

EXPLOITATIEPLAN Bramert-Noord 1e herziening

Behorend bij: Bestemmingsplan Partiële herziening Bramert-Noord (2010)

Opdrachtgever

Gemeente Stein

Kenmerk

1137.11-EP1d3/rb/ms/s

Deskundige

R.A.K.M. (Robbin) Bouten

Datum

21 februari 2022

Status

Definitief



Titel	: Exploitatieplan Bramert-Noord 1 ^e herziening
Opdrachtgever	: Gemeente Stein
Kenmerk	: 1137.11-EP1d3
Deskundige	: ir. R.A.K.M. Bouten MRICS
Datum	: 21 februari 2022
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING	6
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding Exploitatieplan	6
1.2. Koppeling met bestemmingsplan 'Partiële herziening Bramert-Noord (2010)'	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. Exploitatiegebied.....	8
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	8
2.2. Grondgebruik.....	9
3. Eigendomssituatie.....	11
3.1. Te verwerven gronden	11
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	12
4.1. Bouwrijp maken	12
4.2. Nutsvoorzieningen.....	12
4.3. Woonrijp maken.....	12
5. Eisen en regels exploitatieplan	13
5.1. Fasering en koppelingen	13
5.2. Voorgenomen grondgebruik.....	13
5.3. Werken en werkzaamheden.....	14
5.4. Sociale woningbouw.....	14
5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur.....	14
5.6. Particulier opdrachtgeverschap.....	14
5.7. Afwijken van de regels van het exploitatieplan	15
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	16
1. Exploitatieopzet.....	16
1.1. Aanduiding van het tijdvak	16
1.2. Aanduiding van de fasering.....	16
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	17
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	19
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	20
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	22
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	26
4. Herziening en afrekening exploitatieplan	27
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	27
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	27

DEEL C: REGELS	29
1. Begrippen	29
2. Werken en werkzaamheden	31
3. Locatie-eisen	33
3.1. Koppelingen	33
4. Slotregel	34

Bijlagen bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 'Grondgebruik', januari 2022 (kenmerk: J203572)
2. Kaart 'Eigenarenkaart', januari 2022 (kenmerk: J203572)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Taxatierapport inbrengwaarde (1137.004-D2d1) geanonimiseerd
2. Exploitatieopzet (1137.11-EPx1d1)
3. Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', januari 2022 (kenmerk: J203572)
2. Standaard voorschriften en details t.b.v. inrichting en ontwerp van de openbare ruimte in de Gemeente Stein, juni 2018, gemeente Stein
3. Algemene Inkoopvoorwaarden leveringen en diensten 2021, gemeente Stein
4. Nota grond- en vastgoedbeleid, gemeente Stein

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Wro") dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het globale Bestemmingsplan 'Partiële herziening Bramert-Noord (2010)'. Het globale Bestemmingsplan 'Partiële herziening Bramert-Noord (2010) (2010)' maakt de realisatie van 350 woningen planologisch mogelijk.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Bro") bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie-eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatiegebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan Partiële herziening Bramert-Noord (2010) een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening vast te stellen.

Het originele exploitatieplan 'Bramert-Noord' is op 3 juni 2010 tegelijkertijd met het gelijknamige globale bestemmingsplan vastgesteld en is in mei 2012 als gevolg van de door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State geconstateerde 'gebreken', gerepareerd en opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad.

Omdat de partiële herziening van het bestemmingsplan Bramert-Noord planologisch 50 woningen minder mogelijk maakt, het bestemmingsplangebied wordt gewijzigd en daarmee de uitgangspunten wijzigen, dient tevens het vigerende exploitatieplan 'Bramert-Noord' te worden herzien.

Dit voorliggende Exploitatieplan betreft de 1^e herziening van het Exploitatieplan Bramert-Noord, genaamd Exploitatieplan Bramert-Noord 1^e herziening 2022.

