde 'boekwaarde) in het ontwikkelings-gebied Bornsche Maten, fase 3(A).

4.6.10 Gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 7%. Dit is de verhouding van de al verrichte werkzaamheden, gedeeld door het totaal aan geraamde kosten voor werkzaamheden in het exploitatieplan, exclusief de inbrengwaarde van de gronden en de financieringskosten.

Voor een overzicht van de gerealiseerde kosten per kostenpost wordt volstaan met een verwijzing naar de exploitatieopzet die is opgenomen in bijlage 7.

4.7 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten;

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

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond en subsidies. De grondprijzen zijn geraamd op basis van de uitgangspunten uit het gemeentelijke grondprijsbeleid, de Nota Grondprijzen 2020 van de gemeente Borne.

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

Tabel 9. Geraamde opbrengsten

	Aantal	Grondprijs gem.	Grondopbrengst
Sociale sector			
rij sociale huur	8	€ 38.215	€ 305.724
rij koop	35	€ 42.718	€ 1.495.114
Vrije sector			
Twee-onder-een kapwoning (huur)	16	€ 78.428	€ 1.254.843
Rijwoning huur	15	€ 53.819	€ 807.285
Rijwoning koop	61	€ 54.038	€ 3.296.312
Rijwoning Koop	--	€ 54.038	€ -
Twee-onder-een kapwoning (projectmatig)	120		€ 9.442.870
Twee-onder-een kapwoning (particulier)	15	€ 95.886	€ 1.438.293
Vrijstaand projectmatig	20	€ 121.183	€ 363.549

Vrijstaand projectmatig	20	€	122.615	€	2.084.451
Vrijstaand particulier	19	€	159.610	€	3.032.590
Vrijstaand particulier	1	€	166.434	€	166.434
TOTAAL	**310**			**€**	**23.687.464**

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 10 wordt de systematiek weergegeven.

Tabel 10 Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen

Soort	Aantal	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Sociale sector					
rij sociale huur	8	€ 38.215	0,71	6	€ 305.724
rij koop	35	€ 42.718	0,79	28	€ 1.495.114
Vrije sector					
Twee-onder-een kapwoning (huur)	16	€ 78.428	1,45	23	€ 1.254.843
Rijwoning huur	15	€ 53.819	1,00	15	€ 807.285
Rijwoning koop	61	€ 54.038	1,00	61	€ 3.296.312
Rijwoning Koop					
Twee-onder-een kapwoning (projectmatig)	120	€ 78.691	1,46	175	€ 9.442.870
Twee-onder-een kapwoning (particulier)	15	€ 95.886	1,77	27	€ 1.438.293
Vrijstaand projectmatig	3	€ 121.183	2,24	7	€ 363.549
Vrijstaand projectmatig	17	€ 122.615	2,27	39	€ 2.084.451
Vrijstaand particulier	19	€ 159.610	2,95	56	€ 3.032.590
Vrijstaand particulier	1	€ 166.434	3,08	3	€ 166.434
Totaal	**310**			**438**	**€ 23.687.464**

4.8.2 Exploitatiebijdrage

Gezien het voorgaande is er voor gekozen om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te berekenen. Reden hiervoor is dat ondanks dat in het bestemmingsplan Bornsche Maten, fase 3(A) een directe bouwtitel is opgenomen, het aan de voorkant niet is aan te geven wat het uiteindelijke bouwprogramma is. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen zal de totale exploitatiebijdrage van de betreffende exploitant kunnen worden

berekend, omdat dit afhankelijk is van de op dat moment in eigendom zijnde gronden, en het te realiseren programma op de betreffende gronden.

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt **€ 59.827,=** op contante waarde 1 januari 2020.

Tabel 11 geeft weer hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd met inachtneming van de benoemde parameters uit paragraaf 4.2. De totale kosten, inclusief inflatie, dienen in mindering te worden gebracht met eventueel verkregen subsidies (art. 6.6 Wro). Verder mogen niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnen komt (6.18 lid 5 Wro). In onderhavige situatie overtreffen de kosten de opbrengsten, waardoor niet alle kosten zijn te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan gewogen basiseenheden, waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. In de bijlage is de berekening van de exploitatieopzet opgenomen, zie bijlage 7.

Tabel 11 Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2020 in €	
Te verhalen kosten	€	25.087.021
Minus subsidies en/of bijdragen	€	11.600
Netto te verhalen kosten	€	25.075.421
Totale opbrengsten(drempel)	€	23.322.578
Mogelijke te verhalen kosten	€	23.322.578
Aantal gewogen basiseenheden		389,84
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**€**	**59.827**

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

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

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:
a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

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

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

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

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

5.2 Eindafrekening

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

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

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Aangezien deze eerste herziening van het exploitatieplan moeten worden gezien als een structurele herziening, is uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

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

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

6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan Bornsche Maten, fase 3(A), 2e herziening

Aangezien deze 2e herziening van het exploitatieplan Bornsche Maten, fase 3(A) een herziening op niet-structurele onderdelen betreft, kan er geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

DEEL 2 Regels 2e herziening exploitatieplan Bornsche Maten, Fase 3(A)

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:
Bestemmingsplan 'Algemene herziening Borne', (artikel 30 Wonen – Esch en Maten (A)) vervat in de verbeelding en regels.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

1 Exploitant die de werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente gestelde eisen zoals vastgelegd in:

- Beeldkwaliteitsplan 3e fase Eschwonen en De Maten fase 1, d.d. november 2016. (bijlage 8).
- Profielenhandboek Openbare Ruimte Bornsche Maten, fase 3(A), d.d. april 2017 (bijlage 9).
- Handboek technische detaillering bouw- en woonrijp maken Bornsche Maten, fase 3(A), d.d. [pm] (op te nemen in bijlage 10).

Hierbij maakt het vast te stellen beeldkwaliteitshandboek onderdeel uit van het exploitatieplan voor zover deze ziet op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte in het exploitatieplan gebied.

2 De gemeente Borne stelt voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Algemene herziening Borne, de volgende documenten, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, vast:

- Handboek technische detaillering bouw- en woonrijp maken Bornsche Maten, fase 3(A).

3 Een exploitant die de werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente Borne gestelde eisen in de documenten als bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

1. Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden worden door exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd:
   a. Een aanduiding van de voorgenomen werken en werkzaamheden.
   b. Een plan van aanpak waarin het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente is beschreven.
2 Burgemeester en wethouders maken binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekent aan de exploitant. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.
3 Zodra de werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de exploitant een voltooiingsverslag ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
4 Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
5 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.
6 De leden 1 tot en met 5 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Borne ter zake als exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van werken, werkzaamheden en bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan ‘Algemene herziening Borne’ en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het exploitatieplangebied, dient de exploitant aan het college van burgemeester en wethouders een inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de

werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.

2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het inrichtingsplan en de bestekken, maken burgemeester en wethouders hun beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd inrichtingsplan c.q. bestekken.

3 Burgemeester en wethouders onthouden goedkeuring indien het inrichtingsplan en de bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op Kaart 'Ruimtegebruik' (bijlage 4) en aan het bestemmingsplan Algemene herziening Borne en het bepaalde in dit exploitatieplan.

4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Borne ter zake als exploitant optreedt

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
   a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
   b. Gewijzigde Aanbestedingswet van 1 juli 2016, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.
   c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 Gemeente Borne, opgenomen in bijlage 11.

3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd.

4 Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.

5 Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning door exploitant ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;

6 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in lid 5.

7 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

1 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van de openbare voorzieningen aan de gemeente Borne en van de overdracht van de nutsvoorzieningen vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente Borne rekening houdt met de in artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde inrichtingsplan en bestekken.
2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders.
3 Na goedkeuring van de openbare voorzieningen en de nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het werk als opgeleverd beschouwd en treedt een onderhoudstermijn in van 1 jaar.

Artikel 6 Regels met betrekking tot koppelingen

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

1 De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de hoofdstuk 3 van dit exploitatieplan mag niet eerder plaatsvinden dan nadat het kwaliteitshandboek openbare ruimte door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borne is vastgesteld.

Artikel 7 Verbodsbepalingen

1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 2 van deze regels.
2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze regels.
3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel, voor zover deze betrekking hebben op de uitvoering van de werken en werkzaamheden en geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.

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

Artikel 9 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 7 is een strafbaar feit als bedoeld in de W et economische delicten.

Artikel 10 Overgangsbepaling

Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het 2e herzieningsbesluit, blijft van toepassing op ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwen in het exploitatieplangebied, waarop voor die datum van inwerkingtreding van het 1e herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Artikel 11 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels Exploitatieplan Bornsche Maten fase 3(A), 2e herziening'***.

Bijlage 1. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne – exploitatiegebied Bornsche Maten fase 3, d.d. 09-10-2017

Gemeente Borne

NAAM PLAN
Algemene herziening kern Borne

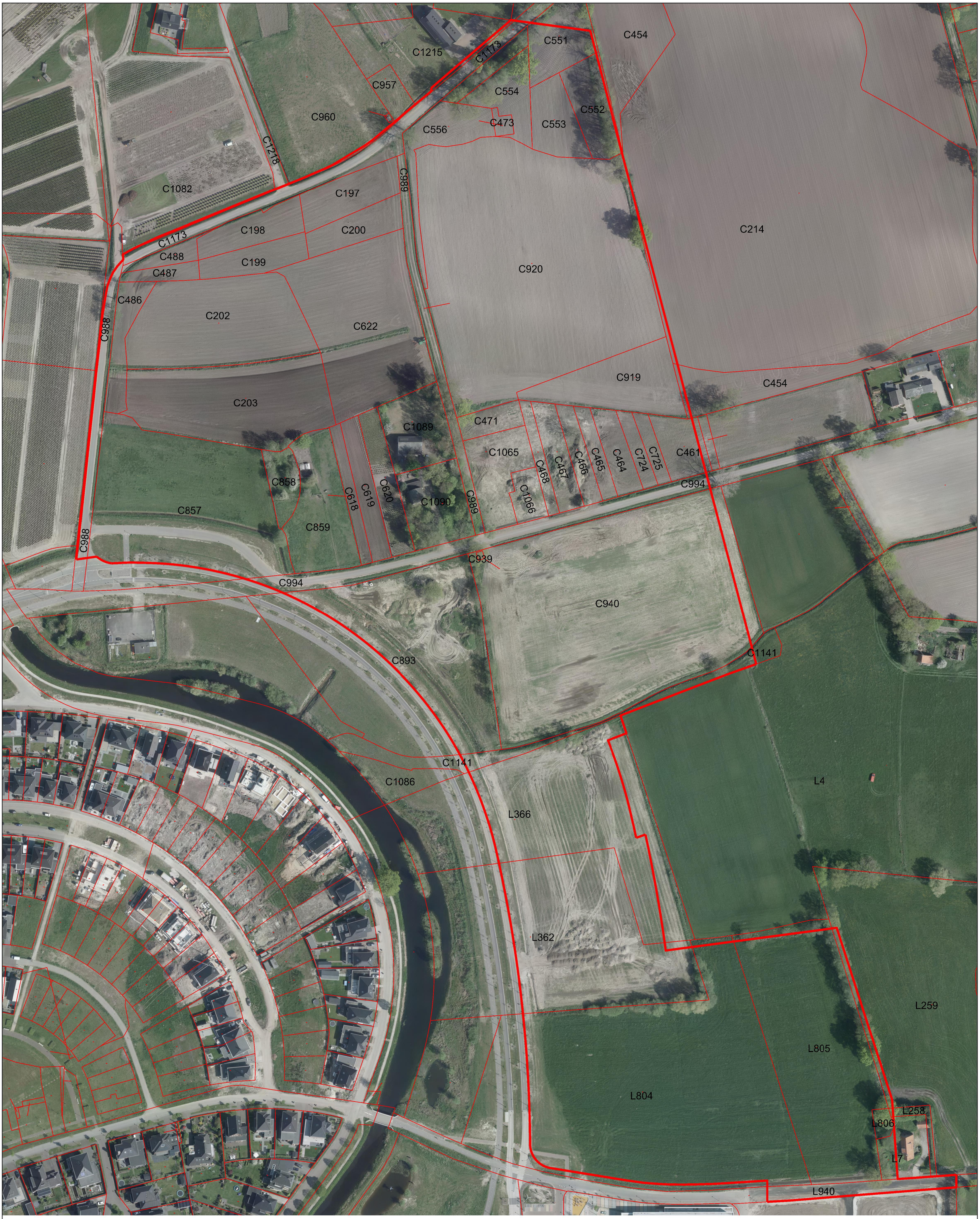
NAAM CMI-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0147.BpAHB-vg01	9-10-2018	1 VAN 15	A0

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000

Best M Ingenieursbureau
Bulkstreekjlk 338 1034 ZC Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl

BJZ.nu
Twentepoort Oost 16A 7609 RC Almelo
0546 454466 www.BJZ.nu

Bijlage 2. Kaart 'Exploitatieplangrens', d.d. 20-03-2017



Legenda

Grens exploitatieplan

Project

Exploitatieplan Bornsche Maten

Onderdeel
Exploitatieplangrens

Formaat	Tekenaar	Datum	Documenttype
A2	JR	20-03-2017	Tekening

Schaal
1:1500

Bestandsnaam
N:\GEOCAD\Data\Projecten\CivieleTechniek\dgn\Planrealisatie\Bornsche Maten\Eschwonen Maten

Tekeningnummer
1

Blad	Aantal
1	1

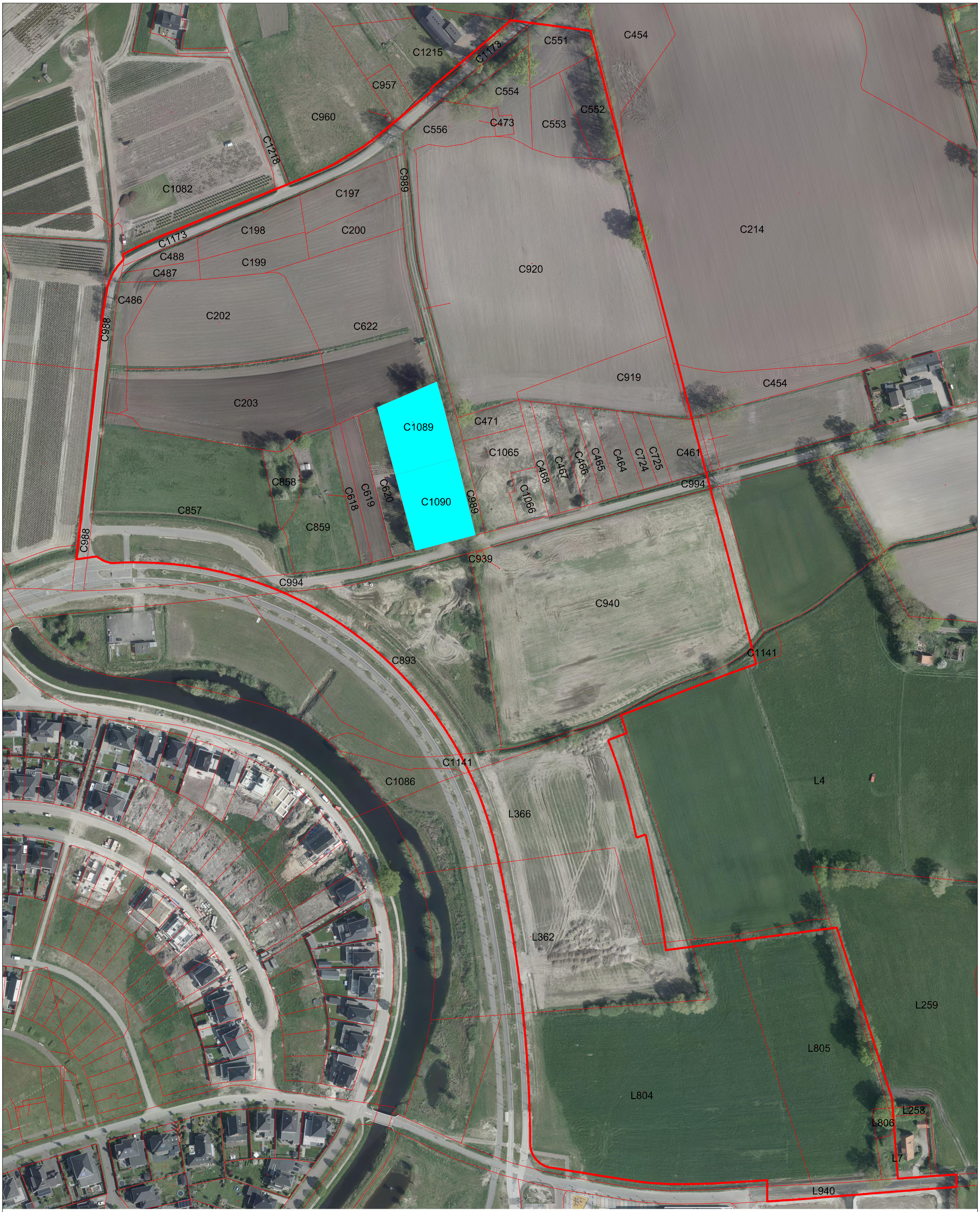
Documentstatus
Concept

GEMEENTE BORNE

Bornsche Maten

GEMEENTE BORNE

Bijlage 3. Kaart ‘Eigendomssituatie’, d.d. 07-08-2017



Legenda

Van der Meer (percelen C1089 en C1090)

Niet gearceerde percelen zijn al eigendom van de Gemeente Borne

Project

Exploitatieplan Bornsche Maten

Onderdeel
Eigendomssituatie

Formaat	Tekenaar	Datum	Documenttype
A2	JR	04-10-2018	Tekening

Schaal
1:1500

Bestandsnaam
N:\GEOCAD\Data\Projecten\CivieleTechniek\dgn\Planrealisatie\Bornsche Maten\Eschwonen Maten

Tekeningnummer
2

Blad	Aantal
1	1

Documentstatus
Concept

GEMEENTE BORNE

Bornsche Maten

GEMEENTE BORNE

Bijlage 4. Kaart ‘Ruimtegebruik’, d.d. 21-03-2017



Project			
Exploitatieplan Bornsche Maten			
Onderdeel: Ruimtegebruik			
Formaat: A2	Tekenaar: JR	Datum: 21-03-2017	Documenttype: Tekening
Schaal: 1:1500	Bestandsnaam: N:\GEOCAD\Data\Projecten\CivieleTechniek\dgn\Planrealisatie\Bornsche Maten\Eschwonen Maten		
Tekeningnummer: 3	GEMEENTE BORNE		
Blad: 1 / Aantal: 1			
Documentstatus: Concept			

Bijlage 5. Taxatierapport Inbrengwaarde Bornsche Maten, fase 3 - Kendes o.g., d.d. 06-09-2017

TAXATIERAPPORT

Bornsche Maten

Veenendaal, september 2017

KENDES RENTMEESTERS VEENENDAAL BV - WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - F 0318 582151 - E INFO@KENDES.NL - I WWW.KENDES.NL
HANDELSREGISTER UTRECHT 66632838

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2010
VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.

Inhoud

1. Opdracht 3
1.1 Opdrachtgever 3
1.2 Taxateur 3
1.3 Onafhankelijkheid 3
1.4 Object 3
1.5 Belang 3
1.6 Taxatiebasis 3
1.7 Taxatiemethode 4
1.8 Doel van de taxatie 4
1.9 Opname 4
1.10 Taxatiedatum 4
1.11 Aansprakelijkheid 4
1.12 Conformiteit RICS Red Book 2012 4
1.13 Publicatie 4
1.14 Algemene voorwaarden 5
2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 6
2.1 Algemene uitgangspunten 6
2.2 Bijzondere uitgangspunten 7
3. Beschrijving 8
3.1 Algemeen 8
3.2 Bestemming 8
3.3 Omschrijving per rechthebbende 9
3.4 Inleiding 36
3.5 Toelichting op artikel 6.2.3 c en d Bro 36
3.6 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 37
3.7 Gebruikswaarde 37
3.8 Complexwaarde 38
3.9 Bijzondere (on-) geschiktheid 38
3.10 Waarderingsmethode 39

Bijlagen:

Bijlage 1: exploitatieplangrens Bornsche Maten
Bijlage 2: verbeelding bestemmingsplankaart

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 31 mei 2016 is door de gemeente Borne, zetelend te Borne, gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV, thans Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer ing. J.C. Eertink RT RMT als rentmeester NVR, registertaxateur Landelijk en agrarisch vastgoed en Bedrijfsmatig en Wonen (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT 795504409) en ing. A. van Gellicum MRE MRICS als rentmeester NVR, registertaxateur Landelijk en agrarisch vastgoed en Bedrijfsmatig vastgoed - grootzakelijk vastgoed (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT671346927) beiden verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV te Veenendaal.

1.3 Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateurs. De taxateurs noch Kendes Rentmeesters Veenendaal BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de ontwikkeling "Bornsche Maten, derde fase (A)".

1.4 Object

Het getaxeerde omvat onroerende zaken gelegen in ontwerp bestemmingsplan Bornsche Maten, derde fase (A) van 11 april 2017.

1.5 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.6 Taxatiebasis

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

1.7 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de vergelijkende waarderingsmethode.

1.8 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van de "Bornsche Maten, derde fase (A)."

1.9 Opname

Het plangebied is op 16 juni, 7 juli 2016 en 31 januari 2017 door taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

1.10 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 12 april 2017. 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. Doorgaans wordt als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarde veelal de datum gehanteerd van het ter visie leggen van het (ontwerp)Bornsche Maten derde fase(A). Vanwege het feit dat deze datum nog in de toekomst ligt is 12 april 2017 aangehouden.

1.11 Aansprakelijkheid

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

1.12 Conformiteit RICS Red Book 2012

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke procedures waarop de taxatiestandaarden volgens RICS Red Book 2012 in beginsel niet van toepassing zijn.
(VS 1.1, RICS Red Book 2014, Nederlandse vertaling / artikel 2.7 NRVT-reglement bedrijfsmatig en landelijk vastgoed).

1.13 Publicatie

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is ermee bekend dat dit taxatierapport inbrengwaarden onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan Bornsche Maten Fase 3a en als zodanig betreft het een openbaar stuk.

1.14 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

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 erfdienstbaarheden, 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, voor zover 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, voor zover 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, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente en de gemeente waarin het object is gelegen alsmede via de site van ruimtelijke plannen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is. In hoofdstuk 3.2 zijn de bestemmingen nader uitgeschreven

2.1.6 Exploitatieplan Bornsche Maten, derde fase(A)

In het kader van deze taxatie heeft Kendes Rentmeesters Veenendaal kennis genomen van het ontwerp exploitatieplan Bornsche Maten fase 3(A) van 16 augustus 2017 met projectnummer R. 151170-1238-02.

2.1.7 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.

2.1.8 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



Figuur 1. Exploitatieplan Bornsche Maten derde fase(A)

3.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied Bornsche Maten, derde fase. Deze derde fase voorziet op termijn in de realisatie van in totaal 1000 woningen. In het ontwerp bestemmingsplan "Bornsche Maten, derde fase(A)" worden aan de gronden directe eindbestemmingen opgenomen die ruimte bieden voor circa 275-325 woningen met bijbehorende voorzieningen

3.2 Bestemming

3.2.1 Vigerende bestemming

Het plangebied is voor het overgrote deel gelegen binnen de begrenzing van het geldend bestemmingsplan "Bornsche Maten". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Overijssel op 31 oktober 2006. Op 15 december 2006 is het plan in werking getreden, waarna het op 26 januari 2007 onherroepelijk is geworden. Een klein deel van de gronden in het plangebied maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Bornsche Maten 2015". Het betreft hier de gronden met een bestemming 'Gemengd - Uit te werken'. Deze bestemming wordt in dit bestemmingsplan, m.u.v. van de bouwregels dat maximaal 15% van de woningen gestapeld mag worden gebouwd, onverkort overgenomen.

3.3 Omschrijving per rechthebbende

Binnen het plangebied zijn 7 eigenaren te onderscheiden, waarvan 2 eigenaren/opstalhouders.

3.3.1 Eigenaar – 1 – Gemeente Borne

3.3.1.0 Eigenaar - Gemeente Borne

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	L	259	01.46.30 ha	00.03.68ha
Totaal			01.46. 30 ha	00.03.68 ha

Locatie

Borne L 259 is gelegen nabij de Deurningerweg te Borne.

Foto

L 259 is cultuurgrond waar geen foto van beschikbaar is

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie L, nummer 259 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom Aalderink

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Borne L 259 het object betreft een perceel grasland.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). Het object Borne L 259 is bestemd als Verkeer-verblijfsgebied.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complex prijs.

3.3.1.1 *Eigenaar -Gemeente Borne*

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	473	00.01.60 ha	00.01.60 ha
Borne	C	551	00.16.30 ha	00.10.89 ha
Borne	C	554	00.11.30 ha	00.11.30 ha
Borne	C	556	00.14.80 ha	00.14.80 ha
Borne	C	553	00.12.20 ha	00.12.20 ha
Borne	C	552	00.13.20 ha	00.13.20 ha
Borne	C	919	00.27.65 ha	00.27.65 ha
Borne	C	920	01.95.95 ha	01.92.70 ha
Totaal			02.93.00 ha	02.84.34 ha

Locatie

Borne C, 473, 555, 551, 554, 553 en 552 zijn gelegen aan Piepersveldweg te Borne.
Borne C, 556, 919 en 920 gelegen aan Hemmelhorst te Borne

Foto







Op de foto linksboven bevinden zich de percelen C 473, 551, 554 en 553

Op de rechter foto bevindt zich toekomstig perceel C920

Op de foto linksonder bevindt zich achterin perceel C919

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 473, 551,553, 552, 554, 556, 919 en 920 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom Blenke

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Borne C, 473, 551, 554, 553, 552, 556 en 919 de objecten betreffen percelen grasland
Borne C920 het object betreft een perceel akkerbouw

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De objecten Borne C 919, 920,551, 554, 553, 552, 556 en 473 zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied en wonen

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs

3.3.1.2 *Eigenaar - Gemeente Borne*

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	1218	00.32.81 ha	00.00.05 ha
Borne	C	960	00.69.80 ha	00.00.72 ha
Totaal			01.02.61 ha	00.00.77 ha

Locatie

Borne C, 1218 en 960 zijn gelegen aan Piepersveldweg te Borne

Foto



Op de foto rechtsboven bevindt zich perceel C 1218 hiertoe behoort de oprijlaan en erf en tuin van de woning.
Op de foto linksonder bevindt zich de perceel C 960.

Eigendom en zakelijke rechten

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 960 en 1218 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Diepenmaat.

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) berust op de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummer 960 het volgende zakelijke recht:

- een zakelijk recht als bedoeld in art.5, lid 3, onder B, van de belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van **Enexis BV**, zetelend te Rosmalen.
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten gunste van **Enexis BV**, zetelend te Rosmalen.

Publiekrechterlijke beperkingen
Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Borne C1218 het object betreft de oprijlaan
Borne C960 het object betreft een perceel grasland

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A. De objecten Borne C 1218 en 960 zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

3.3.1.3 *Eigenaar – Gemeente Borne*

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	L	258	00.02.55 ha	00.00.10 ha
Borne	L	7	00.10.30 ha	00.02.90 ha
Totaal			00.12.85 ha	00.03.00 ha

Locatie

Borne L, 258 en 7 zijn gelegen aan de Deurningerweg te Borne

Foto



Op de foto links bevindt zich L7 en op de foto rechts bevindt zich L 258

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie L, nummers 258 en 7 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Franke

Publiekrechterlijke beperkingen
Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Borne L, 7 en 258 betreffen de tuin bij de woning van het object Deuringerweg 35, 7623 AG te Borne.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De objecten Borne L 7 en 258 zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik als tuin bij woning. De prijs per m2 is bepaald op € 250/m2.

3.3.1.4 Eigenaar – Gemeente Borne

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	857	01.09.00 ha	00.91.67

Locatie

Borne C857 gelegen aan Hemmelhorst te Borne.

Foto



Het gehele grasland zichtbaar op de foto hoort bij perceel C 857.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummer 857 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Hesselink

Publiekrechterlijke beperkingen
Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Borne C857 het object betreft een perceel grasland

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). Het object Borne C 857 is bestemd als verkeer – verblijfsgebied, groen en wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

3.3.1.5 *Eigenaar – Gemeente Borne*

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	893	01.21.80 ha	00.72.39 ha
Totaal			01.21.80 ha	00.72.39 ha

Locatie

Borne C 893 is gelegen aan Hemmelhorst te Borne.

Foto



Op de bovenstaande foto is de linker zijde perceel C 893

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummer 893 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Hervormde gemeente.

Publiekrechterlijke beperkingen
Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Borne C, 893 het object betreft een perceel grasland.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). Het object Borne C 893 is bestemd als verkeer – verblijfsgebied, groen en wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

3.3.1.6 Eigenaar – Gemeente Borne

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	1066	00.05.95 ha	00.05.95 ha

Locatie

Borne C1066 gelegen aan Hemmelhorst 7 te Borne.

Foto



Perceel C 1066 bevindt zich op de achtergrond ter hoogte van de bult op deze foto.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummer 1066 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Kamers.

Publiekrechterlijke beperkingen
Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Het object betreft een voormalige woning, deze is reeds gesloopt.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). Het object Borne C 1066 is bestemd als wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de volledige schadeloosstelling.

3.3.1.7 *Eigenaar – Gemeente Borne*

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	488	00.04.70 ha	00.04.70 ha
Borne	C	957	00.05.22 ha	00.00.10 ha
Borne	C	486	00.10.90 ha	00.10.90 ha
Borne	C	198	00.11.90 ha	00.11.90 ha
Borne	C	197	00.14.00 ha	00.14.00 ha
Borne	C	202	00.57.20 ha	00.57.20 ha
Borne	C	203	00.54.00 ha	00.54.00 ha
Borne	C	622	00.67.40 ha	00.67.40 ha
Borne	C	1215	00.40.87 ha	00.01.34 ha
Totaal			02.66.19 ha	02.21.54 ha

Locatie

Borne C, 488, 957, 486, 198, 197, 202, 203, en 1215 zijn gelegen aan Piepersveldweg te Borne.
Borne C 622 is gelegen aan de Hemmelhorst te Borne

Foto







Op de foto linksboven bevindt zich achter de bomen perceel Borne C 1215

Op de foto rechtsboven bevindt zicht op de achtergrond een woning inclusief erf en grond wat perceel Borne C 957 vormt.

De overige percelen bevinden zich op de foto linksonder.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 488, 957, 486, 198, 197, 202, 203, 622, en 1215 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Kemna.

Publiekrechterlijke beperkingen
Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Borne C, 488, 486 betreffen percelen grasland.
Borne C, 957 Het onderhavige gedeelte betreft een perceelsgedeelte weiland.
Borne C, 198, 197, 202, 203 en 622 n betreffen akkerbouw percelen.
Borne C, 1215 het onderhavig gedeelte betreft grasland.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De objecten Borne C 957 en 1215 zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied.