1.2. Koppeling met bestemmingsplan 'Partiële herziening Bramert-Noord (2010)'

Het onderhavige Exploitatieplan Bramert-Noord 1e herziening behoort bij het Bestemmingsplan 'Partiële herziening Bramert-Noord (2010)' en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening te ontwikkelen tot woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

Het bestemmingsplan Partiële herziening Bramert-Noord (2010) betreft een bestemmingsplan met globale opzet. In de praktijk betekent dit dat in het bestemmingsplan aan verschillende gronden de bestemming 'Wonen – Uit te werken (W-U)', maar ook 'Sport (S)' zijn toegewezen.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan 'Partiële herziening Bramert-Noord (2010)' en het onderhavige Exploitatieplan Bramert-Noord 1e herziening kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren.

De percelen in het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** Bramert-Noord 1e herziening bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan Bramert-Noord 1e herziening verwerkt.

In **deel A Toelichting** worden in hoofdstuk 1 de aanleiding van het Exploitatieplan, koppeling met het bestemmingsplan en de leeswijzer van het Exploitatieplan opgenomen. In de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie eisen van dit Exploitatieplan Bramert-Noord 1e herziening.

In **deel B Exploitatieopzet** is de Exploitatieopzet van dit Exploitatieplan opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en in welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening is voorzien.

Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen tenslotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan Bramert-Noord 1e herziening aan de orde.

In **deel C Regels** zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 3 bevat de nadere locatie-eisen voor koppeling van werkzaamheden en te verlenen omgevingsvergunningen. In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Het Exploitatiegebied van het onderhavige Exploitatieplan is niet gelijk aan het bestemmingsplangebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

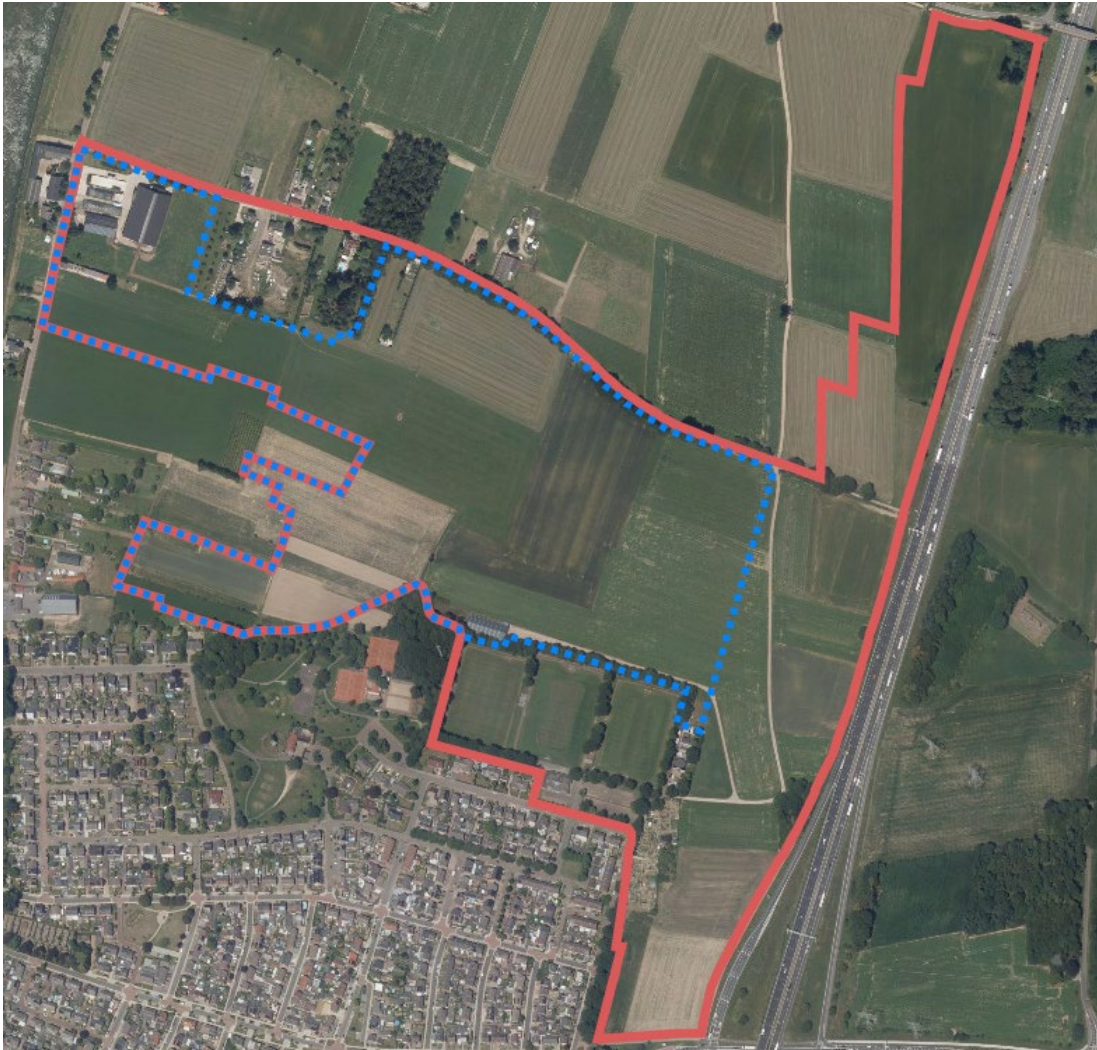
Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit de bestemmingsplankaart, welke is opgesteld voor het bestemmingsplan 'Partiële herziening Bramert-Noord (2010)'. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied 'Bramert-Noord' ligt noordelijk van de Kern Urmond op de overgang van het dorp met het buitengebied. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door woonpercelen aan de Maalsteenstraat, groenbestemming aan de Limbrichterweg en verschillende sportbestemmingen aan de Swentiboldlaan. Aan de oostzijde van het exploitatiegebied wordt het gebied begrensd door het snelwegtracé A2 Maastricht-Eindhoven, nabij afslag 48 Urmond. Hiermee is het gebied goed bereikbaar middels veld- en dorpswegen. De noordelijke grens wordt bepaald door de bestaande wegen en bebouwing van de Bergerweg en de Louisegroeveweg. In het oostelijk deel wordt de grens het gebied aan de Molenweg Zuid.