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De objecten Borne C 488, 486, 198, 197, 202, 203 en 622 zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied en wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Het gebouwde gedeelte is buiten het plangebied gelegen.

3.3.1.8 Eigenaar – Gemeente Borne

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	620	00.12.00 ha	00.12.00 ha

Locatie

Borne C, 620 is gelegen aan de Hemmelhorst te Borne.

Foto



Perceel Borne C, 620 is het perceel maïs op de achtergrond van de foto langs de woning op.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummer 620 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Kemperink.

Publiekrechterlijke beperkingen
Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Het object betreft een akkerbouw perceel.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A) Borne C 989 . Het object is bestemd als verkeer – verblijfsgebieden en wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

3.3.1.9 Eigenaar – Gemeente Borne

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	1065	00.17.25 ha	00.17.25 ha

Locatie

Borne C, 1065 gelegen aan Hemmelhorst 5 te Borne.

Foto



Perceel Borne C, 1065 bevindt zich op de voorgrond en linkerzijde van de foto.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummer 1065 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Kolenbrander.

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Het object betreft een voormalige woning met erf en tuin. De woning is reeds gesloopt.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A) Borne C 1065 . Het object is bestemd als wonen en verkeer – verblijfsgebied.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de volledige schadeloosstelling.

3.3.1.10 Eigenaar – Gemeente Borne

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	L	366	01.13.15 ha	00.70.94 ha
Borne	L	362	01.33.00 ha	00.84.34 ha
Borne	C	618	00.05.80 ha	00.05.80 ha
Borne	C	619	00.10.60 ha	00.10.60 ha
Totaal			02.62.55 ha	01.71.68 ha

Locatie

Percelen Borne L, 366 en 362 zijn gelegen aan de Deurningerweg te Borne.

Foto





Op de foto linksboven bevindt zich perceel L 362 en op de foto rechtsboven bevindt zich perceel L 366.



Op de foto bevinden zich de percelen Borne C, 618 en 619 waarbij de mais als grens geldt.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie L, nummers 366 en 362 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Kuiphuis.

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

De objecten betreffen percelen grasland.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A) . De objecten Borne L, 366 en 362 zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied, wonen en groen.

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A) Borne. De objecten Borne C, 618 en 619 zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied en wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

3.3.1.11 *Eigenaar – Gemeente Borne*

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	725	00.04.00 ha	00.04.00 ha
Borne	C	724	00.04.30 ha	00.04.30 ha
Borne	C	461	00.10.10 ha	00.09.10 ha
Borne	C	467	00.09.80 ha	00.09.80 ha
Borne	C	468	00.05.80 ha	00.05.80 ha
Borne	C	465	00.05.50 ha	00.05.50 ha
Borne	C	466	00.08.10 ha	00.08.10 ha
Borne	C	471	00.06.00 ha	00.06.00 ha
Borne	C	464	00.08.50 ha	00.08.50 ha
Totaal			00.62.10 ha	00.61.10 ha

Locatie

Percelen Borne C, 725, 724, 461, 467, 468, 465, 466, 471 en 464 zijn gelegen aan de Hemmelhorst te Borne.

Foto





Op de foto linksboven bevindt zich perceel Borne C, 471.

Op de foto rechtsboven bevinden zich de overige perceel nummers C 725, 724, 460, 461, 467, 468, 465, 466 en 464.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 725, 724, 923, 460, 461, 467, 468, 465, 466, 471 en 464 bij de gemeente Borne gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Mekenkamp.

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Percelen Borne C, 725, 724, 461, 468, 465, 466, 471 en 464 betreffen akkerbouw percelen.
Perceel Borne C, 467 betreft een voormalige woning en is reeds gesloopt.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De percelen Borne C 725, 725, 461, 464, 465, 466, 467, 468, en 471 zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied en wonen

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de volledige schadeloosstelling.

3.3.1.12 Eigenaar – Gemeente Borne

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	487	00.04.60 ha	00.04.60 ha
Borne	C	199	00.11.10 ha	00.11.10 ha
Borne	C	200	00.11.10 ha	00.11.10 ha
Totaal			00.26.80 ha	00.26.80 ha

Locatie

Percelen Borne C, 487 en 199 zijn gelegen aan de Piepersveldweg te Borne.
Perceel Borne C, 200 is gelegen aan de Hemmelhorst te Borne.

Foto



Op de foto bevinden zich achter elkaar aaneengesloten de percelen Borne C, 487, 199 en 200.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 487, 199 en 200 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Morselt.

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Percelen Borne C, 487, 199 en 200 betreffen percelen akkerbouw.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De objecten zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied en wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

3.3.1.13 *Eigenaar – Gemeente Borne*

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	L	804	02.03.39 ha	01.76.45 ha
Borne	L	806	00.01.86 ha	00.01.86 ha
Totaal			02.05.25 ha	01.78.31 ha

Locatie

Percelen Borne L 804 en 806 zijn gelegen aan Deurningerweg te Borne.

Foto



Op de foto bevinden zich achter elkaar aaneengesloten de percelen L 804 en 806

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie L, nummers 804 en 806 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne. Voorheen eigendom van Nijhuis

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

De percelen Borne C804 en 806 betreffen grasland.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De objecten zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied, groen en wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

3.3.1.14 Eigenaar - Gemeente Borne

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	1141	00.22.60 ha	00.09.13 ha
Borne	C	989	00.13.70 ha	00.13.70 ha
Borne	C	988	00.18.10 ha	00.12.79 ha
Borne	C	1173	00.26.35 ha	00.23.98 ha
Borne	L	940	00.84.40 ha	00.09.60 ha
Borne	C	994	01.50.00 ha	00.28.17 ha
Totaal			03.15.15 ha	00.97.37 ha

Locatie
Perceel Borne C, 994 betreft de Hemmelhorst te Borne.
Perceel Borne C, 989 betreft de 1e Hemmelhorst te Borne.
Percelen Borne C, 988 en 1173 betreffen de Piepersveldweg te Borne
Perceel Borne L, 940 betreft de Deurningerweg.
Perceel Borne C, 1141 is gelegen aan de Bornsche Beeklaan.

Foto

Betreffen, behoudens Borne, C, 1141, bestaande openbare wegen binnen het exploitatiegebied.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 1141, 989, 994, 988, 1173 en sectie L 940 bij de **gemeente Borne** gevestigd aan Rheineplein 1, 7622 DG te Borne.

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Het perceel Borne C, 1141 betreft grasland.
De percelen Borne C, 989, 988, 994 ,1173 en L 940 betreffen openbare wegen met berm.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De percelen Borne C 988, 1173 en L 940 zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A) Het perceel Borne C1141 is bestemd als groen

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De percelen Borne C 989 en C 994 zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied en wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent voor de percelen C 988, 1173, en L 940de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik, zijnde openbare weg. De prijs is hiervoor vastgesteld op € 1,00 per m2. De onroerende zaak ontleent voor de percelen C 1141, 989 en 994 de hoogste waarde aan de complexprijs.

3.3.2 Eigenaar – 2 – M.J.H. Kuipers

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	859	00.27.80 ha	00.27.80 ha
Borne	C	858	00.07.30 ha	00.07.30 ha
Totaal			00.35.10 ha	00.35.10 ha

Locatie

De percelen Borne C, 859 en 858 zijn gelegen aan Hemmelhorst te Borne

Foto



Op de linkerhelft van bovenstaande afbeelding bevindt zich perceel C 858 en op de rechterhelft bevindt zich perceel C 859.

Eigendom en zakelijke rechten

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom voor ¼ deel van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 858 en 859 bij:

- De heer **Martinus Johannes Hermannus Kuipers**, gevestigd aan Glanerveldweg 172, 7532 RS Enschede.
- De heer **Paulus Fredrikus Johannes Kuipers**, gevestigd aan Erve broekhuis 24, 7451 VM Holten.
- Mevrouw **Hermanna Maria Theresia Kuipers**, gevestigd aan Torenmolenlaan 47, 7241 VL Lochem.
- De heer **Norbertus Jozef Maria Kuipers**, gevestigd aan Tijenesch 1, 4791 GS Delden.

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) berust op de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 858 en 859 het volgende zakelijk recht:

- Gebruik en bewoning ten gunste van de heer **Johannes Bernardus Petrus Kuipers** gevestigd aan Langestraat 74, 7491 AJ Delden.
- Gebruik en Bewoning ten gunste van mevrouw **Josepha Adriana Charlotte van Riel** gevestigd aan 't dijkhuis 1, 7622 CM Borne.

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Het perceel Borne C, 858 betreft een perceel grasland met een klein schuurtje die dienst lijkt te doen als paardenstal en perceel Borne C, 859 betreft een perceel grasland met een boomgaard.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De percelen zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied en wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de volledige schadeloosstelling. Volgens opgave van de gemeente is het object inmiddels aangekocht. De akte van levering heeft nog niet plaatsgevonden.

3.3.3 Eigenaar – 3 – M.A. van der Meer

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	1090	00.20.50 ha	00.20.50 ha
Borne	C	1089	00.19.80 ha	00.19.80 ha
Totaal			00.40.30 ha	00.40.30 ha

Locatie

Perceel Borne C, 1090 is gelegen aan de Hemmelhorst 3 te Borne en het perceel Borne C, 1089 is gelegen aan Hemmelhorst 3A te Borne.

Foto



Op de foto bevindt zich perceel C 1090. Het betreft een vrijstaande woning met de daarbij behorende ondergrond erf en tuin. Van perceel C 1089 is geen foto beschikbaar.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 1090 en 1089 bij mevrouw **M.A. van der Meer** gevestigd aan Hemmelhorst 3, 7623 AL Borne.

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Het Perceel Borne C, 1090 betreft een vrijstaande woning met erf en tuin en het perceel Borne sectie C, 1089 betreft een atelier/bijgebouw.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A) Het object is bestemd als wonen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de volledige schadeloosstelling.

3.3.4 Eigenaar – 4 – J.G.H. Meijer

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	C	939	00.00.20 ha	00.00.20 ha
Borne	C	940	01.82.20 ha	01.82.20 ha
Borne	C	454	02.17.00 ha	00.00.90 ha
Borne	C	214	04.38.20 ha	00.01.83 ha
Totaal			08.37.60 ha	01.85.13 ha

Locatie

De percelen Borne C, 939, 940, 454 en 214 zijn gelegen aan Hemmelhorst te Borne.

Foto







Op de foto linksboven bevindt zich perceel Borne C, 940.

Op de foto rechtsboven bevinden zich de percelen Borne C, 454 en C214.

Op de foto linksonder bevindt zichhet perceel Borne C, 939. Het betreft hier een trafo.

Eigendom en zakelijke rechten

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummers 939, 943, 454 en 214 bij de heer **Johannes Gerhardus Hendrikus Meijer** gevestigd aan Veldhuisweg 1 7626 LE Hertme.

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het recht van opstal van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummer 961 bij de **Enexis BV** gevestigd aan Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch.

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) berust op het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummer 940 de volgende zakelijke rechten:

- een zakelijk recht als bedoeld in art.5, lid 3, onder B, van de belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van **Enexis BV**, zetelend te Rosmalen.
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten gunste van **Enexis BV**, zetelend te Rosmalen.

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

Het perceel Borne C, 939 betreft een nutsvoorziening(trafo).
De percelen Borne C, 940 en 454 betreffen grasland percelen.
Het perceel Borne C, 214 betreft een akkerbouw perceel.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). De percelen Borne C, 454 en 214 zijn bestemd als verkeer- verblijfsgebied

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A) Het perceel Borne C, 939 is bestemd als verkeer – verblijfsgebied.

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). het perceel Borne C, 940 is bestemd als verkeer – verblijfsgebied, woongebied, groen en wonen

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. De trafo is tegen de symbolische prijs van € 1,-- opgenomen vanwege het feit dat in het exploitatieplan de kosten van nutsvoorzieningen zijn meegenomen en vanwege het feit dat de gemeente weer een locatie voor vervangende trafo beschikbaar zal stellen. **De hier genoemde percelen zijn economisch geleverd aan de gemeente Borne . Juridische levering dient nog plaats te vinden**

3.3.5 Eigenaar - 5 - Nijhuis Bouw BV

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Borne	L	805	00.89.65 ha	00.89.65 ha
Totaal			00.89.65 ha	00.89.65 ha

Locatie

Het perceel Borne L, 805 is gelegen aan Deurningerweg te Borne.



Op de bovenstaande afbeelding is perceel Borne L, 805 te zien.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 1 september 2017) berust het eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie L, nummer 805 bij **Nijhuis bouw BV** gevestigd aan Molendijk Noord 92a, 7461 JE Rijssen.

Publiekrechterlijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 1 september 2017) is er geen sprake van publiekrechtelijke beperkingen.

Omschrijving

- Het perceel Borne L , 805 betreft grasland. Dit " L" nummer is ontstaan uit Borne L, 364.

Bestemming

Ontwerp bestemmingsplan 11 april 2017 Bornsche Maten, derde fase(A). Het object is bestemd als verkeer – verblijfsgebied, wonen en groen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs . **De gemeente Borne heeft dit perceel inmiddels aangekocht. De juridische levering heeft nog niet plaats gevonden.**

3.4 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 Bornsche Maten te Borne. 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.

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.
Voor wat betreft de waarde van de opstallen is geconstateerd dat de hoogste waarde zich(momenteel nog) ontleent aan het thans bestaande gebruik. Er is geconstateerd dat geen van de bestaande opstallen voor de nieuwe bestemming gehandhaafd blijven. Vanwege het feit dat er geen taxatierapporten aanwezig zijn van de reeds gesloopte opstallen dan wel andere relevante informatie beschikbaar is voor de taxateurs om een splitsing van de waarde van de gesloopte opstallen en grondwaarde aan te brengen en vervolgens de financieringsschade en bijkomende schade te bepalen hebben taxateurs er voor gekozen om geen (denkbeeldige) splitsing aan te moeten brengen in de grond- en opstalwaarde en de financieringsschade en bijkomende schade maar deze voor de waardering als één geheel te beschouwen. Een uitzondering hierop is het perceel Borne C, 1065, plaatselijk bekend als Hemmelhorst 5 te Borne

3.5 Toelichting op artikel 6.2.3 c en d Bro

Als onderdeel van het bepalen van de inbrengwaarde dienen ook de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten(6.2.3.c Bro) ,en de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied(6.2.3.d Bro) in beschouwing worden genomen. Ondergetekenden hebben geconstateerd dat een aantal door de gemeente verworven objecten is gesloopt.

Bij de waardering van deze objecten hebben ondergetekenden vanwege mogelijke dubbeltelling met het exploitatieplan geen correctie van sloopkosten op de inbrengwaarde toegepast.

De in het rapport van bureau gekozen uitgangspunten komen ondergetekenden als reëel voor. Voor zover er kosten gemaakt dienen te worden voor verplaatsing en of verlegging van in het exploitatiegebied aanwezige kabels en leidingen van nutsbedrijven en gasbedrijven zijn deze niet in dit rapport meegenomen.

Voor de kosten van het vrijmaken van rechten en lasten als bedoeld onder 6.2.3. c van de nog te verwerven objecten heeft ondergetekenden geen nadere specificaties en/of kennisgeving van eigenaren ontvangen. Uitgangspunt is bij de taxatie dan ook geweest dat in geval van pachters/ huurders deze door de eigenaren schadeloos zijn /worden gesteld en er derhalve geen specifieke vergoedingen behoeven te worden betaald aan pachters/huurders.

3.6 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

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.

Alle gebouwde objecten, in het exploitatiegebied zijn en worden door de gemeente Borne verworven tegen betaling van een volledige schadeloosstelling. De keuze voor deze methode is gemaakt vanwege het nut en de noodzaak om te komen tot realisatie van het plan de Bornsche Maten. Ondergetekenden zullen de inbrengwaarde van de inmiddels verworven onroerende zaken vaststellen, waarbij wordt uitgegaan van de fictie dat de fysieke toestand alsook de persoonlijke omstandigheden van de ondernemer op de peildatum van de inbrengwaarde identiek zijn aan die ten tijde van de verwerving. Van die omstandigheden heeft ondergetekende zich een beeld gevormd aan de hand van door opdrachtgever ter beschikking gestelde aanwezige verwervingsdossiers en taxatierapporten. Ondergetekende wijst erop dat deze werkwijze, vanwege een groot aantal ficties en aannamen, afbreuk doet aan de nauwkeurigheid van de taxatie. Bovendien kan deze werkwijze ertoe leiden dat de naar peildatum getaxeerde inbrengwaarde afwijkt van daadwerkelijke betaalde schadeloosstelling. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum lager is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling blijft de gemeente met niet verhaalbare kosten zitten. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum hoger is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling worden hogere dan de werkelijk betaalde kosten ten laste van de grondexploitatie gebracht.
Voor de nog te verwerven bebouwde percelen gaan ondergetekenden eveneens uit van een volledige schadeloosstelling. Dit uitgangspunt is mede gebaseerd op basis van informatie van de jurist grondzaken van de gemeente Borne en heeft ertoe geleid dat taxateurs voor bebouwde percelen op basis van volledige schadeloosstelling hebben gewaardeerd.

3.7 Gebruikswaarde

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

3.8 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie 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 bezien samenhang dient te vertonen.

3.9 Bijzondere (on-) geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

3.9.1 Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van de woningen geschiedt via interne en in het kader van het ontwerp bestemmingsplan te realiseren ontsluitingswegen. Deze ligging brengt derhalve niet met zich dat voor deze gronden sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in plangebied. Van een voorstrook in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

3.9.2 Zichtlocaties

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied langs de bestaande rondweg liggen is naar oordeel van ondergetekenden geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Ondergetekenden verwijzen in dit verband naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juni 2011 in zaak nrs. 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1.

Op basis van voorstaande bevindingen zijn ondergetekenden van oordeel dat een redelijk handelend en denkend koper niet bereid is om voor de gronden gelegen in onderhavig exploitatiegebied een toeslag te betalen voor de ligging ten opzichte van de bestaande wegen.

3.9.3 Bodemverontreiniging

Volgens informatie van de gemeente is ter zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken beperkt sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater. In onze rapportage is hier verder geen rekening mee gehouden omdat de kosten van sanering reeds in het exploitatie plan zijn meegenomen en er bij de schadeloosstelling rekening mee wordt gehouden en om dubbeltelling te voorkomen.

3.10 Waarderingsmethode

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.

3.10.1 Vergelijkende methode

3.10.1.1 Referentietransacties uit het plangebied

Transactie datum	Akte van Levering	Kadastrale aanduiding percelen	Koper/ eigenaar	Opper-vlakte (ha)	Gemiddelde koopsom per m²	Opmerking
13-06-2006	08-07-2010	Borne, sectie L, nummer 259 en 260	Gemeente Borne	6.85.05	€ 15,--	Tevens percelen buiten plangebied aangekocht
05-1996	30-06-2006	Borne, sectie C, nummers 473, 555, 551, 554, 553, 552, 556, 919, en 920	Gemeente Borne	2.97.20	€ 13,60	
-	18-09-2008	Borne, sectie C, nummers 893 en 227	Gemeente Borne	1.93.20	€ 23,--	Aangekocht met twee andere percelen buiten het plangebied
	06-10-2004	Borne, sectie C nummers 225, 1160, 226 en 224	Gemeente Borne	1.03.00	€ 23,--	

-	22-02-2006	Borne, sectie C, nummer 857	Gemeente Borne	1.09.00	€ 20.4	-
	21-04-2006	Borne, sectie C, nummer 620	Gemeente Borne	00.12.00	€ 23	
-	03-01-2005	Borne, sectie C, nummers 645, 646, 647, 648, 649, 652, 670, 671 en 672	Gemeente Borne	02.10.70	€ 23,--	
	22-06-2006	Borne, sectie L, nummers 10, 13, 15, 210 en 239	Gemeente Borne	06.24.40	€ 20,40	Aangekocht met andere percelen buiten het plangebied (08.73.95 ha)
	01-12-2009	Borne, sectie C nummers 199, 200 en 487	Gemeente Borne	00.28.05	€ 28,20	
	10-07-2015	Borne, sectie L, nummers 804 en 806	Gemeente Borne	02.05.25	€ 22,70	
	30-9-2016	Borne sectie C 618 en 619	Gemeente Borne	00.16.40	€ 23,--	

3.10.1.2 Beoordeling referentietransacties

Bij het beoordelen van de referentietransacties dient ermee rekening gehouden te worden dat een aantal transacties hebben plaatsgevonden vóór de economische crisis en voordat de Wro in werking trad. De transactie uit 2009 midden in de crisis wordt minder bruikbaar geacht vanwege het geringe oppervlakte en mogelijk vanwege het feit dat afspraken over de aankoop nog van voor de crisis dateren. De transacties van na de crisis geven nagenoeg eenzelfde beeld als van voor de crisis.

Gelet op het feit dat er een redelijke consistente lijn is op te maken van transacties van voor en na de crisis en vanwege het feit dat er binnen en in de directe nabijheid van het plangebied voldoende referentie transacties aanwezig zijn wordt op basis van voornoemde referenties de waarde van de ruwe bouwgrond per heden op **€ 23,00** per m² bepaald.

3.10.2 Residuele grondwaardemethode

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. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten 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) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat voldoende regionale referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn en volgens vaste jurisprudentie (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151) deze niet buiten beschouwing mogen blijven hebben ondergetekenden derhalve geen gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode bovendien geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> "2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2008, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> "2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> "16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt.".

3.10.3 Waardering bestaande openbare ruimte

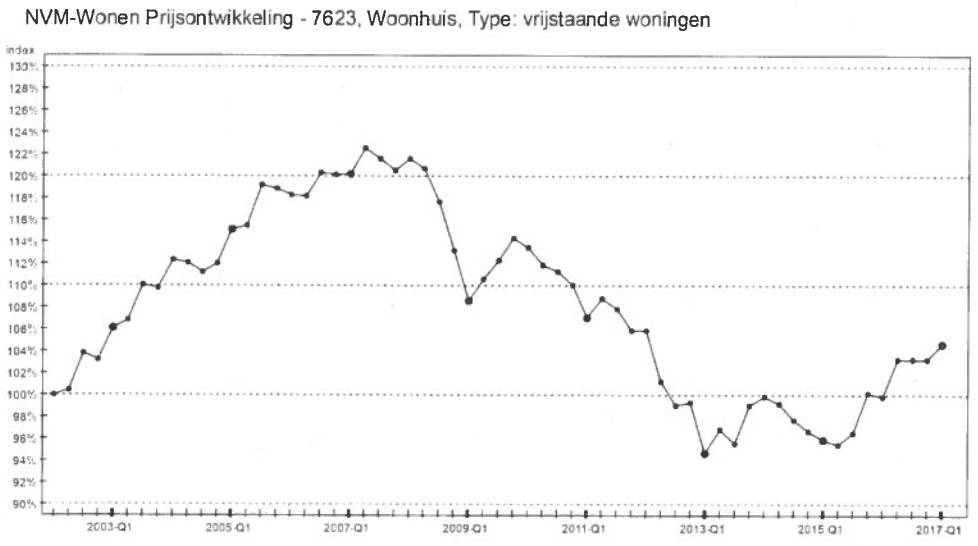
Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt doorgaans een symbolische inbrengwaarde toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijk gesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan wel wordt gehandhaafd wordt gelijk gesteld. aan de waarde aan het feitelijke gebruik, zijnde € 1,--/m2.

3.10.4 Waardering van gebouwde onroerende zaken

Voor de gebouwde onroerende zaken welke tegen volledige schadeloosstelling zijn verworven wordt aangesloten bij de onteigeningswaarde. Uit de memorie van toelichting bij de grondexploitatiewet volgt dat de overweging van de wetgever is geweest dat aansluiting bij de (lagere) verkeerswaarde problemen oplevert omdat een gemeente ingeval van onteigening kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. Ondergetekenden maken uit deze toelichting op dat de wetgever heeft beoogd om noodzakelijke verwervingskosten, die de actuele verkeerswaarde overtreffen, te kunnen verhalen.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde gaat het echter om de waarde van alle onroerende zaken per peildatum van de taxatie. Met andere woorden, als een object bijvoorbeeld in 2002 op onteigeningsbasis is aangekocht, wordt het object beoordeeld in de staat waarin het zich in 2002 bevond, maar wordt voor het niveau van de waarden en de inkomensschade en bijkomende schaden het prijsniveau per peildatum (nu 2017) aangehouden.

De beschikbaar gestelde taxatie(s) zijn vervolgens door ondergetekenden beoordeeld. Nu een taxatie een schatting van een waarde (of schadeloosstelling) van een object door een taxateur betreft, waarbij geldt dat een schatting een kwantificering onder onzekerheid betreft, valt enig verschil van inzicht niet uit te sluiten. Taxateurs hebben op basis van de destijds getaxeerde waarden zich een beeld gevormd en geen aanleiding gezien om van die waarden af te wijken. Ondergetekenden hebben de verworven woningen voor wat betreft de werkelijke waarde gecorrigeerd met de index van NVM wonen regio Borne. Zie onderstaande grafiek Op basis van die werkelijke waarde is de voornoemde index toegepast naar prijspeil Q 1 2017. Vervolgens is op basis van die gecorrigeerde waarde de inkomensschade en bijkomende schade bepaald. De som van de drie onderdelen tezamen vormt de gecorrigeerde schadeloosstelling.



3.10.4.1 *Waarderingsoverzicht per eigenaar*

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:

Eigenaar nummer	Eigenaar	Bebouwd/Onbebouwd	Opp in m2	Vermogens-schade grond en opstal	Financieringsschade	Bijkomende schade	Inbreng-waarde
1	Gemeente Borne	Onbebouwd	368	€ 8.464,--			€ 8.464,--
1.1	Gemeente Borne	Bebouwd	28434	€ 653.982,--			€ 653.982,--
1.2	Gemeente Borne	Bebouwd	77	€ 1.771,--			€ 1.771,--
1.3	Gemeente Borne	Bebouwd	300	€ 75.000,--			€ 75.000,--
1.4	Gemeente Borne	Onbebouwd	9167	€210.841,--			€ 210.841,--
1.5	Gemeente Borne	Onbebouwd	7239	€ 166.497,--			€ 166.497,--
1.6	Gemeente Borne	Bebouwd	595	€ 295.000,--			€ 295.000,--
1.7	Gemeente Borne	Bebouwd	22154	€ 509.542,--			€ 509.542,--
1.8	Gemeente Borne	Onbebouwd	1200	€ 27.600,--			€ 27.600,--
1.9	Gemeente Borne	Bebouwd	1725	€ 285.181,--	€ 45.000,--	€ 44.100,--	€ 374.281,--
1.10	Gemeente Borne	Onbebouwd	17168	394.864,--			394.864,--
1.11	Gemeente Borne	Bebouwd	6110	€ 650.000,--			€ 650.000,--
1.12	Gemeente Borne	Onbebouwd	2680	€ 61.640,--			€ 61.640,--
1.13	Gemeente Borne	Onbebouwd	17831	€ 410.113,--			€ 410.113,--
1.14	Gemeente Borne	Onbebouwd	9737	€ 121.937,--			€ 121.937,--
2	Kuipers	Onbebouwd	3510	€ 96.230,--		€ 9.070,--	€ 105.300,--
3	van der Meer	Bebouwd	4030	€ 465.540,--	€ 9.000,--	€ 48.000,--	€ 522.540,--
4	Meijers	Bebouwd	18513	€ 425.339,--			€ 425.339,--
5	Nijhuis bouw BV	Bebouwd	8965	€ 206.195,--			€ 206.195,--
Totaal			159803	€ 5.050.236,--	€ 54.000,--	€ 92.100,--	€ 5.220.906,--

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

Veenendaal, 6 september 2017
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

ing. J.C. Eertink
Rentmeester NVR / Registertaxateur

ing. A. van Gellicum
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1



Legenda

Grens exploitatieplan

Project

Exploitatieplan Bornsche Maten

Onderdeel

Exploitatieplangrens

Formaat	Tekenaar	Datum	Documenttype
A2	JR	20-03-2017	Tekening

Schaal: 1:1500

Bestandsnaam: N:\GEOCAD\Data\Projecten\CivieleTechniek\dgn\Planrealisatie\Bornsche Maten\Eschwonen Maten

Tekeningnummer: 1

Blad: 1 | Aantal: 1

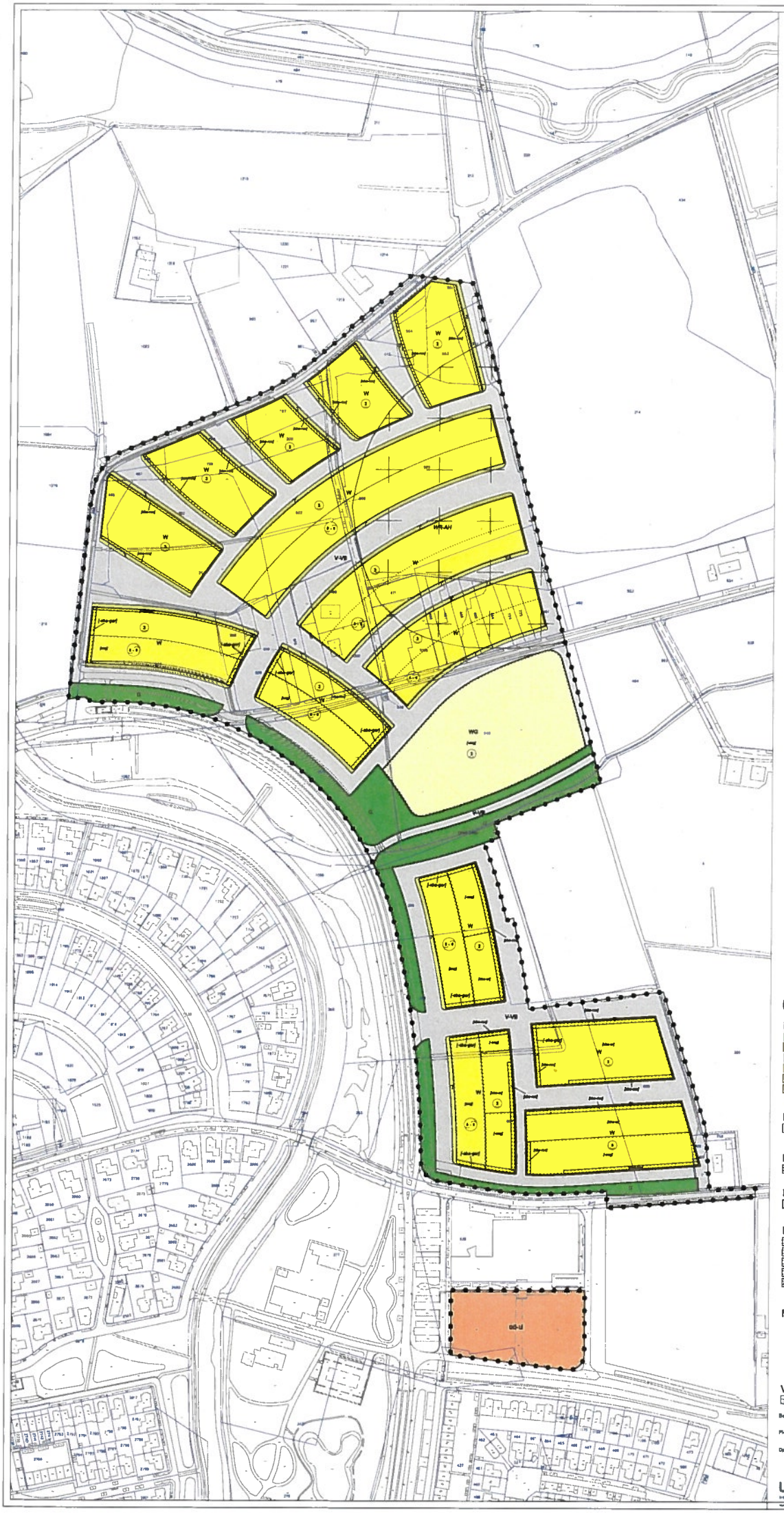
Documentstatus: Concept

GEMEENTE BORNE

Bornsche Maten

GEMEENTE BORNE

Bijlage 2



NOORD

Plangebied

Bornsche Maten, derde fase (A)

Enkelbestemmingen

- Groen
- Tuin
- V-VB – Verkeer - Verblijfsgebied
- W – Wonen
- WG – Woongebied
- GD-U – Gemengd - Uit te werken

Dubbelbestemming

- dm-Ar – Waarde - Archeologie hoog

Functieaanduiding

- specifieke vorm van water - beek

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- aaneengebouwd
- aaneengebouwd uitgesloten
- specifieke bouwaanduiding - rooilijnzone
- specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn
- specifieke bouwaanduiding uitgesloten - garages

Maatvoeringen

- minimum goothoogte (m)
- minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)

Verklaring

- GBKN (versie: 20170131)

Betreft : bestemmingsplan Bornsche Maten, derde fase (A)

Plan id : NL.IMRO.0147.BpBM3F-ont1

Opdrachtgever : Gemeente Borne

Projectnr. : 8163.04-10
Schaal : 1 : 1.000
Status : Ontwerp
Get. : R. Boers
Bladnr. : 1/1
Datum : 6-4-2017

Gew. :
Gew. :
Gew. :

LYCENS

Bijlage 6. Resultaten plankostenscan (2017), d.d. 10-04-2017

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Resultaat

Datum	10-4-2017	**Complexiteit**	**109%**
Gemeente	**Borne**		
Projectnaam	**Bornsche Maten Fase3A**	print	
Projectnummer	....		
Datum prijspeil	1-1-2017		
Looptijd project in jaren	8		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***717***	***€ 144.606***	***7%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	221	€ 26.078	1%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	176	€ 20.768	1%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	320	€ 97.760	5%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***1.630***	***€ 192.340***	***9%***
2.1	Programma van Eisen	80	€ 9.440	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	310	€ 36.580	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	775	€ 91.450	4%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	465	€ 54.870	3%
	Ruimtelijke Ordening	***1.000***	***€ 117.971***	***6%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projec	591	€ 69.768	3%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	409	€ 48.203	2%
	Civiele en cultuur techniek	***10.312***	***€ 1.083.710***	***51%***
4.1	Planontwikkeling	912	€ 107.616	5%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	9.400	€ 976.094	46%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***370***	***€ 34.041***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	370	€ 34.041	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***2.960***	***€ 396.652***	***19%***
7.1	Projectmanagement	2.960	€ 396.652	19%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***1.480***	***€ 174.645***	***8%***
8.1	Planeconomie	1.480	€ 174.645	8%
	totaal	***18.468***	***€ 2.143.966***	***100%***

Bijlage 7. Exploitatieopzet exploitatieplan Bornsche Maten, fase 3(A), 1e herziening - PAS bv, d.d. 25-09-2018

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever	Gemeente Borne
Project	2e herziening Bornsche Maten fase 3(A)
Projectnummer	151170 - 586
Deelplan	Fase 3a
Datum	1-4-2020

PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

1 Uitgangspunten

Renteparameter kosten	2,05%
Renteparameter opbrengsten	2,05%
Kostenstijging	VAR
Opbrengstenstijging	VAR
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2020
Eindjaar	2024

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

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Sociale sector							
rij sociale huur	8	st	8	€ 38.215	0,71	6	€ 305.724
rij koop	35	st	35	€ 42.718	0,79	28	€ 1.495.114
Vrije sector							
2 onder 1 kap huur	16	st	16	€ 78.428	1,45	23	€ 1.254.843
rij huur	15	st	15	€ 53.819	1,00	15	€ 807.285
rij koop	61	st	61	€ 54.038	1,00	61	€ 3.296.312
rij koop	-	st	0	€ 54.038	1,00	0	€ -
2 onder 1 kap koop projectmatig	120	st	120	€ 78.691	1,46	175	€ 9.442.870
2 onder 1 kap koop particulier	15	st	15	€ 95.886	1,77	27	€ 1.438.293
vrijstaand koop projectmatig	3	st	3	€ 121.183	2,24	7	€ 363.549
vrijstaand koop projectmatig	17	st	17	€ 122.615	2,27	39	€ 2.084.451
vrijstaand koop particulier	19	st	19	€ 159.610	2,95	56	€ 3.032.590
vrijstaand koop particulier	1	st	1	€ 166.434	3,08	3	€ 166.434
Totaal	310	nvt	310			438	€ 23.687.464

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-20	boekwaarde*	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Sociale sector									
rij sociale huur	2,35		6	0	0	0	0	0	0
rij koop	26,11		6	6	6	6	6	0	0
Vrije sector									
2 onder 1 kap huur	24,53		0	0	12	12	0	0	0
rij huur	13,50		4	4	4	4	0	0	0
rij koop	51,20		15	15	15	15	0	0	0
rij koop	0,00		0	0	0	0	0	0	0
2 onder 1 kap koop projectmatig	156,03		35	35	35	35	35	0	0
2 onder 1 kap koop particulier	23,21		7	7	7	7	0	0	0
vrijstaand koop projectmatig	6,50		2	2	2	2	0	0	0
vrijstaand koop projectmatig	35,90		8	8	8	8	8	0	0
vrijstaand koop particulier	47,25		14	14	14	14	0	0	0
vrijstaand koop particulier	3,26		1	1	1	1	0	0	0
Totaal	389,84	nvt							

3a Fasering kosten

		totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Verwerving		€ 5.220.906	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken		€ 91.202	€ 51.202	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieu		€ 667.601	€ 525.662	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouw en woonrijp maken		€ 8.465.325	€ 2.736.416	41%	41%	5%	5%	5%	5%	0%
Voorbereiding en toezicht		€ 688.231	€ 292.848	17%	17%	17%	17%	17%	17%	0%
Beheers- en administratiekosten		€ 104.402	€ 84.402	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%
Overige kosten	13,5%	€ 3.086.606	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Plankosten		€ 2.286.321	€ 941.358	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Financieringskosten		€ 3.833.122	€ 3.833.122	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Niet verrekenbare BTW		€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen uit exploitatie		€ 479.170	€ 457.439	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%
Totaal		**€ 24.922.885**	**€ 8.922.449**							

GOED

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Sociale sector									
rij sociale huur	€ 202.651	€ 0	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
rij koop	€ 1.495.114	€ 0	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%
-									
Vrije sector									
2 onder 1 kap huur	€ 1.254.843	€ 0	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%
rij huur	€ 807.285	€ 0	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%
rij koop	€ 3.296.312	€ 0	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%
rij koop	€ -	€ 0	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	€ 9.442.870	€ 0	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%
2 onder 1 kap koop particulier	€ 1.438.293	€ 0	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%
vrijstaand koop projectmatig	€ 363.549	€ 0	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%
vrijstaand koop projectmatig	€ 2.084.451	€ 0	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%
vrijstaand koop particulier	€ 3.032.590	€ 0	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%
vrijstaand koop particulier	€ 166.434	€ 0	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%
Bedrijven	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels en horeca	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Huren, pachten en optie-rente	€ 138.609	€ 138.609	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige opbrengsten	€ 53.250	€ 53.250	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies rijk / provincie	€ 11.600	€ 11.600	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdrage gemeentelijke fondsen (alg.)	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen derden	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige bijdragen / subsidies	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	**€ 23.787.850**	**€ 203.459**							

GOED

4a Overzicht kosten

incl. kostenstijging | fasering excl. kostenstijging

	CW 01-01-20	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Verwerving	€ 5.220.906	€ -	€ 5.220.906	€ 5.220.906	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ 91.202	€ 51.202	€ 40.000	€ 40.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu	€ 667.601	€ 525.662	€ 141.938	€ 141.938	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw en woonrijp maken	€ 8.606.544	€ 2.736.416	€ 5.728.909	€ 2.327.237	€ 2.327.237	€ 268.609	€ 268.609	€ 268.609	€ 268.609	€ -
Voorbereiding en toezicht	€ 710.250	€ 292.848	€ 395.383	€ 65.897	€ 65.897	€ 65.897	€ 65.897	€ 65.897	€ 65.897	€ -
Beheers- en administratiekosten	€ 105.300	€ 84.402	€ 20.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ -	€ -
Overige kosten	€ 3.086.606	€ -	€ 3.086.606	€ 3.086.606	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 2.286.321	€ 941.358	€ 1.344.963	€ 1.344.963	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Financieringskosten	€ 3.833.122	€ 3.833.122	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Niet verrekenbare BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen uit exploitatie	€ 479.170	€ 457.439	€ 21.731	€ 5.433	€ 5.433	€ 5.433	€ 5.433	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	**€ 25.087.021**	**€ 8.922.449**	**€ 16.000.436**	**€ 12.236.980**	**€ 2.402.567**	**€ 343.939**	**€ 343.939**	**€ 338.506**	**€ 334.506**	**€ -**

4b Overzicht opbrengsten

incl. opbrengstenstijging | fasering excl. opbrengstenstijging

	CW 01-01-20	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Sociale sector										
rij sociale huur	€ 200.612	€ -	€ 202.651	€ 202.651	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rij koop	€ 1.464.228	€ -	€ 1.495.114	€ 299.023	€ 299.023	€ 299.023	€ 299.023	€ 299.023	€ -	€ -
Vrije sector										
2 onder 1 kap huur	€ 1.225.595	€ -	€ 1.254.843	€ -	€ -	€ 627.421	€ 627.421	€ -	€ -	€ -
rij huur	€ 792.742	€ -	€ 807.285	€ 201.821	€ 201.821	€ 201.821	€ 201.821	€ -	€ -	€ -
rij koop	€ 3.236.931	€ -	€ 3.296.312	€ 824.078	€ 824.078	€ 824.078	€ 824.078	€ -	€ -	€ -
rij koop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2 onder 1 kap koop projectmatig	€ 9.247.802	€ -	€ 9.442.870	€ 1.888.574	€ 1.888.574	€ 1.888.574	€ 1.888.574	€ 1.888.574	€ -	€ -
2 onder 1 kap koop particulier	€ 1.412.383	€ -	€ 1.438.293	€ 359.573	€ 359.573	€ 359.573	€ 359.573	€ -	€ -	€ -
vrijstaand koop projectmatig	€ 356.039	€ -	€ 363.549	€ 72.710	€ 72.710	€ 72.710	€ 72.710	€ 72.710	€ -	€ -
vrijstaand koop projectmatig	€ 2.041.391	€ -	€ 2.084.451	€ 416.890	€ 416.890	€ 416.890	€ 416.890	€ 416.890	€ -	€ -
vrijstaand koop particulier	€ 2.977.959	€ -	€ 3.032.590	€ 758.147	€ 758.147	€ 758.147	€ 758.147	€ -	€ -	€ -
vrijstaand koop particulier	€ 163.436	€ -	€ 166.434	€ 41.609	€ 41.609	€ 41.609	€ 41.609	€ -	€ -	€ -
Bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels en horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Huren, pachten en optie-rente	€ 138.609	€ 138.609	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 53.250	€ 53.250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies rijk / provincie	€ 11.600	€ 11.600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdrage gemeentelijke fondsen (alg.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen derden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bijdragen / subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. opbrengstenstijging	**€ 23.322.578**	**€ 203.459**	**€ 23.584.391**	**€ 5.065.076**	**€ 4.862.425**	**€ 5.489.847**	**€ 5.489.847**	**€ 2.677.197**	**€ -**	**€ -**

5 Berekening exploitatiebijdrage

	CW
Totaal kosten	€ 25.087.021
Minus subsidies rijk / provincie	€ -
Minus overige bijdragen / subsidies	€ 11.600
Te verhalen kosten	€ 25.075.421
Drempel opbrengsten	€ 23.322.578
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 23.322.578
Gewogen basiseenheden	389,84
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	**€ 59.827**
Saldo project	€ 1.764.443-

Bijlage 8. Beeldkwaliteitsplan 3e fase, Eschwonen en De Maten 1e fase, november 2016



Beeldkwaliteitsplan 3e fase

Eschwonen en De Maten, 1e fase

Bornsche Maten, gemeente Borne

Bornsche Maten

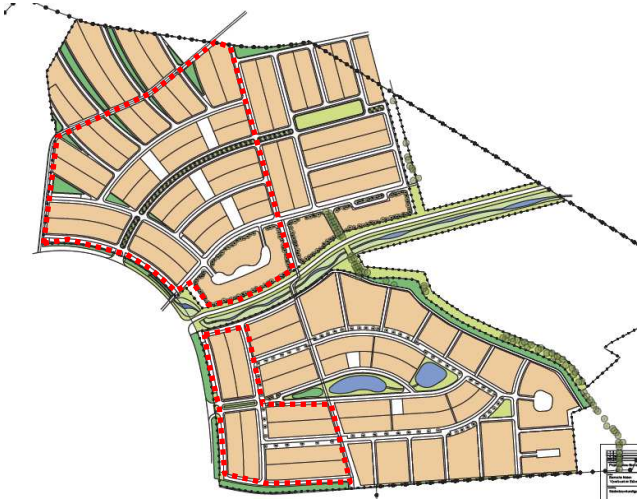
Beeldkwaliteitsplan Bornsche Maten, 3e fase
Eschwonen en de Maten
November 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Eschwonen
    2.1. Kenschets
    2.2. Streefbeeld architectuur
    2.3. De beeldkwaliteits eisen en wensen openbare ruimte
    2.4. De beeldkwaliteits eisen en wensen bebouwing
3. De Maten
    3.1. Kenschets
    3.2. Streefbeeld architectuur
    3.3. De beeldkwaliteits eisen en wensen openbare ruimte
    3.4. De beeldkwaliteits eisen en wensen bebouwing

1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de 3e fase van de Bornsche Maten. Het dient als toetsingskader voor welstand en als ontwikkelingskader voor de ontwikkelende partijen (ontwikkelaar/aannemers en particulieren).
Het betreft daarbij de buurten Eschwonen en De Maten (werknamen) die elk binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Bornsche Maten zijn gelegen. Aangezien deze buurten gefaseerd worden ontwikkeld, wordt slechts een deel van deze buurten nader uitgewerkt in een gedetailleerd bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Uitgangspunt blijft wel dat bij de volgende fase de ontwikkeling wordt zoals geschetst. Daarbij zal, indien relevant, voortgeborduurd moeten worden op beeldbepalende keuzes.



Figuur 1 schets Eschwonen en De Maten; totaal plan en plangebied

Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de werkgroep Ontwerp van de Bornsche Maten en de stadsbouwmeester van Borne. De insteek van het plan is ontwikkelingsgericht. Het plan geeft spelregels ten behoeve van de bebouwing. Het is flexiblel en vrij daar waar het kan en strak en dwingend daar waar het moet. Om de ontwikkelingen goed te kunnen beoordelen, is de context waarin deze plaatsvinden ook belangrijk. Daarom zijn ook de beeldkwaliteitsaspecten met betrekking tot de openbare ruimte in dit plan vastgelegd. Deze eisen zijn echter niet direct gekoppeld aan het bestemmingsplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld. Voor welstand is namelijk alleen de directe koppeling met de beeldkwaliteitsaspecten die een relatie hebben met de gevels en massa van woningen juridisch relevant.

Het document is beknopt: allereerst wordt een korte kenschets van de buurt gegeven. Het architectonisch streefbeeld is per buurt in een collage opgenomen. Vervolgens worden de inhoudelijke wensen en eisen ten aanzien van beeldkwaliteit weergegeven in een matrix. De toegevoegde afbeeldingen ondersteunen de matrix.

2. Eschwonen

2.1 Masterplan

In het Masterplan wordt deze locatie aangeduid met het ‘Beekdalwonen’. In feite vindt het wonen hier echter plaats op de hogere gronden gelegen tussen de Deurningerbeek en de Oude Slangenbeek in. Kenmerkend voor deze hogere gronden is de ligging van een oorspronkelijke es. De es is nog herkenbaar door langzaam oplopende hoogteverschillen. Er is geen sprake van duidelijk herkenbare steil randen. Om beter aan te sluiten bij de landschappelijke kenmerken van deze buurt, wordt in de uitwerking van de 3e fase gesproken over de buurt Eschwonen. De identiteit van deze buurt wordt bepaald door de hoogte ligging (het ervaren van de es) en de (visuele) relatie met de omgeving; zowel de Deurningerbeek als de Oude Slangenbeek. De Piepersveldweg en de Hemmelhorst zijn oude landschappelijke lijnen; met een landschappelijke functie (belevingswaarde) en functionele functie als ontsluiting van het buitengebied (gebruiksfunctie). Deze lijnen blijven onderdeel uitmaken van de buurt Eschwonen.

2.2 Kenschets

Eschwonen is gesitueerd op een es. Het hoogste punt van de es is gelegen net op de oostrand van deze fase. Net buiten de plangrenzen wordt het toekomstige buurtpark gerealiseerd. Eschwonen heeft een eigen gezicht naar de Bornsche Beeklaan als front. Een viertal gebogen lanen (zogenaamde ‘ribben’) verbindt de Bornsche Beeklaan als het ware met de hoger gelegen gronden van de es. Haaks op deze gebogen lanen waaieren woonstraten (zogenaamde ‘verwevingsstraatjes’) uit richting het landschap rond de Deurningerbeek. Zowel de Piepersveldweg als de Hemmelhorst zijn oude lijnen uit het landschap. Beide maken onderdeel uit van en zijn geïntegreerd in het ontwerp van de buurt Eschwonen. De overgangszone tussen De Maten en Eschwonen wordt visueel versterkt door de situering van de groen omzoomde clusters langs de oude loop van de Slangenbeek. Deze clusters worden ontsloten vanaf de Hemmelhorst.

Door de hogere en bolle ligging van deze buurt wordt bij de afkoppeling van het regenwater gebruik gemaakt van deze natuurlijke kenmerken. Via greppels, wadi’s, molgoten maar ook ondergrondse voorzieningen wordt het regenwater richting lager gelegen gronden gebracht. Via een ondergronde voorziening wordt vervolgens het water gebracht naar de overzijde van de Bornsche Beeklaan alwaar een groot retentie gebied in het Beekpak wordt gerealiseerd.

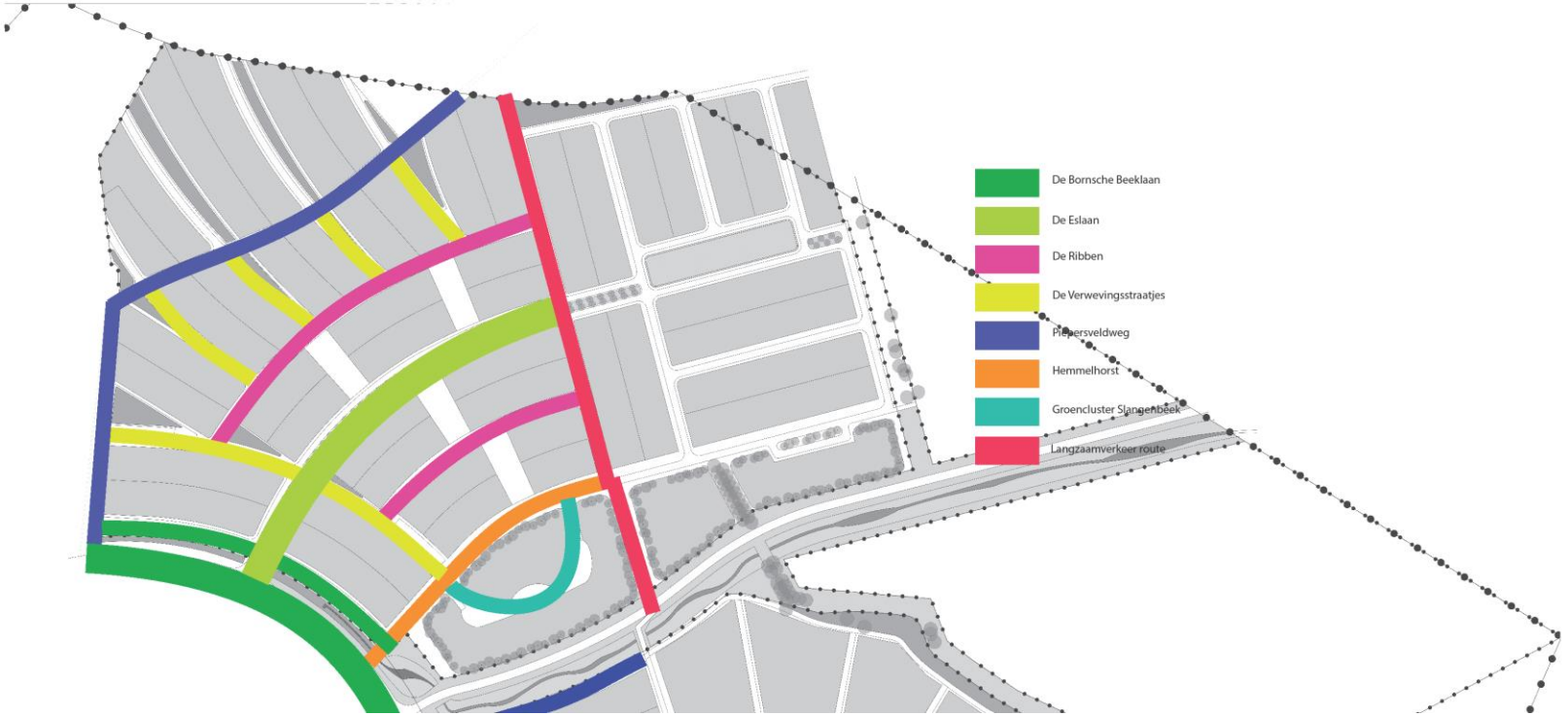
Bij de ontwikkeling van de buurt Eschwonen zijn de hierna volgende begrippen van toepassing die bijdragen aan het gewenste woonmilieu.

- *Regie; meer regiseren op straatniveau*
- *Projectmatig ontwikkelen richting samenhang*
- *Voortuinen dragen bij aan groene straat*
- *Symmetrie op belangrijke plekken*
- *Bedacht en afgestemd ruimtelijk beeld*
- *Samenhang door eenduidigheid op buurt, straat en blokniveau*

Door deze begrippen toe te passen, ontstaat in Eschwonen een zorgvuldig vormgegeven buurt waar samenhang zorgt voor een rustig straatbeeld. Op bijzondere plekken draagt een accent bij aan de oriëntatie mogelijkheden in deze buurt. Deze buurt onderscheidt zich door dit eenduidige beeld van de aangrenzende buurt De Maten.



Figuur 2 hoofdstructuur verkaveling gehele buurt Eschwonen en plangebied 1e fase



Figuur 3straatnamen

2.3 Streefbeeld

Alle te ontwikkelen woningen dienen wat beeld betreft te passen binnen, of aan te sluiten op de beelden zoals in het bijgevoegd streefbeeld zijn opgenomen. Daarin is sprake van een eenduidig beeld per straat met meestal accenten (bijvoorbeeld in hoogte, kapvorm of gevelkleur) op plekken die de oriëntatie mogelijkheden vergroten.



Figuur 4 streefbeeld architectuur

2.4 De beeldkwaliteits eisen en wensen openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is geregisseerd. Het profiel van de woonstraten is opgedeeld zodat elke gebruiker zijn eigen plek heeft. Per straat is dit op een eenduidige wijze toegepast. Er wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke uitstraling van de buurt. Alle woningen hebben voortuinen zodat het groene beeld van de buurt versterkt wordt door de inrichting van de tuinen. De parkeerkoffers worden daar waar vanuit de parkeerbehoefte noodzakelijk, in de verkaveling ingepast. Deze worden met hagen omzoomd waardoor ook hier het groene beeld wordt versterkt.

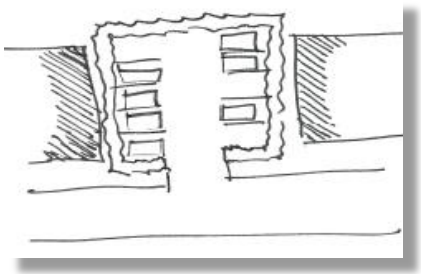












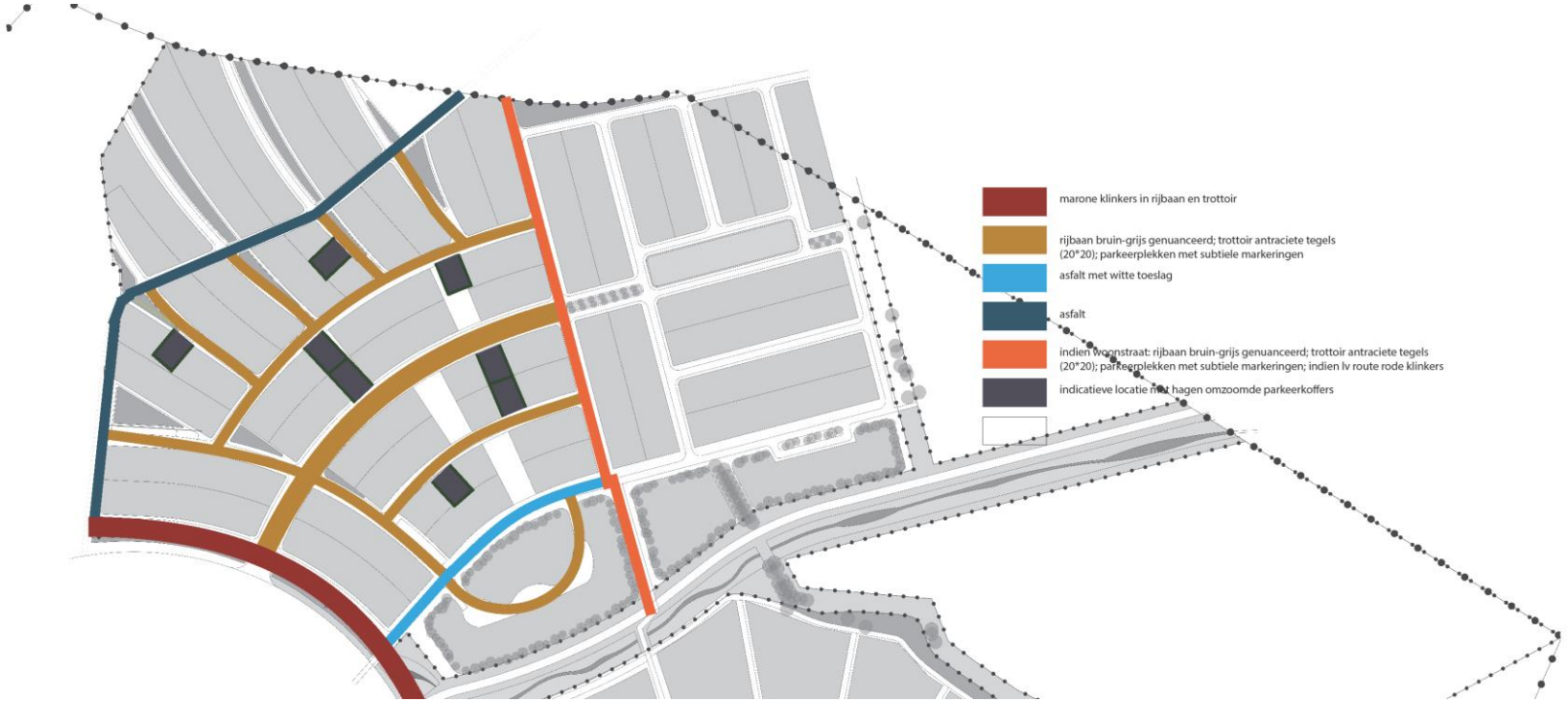


	Bornsche Beeklaan	Eslaan	De 'ribben'	De 'verwevings' straatje	Hemmelhorst	Piepersveldweg	Het groencluster Slangenbeekzone	Langzaam verkeer route
Openbare ruimte								
Groen								
…. in de straat	Conform Tuinstad en Singelwonen (tapestry heg met bomen (n.t.b.) rondom haaks parkeren	Grasberm met bomen (eventueel meerstammig) in kruisverband in een 'hol' laanprofiel	Bomenrij in de buitenbocht van het profiel. Soort nader te bepalen	Strooigoed van inheemse boomsoorten in wadi's	Gelijk aan de 'ribben'		Bosplantsoen als (openbare??) erfscheiding buitenom.	Indien woonstraat inheems strooigoed op plekken waar ruimte is. Indien lv route gelijk aan de route door Singelwonen en Tuinstad.
Erfafscheidingen voortuin	Liguster haag voortuin	Beukenhaag of haagbeukhaag voortuin	Wens: haag voortuin	Wens: haag voortuin	Wens: haag voortuin	Wens: haag voortuin	Wens: haag voortuin	Wens: haag voortuin
Erfscheidingen zijkant/achterkant, daar waar grenzend aan openbare ruimte	Door ontworpen gebouwde (met groen) erfscheiding	Zie accenten onder bebouwing. Overig hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Zie accenten onder bebouwing. Overig hedera-hekwerken	Zie accenten onder bebouwing. Overig hedera-hekwerken	Zone rondom (achtertuinen) bosplantsoen. Overig hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken
Verharding								
Rijbaan (gescheiden door grijze antraciete rijwielpadband)	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	bruin-grijs genuanceerde gebakken klinkers	bruin-grijs genuanceerde gebakken klinkers	bruin-grijs genuanceerde gebakken klinkers	Asfalt met witte toeslag	Asfalt met witte toeslag	Eventueel bruin-grijs genuanceerde gebakken klinkers.	Indien woonstraat: bruin-grijs genuanceerde gebakken klinker. Indien lv route rode klinkers (terra rossa) zoals toegepast in Singelwonen en Tuinstad
Trottoir	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	Antraciete tegels 20/20	Antraciete tegels 20/20	Antraciete tegels 20/20	Nvt (oude lijn, geen opdeling profiel)	Nvt (oude lijn, geen opdeling profiel)	Nvt (woonerf-achtige inrichting)	Indien woonstraat: Antraciete tegels 20/20. Indien lv route nvt