Het exploitatieplangebied wijkt af van het bestemmingsplangebied. Op de als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening weergegeven. Het exploitatieplangebied wijkt af van het bestemmingsplangebied omdat op de overige gronden, die niet in het exploitatieplangebied maar wel in het bestemmingsplangebied liggen, geen bouwplannen worden voorzien. Deze gronden houden dan ook de vigerende bestemming of blijven openbaargebied. Het overgrote deel van deze gronden heeft een 'Groen' of 'Verkeer' bestemming.

Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatieplangebied' zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (rode begrenzing) als het Exploitatiegebied (blauwe begrenzing) weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied (rood) en Exploitatieplangebied (blauw)

Bron: GoogleMaps

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied wordt aangesloten bij het bestemmingsplan Bramert-Noord herziening 2022. Deze herziening betreft een globaal bestemmingsplan waarbij het grootste deel van de gronden is aangewezen als 'Wonen – Uit te werken (W-U)'. Het overige deel van de gronden is aangewezen als 'Sport (S)'.

Uit het bestemmingsplan kan het globale grondgebruik van dit gebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied, groot 139.644 m² (bijv. grondgebonden woningen en bestemming sport);
- Openbaar gebied / Openbare ruimte, groot 90.603 m² (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen);

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan.

Hierbij is op te merken dat de hierboven vermelde oppervlakte met betrekking tot het totaal uitgeefbaar en openbaar gebied zijn bepaald op basis van de bijbehorende kaart, die is opgenomen als bijlage 1 deel C. Deze totale oppervlakte kan enigszins afwijken van de in het kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen c.q. verschuldigde exploitatiebijdragen, die in het exploitatieplan worden opgenomen, zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

Het voorgenomen ruimtegebruik is tevens weergegeven op de kaart 'Grondgebruik', die als bijlage 1 deel A van dit Exploitatieplan is gevoegd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kaart is gebaseerd op het globale bestemmingsplan 'Partiële herziening Bramert-Noord'. Doordat het een globaal bestemmingsplan betreft is er nog geen gedetailleerde stedenbouwkundige opzet beschikbaar. Hierdoor zijn de uitgeefbare en openbare gronden niet tot op detailniveau uitgewerkt, maar zijn deze gronden bestemd als 'Wonen – uit te werken'. Het ruimtegebruik is hiermee nog indicatief. Bij een uitwerking van het bestemmingsplan zal de detaillering van uitgeefbaar gebied en openbaar gebied definitief worden gemaakt.