Parkeren	Haaksparkeren	Langsparkeren: antraciete tegels 20/20 met subtiele markering. Parkeerkoffers mogelijk binnen bouwblok: antraciete parkeermatjes, rijbaan bruin-grijs genuanceerd	Langsparkeren: antraciete tegels 20/20 met subtiele markering. Parkeerkoffers mogelijk binnen bouwblok: antraciete parkeermatjes, rijbaan bruin-grijs genuanceerd	Langsparkeren: antraciete tegels 20/20 met subtiele markering. Parkeerkoffers mogelijk binnen bouwblok: antraciete parkeermatjes, rijbaan bruin-grijs genuanceerd	Langsparkeren: antraciete tegels 20/20 met subtiele markering. Parkeerkoffers mogelijk binnen bouwblok: antraciete parkeermatjes, rijbaan bruin-grijs genuanceerd	Langsparkeren: antraciete tegels 20/20 met subtiele markering. Parkeerkoffers mogelijk binnen bouwblok: antraciete parkeermatjes, rijbaan bruin-grijs genuanceerd	Informeel parkeren als onderdeel van de rijbaan/erf inrichting. .	Indien woonstraat: Antraciete tegels 20/20 met subtiele markering. Indien lv route nvt



Figuur 5 groenstructuur

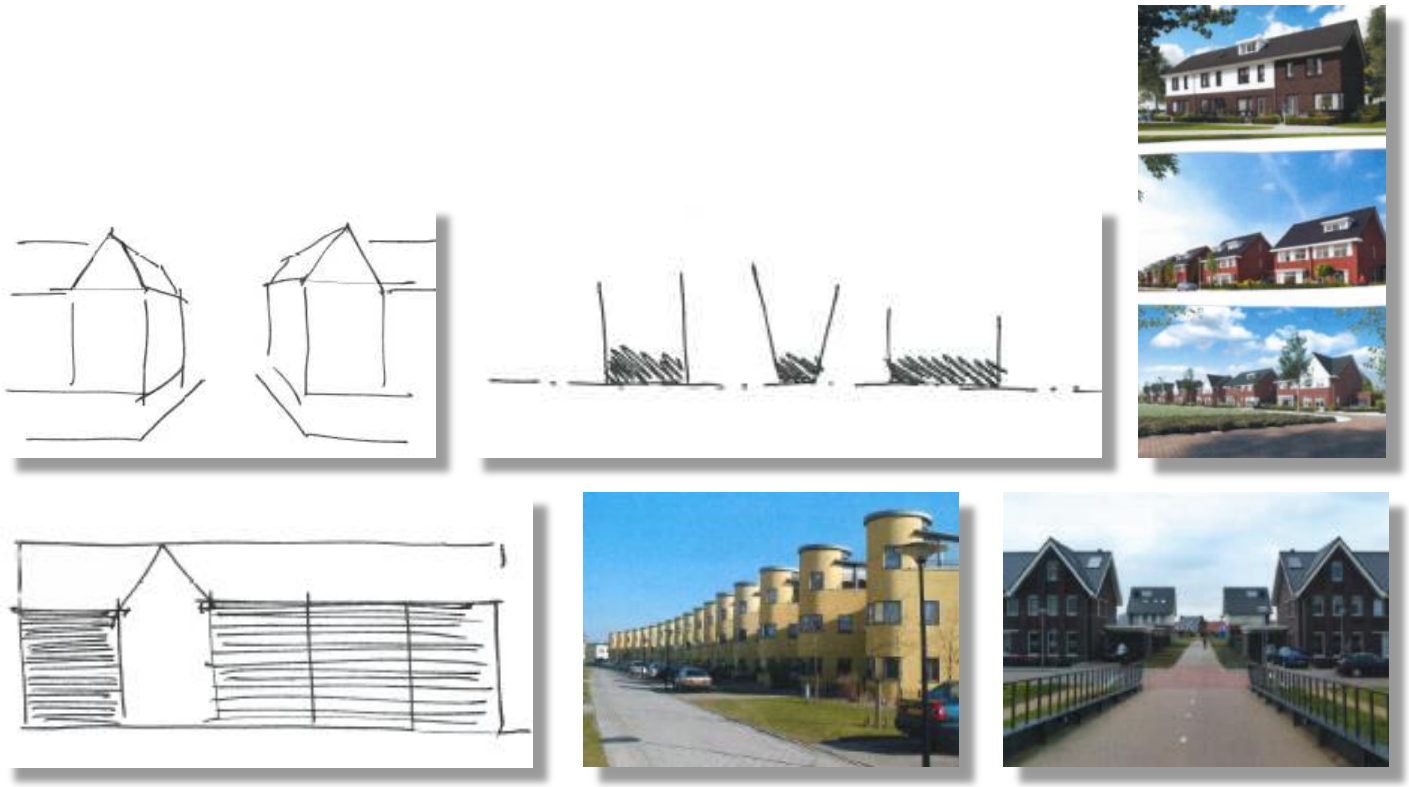


PM

Figuur 6 verhardingen

2.5 De beeldkwaliteits eisen en wensen bebouwing

In het Eschwonen worden ook de woningen geregiseerd gesitueerd in de verkaveling. Roolijnen worden veelal voorgeschreven, entree's en poorten worden geaccentueerd door geëist onderscheid in de bebouwing. Per straat is sprake van een eenduidig beeld. De tegenover elkaar liggende straatwanden zijn afgestemd op elkaar. Er is geen sprake van individualiteit. De nadruk ligt juist op samenhang. Onderscheid per woning is wel mogelijk maar dit dient ondergeschikt te zijn aan het samenhangend beeld in de straat of bijdragen aan oriëntatie mogelijkheden in de buurt.



	Bornsche Beeklaan	Eslaan	De 'ribben'	De 'verwevings' straatje	Hemmelhorst	Piepersveldweg	Het groencluster Slangenbeekzone	Langzaam verkeer route
Bebouwing								
Typologieën								
Toegestaan	Alleen rijwoningen	Vrij (geen appartementen)	Vrij (geen appartementen)	Vrij (geen appartementen)	Vrij (geen appartementen)	Vrij (geen appartementen)	Geen rijwoningen (geen appartementen)	Vrij (geen appartementen)
Rooilijn								
Rooilijn zone (voorgevels)	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrens.	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrens	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrens	rooilijnzone 3-5 meter achter erfgrens	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrens	Nvt (alleen kopgevels)	Geheel vrij	rooilijnzone 3-5 meter achter erfgrens
Accenten								
Poorten en boekensteunen	Alle 4 woningen van de poort herkenbare familie (in architectuur, materiaal en/of kleur) van elkaar. In ieder geval 2 maal 2 identieke (of gespiegelde) woningen!	Nvt.	Nvt.	Nvt.	Boekensteunen (hoek met BBlaan) identieke woningen!	Boekensteunen (hoek met BBlaan) identieke woningen!	Nvt.	Nvt.
	Rooilijn kopgevel op 1 meter achter de erfgrens	Nvt.	Nvt.	Nvt.	Rooilijn kopgevel op 1 meter achter de erfgrens	Rooilijn kopgevel op 1 meter achter de erfgrens	Nvt.	Nvt.
Oriëntatie								
Alle woningen op de straat georiënteerd!	Op hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages op hoek uitgesloten	Op 2 hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst. Op 2 hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages mogen	Op hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst. Op hoekkavels langs lv route dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages mogen	Op hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst. Op hoekkavels lagns lv route dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages mogen	Op hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst Op hoekkavels langs lv route dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages mogen	Nvt.	Geen nadere eisen	Op hoekkavels langs lv route dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages mogen

Samenhang door eenduidigheid								
Kappen	Antraciete pan met accenten op de hoeken (gedraaide nokrichting of 3 lagen zonder kap)	Vrij. Wel eenduidig kappenplan over gehele laan	Vrij. Wel eenduidig kappenplan per 'rib'	Vrij	Vrij	Vrij	Vrij	Vrij
Architectuur	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Vrij	Passend in streefbeelden
Materiaal en kleur gevels	Bruine baksteen	Buitenbocht: bruine baksteen Binnenbocht: licht bruine baksteen	Eenduidig kleur-beeld per rib! Buitenbocht: donkere baksteen Binnenbocht: lichtere baksteen	Geheel vrij	Eenduidig kleurbeeld buitenbocht. Binnenbocht nvt.	Eenduidig kleurbeeld binnenbocht,. Buitenbocht nvt.	Geheel vrij	Geheel vrij
Goothoogte	Minimale goothoogte 5-6 meter	Buitenbocht: minimale goothoogte 5-6 meter Binnenbocht: vrij	Buitenbocht: minimale goothoogte 5-6 meter Binnenbocht: vrij	Geheel vrij	Buitenbocht: minimale goothoogte 6 meter Binnenbocht: nvt.	Geheel vrij	Geheel vrij	Geheel vrij



Figuur 7 typologieën



Figuur 8 rooilijnen



Figuur 9 oriëntatie



Figuur 10 accenten

3. De Maten

3.1 Masterplan

In het Masterplan wordt deze locatie aangeduid met ‘Boswonen’. Deze omschrijving duidt enerzijds op het oorspronkelijke idee ‘royaler’ te gaan ontwikkelen; grotere kavels richting het buitengebied. Anderzijds ligt deze locatie tegenover een buiten het plangebied gelegen boscomplex. Het te ontwikkelen bouwprogramma en de discussie over aantallen te realiseren woningen, zijn aanleiding om af te wijken van het Masterplan. Deze buurt wordt kleiner in omvang, met een programma waarin grotere kavels niet of nauwelijks voorkomen en waardoor deze buurt niet meer grenst aan het boscomplex. Derhalve spreken we niet meer van de buurt ’Boswonen’ maar van de buurt De Maten.
De Maten wordt gekenschetst door een, zoals de buurt naam suggereert, natuurlijke laagte. De grenzen van deze buurt worden door de Oude Slangenbeek, de 2e Hemmelhorst (oud robuust laantje) en de Oude Deurningerweg gevormd. Hierdoor ligt deze buurt fraai ingepast in het landschap en kan optimaal gebruik worden gemaakt van deze omgevingskwaliteiten.

3.2 Kenschets

De Maten is gelegen op de laagst gelegen gronden van de derde fase. De buurt is opgebouwd rond een centraal gelegen vijverpark. Rondom dit groene hart is een ‘ringlaan’ gesitueerd met woningbouw aan weerszijden. Via een tweetal ‘stegen’ is de ringlaan verbonden met de flanken van deze buurt. Deze flanken maken onderdeel uit van de buitenrand van de buurt. De buitenrand is divers van samenstelling. Langs de Bornsche Beeklaan heeft ook deze buurt een eigen gezicht. Rondom de buurt, langs de Oude Deurningerweg, de 2e Hemmelhorst en de Slangenbeekzone (overgangszone richting Eschwonen), zijn verschillende bouwblokken gelegen die elk een eigen invulling met woningbouw kunnen krijgen.

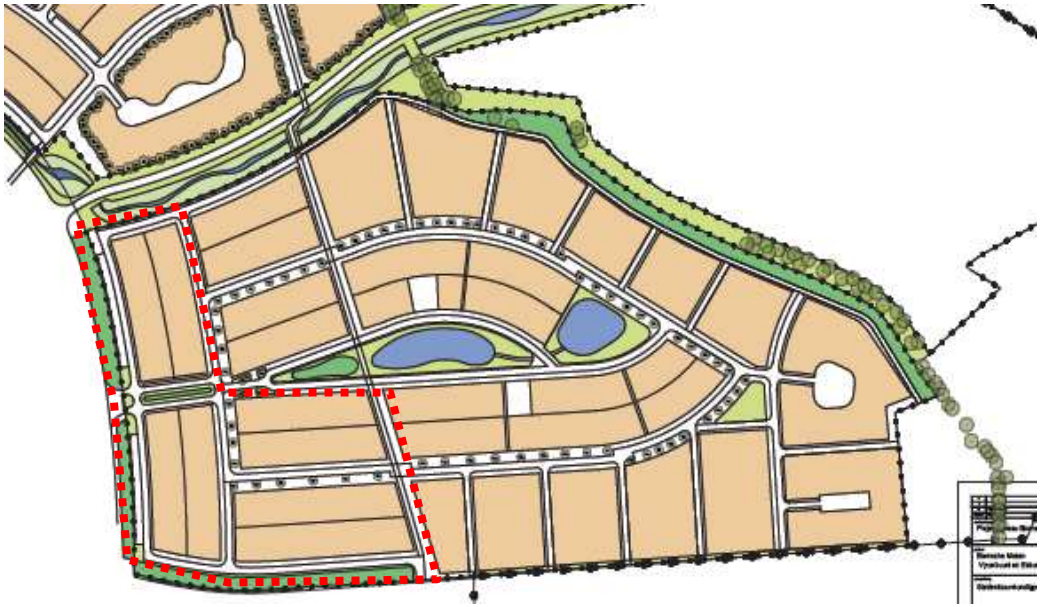
Door de lage ligging van deze locatie (natuurlijke laagte) is infiltratie van regenwater niet mogelijk. Daarom wordt in deze buurt het regenwater zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd door molgoten, onder andere naar de wadi’s langs de Bornsche Beeklaan. Op termijn (na de realisatie van deze fase) zal op de plek van de natuurlijk laagte een vijver worden gerealiseerd als centrale verzamel plek van het regenwater.

Bij de ontwikkeling van de buurt De Maten zijn de hierna volgende begrippen van toepassing die bijdragen aan het gewenste woonmilieu.

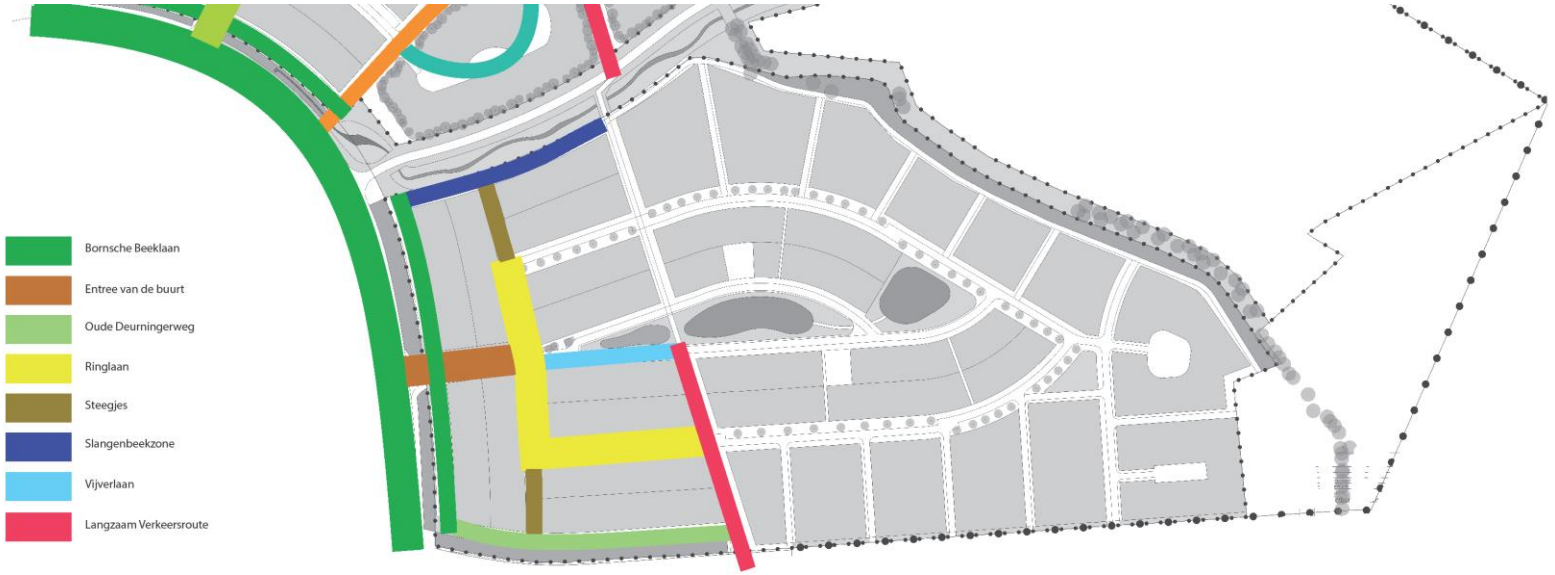
- Terloops; verspringende rooilijnen
- Informeel; afwisselende architectuur
- Dorpse maat en schaal
- Toeval door accenten op verrassende plekken
- Wisselend straatprofiel met assprongen
- ‘ongelukjes’ in inrichting openbare ruimte

Door deze begrippen toe te passen, ontstaat in De Maten een door ogenschijnlijke willekeur ontstane, langzaam gegroeide buurt. Deze buurt onderscheidt zich door afwisseling en individualiteit van de aangrenzende buurten Eschwonen en De Veste. Drie kwart van deze buurt (inclusief de

centraal gesitueerde vijver) zal pas in een volgende fase ontwikkeld worden.



Figuur 11 hoofdstructuur verkaveling gehele buurt De Maten plangebied 1e fase



Figuur 12 straatnamen

3.2 Streefbeeld

Alle te ontwikkelingen woningen dienen wat beeld betreft te passen binnen, of aan te sluiten bij de beelden zoals in het bijgevoegd streefbeeld zijn opgenomen. Daarin is sprake van individualiteit, kleurverschillen, verschillende kapvormen en materialen, rooilijn sprongen etc..

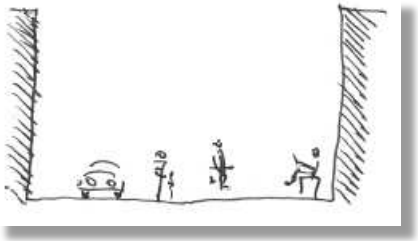


Figuur 13 streefbeeld architectuur

3.3 De beeldkwaliteits eisen en wensen openbare ruimte

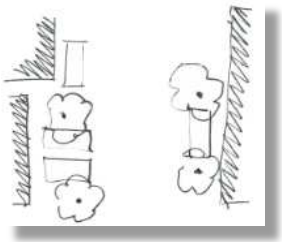
In deze buurt is er minder onderscheid in opdeling van het profiel. Voortuinen en stoepen wisselen elkaar af. Rijbaan en stoep lopen min of meer in elkaar over gescheiden door molgoten. De inrichting van de openbare ruimte reageert op de verkaveling. Sprongen in de rooilijn worden beantwoord met verspringingen in de as van de weg. Parkeerplekken accentueren verbijzonderingen in de verkaveling. Gebakken materialen ondersteunen het nagestreefde architectonisch streefbeeld. Verschillende boomsoorten worden toegepast in de woonstraten ook daar waar sprake is van 1 doorgaande straat.













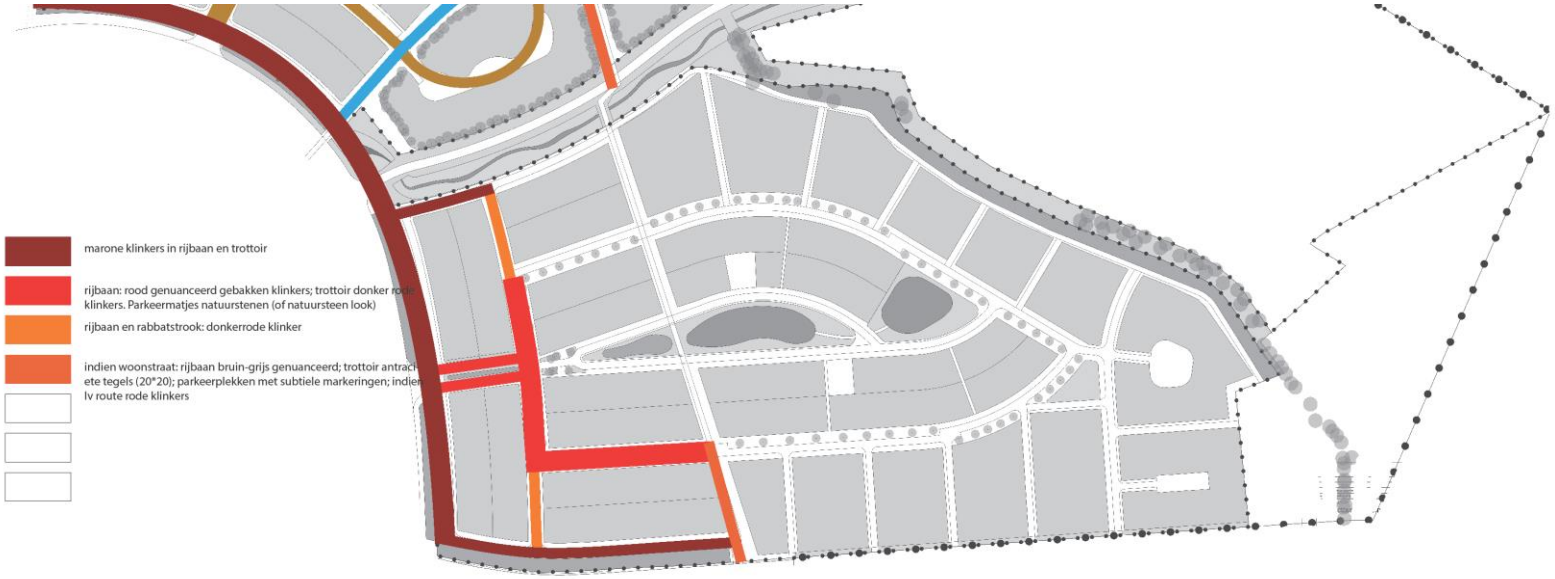


	Bornsche Beeklaan	Entree van de buurt	Oude Deurningerweg	Ringlaan	Steegjes	Slangenbeekzone	Vijverlaan	Langzaam verkeer route
Openbare ruimte								
Groen								
…. in de straat	Conform Tuinstad en Singelwonen (tapestry heg met bomen (n.t.b.) rondom haaks parkeren	Groenberm (gras) met informele bomenbegeleiding (inheemse soorten)	Groenberm met wadi (gras) en laanbeplanting (Winter eik)	Informeel groen afgewisseld met parkeren. Verschillende boomsoorten, haagbeuk hagen en nader te bepalen boomspiegels, afgestemd op de plek	Indien inpasbaar informeel groen (bomen en/of hagen) afgewisseld met parkeren.	Laanstructuur met nader te bepalen boomsoorten vergelijkbaar met Vossenbeekzone	Laanstructuur met nader te bepalen boomsoorten	Indien woonstraat gelijk aan de ringlaan. Indien lv route gelijk aan de route door Singelwonen en Tuinstad.
Erfafscheidingen voortuin	Liguster haag voortuin	Vrij	Haagbeuk haag *(carpinus betulus)*	Vrij	Vrij	Vrij	Vrij	Vrij
Erfscheidingen zijkant/achterkant, daar waar grenzend aan openbare ruimte	Zie accenten onder bebouwing	Zie accenten onder bebouwing	Zie accenten onder bebouwing. Overig hedera-hekwerken	Zie accenten onder bebouwing. Overig hedera-hekwerken	Zie accenten onder bebouwing. Overig hedera-hekwerken	Zie accenten onder bebouwing. Overig hedera-hekwerken	Zie accenten onder bebouwing. Overig hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken
Verharding								
Rijbaan	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	Rood genuanceerd gebakken klinkers	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	Rood genuanceerd gebakken klinkers. Natuurstenen accenten (evt. natuursteenlook). Parkeermatjes in natuursteenkeitjes (of natuursteenlook)	Donker rode gebakken klinkers	Conform Tuinstad enSingelwonen: marone klinkers	Rood genuanceerd gebakken klinkers. Natuurstenen accenten (evt. natuursteenlook). Parkeermatjes in natuursteenkeitjes (of natuursteenlook)	Rode klinkers (terra rossa) zoals toegepast in Singelwonen en Tuinstad
Trottoir	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Nvt.

Parkeren	Haaksparkeren	Geen parkeren	Langsparkeren	Haaksparkeren afgewisseld met langsparkeren. Parkeren onderdeel van zowel de rijbaan als het trottoir	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren en indien nodig parkeerkoffers	Nvt.



Figuur 14 groenstrucuur



Figuur 15 verharding

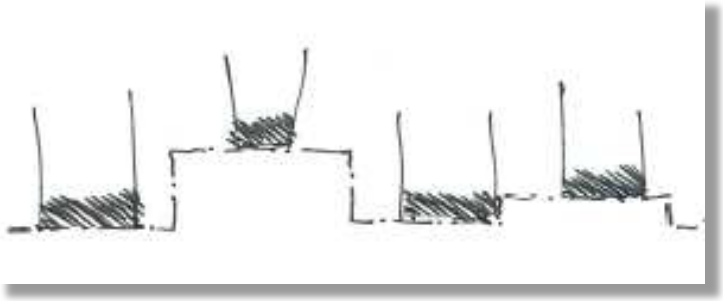
3.4 De beeldkwaliteits eisen en wensen bebouwing

In De Maten lijkt de situering van de woningen en de architectuur niet logisch op elkaar afgestemd. Sprongen in rooilijnen, nokhoogtes en gevelvariaties wisselen elkaar continu af. Een rijtje woningen lijkt niet op een rij maar op een optelsom van individuele woningen. Asymmetrie en ongelijkheid zijn toverwoorden in de architectuur van deze buurt. Maximaal 2 woningen naast elkaar mogen op elkaar lijken.

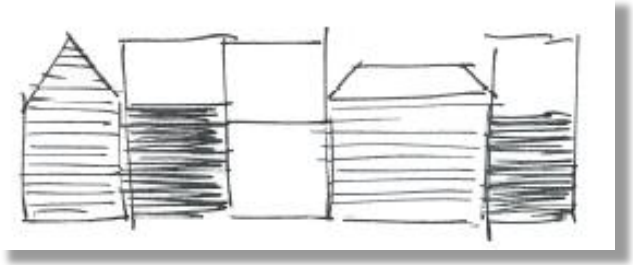










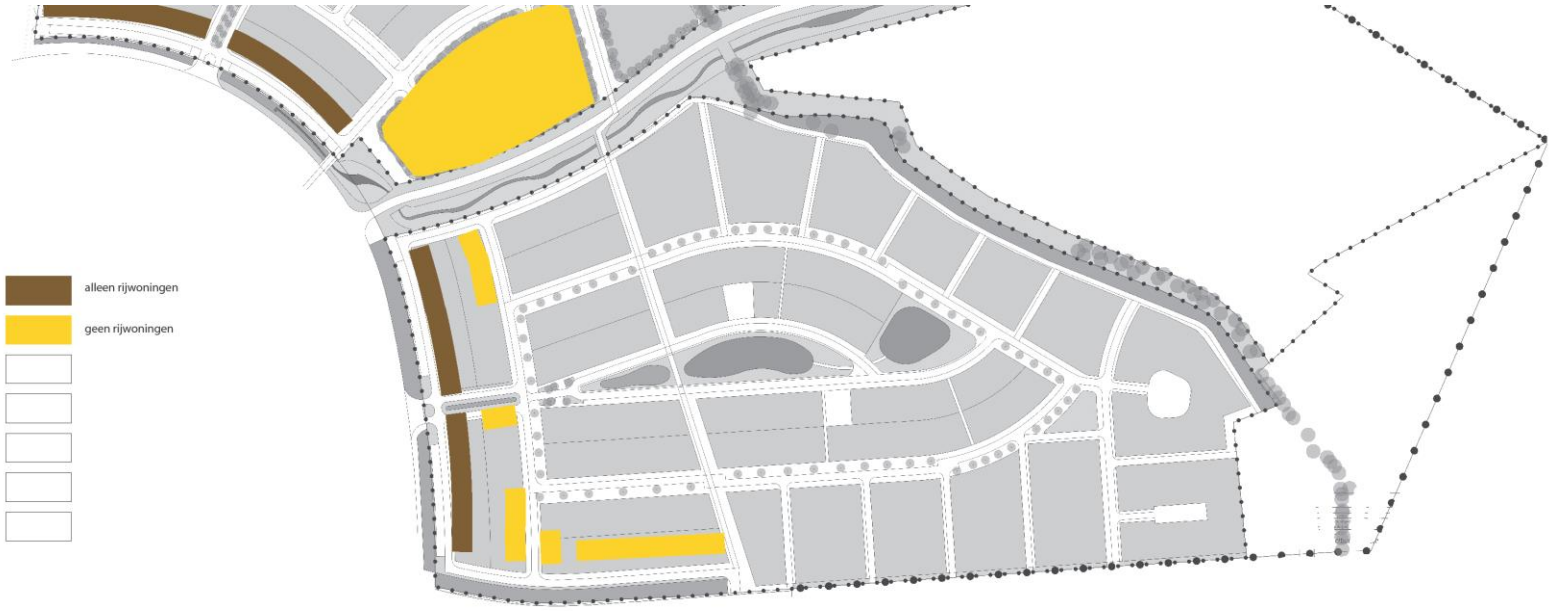




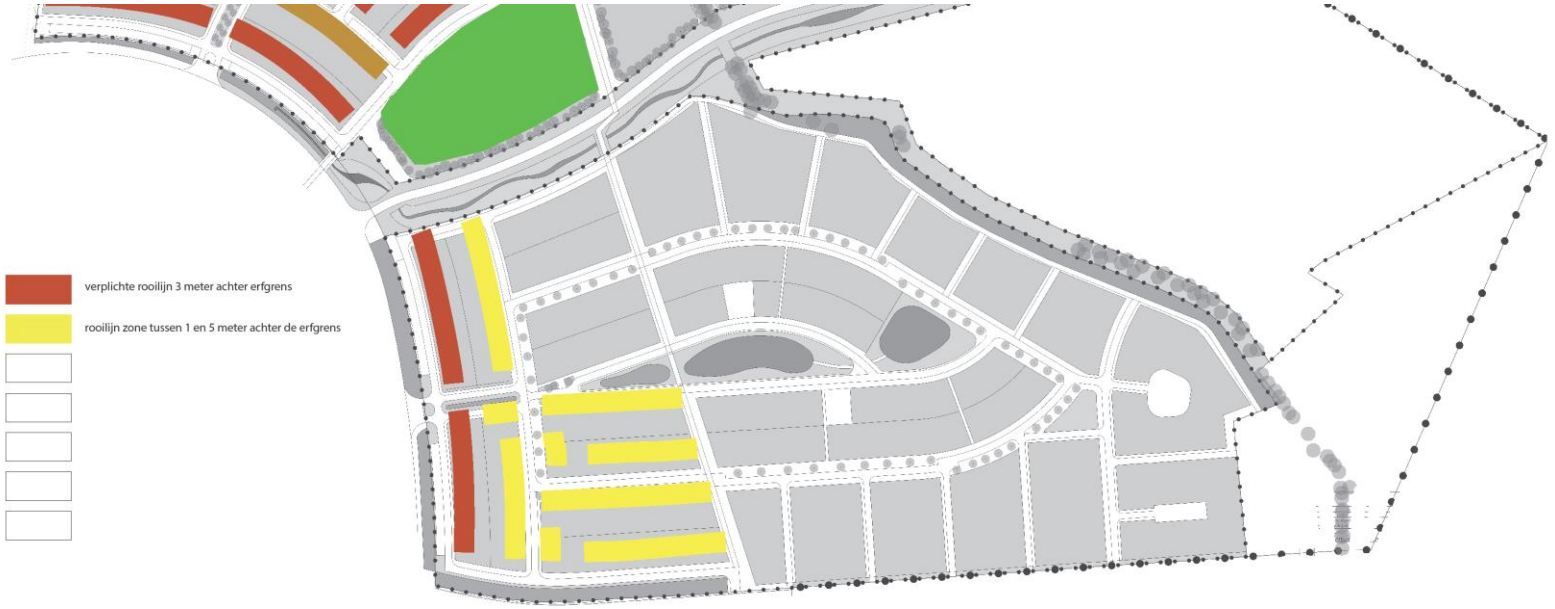
	Bornsche Beeklaan	Entree van de buurt	Oude Deurningerweg	Ringlaan	Steegjes	Slangenbeekzone	Vijverlaan	Langzaam verkeer route
Bebouwing								
Typologieën								
Toegestaan (indien rijwoningen maximaal 6 woningen in 1 rij)	Alleen rijwoningen	Geen rijwoningen georiënteerd op entree	Geen rijwoningen	Vrij	Geen rijwoningen	Nvt (alleen kopgevel)	Vrij	Nvt (alleen kopgevels)
Rooilijn								
Rooilijn zone (voorgevels)	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrens	Maximale bouwgrens 1 meter achter de erfgrens. Bouwen mogelijk tot 4 meter achter de bouwgrens.	Maximale bouwgrens 1 meter achter de erfgrens. Bouwen mogelijk tot 4 meter achter de bouwgrens.	Maximale bouwgrens 1 meter achter de erfgrens. Bouwen mogelijk tot 4 meter achter de bouwgrens.	Maximale bouwgrens 1 meter achter de erfgrens. Bouwen mogelijk tot 4 meter achter de bouwgrens.	Nvt (alleen kopgevels)	Maximale bouwgrens 1 meter achter de erfgrens. Bouwen mogelijk tot 4 meter achter de bouwgrens.	Nvt (alleen kopgevels)
Wijze van situeren	Verplicht in rooilijn	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	Nvt (alleen kopgevels)	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	Nvt (alleen kopgevels)
Accenten								
check bestemmingsplan oriëntatie bouwblok	Bebouwing op hoekkavels zichtbaar verbijzonderd ten opzichte van de aangrenzende woningen met doorontworpen, gebouwde erfscheidingen. Assymetrisch! ten opzichte van de aangrenzende woning	Bebouwing op hoekkavels zichtbaar verbijzonderd ten opzichte van de aangrenzende woningen met doorontworpen, gebouwde erfscheidingen. Assymetrisch! ten opzichte van de aangrenzende woning	Nvt (of zie BBlaan)	Bebouwing op hoekkavels zichtbaar verbijzonderd ten opzichte van de aangrenzende woningen met doorontworpen, gebouwde erfscheidingen. Assymetrisch! ten opzichte van de aangrenzende woning	Nvt (of zie BBlaan)	Nvt (of zie BBlaan)	Geen	Geen

Oriëntatie								
Alle woningen op de straat georiënteerd! Zie kaartbeeld	Op hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages op hoek uitgesloten	Op hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages op hoek uitgesloten	2 hoeken: dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages op hoek uitgesloten. 1 hoek: op de hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst 1 hoek langs lv route: dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages mogen	1 hoek: Dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages op hoek uitgesloten. Overige hoeken: op de hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst	1 hoek: Dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages op hoek uitgesloten. Overige hoeken: op de hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst	Op hoekkavel dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages op hoek uitgesloten	1 hoek: dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages op hoek uitgesloten. Overige hoek langs lv route: dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages mogen	Hoeken langs lv route: dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages mogen
Samenhang door diversiteit								
Kappen	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij
Architectuur	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden
Onderscheid realiseren	*Er mag geen sprake zijn van repeterende of gespiegelde gevelbeelden in een straat. Maximaal 2 woningen mogen 'hetzelfde' ogen. De 3^{e} woning moet op minimaal 2 van de hieronder benoemde aspecten afwijken van de aangrenzende woning:*							
1. Materiaal en kleur gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels
2. Kaprichting, kleur, materiaal en vorm	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze

3. Goothoogte	Minimale goothoogte 5-6 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter
4. In dak doorstekende tussenmuren	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel
5. Detailleringen / accenten in gevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels



Figuur 16 typologieën



Figuur 17 rooilijnen



Figuur 18 oriëntatie



Figuur 19 accenten

Bijlage 9. Profielenhandboek Openbare Ruimte Bornsche Maten, fase 3, d.d. april 2017



Profielenboek Bornsche Maten 3e fase: Eschwonen en De Maten (A)

gemeente Borne, april 2017

Profielenboek Bornsche Maten 3e fase
Eschwonen en de Maten (A)
April 2017

Inhoudsopgave

1.	Inleiding		1
	1.1	Dit rapport	1
	1.2	Waterhuishoudkundigplan	2
2.	De Maten		3
	2.1	Ruimtelijke opzet van de buurt	3
	2.2	Thema's openbare ruimte	3
	2.3	Bestratingsmaterialen	4
	2.4	Groen	4
	2.5	Verlichting	5
	2.6	Meubilair	5
	2.7	Profielen	6
3.	Eschwonen		15
	3.1	Ruimtelijke opzet van de buurt	15
	3.2	Thema's openbare ruimte	15
	3.3	Bestratingsmaterialen	16
	3.4	Groen	17
	3.5	Verlichting	17
	3.6	Meubilair	17
	3.7	Profielen	18

1. Inleiding

1.1 Dit rapport

De Maten en Eschwonen zijn de laatste twee buurten die ontwikkeld gaan worden in de Bornsche Maten; samen vormen deze buurten de 3e fase. Ze grenzen aan de Bornsche Beeklaan en vormen de resterende begeleiding van het Beekpark aan de noordoostzijde. Net als de andere vijf buurten in de Bornsche Maten krijgen deze buurten ook een eigen gezicht.

In het document Beeldkwaliteitsplan Bornsche Maten 3e fase, Eschwonen en De Maten (A), februari 2017 is deze beeldkwaliteit nader omschreven. Ten aanzien van zowel de beeldkwaliteit met betrekking tot de woningen als de openbare ruimte.

In dit rapport staan de profielen en materialen beschreven en verbeeld. In hoofdstuk 2 De Maten, in hoofdstuk 3 Eschwonen. Hoofdstuk 1 wordt afgesloten met een paragraaf over de waterhuishouding.



Figuur 1 ligging buurten

1.2 Waterhuishouding

Ten behoeve van de ontwikkeling van de 3e fase is voor het gehele grondgebied voor deze buurten een waterhuishoudkundigplan opgesteld. Dit plan dient bij de uitwerking van het eerste deel (fase A) gehanteerd te worden als randvoorwaarde voor de verdere uitwerking. Zowel voor deze fase als het vervolg.

De belangrijkste kenmerken van dit plan voor fase A zijn:

- Er dient een veiligheidsmarge van 0,5 meter aangehouden te worden met een bui welke eens in de 100 jaar voorkomt;
- De vuilwaterriolering heft een inwendige diameter van rond 250;
- Rioolbuizen met kleine diameters tot rond 315 uitvoeren in PVC, grotere in beton;
- Inwendige afmeting inspectieputten minimaal rond 0,8 meter en putranden voorzien van opschriften DWA of RWA of drain;
- Putdeksels RWA voorzien van roosterdeksel in verband met ont- en beluchting;
- Begin rioolstrengen over tenminste 150 meter een bodemverhang van 1:200;
- Dekking rioolbuis-maaiveld minimaal 1,00 meter;
- Hemelwater voert van perceel oppervlakkig (middels gotten) richting schoonwater transport voorziening of infiltratie voorziening (wadi/IT-riool);
- Totale breedte van de goten per straat 0,80 meter (0,80 meter bij een centrale goot en 2 maal 0,40 meter bij gescheiden goten). De diepte van de goten is afhankelijk van de aangesloten hoeveelheid afvoerend oppervlak;
- De maximale afstand voor afvoer hemelwater over straat bedraagt 150 meter;
- De minimale dekking van drains is 1,00 meter;
- Het talud van de wadi krijgt een minimale helling van 1:3 in verband met maaien;
- Wadi’s zijn voorzien van een infiltratiekrat (breed 1,00 meter, hoogte 0,40 meter);
- Onder de greppels komt een drainage geleiding welke gekoppeld wordt met de drainage in de openbare voorziening;
- De diameter van de drains bedragen minimaal rond 100 mm;
- Er dienen doorspuitputten drains rond 60 mm geplaatst te worden op circa 100 meter afstand en op hoeken/kruisingen;
- De afvoer van de wadi dient ondergronds gekoppeld te worden met de drains/schoonwaterafvoer/IT-riool;
- De pompput en rioolgemaal van pompleverancier Xylem;
- Besturing en meting debietafvoer rioolgemaal met telemetriesysteem van Mous pompenbouw;
- Kleur schoonwaterleiding: groen;
- Kleur IT-riool: groen;
- Kleur vuilwaterriool: bruin.

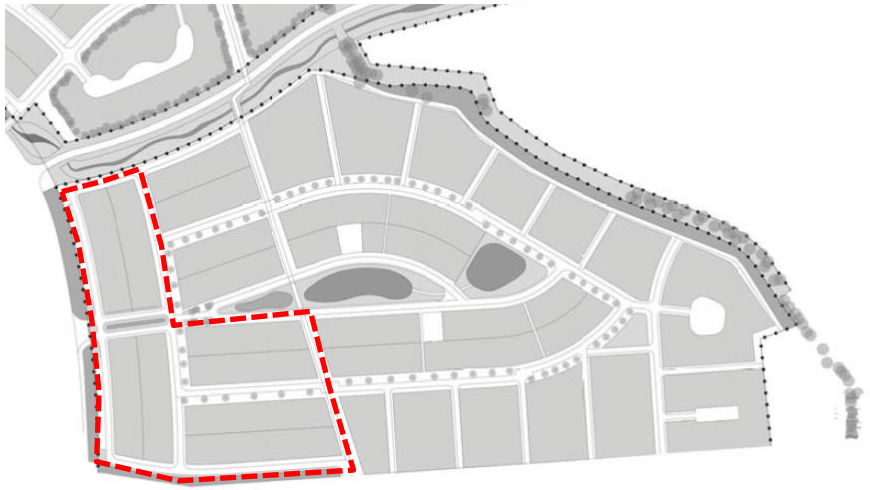
2. De Maten

2.1 Ruimtelijke opzet van de buurt

De Maten is gelegen op de laagst gelegen gronden van de derde fase. De buurt is opgebouwd rond een centraal gelegen vijverpark. Rondom dit groene hart is een ‘ringlaan’ gesitueerd met woningbouw aan weerszijden. Via een tweetal ‘stegen’ is de ringlaan verbonden met de flanken van deze buurt. Deze flanken maken onderdeel uit van de buitenrand van de buurt. De buitenrand is divers van samenstelling. Langs de Bornsche Beeklaan heeft ook deze buurt een eigen gezicht. Rondom de buurt, langs de Oude Deurningerweg, de 2e Hemmelhorst en de Slangenbeekzone (overgangszone richting Eschwonen), zijn verschillende bouwblokken gelegen die elk een eigen invulling met woningbouw kunnen krijgen.

Door de lage ligging van deze locatie (natuurlijke laagte) is infiltratie van regenwater niet mogelijk. Daarom wordt in deze buurt het regenwater zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd door molgoten, onder andere naar de wadi’s langs de Bornsche Beeklaan. Op termijn (na de realisatie van deze fase) zal op de plek van de natuurlijk laagte een vijver worden gerealiseerd als centrale verzamel plek van het regenwater.

Slechts een beperkt deel (fase A) wordt in deze fase gerealiseerd. In figuur 2 is deze fase met een rode contour weergegeven als onderdeel van de totale buurt.



Figuur 2 fase A binnen de buurt De Maten

2.2 Thema’s openbare ruimte

In de buurt De Maten zijn bepaalde thema’s kenmerkend voor deze buurt. Op basis van deze kenmerken onderscheidt De Maten zich van de overige buurten. De volgende kenmerken dienen bij de nadere uitwerking leidend te zijn in het ontwerp:

- Het uiteindelijke straatbeeld dat wordt nagestreerd laat zich het best omschrijven als Oud Borne 2.0. Het informele karakter van een ‘gegroeid’ Oud Borne gecombineerd met een planmatig ontwikkelde buurt op basis van een grondexploitatie en (parkeer)normen;
- Formeel groen en informeel groen wisselen elkaar af;
- Er is meer sprake van pleinachtige ruimtes dan van woonstraten;
- As-verspringingen in de ringstructuur dragen bij aan het informele karakter;
- De situering van woningen in de rooilijn en inrichting openbare ruimte reageren op elkaar, waardoor een speels beeld ontstaat;

- Er is sprake van individualiteit, van plekjes en een informeel beeld. Het groen reageert hier eveneens op door uit te gaan van aanplant informeel groen i.p.v. duidelijke (laan)structuren;

2.3 Bestrating:
Algemene uitgangspunten:
- Alle betonmaterialen kleurvast;.
- Materialen ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente Borne;
- Alle cunetten ontgraven tot vaste grond en aanbrengen cunetzand (voetpaden, rijbanen, parkeerplekken);
- Kabels & leidingen in leidingenzone zoals in de profielen zijn aagegeven;
- Kabels & leidingen sleuven volledig ontgraven en aanbrengen cunetzand;

Kleurgebruik, maatvoering en verbanden:
Aan de buitenzijde van de buurt:
- Straatbakstenen, Terra Marrone;
- Rijbanen/rijstroken: straatbaksteen, Terra Marrone, keiformaat, keperverband;
- Voetpaden/voetstroken: straatbaksteen, Terra Marrone, waalformaat, elleboogverband;
- Opritten, ter plekke van voetpaden: straatbaksteen, Terra Marrone, waalformaat, halfsteensverband;
- Haaks parkeerplekken:
    - Parkeermatjes: betonstraatsteen, zwart basaltic structuur, dikformaat, elleboogverband;
    - Rondom parkeermatjes: straatbaksteen, Terra Marrone, dikformaat, elleboogverband;
- Langs parkeren: grasstenen Holcim (315x115x100mm);
- Rijwielpadband 50/200x200mm, kleur grijs tussen voetpad en rijbaan;
- Opsluitband 120x250mm, kleur grijs tussen rijbaan en langsparkeren;
- Opsluitband 60x200mm, kleur grijs op overgang openbaar-privé;

In de buurt:
- Rijbanen/rijstroken: straatbaksteen, roodgenuanceerd, keiformaat, keperverband;
- Goten: straatbaksteen, roodgenuanceerd, keiformaat, ca. 5 strekken;
- Goten in de ‘steeg’: keitjes, graniet look;
- Voetpaden / voetstroken: straatbaksteen, donkerrood, waalformaat, elleboogverband;
- Opritten, ter plekke van voetpaden: straatbaksteen, donkerrood, waalformaat, halfsteensverband;
- Haaks parkeerplekken en langs parkeerplekken:
    - Parkeermatjes: keitjes, graniet look
    - Rondom parkeermatjes: straatbaksteen, donkerrood, dikformaat, elleboogverband
- Verbijzonderingen op kruispunten:
    - Patroon met graniet look, nader te detailleren door ontwerpteam Bornsche Maten
- Rijwielpadband 50/200x200mm, kleur grijs tussen rijbaan en voetpad;
- Opsluitband 120x250mm, kleur grijs aan achterkant haaks parkeerplekken;
- Opsluitband 60x200mm, kleur grijs op overgang openbaar-privé (erfgrenzen);

Toe te passen kleuren in de rijbanen en op de voetpaden moeten in harmonie met elkaar zijn en voldoende onderscheidend ten opzichte van elkaar.

2.4. Groen
- Zie voor standplaatsvereisten het Handboek Bomen;
- Boomvakken bomenzand of teelaarde aanbrengen tot minimaal 1 meter beneden maaiveld;

- Plantsoenen met bomen: ontgraven tot minimaal 1 meter beneden maaiveld en aanbrengen teelaarde;
- Boomvakken in verharding met boomroosters of in blokhagen: minimaal 16 m3 bomenzand en ontluchtingssysteem aanbrengen;
- Plantmaat bomen minimaal 18-20;
- Bomen/hagen keuze nader te bepalen door gemeente Borne;

2.5. Verlichting:

Een definitieve keuze is nog niet gemaakt voor de vervanging van de Disq (Philips). De voorkeur gaat uit naar een op de tot nu toe toegepaste armatuur gelijkend model. Kenmerken moeten zijn:

- Mast: conisch (Sepa)
- Kleur: Akzo Futura Gris Sablé (antraciet) / Gris 2900 Sable (ook wel Gris 900Sable genoemd). Dit is een Akzo kleur. De RAL 7021 komt redelijk overeen met deze keur.
- Situering onderbouwd met verlichtingsplan en ter controle voorleggen aan de gemeente Borne.



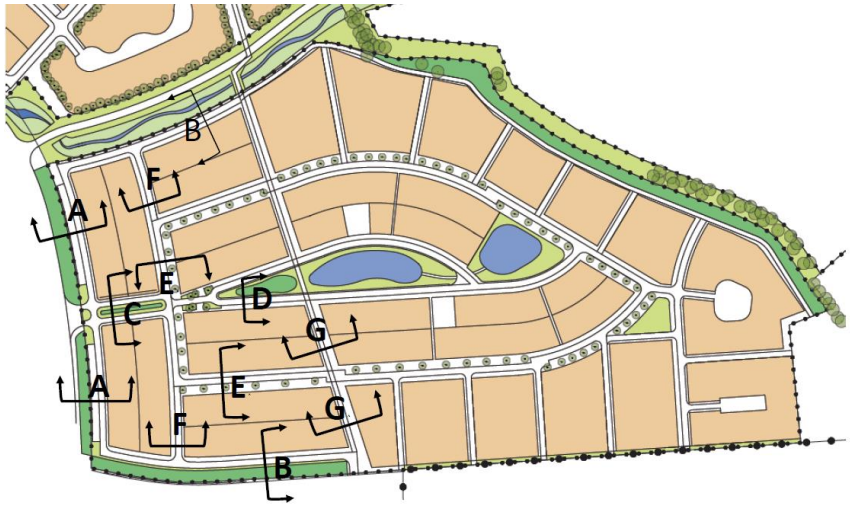
Figuur 3 gelijkend op de Disq

2.6. Meubilair en spelen

In fase A van De Maten zijn geen grotere speelplekken opgenomen. In de omgeving zijn voldoende speelaanleidingen en gelegenheden aanwezig. Maar ook in de volgende fase worden deze aangelegd. In deze fase is wel plek voor een enkel meubilair/speelelement als onderdeel van de informeel ingerichte woonomgeving. De keuze van een dergelijk object zal net zoals in de andere buurten gebeurd is, in overleg met de omgeving plaatsvinden.

2.7. Profielen

De profielen vormen de basis voor de nadere uitwerking van de openbare ruimte. In deze buurt zijn diverse materialen toegepast in de openbare ruimte. Daarbij wijken de materialen aan de buitenzijde van de buurt (juist aansluitend bij de omgeving en hoofdstructuur van de wijk) af van die aan de binnenzijde van de buurt (eigen, onderscheidend karakter). Bij de nadere uitwerking dient zodanig omgegaan te worden met de overgangen tussen deze materialen dat de dan ontstane inrichting aansluit bij de informele opzet van de buurt.



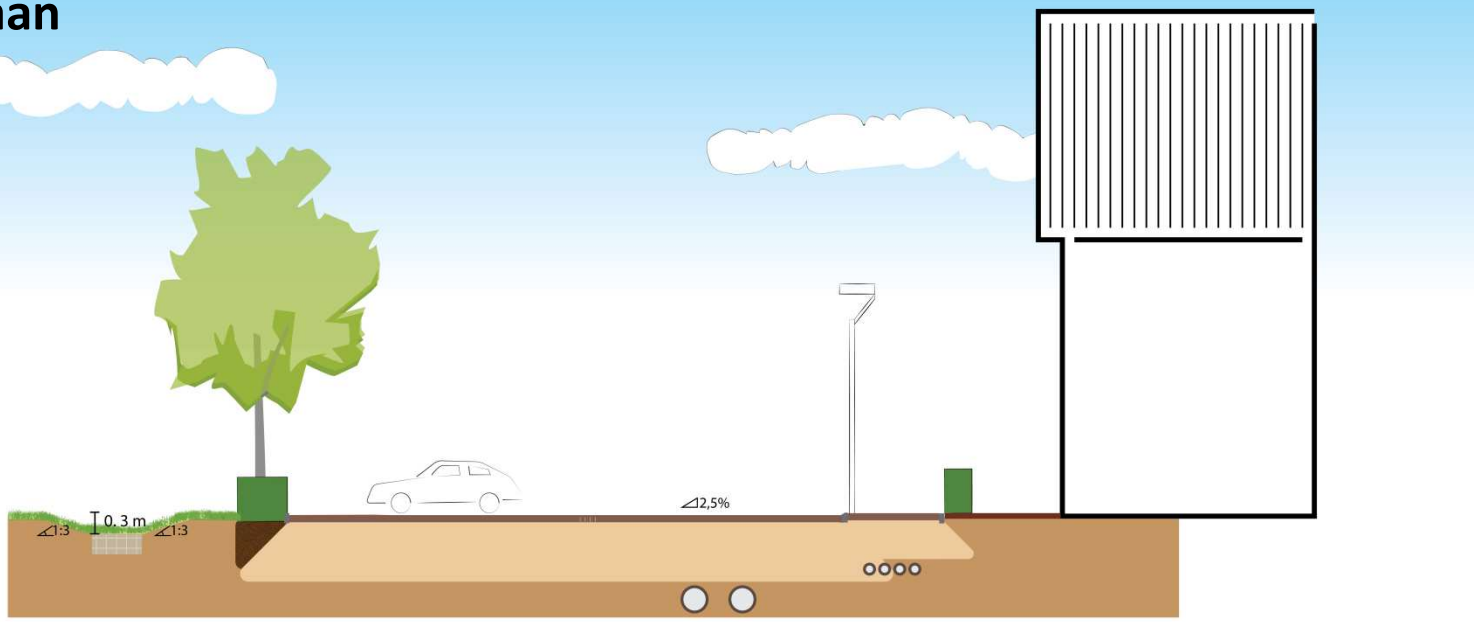
Figuur 4 situering profielen

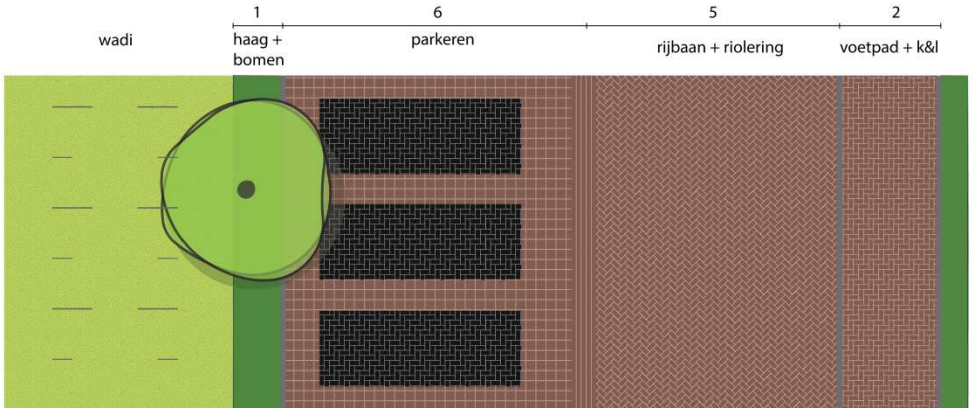
Profiel A: parallelweg langs de Bornse Beeklaan
profiel B: parallelweg langs de Oude Deurningerweg (is gelijk aan profiel langs de Slangenbeekzone)
Profiel C: entree van De Maten
Profiel D: woonstraat langs toekomstige vijver
Profiel E: de ringstructuur
Profiel F: het steegje (is gelijk aan noordelijke steegje die op Slangenbeekzone uit komt!)
Profiel G: informele noord-zuid langzaamverkeersroute door de gehele wijk als fiets/wandelroute

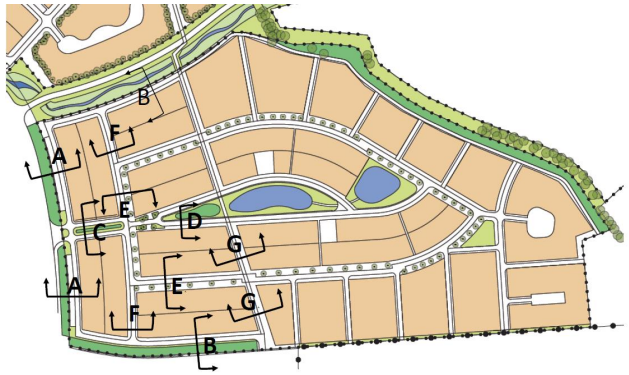
Legenda De Maten

- rijbaan, straatbaksteen, Terra Marrone, keiformaat, keperverband
- voetpaden, straatbaksteen, Terra Marrone, waalformaat. elleboogverband
- parkeermatjes, betonstraatsteen, zwart basaltic structuur, dikformaat, elleboogverband
- parkeermatjes rondom, straatbaksteen, Terra Marrone, dikformaat, elleboogverband
- fietspad, op dezelfde wijze uitgevoerd als route door Tuinstad en Singelwonen
- indien langsparkeren: grasstenen Holcim (315*115*100 mm)
  indien rijbaan verbreding: grasstenen
- rijbaan, straatbaksteen, rood genuanceerd, keiformaat, keperverband
- rijbaan, straatbaksteen, donkerrood, waalformaat, elleboogverband
- rijbaan, straatbaksteen, donkerrood , waalformaat, halfsteensverband
- parkeermatjes, keitjes, granietlook
- parkeermatjes rondom, straatbaksteen, donkkerrood, keiformaat, elleboogverband

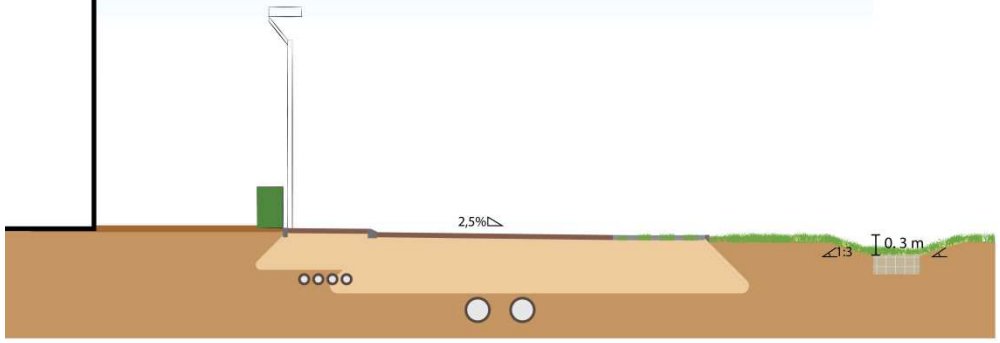
Profiel A: parallelweg Bornsche Beeklaan

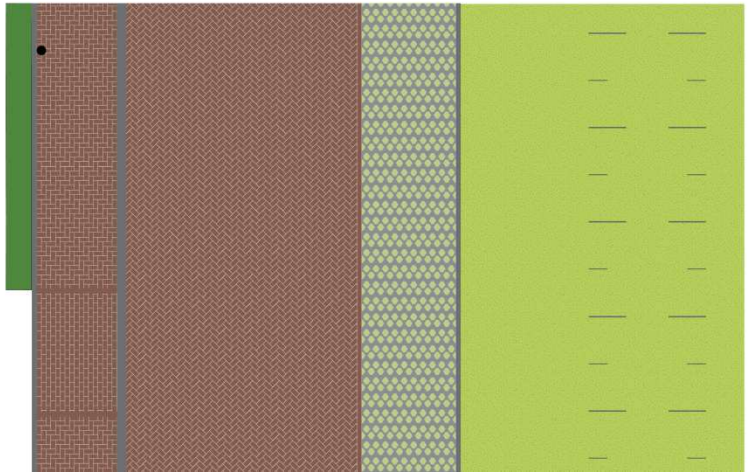


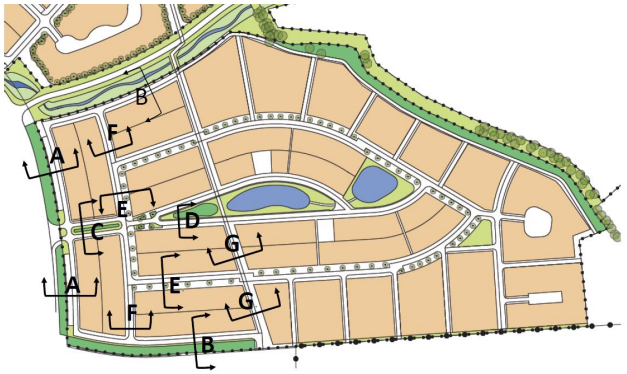




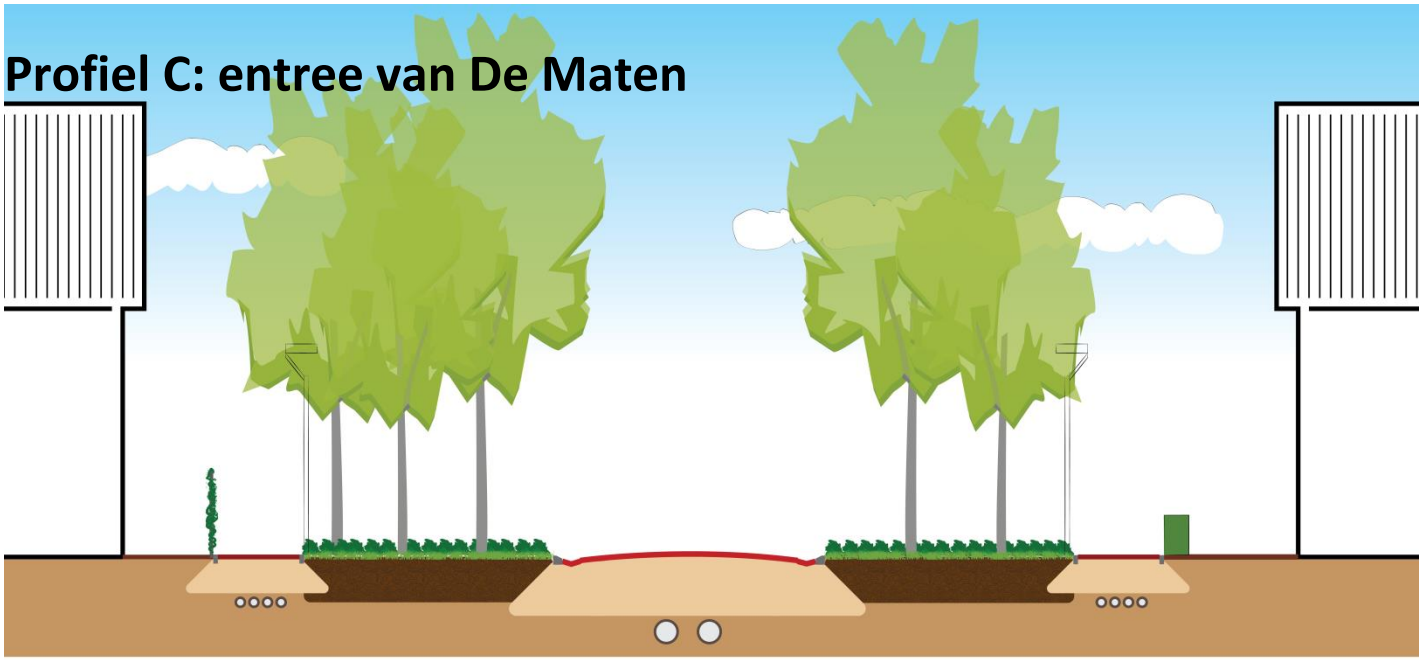
Profiel B: parallelweg Oude Deurningerweg (en Slangenbeekzone)