De bestemming 'Wonen – uit te werken' is in de Exploitatieopzet normatief onderverdeeld naar de typering: uitgeefbaar, verharding en groen. Voor de oppervlakte van het openbare gebied is aangesloten bij de oppervlakte zoals daar bij het exploitatieplan Bramert-Noord vanuit werd gegaan, zijnde circa 141 m² verharding en circa 118 m² groen per woning.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening is een aantal gronden in eigendom van particuliere eigenaren.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening is weergegeven op de 'Eigenarenkaart', die als bijlage 2 van deel A van dit Exploitatieplan is opgenomen. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat – verspreid in het Exploitatieplangebied – in totaal 33 kadastrale percelen in eigendom zijn van een 19-tal particulieren c.q. private partijen.

Als uitgangspunt is genomen dat perceel kadastraal bekend als Urmond, sectie C, nummer 779 niet verworven hoeft te worden ten behoeve van de realisatie van het bestemmings- en exploitatieplangebied. Dit betekent dat, indien noodzakelijk, de gemeente voornemens is 32 kadastrale percelen in eigendom van een 18-tal particulieren c.q. private partijen te verwerven.

Mocht een eigenaar de beoogde ontwikkeling van zijn / haar eigendom zelf willen realiseren, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan en Exploitatieopzet, in acht worden genomen, die in bijlage 2 en 3 van deel C zijn opgenomen. Hiermee blijft het kwaliteitsniveau voor de realisatie van het bestemmingsplan gewaarborgd.

Wanneer er geen sprake is van zelfrealisatie heeft de gemeente de mogelijkheid om de gronden te verwerven. In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied, zal de gemeente, indien noodzakelijk, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar daarbij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere eigendom niet aan de orde is, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan en Exploitatieopzet, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het kwaliteitsniveau voor de realisatie van het Bestemmingsplan gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan Partiële herziening Bramert-Noord (2010) moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- het aanleggen van bouwwegen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van Nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van geluidwerende voorzieningen.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In een exploitatieplan Bramert-Noord 1e herziening moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan Partiële herziening Bramert-Noord (2010).

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

1. voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro),
2. het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro),
3. eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro),
4. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
5. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
6. regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht.

5.1. Fasering en koppelingen

De exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen in de Exploitatieopzet is opgenomen.

In hoofdstuk 3 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor fasering en koppelingen van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.2. Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige openbare ruimte in het exploitatiegebied.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht. In dit Exploitatieplan wordt het voorgenomen grondgebruik niet bindend voorgeschreven.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het exploitatiegebied, waardoor in het gehele exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt bewerkstelligd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.4. Sociale woningbouw

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen sociale woningbouw mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Sociale woningbouw betreft de woningbouwcategorieën sociale huur- en sociale koopwoningen.

Deze uitgeefbare gronden geven aan waar in het exploitatiegebied aangewezen bouwplannen voor sociale woningbouw door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In dit Exploitatieplan zijn geen regels voor aangewezen bouwplannen voor sociale woningbouw opgenomen.

5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden bestemd, bindend voor te schrijven in aantal en situering.

Deze uitgeefbare gronden geven aan waar in het exploitatiegebied aangewezen bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In dit Exploitatieplan zijn geen regels voor aangewezen bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur opgenomen.

5.6. Particulier opdrachtgeverschap

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen particulier opdrachtgeverschap mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Particulier opdrachtgeverschap betreft zowel individueel particulier opdrachtgeverschap als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Deze uitgeefbare gronden geven aan waar in het exploitatiegebied aangewezen bouwplannen voor particulier opdrachtgeverschap door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In dit Exploitatieplan zijn geen regels voor aangewezen bouwplannen voor particulier opdrachtgeverschap opgenomen.