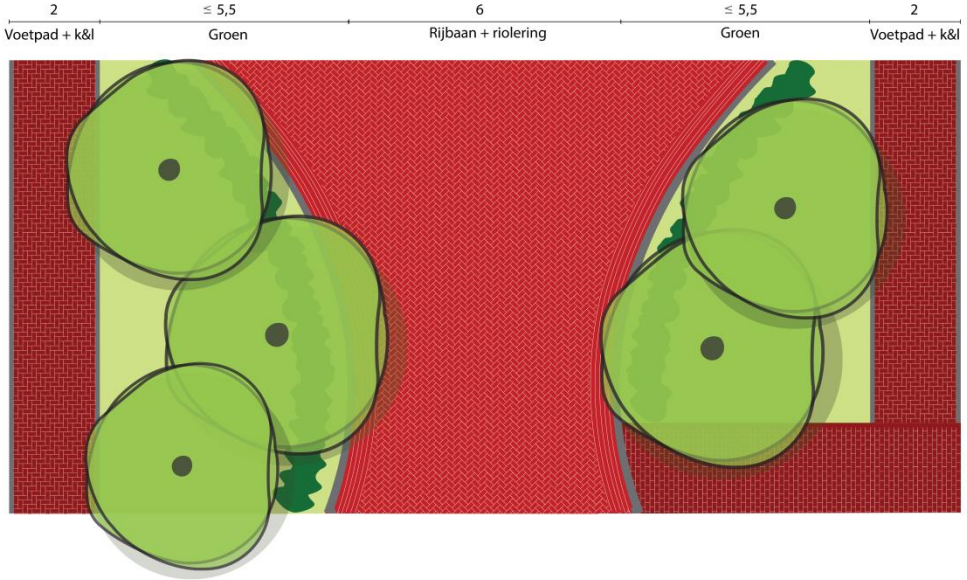


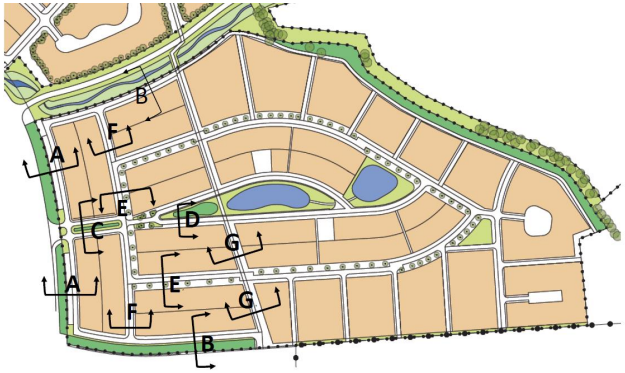




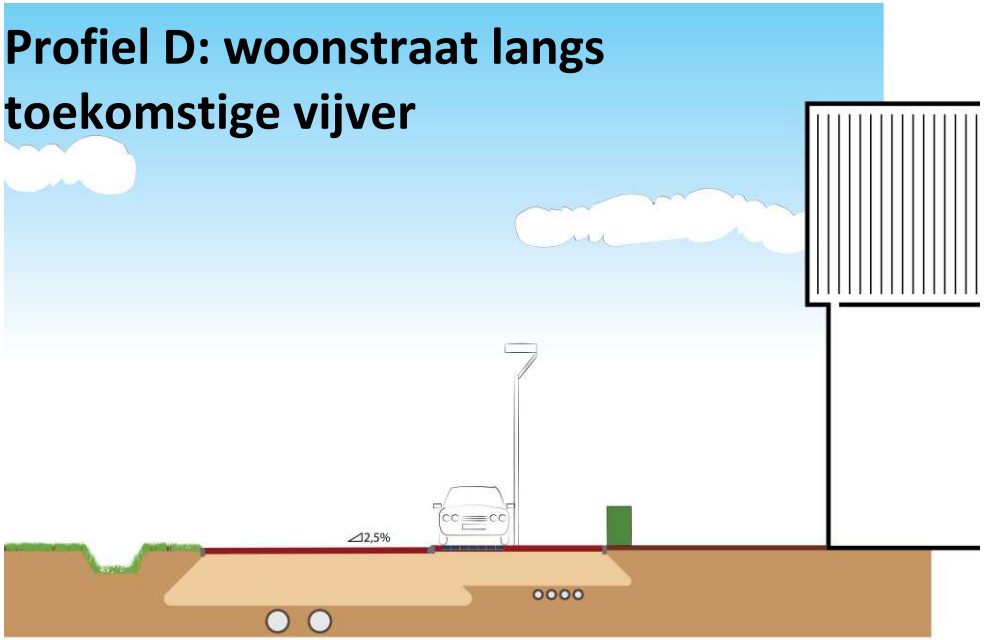
Profiel C: entree van De Maten

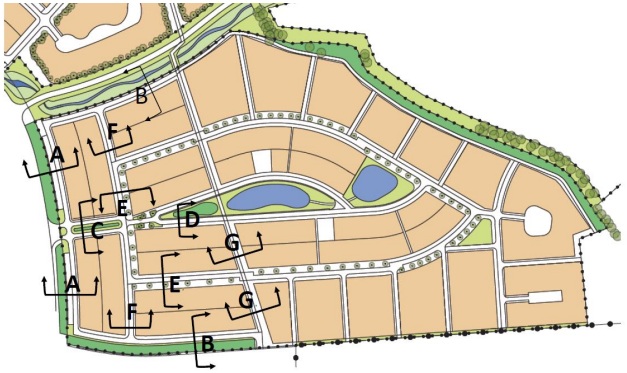




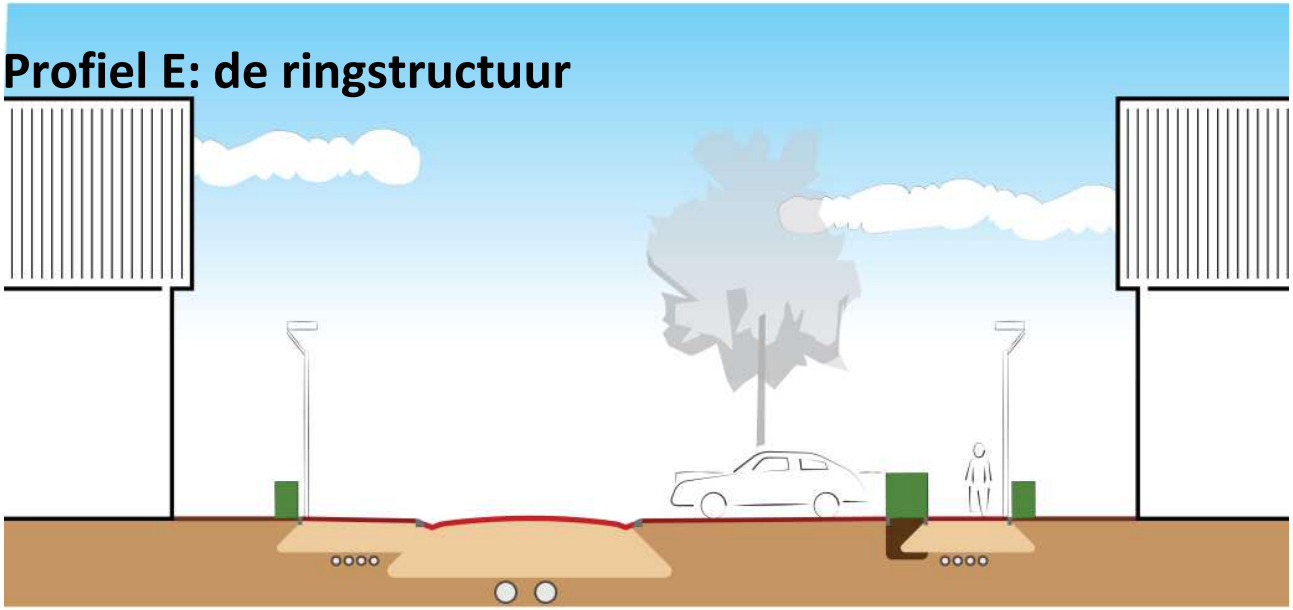


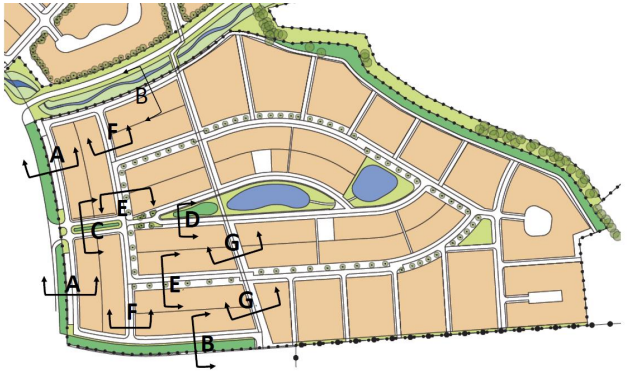
Profiel D: woonstraat langs toekomstige vijver



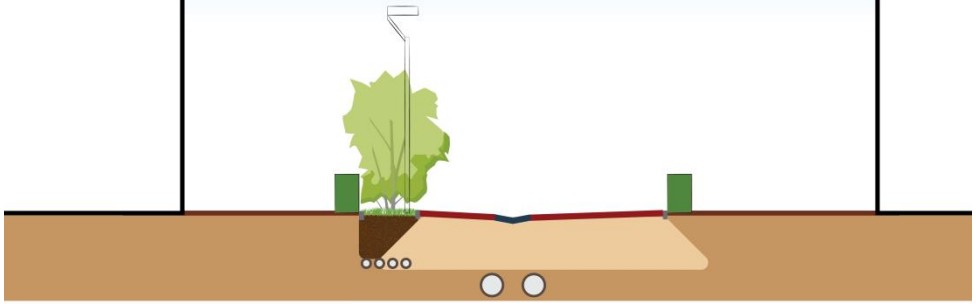


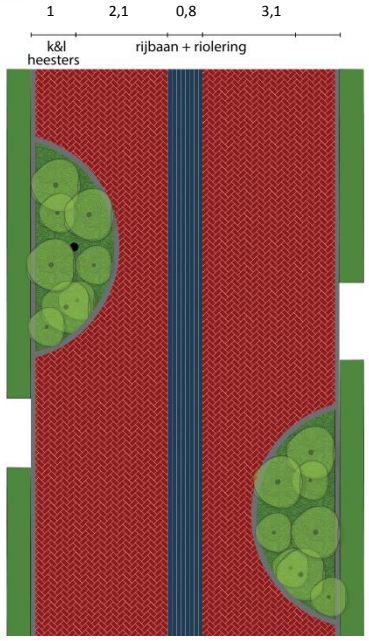
Profiel E: de ringstructuur

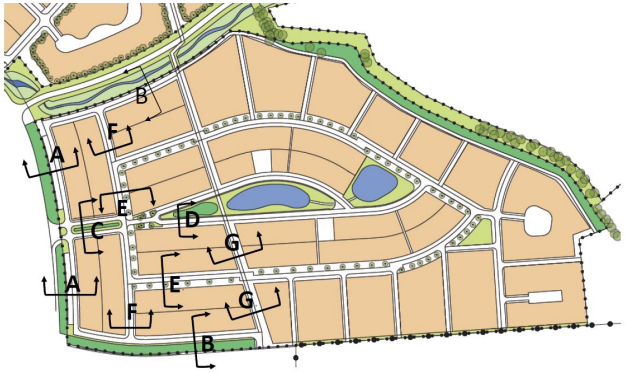




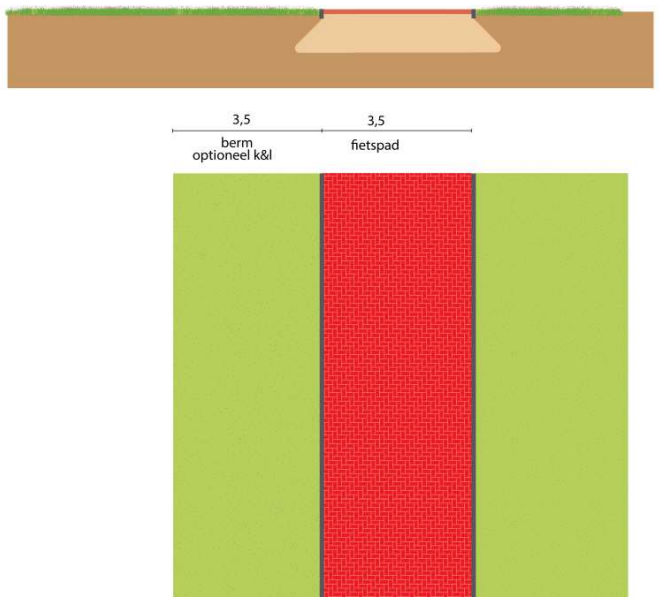
Profiel F: het steegje

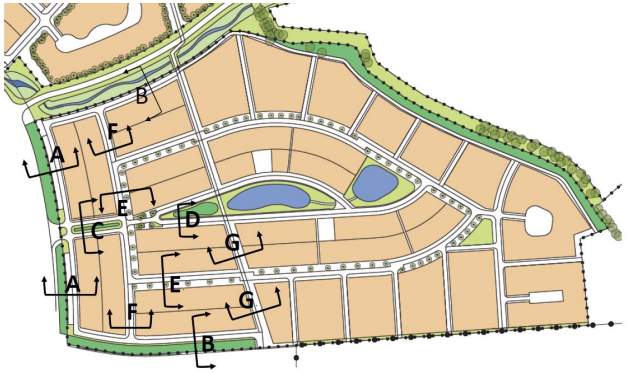






Profiel G: informele noord-zuid langzaamverkeersroute door de gehele wijk





3. Eschwonen

3.1 Ruimtelijke opzet van de buurt

Eschwonen is gesitueerd op een es. Het hoogste punt van de es is gelegen net op de oostrand van deze fase. Net buiten de plangrenzen wordt het toekomstige buurtpark gerealiseerd. Eschwonen heeft een eigen gezicht naar de Bornsche Beeklaan als front. Een viertal gebogen lanen (zogenaamde 'ribben') verbindt de Bornsche Beeklaan als het ware met de hoger gelegen gronden van de es. Haaks op deze gebogen lanen waaieren woonstraten (zogenaamde 'verwevingsstraatjes') uit richting het landschap rond de Deurningerbeek. Zowel de Piepersveldweg als de Hemmelhorst zijn oude lijnen uit het landschap. Beide maken onderdeel uit van en zijn geïntegreerd in het ontwerp van de buurt Eschwonen. De overgangszone tussen De Maten en Eschwonen wordt visueel versterkt door de situering van de groen omzoomde clusters langs de oude loop van de Slangenbeek. Deze clusters worden ontsloten vanaf de Hemmelhorst.

Door de hogere en bolle ligging van deze buurt wordt bij de afkoppeling van het regenwater gebruik gemaakt van deze natuurlijke kenmerken. Via greppels, wadi's, molgoten maar ook ondergrondse voorzieningen wordt het regenwater richting lager gelegen gronden gebracht. Via een ondergrondse voorziening wordt vervolgens het water gebracht naar de overzijde van de Bornsche Beeklaan alwaar een groot retentie gebied in het Beekpak wordt gerealiseerd.

Slechts een beperkt deel (fase A) wordt in deze fase gerealiseerd. In figuur 4 is deze fase met een rode contour weergegeven als onderdeel van de totale buurt.



Figuur 5 fase A binnen de buurt Eschwonen

3.2 Thema's openbare ruimte

In de buurt Eschwonen Maten zijn bepaalde thema's kenmerkend voor deze buurt. Op basis van deze kenmerken onderscheidt Eschwonen zich van de overige buurten. De volgende kenmerken dienen bij de nadere uitwerking leidend te zijn in het ontwerp:

- Geregiseerd en formeel zijn kernbegrippen voor de ontwikkeling van deze buurt. Profielen met daarin waar nodig en mogelijk duidelijke plekken voor de verschillende functies;
- Het wonen op een oude, nauwelijks nog waarneembare, es wordt zichtbaar gemaakt in de vormgeving door hoogteverschillen in het stratenpatroon zichtbaar/beleefbaar te maken en het kleurgebruik in de materialisering van de openbare ruimte;
- Deze buurt is dichtbij het omliggende landschap gelegen. Het groene landschap is door middel van straatprofielen in de vorm van groene wiggen als het ware in de buurt naar binnen gehaald;
- In deze buurt is het parkeren voornamelijk opgelost door langs parkeren in de woonstraten en, in de directe omgeving van rijwoningen, in parkeerkoffers tussen de blokken in;
- Tussen het Eschwonen en De Maten is, als buffer tussen beide buurten in naast de Slangenbeek een solitair gelegen en met een groene omzoming ingepakt hofje gelegen; functioneel onderdeel van het Eschwonen maar ruimtelijk onderdeel van de groenzone rond de Slangenbeek. Dit buurtje heeft dan ook een eigen identiteit binnen het Eschwonen.

3.3 Bestrating

Algemene uitgangspunten:

- Alle betonmaterialen kleurvast;
- Materialen ter goedkeuring voorleggen aan directie en gemeente Borne.;
- Alle cunetten ontgraven tot vaste grond en aanbrengen cunetzand (voetpaden, rijbanen, parkeerplekken);
- Kabels & leidingen in leidingenzone zoals in de profielen zijn aagegeven;
- Kabels & leidingen sleuven volledig ontgraven en aanbrengen cunetzand;

Kleurgebruik, maatvoering en verbanden:
Aan de buitenzijde van de buurt:

- Straatbakstenen, Terra Marrone;
- Rijbanen/rijstroken: straatbaksteen, Terra Marrone, keiformaat, keperverband;
- Voetpaden/voetstroken: straatbaksteen, Terra Marrone, waalformaat, elleboogverband;
- Haaks parkeerplekken:
    - Parkeermatjes: betonstraatsteen, zwart basaltic structuur, dikformaat, elleboogverband
    - Rondom parkeermatjes: straatbaksteen, Terra Marrone, dikformaat, elleboogverband
- Rijwielpadband 50/200x200mm, kleur grijs tussen voetpad en rijbaan;
- Opsluitband 120x250mm, kleur grijs tussen rijbaan en langsparkeren;
- Opsluitband 60x200mm, kleur grijs op overgang openbaar-privé;
- Oude doorgaande routes (Piepersveldweg en Hemmelhorst):
  Deze wegen hebben een functie als doorgaande fietsroute (gecombineerd met gemotoriseerd bestemmingsverkeer)
    - Uitvoeren in asfalt met witte toeslag zoals ook toegepast is op de Oude Deurningerweg (Nieuw Borne);
    - Indien langsparkeren, dan: grasstenen Holcim (315x115x100mm);

In de buurt:

- Rijbanen/rijstroken: betonstraatsteen, bruingrijs genuanceerd, keiformaat, keperverband ;
- Goten: betonstraatsteen, bruingrijs genuanceerd, keiformaat, ca. 5 strekken;
- Voetpaden / voetstroken: tegels 20x20cm, antraciet, kleurvast, halfsteensverband;
- Opritten, ter plekke van voetpaden: betonstraatsteen, antraciet kleurvast of bruingrijs genuanceerd (zie profielen), keiformaat, halfsteensverband;

- Opritten door grasberm/wadi: betonstraatsteen, antraciet kleurvast, keiformaat, halfsteensverband en voorzien van een roostergoot;
- Haaks parkeerplekken en langs parkeerplekken: betonstraatsteen, antraciet, dikformaat, elleboogverband, indien meerdere parkeerplekken achter of naast elkaar: op de hoeken van de parkeerplekken witte hoekstenen;
- Rijwielpadband 50/200x200mm, kleur grijs tussen rijbaan en voetpad;
- Opsluitband 120x250mm, kleur grijs aan achterkant parkeerplekken;
- Opsluitband 60x200mm, kleur grijs op overgang openbaar-privé (erfgrenzen);
- Voor het wooncluster ten zuiden van de Hemmelhorst is geen nader profiel geschetst. In dit profiel dient de bruingrijs genuanceerde betonstraatsteen als basis gebruikt te worden. het profiel dient 'shared space' achtig te worden opgebouwd, passend in een erfachtige omgeving.

Toe te passen kleuren in de rijbanen en op de voetpaden moeten in harmonie met elkaar zijn en voldoende onderscheidend ten opzichte van elkaar.

3.4 Groen

- Zie voor standplaatsvereisten het Handboek Bomen;
- Boomvakken bomenzand of teelaarde aanbrengen tot minimaal 1 meter beneden maaiveld;
- Plantsoenen met bomen: ontgraven tot minimaal 1 meter beneden maaiveld en aanbrengen teelaarde;
- Boomvakken in verharding: minimaal 16 m3 bomenzand en ontluchtingssysteem aanbrengen;
- Plantmaat bomen minimaal 18-20 ;
- Infiltratiekratten onder wadi's;
- Bomen en hagen keuze nader te bepalen door de gemeente Borne.

3.5 Verlichting

Een definitieve keuze is nog niet gemaakt voor de vervanging van de Disq (Philips). De voorkeur gaat uit naar een op de tot nu toe toegepaste armatuur gelijkend model. Kenmerken moeten zijn:

- Mast: conisch (Sepa)
- Kleur: Akzo Futura Gris Sablé (antraciet) / Gris 2900 Sable (ook wel Gris 900Sable genoemd). Dit is een Akzo kleur. De RAL 7021 komt redelijk overeen met deze keur.
- Situering onderbouwd met verlichtingsplan en ter controle voorleggen aan de gemeente Borne.



Figuur 6 gelijkend op de Disq

3.6 Meubilair en spelen

In de fase A van het Eschwonenn zijn geen grotere speelplekken opgenomen. In de omgeving zijn voldoende speelaanleidingen en gelegenheden aanwezig. Maar ook in de volgende fase worden deze aangelegd. In deze fase is wel plek voor een enkel meubilair/speelelement als onderdeel van de woonomgeving. De keuze van een dergelijke object zal net zoals in de andere buurten gebeurd is, in overleg met de omgeving plaatsvinden.

3.7 Profielen



Figuur 7 situering profielen

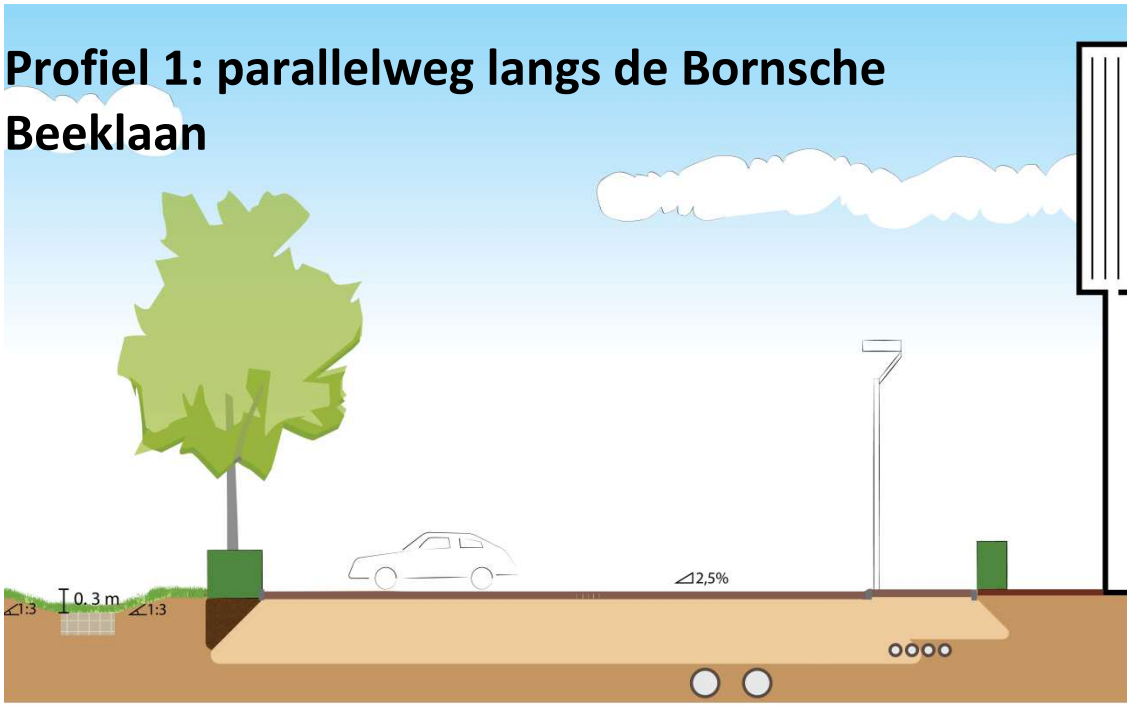
Profiel 1: parallelweg langs de Bornse Beeklaan
Profiel 2: Piepersveldweg
Profiel 3: Hemmelhorst
Profiel 4: de eslaan
Profiel 5a: woonstraat breed (met wadi)
Profiel 5b: woonstraat smal
Profiel 6: woonstraat
Profiel 7: woonstraat
Profiel 8a: woonstraten wiggen smal
Profiel 8b: woonstraten wiggen breed

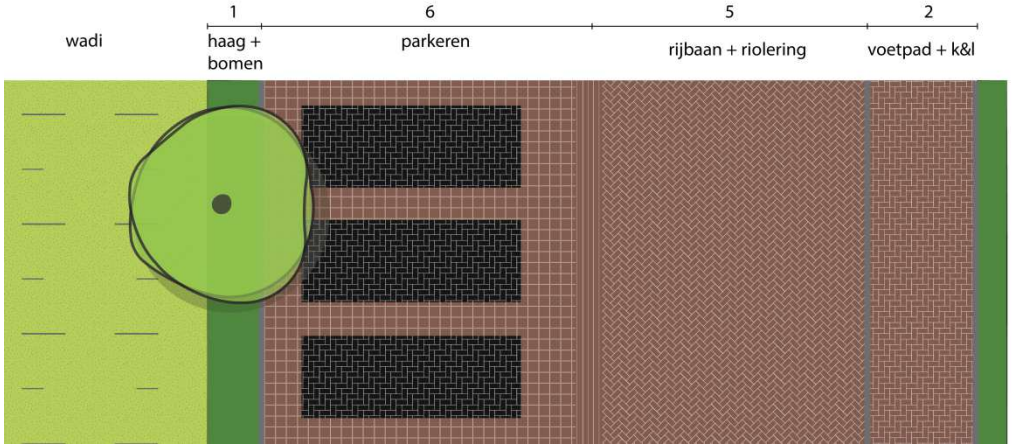
Profiel 9a: informele noord-zuid langzaamverkeersroute door de gehele wijk als fiets/wandelroute
Profiel 9b: informele noord-zuid langzaamverkeersroute door de gehele wijk als woonstraat

Legenda Eschwonen

- rijbaan, straatbaksteen, Terra Marrone, keiformaat, keperverband
- voetpaden, straatbaksteen, Terra Marrone, waalformaat. elleboogverband
- parkeermatjes, betonstraatsteen, zwart basaltic stuctuur, dikformaat, elleboogverband
- parkeermatjes rondom, straatbaksteen, Terra Marrone, dikformaat, elleboogverband
- fietspad, zoals het fietspad door Singelwonen en Tuinstad
- oude doorgaande routes: asfalt met witte toeslag
- indien langsparkeren: grasstenen Holcim (315*115*100 mm)
  indien rijbaan verbreding: grasstenen
- rijbaan, betonstraatstenen, bruingrijs genuanceerd, keiformaat, keperverband
- voetpaden, tegels 20 bij 20, antraciet, kleurvast, halfsteensverband
- opritten eslaan, betonstraatsteen, bruin grijs genuanceerd, keiformaat, halfsteensverband
- opritten woontraten, betonstraatsteen, antraciet kleurvast of bruingrijs genuanceerd, keiformaat, halfsteensverband
- langs en haaks parkeren, betonstraatsteen, antraciet, dikformaat, elleboogverband
- hoeken parkeerplekken: witte hoekstenen

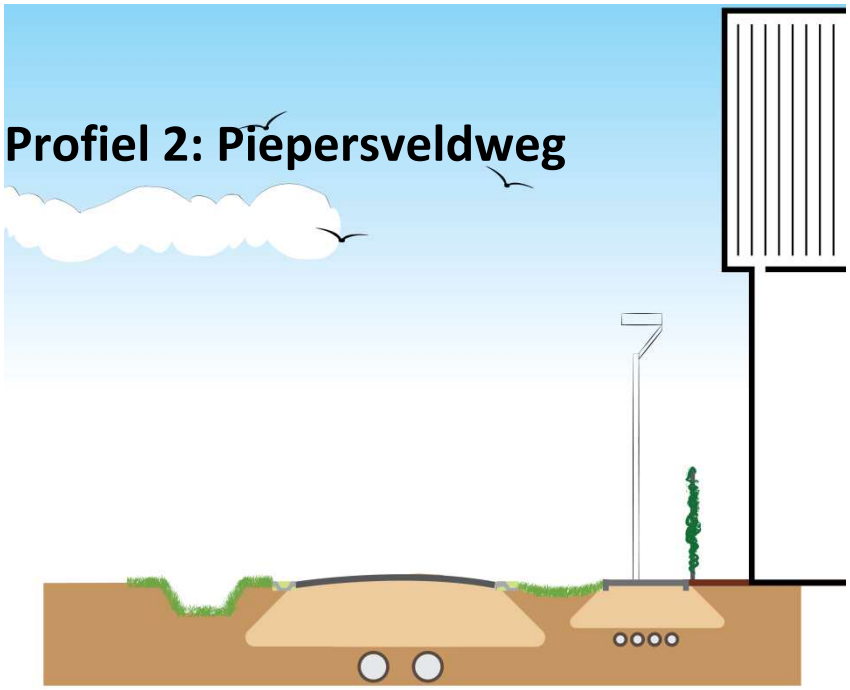
Profiel 1: parallelweg langs de Bornsche Beeklaan

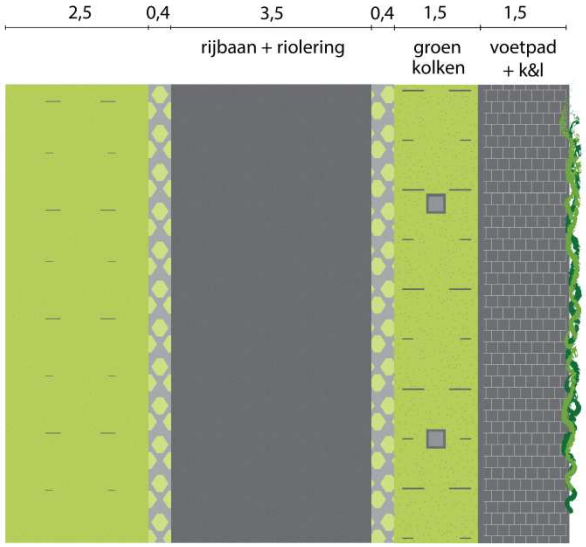






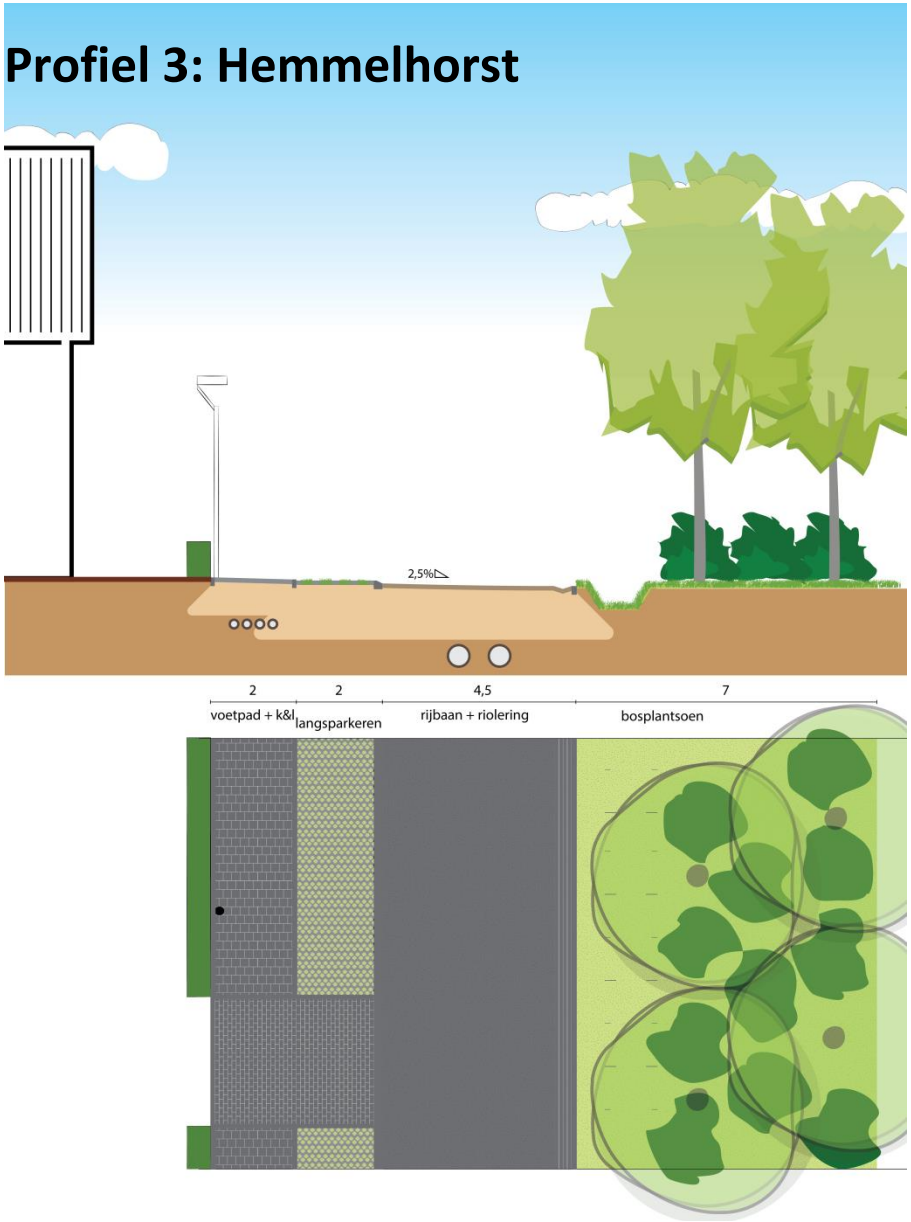
Profiel 2: Piepersveldweg





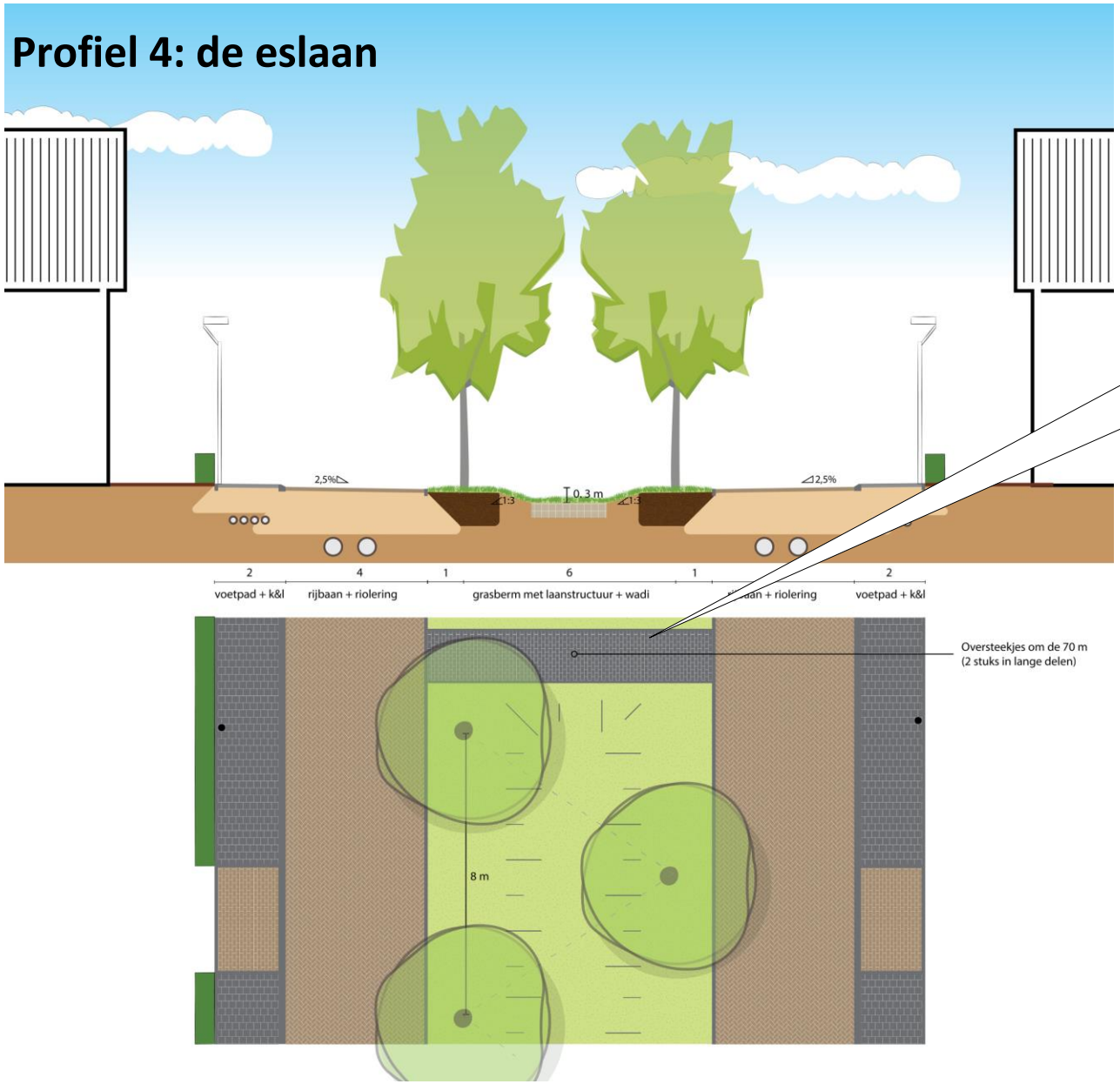


Profiel 3: Hemmelhorst





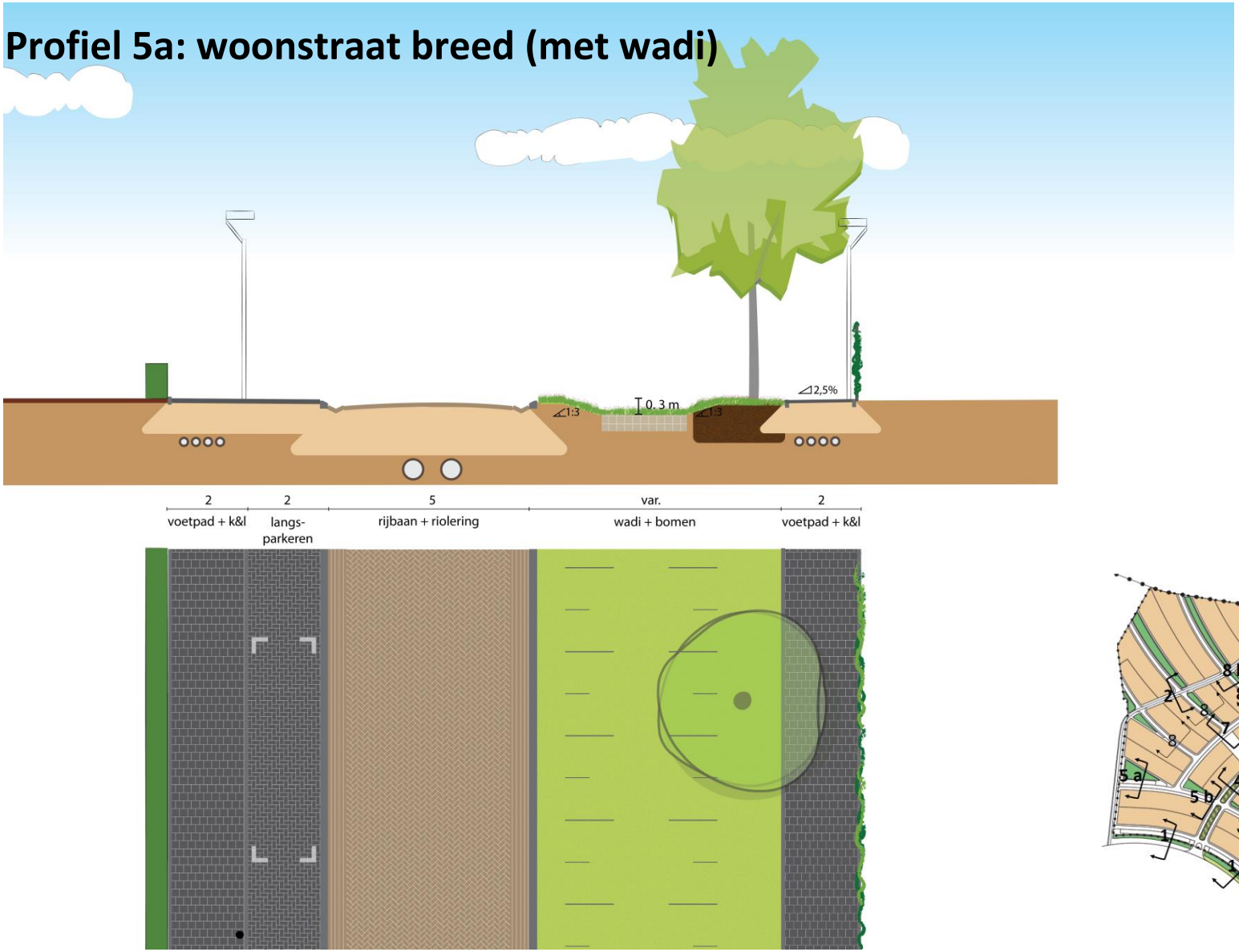
Profiel 4: de eslaan



Oversteekjes nader te ontwerpen door de gemeente Borne. Combinatie van dammetje (om water langer vast te houden) met stapstenen. Oversteek om de 50-70 meter.

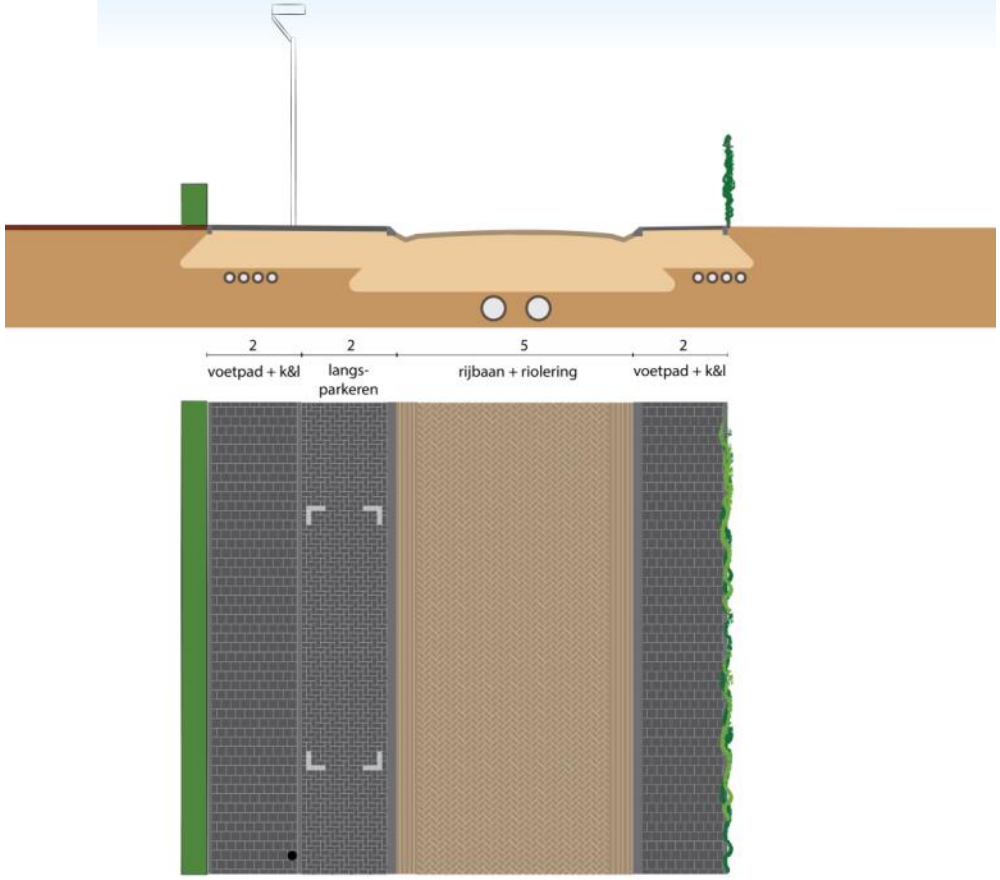


Profiel 5a: woonstraat breed (met wadi)