5.7. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Deze regels zijn bij de desbetreffende eisen en regels in hoofdstuk 2 en 3 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de Exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen van dit Exploitatieplan Bramert-Noord 1e herziening. In bijlage 1 tot en met bijlage 3 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de Exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

Omdat voor de toekomstige woningbouw in Bramert-Noord is gekozen voor een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wro zullen werkzaamheden in het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening – het bouwrijp maken van de gronden – pas aanvangen nadat het Bestemmingsplan Partiële herziening Bramert-Noord (2010) onherroepelijk is geworden en planvorming verder is gespecificeerd in een (of meerdere) vastgestelde uitwerkingsplan(nen).

Het tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt de exploitatieperiode) bedraagt 12 jaar en loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2032. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2033 zal worden beëindigd en afgesloten. De start voor de laatste werkzaamheden is voorzien in het jaar 2032.

Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal niet worden verleend indien de volledige aanvraag niet conform de regels voor koppelingen van dit Exploitatieplan is. Deze regels zijn beschreven in deel C Regels, paragraaf 3.1.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de Exploitatieopzet is de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen voorzien in 7 jaar, te weten: 2025 tot en met 2031. De fasering van de getaxeerde inbrengwaarde en de geraamde planontwikkelingskosten zijn voorzien in 2022, zoals de peildata en uitgangspunten voor de fasering van deze kostensoorten voorschrijven. De overige kosten zijn in het tijdvak van de Exploitatieopzet gefaseerd in afstemming met de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen.

In onderstaande tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de Exploitatieopzet procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kosten												
Waarde van de gronden		100%										
Waarde van de opstallen		100%										
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		100%										
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen							50%	50%				
Kosten onderzoeken	5%			47%	47%							
Kosten bodemsanering en grondwerken												
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					20%	20%	15%	10%	10%	10%	5%	5%
Kosten van maatregelen												
Kosten buiten het exploitatiegebied					50%	50%						
Kosten voor toekomstige exploitaties												
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer		100%										
Kosten opstellen ruimtelijke plannen		100%										
Kosten ontwerpcompetities												
Gemeentelijke apparaatskosten		100%										
Kosten tijdelijk beheer (netto)												
Planschadekosten												
Niet terugvorderbare belastingen												
Rentekosten / -opbrengsten	100%											
Opbrengsten												
Uitgifte gronden					14%	14%	18%	14%	14%	14%	14%	
Bijdragen en subsidies van derden												
Bijdrage andere exploitaties												

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten Exploitatieopzet

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) “teruggerekend”, waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2021
Contante waarde datum		1-1-2022
Einddatum exploitatie		31-12-2032
Prijspeildatum		1-1-2022
Kostenstijging	2,20%	per jaar
Opbrengstenstijging	2,20%	per jaar
Rentekosten	2,00%	per jaar
Rente baten	2,00%	per jaar
Rente contante waarde	2,00%	per jaar

Tabel 2: parameters Exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;

3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Ad 1 en 2 Waarde van de gronden en opstallen

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 10 januari 2022 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. In het kader van het Exploitatieplan 'Bramert-Noord 1^e herziening' is door deze taxateur onderzoek verricht of de getaxeerde inbrengwaarde herzien diende te worden. Tijdens de herziening van het exploitatieplan Bramert-Noord is ook het taxatierapport inbrengwaarde herzien.

Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 7.545.895,00. De waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 1.802.730,00.

De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 9.348.625,00.

De taxatie inbrengwaarde is opgenomen in bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan.

Ad 3 Kosten vrijmaken gronden

In de Exploitatieopzet worden kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien worden geraamd op 2% van de totale verwervingskosten, dit komt uit op circa € 187.000,00.

Ad 4 Kosten sloop, verwijdering en verplaatsing

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 273.178,00 inclusief kostenstijging.

De kosten voor sloop zijn middels een globale inschatting op basis van kengetallen bepaald en hebben prijspeil 1 januari 2022.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 7.545.895	€ -	€ 7.545.895
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 1.802.730	€ -	€ 1.802.730
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 187.050	€ -	€ 187.050
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen.	€ 245.000	€ 28.178	€ 273.178
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 9.780.675	€ 28.178	€ 9.808.853

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden en sloopkosten

1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden, zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2022.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 165.000	€ 6.976	€ 171.976
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 9.560.000	€ 1.171.649	€ 10.731.649
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiem	€ 1.305.000	€ 88.121	€ 1.393.121
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.421.773	€ -	€ 1.421.773
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 502.078	€ -	€ 502.078
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 944.473	€ -	€ 944.473
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.l	Planschadekosten	€ -	€ -	€ -
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 2.612.192	€ -	€ 2.612.192
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 16.510.515	€ 1.266.746	€ 17.777.261

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de **kosten voor de aanleg van voorzieningen** in en buiten het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente geraamd en als zodanig in de Exploitatieopzet opgenomen.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 2 (standaard voorschriften en details t.b.v. inrichting en ontwerp van de openbare ruimte in Gemeente Stein) van deel C van dit Exploitatieplan.

De raming van de **kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten**, ook wel de planontwikkelingskosten genaamd, zijn conform de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (plankostenscan) opgenomen. Het prijspeil van deze ministeriële regeling, plankostenscan betreft 2021. Dit betekent dat de geraamde uitkomsten nog dienen te worden geïndexeerd. Volgens metingen van het CBS zijn de cao-lonen in 2021 met 2,1% gestegen. De resultaten van de plankostenscan zijn met 2,1% verhoogd om de raming op prijspeil 2022 te krijgen. Deze plankostenscan (vragenlijst, productenlijst en resultaat) is opgenomen in bijlage 3 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen.

De raming van de **kosten buiten het Exploitatiegebied** hebben betrekking op twee onderdelen, zijnde een ontsluitingsweg en een geluidswal.

Ontsluitingsweg:

Bij realisatie van woningen is de ontsluitingsweg nodig om de woningen van Bramert-Noord te kunnen ontsluiten. Het Exploitatiegebied heeft hier dus direct profijt bij. Tevens zijn deze kosten toe te rekenen aan het Exploitatiegebied. Als de woningen in Bramert-Noord niet worden gerealiseerd, zal de gemeente Stein de ontsluitingsweg niet realiseren. De ontsluitingsweg is voor 23% van de kosten toe te rekenen aan het Exploitatiegebied Bramert-Noord, zijnde 23% van € 3.500.000,00 is € 805.000,00.

Geluidswal:

Bij realisatie van de woningen is het noodzakelijk een geluidswal te plaatsen om te kunnen voldoen aan de akoestische richtlijnen. Bij realisatie van de geluidswal zou het Exploitatiegebied Bramert-Noord hier direct profijt van ondervinden. De kosten van de geluidswal zijn geraamd op € 1.000.000,00. De geluidswal is voor 50% toe te rekenen aan het Exploitatiegebied Bramert-Noord en voor 50% aan de bestaande kern Urmond. Dit resulteert in een toerekening van € 500.000,00 aan het Exploitatiegebied.

De **kosten voor tegemoetkoming in planschade** zijn in dit globale exploitatieplan niet opgenomen. Doordat het een globaal bestemmingsplan betreft met een indicatieve programmering is het in dit stadium onmogelijk om een nauwkeurige inschatting te maken van deze kostensoort. Doordat een eventuele tegemoetkoming in planschade direct gekoppeld is aan het bestemmingsplan wordt deze nauwkeurig bepaald bij vaststelling van het uitwerkingsplan en bijbehorende herziening van het Exploitatieplan.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 30.020.465,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 24.144.350,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

- van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- van bijdrage 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.

In het Exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening omvat het woningbouwprogramma in totaal 350 woningen / kavels en is als volgt verdeeld:

1. 74 grondgebonden woningen, in de categorie 'projectmatig betaalbaar' (7.299 m²);
2. 138 grondgebonden woningen, in de categorie 'projectmatig middelduur' (27.224 m²);
3. 55 grondgebonden woningen, in de categorie 'projectmatig vrije sector' (17.197 m²);
4. 17 kavels, in de categorie 'particuliere kavels (490 m²) (8.330 m²);
5. 33 kavels, in de categorie 'particuliere kavels (600 m²) (19.800 m²);
6. 33 kavels, in de categorie 'particuliere kavels (800 m²) (26.400 m²);

In het Exploitatieplangebied Bramert-Noord 1e herziening 2022 omvat het overige programma:

7. 31.334 m² aan bestemming voor sportdoeleinden.