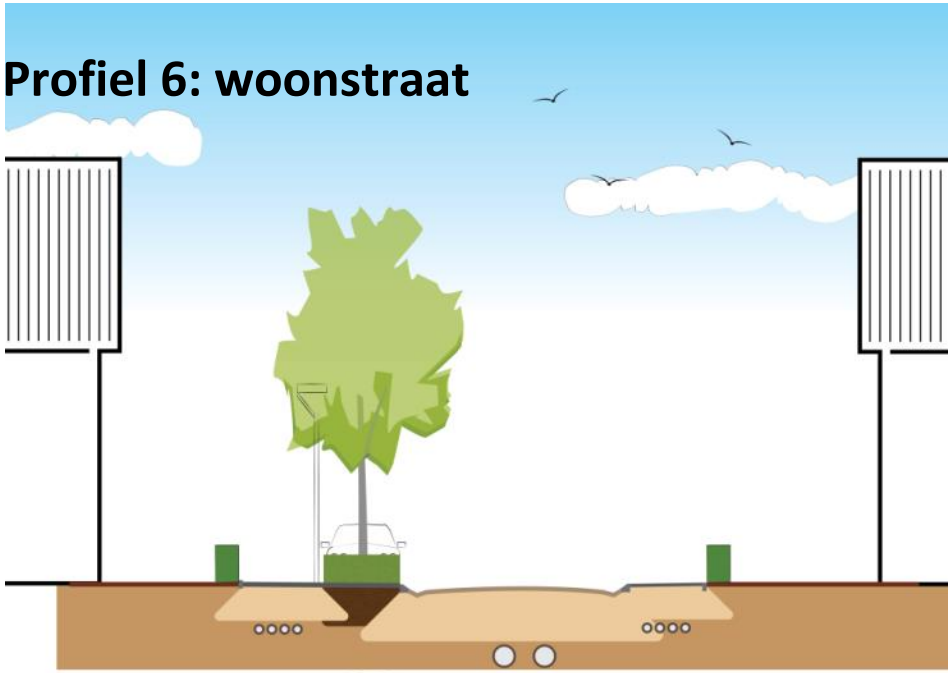


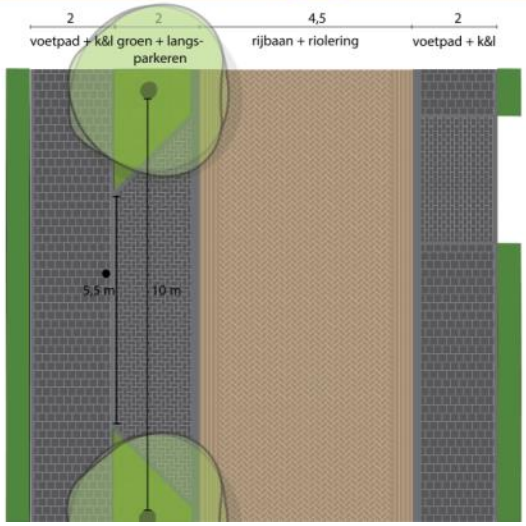
Profiel 5b: woonstraat smal





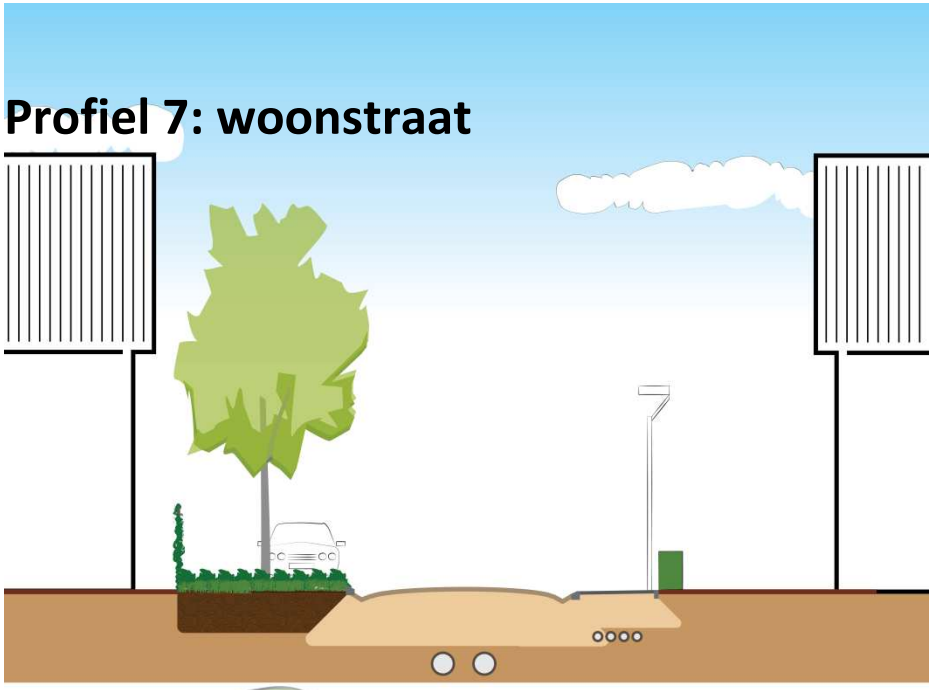
Profiel 6: woonstraat

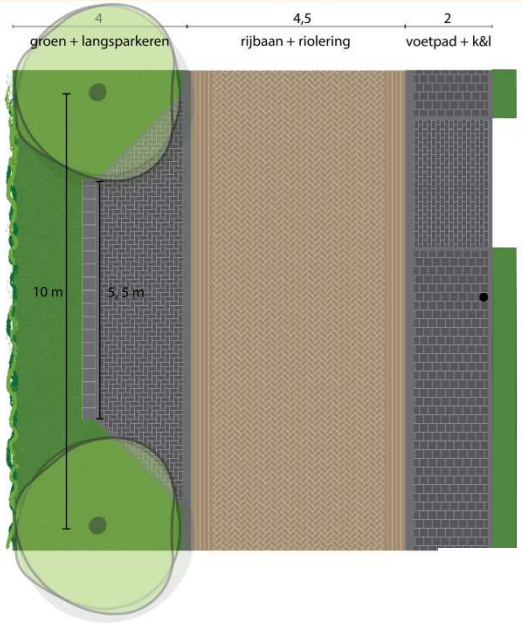






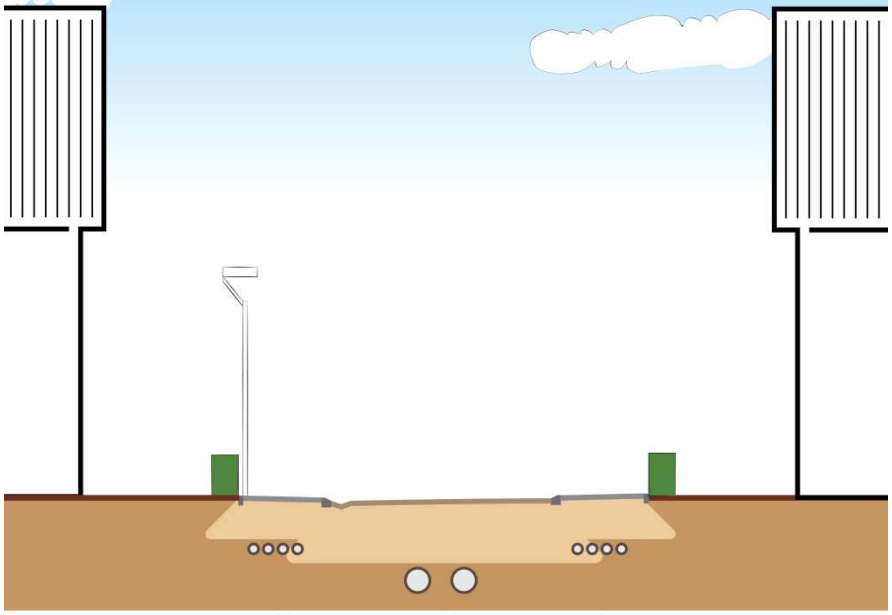
Profiel 7: woonstraat

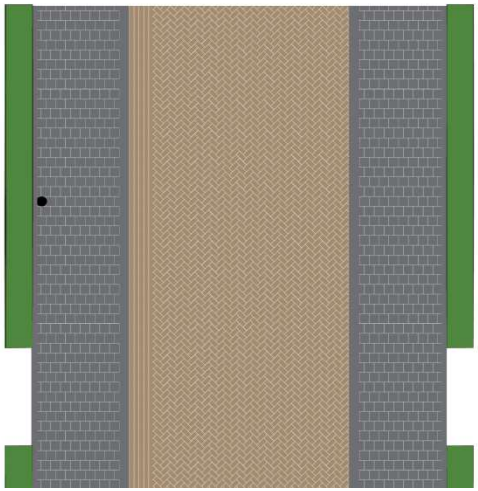






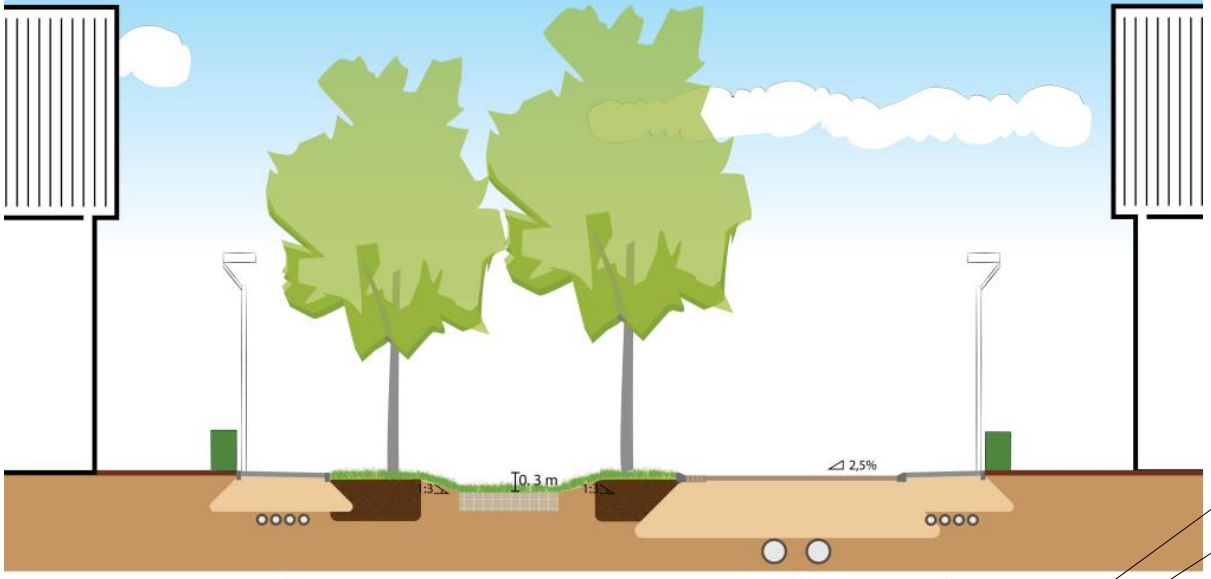
Profiel 8a: woonstraat wiggen smal

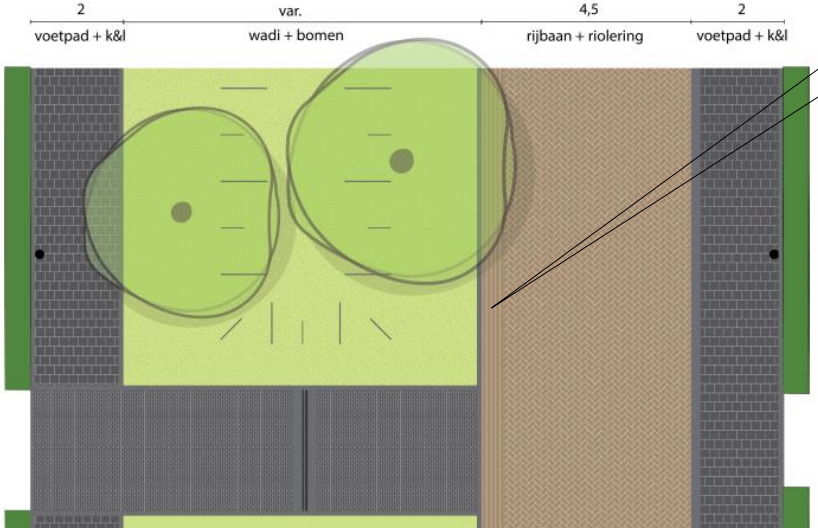






Profiel 8b: woonstraat wiggen breed

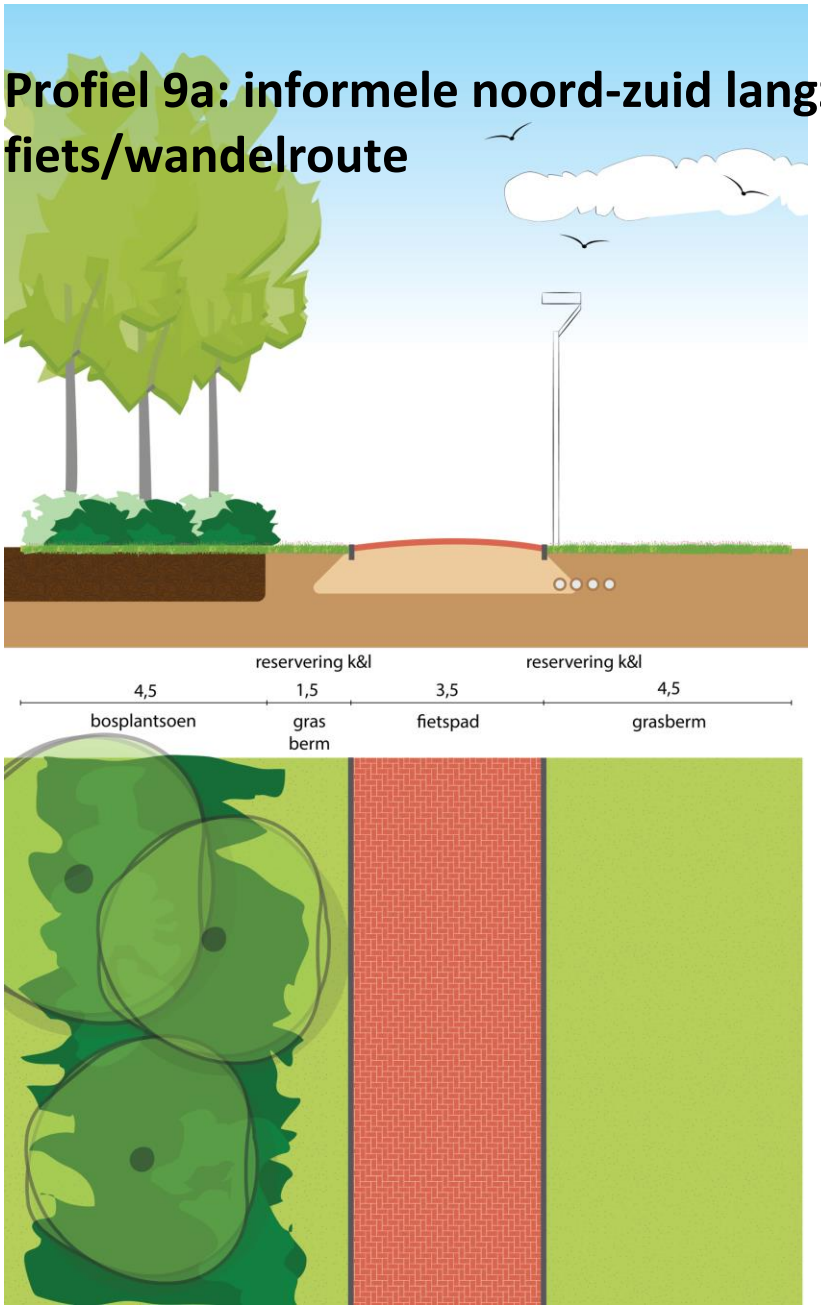




Visuele goot in verlengde van daadwerkelijke goot profiel 8a

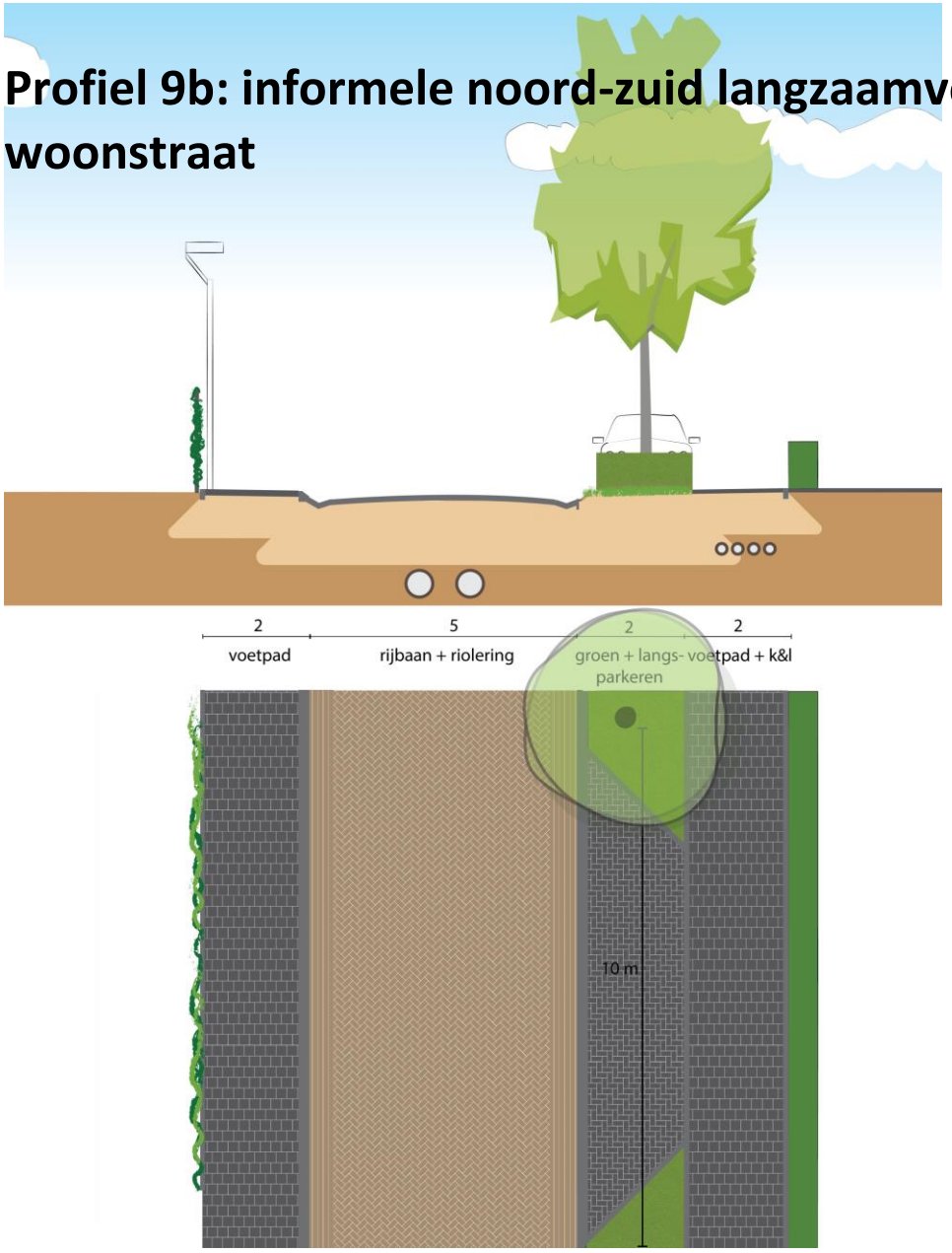


Profiel 9a: informele noord-zuid langzaamverkeersroute door de gehele wijk als fiets/wandelroute





Profiel 9b: informele noord-zuid langzaamverkeersroute door de gehele wijk als woonstraat





Bijlage 10. Handboek technische detaillering bouw- en woonrijp maken Bornsche Maten, fase 3, d.d. [….]

Handboek technische detaillering bouw- en woonrijp maken
Bornsche Maten, fase 3(A), d.d. [….]

[PM]

Bijlage 11. Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Borne

Inhoud

Inleiding
1 DEFINITIES 3
2 GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN 4
3 JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN 5
3.1 Algemeen juridisch kader 5
3.2 Uniforme documenten 6
3.3 Algemene beginselen bij inkoop 6
3.4 Grensoverschrijdend belang 7
3.5 Mandaat en volmacht 7
3.6 Afwijkingsbevoegdheid 7
3.7 Doorlegging aanbestedingsverantwoordelijkheid 8
3.8 Inwerkingtreding 8
4 ETHISCHE EN IDEËLE UITGANGSPUNTEN 9
4.1 Integriteit 9
4.2 Duurzaam inkopen 9
4.3 Innovatie 10
5 ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN 11
5.1 Product- en marktanalyse 11
5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor ondernemersrelatie 11
5.3 Lokale economie & MKB 11
5.4 Samenwerkingsverbanden 12
5.5 Bepalen van de inkoopprocedure 12
5.6 Raming en financiële budget 13
5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen 13
5.8 Bijzondere situaties 13
5.8.1 Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en staatssteun 13
5.8.2 Opdrachten voor sociale werkvoorzieningen 14
5.8.3 Aanwijzing 14
5.8.4 Inbesteden 14
6 ORGANISATORISCHE UITGANGSPUNTEN 15
6.1 Inkoopproces 15
6.2 Inkoop in de organisatie 16
6.3 Verantwoordelijkheden 16

Inleiding

Dit is het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van gemeente Borne. Het door gemeente Borne gehanteerde beleid is gelijk aan dat van de overige Twentse gemeenten, de Veiligheidsregio Twente en de Regio Twente. Het geeft de kaders en spelregels weer voor inkopen van leveringen, diensten en werken. Het inkoopbeleid is gebaseerd op het VNG Model Inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Het Inkoopbeleid is, naast de Europese en nationale aanbestedingswetgeving, van toepassing op alle inkopen van gemeente Borne, zowel ten behoeve van de Gemeentelijke bedrijfsvoering als de verwezenlijking van gemeentelijke beleidsdoelen (zie verder hoofdstuk 2).

De Colleges van de 14 Twentse gemeenten en de besturen van de Veiligheidsregio Twente en de Regio Twente zien Inkoop als één van de instrumenten om hun gemeentelijke/ organisatie doelstellingen te realiseren. Belangrijke speerpunten in het beleid zijn: het stimuleren van de regionale economie, zoveel mogelijk mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk helpen en houden (SROI), duurzaam inkopen en het stimuleren van innovatie.

De Gemeenten spannen zich continu in voor een (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk.

Met het inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen Inkoop in de Gemeente plaatsvindt. Aangezien inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, dient de Gemeente continu bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen.

Daarnaast gaat de Gemeente bij het inkopen van werken, leveringen of diensten uit van:

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

1 DEFINITIES

In deze nota wordt verstaan onder:

Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012.
Gemeente	Gemeente Borne, zetelend Rheineplein 1 te 7622 DG Borne
Inkoop	(Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van werken, leveringen of diensten en die één of meerdere facturen van een ondernemer met betrekking tot bedoelde werken, leveringen of diensten tot gevolg hebben.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.
Ondernemer	Een '*aannemer*', een '*leverancier*' of een '*dienstverlener*'.
Lokale Ondernemer	Een '*aannemer*', een '*leverancier*' of een '*dienstverlener*' die een vestiging heeft (zijnde geen postbusadres) binnen de gemeentegrens.
Regionale Ondernemer	Een '*aannemer*', een '*leverancier*' of een '*dienstverlener*' die een vestiging heeft (zijnde geen postbus) binnen de gemeentegrenzen van bij een intergemeentelijke aanbesteding deelnemende gemeenten.
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012.

2 GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN

De Gemeente wil met dit inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

Rechtmatig en doelmatig Inkopen, zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed
De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal.

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

Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijskwaliteit verhouding
Bij het Inkopen van werken, leveringen en diensten kan de Gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen werken, leveringen en diensten speelt een belangrijke rol.

Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente
Inkoop moet tenslotte ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen, denk daarbij o.a. aan duurzaam inkopen, waaronder het creëren van de mogelijkheid tot arbeidsparticipatie voor burgers met een grote afstand tot de arbeidsmarkt.

De Gemeente stelt een administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor Ondernemers voorop
Zowel de Gemeente als ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De Gemeente verlicht deze lasten door (i) proportionele eisen en criteria te stellen, (ii) inkoopproces efficiënt uit te voeren, door bijvoorbeeld digitaal beschikbaar stellen van aanbestedingsdocumenten en de mogelijkheid om digitaal in te schrijven en (iii) gebruik te maken van de uniforme ‘eigen verklaring’.

3 JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving zoals hierna vermeld na.

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

- Aanbestedingswet 2012: dit nieuwe wettelijke kader implementeert de Europese Richtlijnen 2004/18/EG en 2004/17/EG ('Aanbestedingsrichtlijnen') en Richtlijn 2007/66/EG ('Rechtbeschermingsrichtlijn'). De Europese richtlijnen voor het aanbesteden van overheidsopdrachten komen voort uit de EG-beginselen van vrij verkeer van goederen, werknemers, dienstverlening en vestiging. Een belangrijk doel van deze reglementen is het stimuleren van vrije handel en eerlijke concurrentie tussen de Europese lidstaten.

- Gids Proportionaliteit: het wetsontwerp beschouwt het proportionaliteitsbeginsel als een van de dragende beginselen van aanbestedingsrecht. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de keuzes die een aanbestedende dienst maakt en de eisen en voorwaarden die zij stelt bij een aanbesteding, in redelijke verhouding dienen te staan tot de aard en omvang van de aan te besteden opdracht. De Gids is tot stand gekomen in het kader van het flankerend beleid bij de Aanbestedingswet 2012.

- Europese wet- en regelgeving: wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. De 'Aanbestedingsrichtlijnen' vormen momenteel de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.

- Burgerlijk Wetboek: het wettelijke kader voor de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten. Ingevolge artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek mag een bevoegdheid, die de Gemeente op grond van het burgerlijke recht heeft, niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht.

- Gemeentewet: de basis waarop de gemeentelijke administratie wordt gecontroleerd en waarin de bevoegdheid tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen is geregeld.

- Agreement on Government Procurement, (GPA): Door de Wereld Handels Organisatie (WHO) zijn diverse verdragen gesloten met de deelnemers. Eén van die verdragen is de Agreement on Government Procurement, (GPA) waarbij 28 landen afspraken hebben gemaakt over vrije toegang tot elkaars overheidsopdrachten die betrekking hebben op werken, leveringen en specifieke diensten.

- Wet openbaarheid van bestuur: De aanbestedingsrichtlijnen geven aan dat er richting inschrijvers objectief, transparant en non-discriminatoir moet worden gehandeld. De Gemeente houdt zich aan die uitgangspunten, maar zal geen concurrentiegevoelige

informatie, die zij in het kader van een aanbesteding heeft ontvangen, aan derden ontsluiten.

3.2 Uniforme documenten

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

- Aanbestedingsreglement werken 2012 (*ARW 2012*);
- Richtsnoeren Leveringen en Diensten van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Uniforme klachtenregeling aanbesteden van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- VNG Algemene Model Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten;
- Gids Proportionaliteit;
- Gedragsverklaring aanbesteden
- Uniforme Administratieve Voorwaarden 2012 (UAV 2012) voor werken;
- Uniforme Administratieve Voorwaarden geïntegreerde Contracten 2012 (UAV-GC 2005);
- Criteria documenten aangaande duurzaam inkopen Agentschap.NL[1].

3.3 Algemene beginselen bij inkoop

Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

a. De Gemeente neemt bij inkopen boven de (Europese) drempelwaarden en bij inkopen van overheidsopdrachten met een duidelijk grensoverschrijdend belang de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:
   - Gelijke behandeling: Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
   - Non-Discriminatie: Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
   - Transparantie: De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
   - Proportionaliteit (evenredigheid): De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de aan inschrijvers en inschrijvingen te stellen eisen, voorwaarden en criteria en met betrekking tot de contractvoorwaarden. Het proportionaliteitsbeginsel uit de Aanbestedingswet is daarbij geconcretiseerd in de Gids Proportionaliteit, waarbij zowel de wet als de gids het proportionaliteitsbeginsel ruimer uitleggen dan alleen de eisen/voorwaarden.
   - Wederzijdse erkenning: Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die diensten

[1] http://www.pianoo.nl/duurzaaminkopen/productgroepen

en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de aanbestedende dienst.

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De Gemeente neemt bij haar inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, vertrouwensbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en het beginsel van fair play.

3.4 Grensoverschrijdend belang

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

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

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

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de geldende mandaatbesluiten van de Gemeente. De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en privaatrechtelijke vertegenwoordiging.

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn slechts mogelijk en toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente en voor zover het één en ander op basis van de geldende regelgeving mogelijk is.

3.7 Doorlegging aanbestedingsverantwoordelijkheid

Daar waar de Gemeente subsidies of uitvoeringsverantwoordelijkheid op specifieke beleidsterreinen [2]aan derden verstrekt, kan voor die partij de verplichting ontstaan dat zij onder het zelfde inkoopregime valt als de Gemeente. Zij heeft dan dezelfde verplichtingen met betrekking tot aanbesteden als de Gemeente. In voorkomende gevallen zal deze verplichting in de subsidiebeschikking dan wel overdrachtsdocument uitvoering worden opgenomen.

3.8 Inwerkingtreding

Dit inkoopbeleid treedt in werking na vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders op 26 november 2013 en vervangt het inkoopbeleid dat is vastgesteld op 17 oktober 2006, dat per dezelfde datum vervalt.

[2] Denk aan zelfstandige bestuurscommissie voor specifieke beleidsterreinen zoals sport.

4 ETHISCHE EN IDEËLE UITGANGSPUNTEN

4.1 Integriteit

a. De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.

   De Gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de voor hen vastgestelde gedragscodes. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen. In de beoordeling van aanbiedingen mogen dan ook geen politieke en/of ideologische aspecten worden betrokken.

b. De Gemeente contracteert enkel integere ondernemers.

   De Gemeente wil enkel zaken doen met integere ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van ondernemers is bij inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden zoals genoemd in artikel 2.86 van de Aanbestedingswet 2012 of het hanteren van de Gedragsverklaring Aanbesteden.

   Contractant en haar onderaannemers, dienen daarbij de naleving van de universele rechten van de mens, waaronder vakbondsvrijheid en het verbod op kinderarbeid, gedwongen arbeid en discriminatie, te respecteren. Contractant heeft daarbij een inspanningsverplichting om dit afhankelijk van een redelijke inschatting van de risico's bij haar onderaannemers te controleren en te borgen.

   Ondernemers die niet aan voorgaande voldoen worden uitgesloten van deelname aan Gemeentelijke aanbestedingen.

4.2 Duurzaam inkopen

a. Bij inkopen neemt de Gemeente milieuaspecten in acht.
   De Gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De Gemeente streeft er naar om in 2015 100% duurzaam in te kopen en heeft daartoe het Manifest professioneel duurzaam inkopen ondertekend. Duurzaam inkopen is het meenemen van sociale en milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het volgende:
   - Bij de product- en marktanalyse inventariseert de Gemeente welke werken, leveringen of diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.
   - In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen conform de criteria documenten opgesteld door Ministerie van Infrastructuur en Milieu[3].
   - De Gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (E-procurement, gebruik van e-mail etc.).

[3] http://www.pianoo.nl/dossiers/duurzaam-inkopen-1/criteria

- De Gemeente zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van de Gemeente en haar werkwijze.

b. Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.

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

Waar mogelijk zal de Gemeente haar positie als opdrachtgever aanwenden om arbeidsparticipatie van specifieke doelgroepen uit de samenleving te realiseren. Gezien ervaring uit de afgelopen jaren is het niet wenselijk hiervoor een uniforme werkwijze vast te leggen, maar zal er (in samenspraak met ondernemers(organisaties)) en Twentse gemeenten gezocht worden naar optimale invulling van deze doelstelling. Gemeenschappelijkheid is in deze van belang om enerzijds uniformiteit richting de opdrachtnemers te realiseren en anderzijds bezwaren als verdringing van arbeidsplaatsen te voorkomen.

Voor een aantal productgroepen die door de Gemeente worden ingekocht bestaan “eerlijke handel” varianten. Bij aanbestedingen waar een “eerlijke handel” variant beschikbaar is, zal dit in de gunningsvoorwaarden worden betrokken.

4.3 Innovatie

De Gemeente moedigt – daar waar mogelijk - innovatiegericht inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de Gemeente ruimte aan de ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand ‘product’. De Gemeente participeert daartoe in initiatieven die dit ondersteunen.

Daarnaast volgt de Gemeente actief de ontwikkeling op het gebied van inkoop en aanbesteden om zo mogelijk nieuwe inkoop/ aanbestedingsmethodieken en tools zoals (i) Gunnen op waarde[4], (ii) Prestatie inkoop[5] en (iii) gebruikt digitale[6] (ondersteunde) systemen. Dit laatste met name om de administratieve lasten voor ondernemers, bij het doen van inschrijvingen, te verlichten.

[4] CROW: “Gunnen op waarde” (ISBN 978 90 6628 509 5).
[5] Jeroen Rijt en Sicco Santema: “Prestatie inkoop” (ISBN 978 90 7795 100 2) .
[6] Door alle 14 Twentse gemeenten wordt dezelfde digitale aanbestedingstool gebruikt.

5 ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN

5.1 Product- en marktanalyse

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

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

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor ondernemersrelatie

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

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

b. De Gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.

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

5.3 Lokale economie & MKB

a. In gevallen waar een enkelvoudige inkoop en/of een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure volgens de aanbestedingsregels is toegestaan, kan rekening worden gehouden met de lokale/regionale economie en lokale/regionale ondernemers.

   Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de Gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen, indien door de keuze van lokale ondernemers onvoldoende marktwerking ontstaat. Lokale/Regionale inkoop kan bijdragen aan de doelmatigheid van de inkoop.

b. De Gemeente houdt rekening met het midden- en kleinbedrijf (MKB) en startende ondernemers.

   Uitgangspunt is dat alle ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar inkopen de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf en startende ondernemers binnen haar grondgebied in het oog. Dit kan de Gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria en informeren van deze ondernemers van op handen zijnde inkoop- en aanbestedingstrajecten via de Gemeentelijke website.

5.4 Samenwerkingsverbanden

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

Netwerkstad Twente is het samenwerkingsverband voor de gemeenten Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal. Binnen dit samenwerkingsverband is de werkgroep inkoop actief. Naast hiervoor genoemde deelnemers nemen ook de Regio Twente en de Veiligheidsregio Twente aan de werkgroep.
De acht Twentse landelijke gemeenten Dinkelland, Haaksbergen, Hellendoorn, Hof van Twente, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden hebben gekozen voor een intensieve samenwerking op het gebied van inkoop. Vanuit het verleden bestonden er op het gebied van inkoop veel gefragmenteerde samenwerkingsverbanden met andere gemeenten. Dit werd vaak geïnitieerd vanuit de specifieke vakgebieden. Vanaf 2004 is gericht gezocht naar gestructureerde inkoopsamenwerking met buurgemeenten van gelijke schaal en omvang. Dit heeft in 2009 geresulteerd in een inkoopsamenwerking tussen de acht Twentse landelijke gemeenten (8TLG).

Beide samenwerkingen zijn erop gericht schaalvoordelen te behalen, transactiekosten en kwetsbaarheid te verminderen, kwaliteit te verbeteren en informatie en kennis te delen.

In 2013 heeft afstemming tussen de hiervoor genoemde samenwerkingsverbanden er toe geleid dat zij hun inkoopbeleid hebben geharmoniseerd om zodoende een eenduidiger beleid, voorwaarden en eisenpakket richting opdrachtnemers te creëren en anderzijds de samenwerking tussen de Twentse gemeenten, de Regio Twente en de Veiligheidsregio Twente te vergemakkelijken.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

Bij het bepalen van de inkoopprocedure hanteert de Gemeente het principe van drempelbedragen volgens het schema, zoals in hoofdstuk 3.4.2 van de Gids Proportionaliteit is weergegeven. De Gemeente zal op basis van geschatte opdrachtwaarde de in het betreffende schema vermelde procedures hanteren. [7]

[7] In bijlage 1 van dit inkoopbeleid vindt u de schema's voor het bepalen van de aanbestedingsprocedure zoals die ook vermeld zijn in de Gids Proportionaliteit.

Indien dit niet aansluit bij het type inkoop en het karakter van de markt waarin de potentiële inschrijvers opereren, kan de Gemeente kiezen voor een andere procedure dan uit het betreffende schema volgt. Deze afwijkende keuze wordt genomen op basis van een gemotiveerde markt benaderingsstrategie, altijd met de doelstelling om het product, de dienst of het werk tegen een optimale prijs/kwaliteitverhouding en met oog voor mens en maatschappij in te kopen en binnen de wet en regelgeving t.a.v. het verstrekken van overheidsopdrachten.

Onderwerpen die in deze overweging worden betrokken zijn onder andere: voorkomen marktverschraling, lokale/regionale omstandigheden, specifieke kenmerken van de betreffende markt en ondernemers die in de betreffende markt actief zijn.

Uiteraard kan er altijd voor een “zwaardere” procedure worden gekozen dan uit het schema volgt.

5.6 Raming en financieel budget

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

5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

Door objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn).

De Gemeente stelt uitsluitend eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en de inschrijving die in redelijke verhouding staan tot het voorwerp van de opdracht. Selectie-, gunningscriteria en wegingen worden in geval van openbare aanbestedingen altijd vooraf bekend gemaakt. In geval van onderhandse aanbestedingen is intern vastgelegd waarom de betreffende ondernemers zijn uitgenodigd.

De Gemeente wenst geen ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen en zal in geval van sterke vermoedens van belemmering van vrije marktwerking dit melden bij NMa.

5.8 Bijzondere situaties

5.8.1 Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en staatssteun

De Europese richtlijnen zijn erop gericht om invulling te geven aan het Europees Verdrag ter bevordering van de uitwisseling van vrij verkeer van goederen, personen, diensten en kapitaal via een onvervalste en effectieve mededinging. Nu heeft de overheid ook te maken met diensten die zonder bemoeienis van de overheid niet of niet volgens haar wensen zouden worden uitgevoerd, tenzij zij daar een financiële bijdrage aan levert. Men noemt dit een: Dienst van Algemeen Economisch Belang.

Voor de DAEB geldt dat de overheid bepaalde steun aan deze entiteit mag geven zonder dat er sprake is van staatssteun. De dienst moet dan niet zonder de steun van de overheid aan de eisen m.b.t. de kwaliteit, toegankelijkheid, betaalbaarheid van de openbare diensten die de overheid wenst, kunnen voldoen. Voor deze diensten geldt een beperkte meldingsplicht. Om een DAEB te toetsen op staatssteunregels dient te worden onderzocht of er sprake is van marktfalen. In dat geval zijn de normale aanbestedingsregels niet van toepassing.

5.8.2 Opdrachten voor sociale werkvoorzieningen

De Gemeente kan te allen tijde bij een aanbesteding een voorbehoud maken ten aanzien van de mogelijke inschrijvers, waarbij zij aangeeft dat voor die specifieke aanbesteding alleen sociale werkvoorzieningen kunnen inschrijven.

5.8.3 Aanwijzing

Een andere bijzondere situatie betreft het aanwijzen van een derde voor het uitvoeren van een overheidsopdracht. Dit kan als deze derde door de overheid is opgericht met als enkel doel een specifieke taak voor de overheid uit te voeren. De Gemeente kan in voorkomende situatie de overheidsopdracht bij aanwijzing verlenen, zonder een aanbesteding te houden.

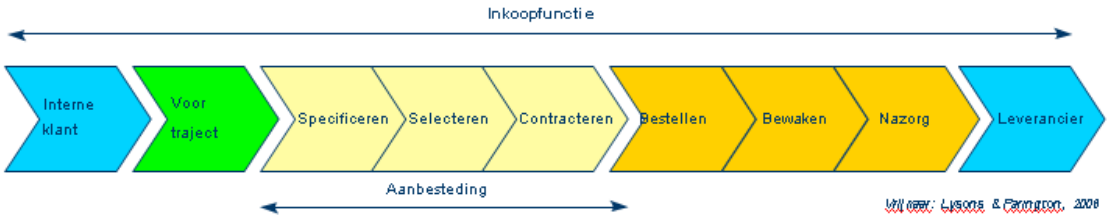
5.8.4 Inbesteden

Een laatste bijzondere situatie in het kader van inkopen en aanbesteden is “inbesteden”. De Gemeente kan overheidsopdrachten zonder aanbesteding gunnen aan derden als deze derde als eigen organisatieonderdeel is aan te merken.

6 ORGANISATORISCHE UITGANGSPUNTEN

6.1 Inkoopproces

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



stap	fase inkoopproces	toelichting
1	Voortraject	• Bepalen van inkoopbehoefte • Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse/consultatie) • Raming en bepalen van het financiële budget • Keuze Offerteaanvraagprocedure + door de wet gevraagde motivaties [8]
2	Specificeren	• Opstellen van eisen en wensen • Omschrijven van de opdracht • Opstellen Offerteaanvraag
3	Selecteren	• Eventuele voorselectie geïnteresseerde Ondernemers • Bekendmaking opdracht via verzenden van de Offerteaanvraag, de website en Tendernet • Offertes evalueren • Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving) • Gunning aan winnende Ondernemer
4	Contracteren	• Tekenen (raam) overeenkomst met (winnende) Contractant • Registreren getekende overeenkomst • Informeren afgewezen
5	Bestellen	• Uitvoeren van de opdracht • Eventueel met het doen van bestellingen
6	Bewaken	• Bewaken termijnen • Controleren nakoming afgesproken prestaties • Tijdige betaling facturen
7	Nazorg	• Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd • Evalueren overeenkomst met Contractant

[8] Zie lijst Pianoo.
www.pianoo.nl/sites/default/files/documents/documents/pianoochecklistmotiveringen.pdf

6.2 Inkoop in de organisatie

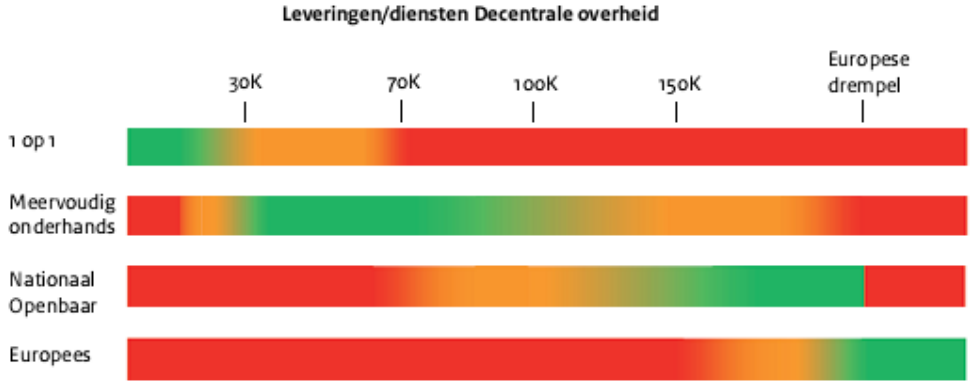
De Gemeente heeft gekozen voor een gecoördineerde decentrale inkoop. Bij gecoördineerde decentrale inkoop worden de voordelen van centrale- en decentrale inkoop gecombineerd namelijk: bundeling afdelingsoverschrijdende inkoop, eenduidigheid in procedures en protocollen, betere naleving van wet- en regelgeving, groot draagvlak met behoud van flexibiliteit en snelheid.

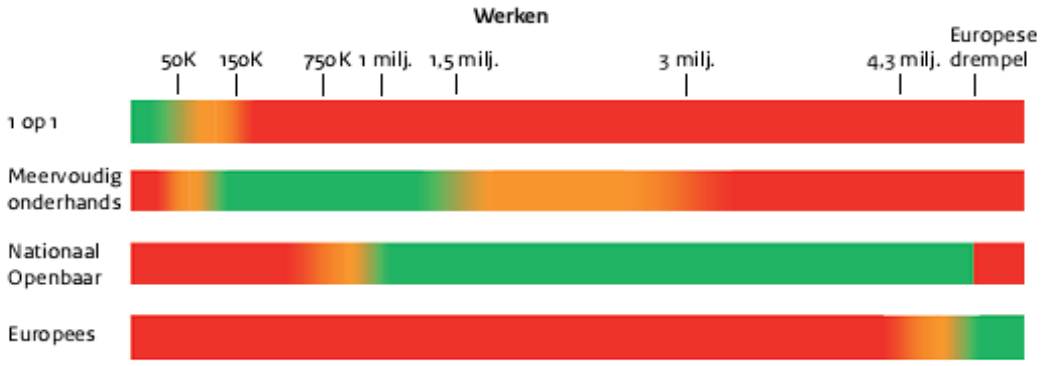
6.3 Verantwoordelijkheden

Het college van Burgemeester en Wethouders is verantwoordelijk voor de vaststelling en uitvoering van het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

De coördinatie van afdelings- en gemeente overschrijdende inkoop is belegd bij Concernstaf/Team Ondersteuning i.c. de Inkoopcoördinator.

Bijlage 1: schema's keuze aanbestedingsprocedure Gids Proportionaliteit juli 2012





Toelichting schema:

- Uitgangspunt is dat er gekozen wordt voor een procedure die valt in het groene gebied van het schema.
- Indien men kiest een procedure in het oranje gebied van het schema dient daarvoor een met relevante motieven onderbouwd besluit te worden genomen en vastgelegd in het aanbestedingsdossier.
- Indien men kiest voor een procedure in het rode gebied dient daarvoor een met relevante motieven onderbouwd besluit te worden genomen door het college van Burgemeester en Wethouders. Uiteraard dient ook dit besluit te worden opgenomen in het aanbestedingsdossier.