In de Exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het vastgestelde grond- en vastgoedbeleid van de gemeente Stein, bijlage 4 deel C, als uitgangspunt gehanteerd.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 22.662.884	€ 3.439.798	€ 26.102.682
	<i>projectmatig betaalbaar</i>	€ 135,00	7.299	m2	€ 985.378	€ 150.796	€ 1.136.174
	<i>projectmatig middelduur</i>	€ 150,00	27.224	m2	€ 4.083.547	€ 624.921	€ 4.708.468
	<i>projectmatig vrije sector</i>	€ 230,00	17.197	m2	€ 3.955.369	€ 605.306	€ 4.560.675
	<i>particuliere kavels klein</i>	€ 230,00	8.330	m2	€ 1.915.900	€ 293.198	€ 2.209.098
	<i>particuliere kavels middel</i>	€ 230,00	19.800	m2	€ 4.554.000	€ 696.916	€ 5.250.916
	<i>particuliere kavels groot</i>	€ 230,00	26.400	m2	€ 6.072.000	€ 929.222	€ 7.001.222
	<i>Sport</i>	€ 35,00	31.334	m2	€ 1.096.690	€ 139.439	€ 1.236.129
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 22.662.884	€ 3.439.798	€ 26.102.682

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde weergave van de uitgifteprijsen per categorie wordt verwezen naar bijlage 2 van deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 28.537.033,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 22.951.281,00.

2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de Exploitatieopzet, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend". Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de contante opbrengsten in de exploitatieopzet, verminderd met de contante waarde van ontvangen bijdragen en subsidies: de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een (deel van een) Bouwplan mogelijk is. Onder een Bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 24.144.350,00.

Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage en subsidies van derden van dit Exploitatieplan in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00.

Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van dit Exploitatieplan ter grootte van € 24.144.350,00.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 22.951.281,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve hoger dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen niet alle, in dit Exploitatieplan, geraamde contante kosten worden verhaald en is in dit Exploitatieplan sprake van een zogenaamde macro-aftopping. In het Bestemmingsplan is nader beschreven op welke wijze de gemeente de uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan heeft onderbouwd.

De bruto Exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden berekend, indien het / een uitwerkingsplan is vastgesteld en een herziening van het Exploitatieplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.
5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m ²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
<i>projectmatig betaalbaar</i>	7.299,09	€ 135,00	1,00	7.299	7.407
<i>projectmatig middelduur</i>	27.223,65	€ 150,00	1,11	30.248	30.696
<i>projectmatig vrije sector</i>	17.197,26	€ 230,00	1,70	29.299	29.733
<i>particuliere kavels klein</i>	8.330,00	€ 230,00	1,70	14.192	14.402
<i>particuliere kavels middel</i>	19.800,00	€ 230,00	1,70	33.733	34.233
<i>particuliere kavels groot</i>	26.400,00	€ 230,00	1,70	44.978	45.644
<i>Sport</i>	31.334,00	€ 35,00	0,26	8.124	8.228
Totaal gewogen eenheden				167.873	170.343
Maximaal contant verhaalbare kosten					22.951.281
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 134,74

Tabel 6: berekening verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Aangezien het Exploitatieplan globaal van karakter is, is er voor gekozen om de Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid te berekenen. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen kan op basis van de in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen Bouwplannen de bruto Exploitatiebijdrage worden berekend. De bruto Exploitatiebijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

De bepaalde bruto Exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. De inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven.
2. De eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van de bovenstaande waarde van de Uitgeefbare gronden en de bovenstaande kosten resteert de netto Exploitatiebijdrage. Deze netto Exploitatiebijdrage is de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigd en dient deze netto Exploitatiebijdrage, binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn, aan de gemeente te voldoen.

Ten slotte kan de netto Exploitatiebijdrage, voor de berekening van het saldo van de aanvrager van de omgevingsvergunning, worden verminderd met de aankoopwaarde voor de Openbare ruimte van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto Exploitatiebijdrage is berekend op contante waarde datum 1 januari 2022. De netto Exploitatiebijdrage wordt vanaf de contante waarde datum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt, dat uit de vastgelegde berekeningssystematiek in de Wro voor de netto Exploitatiebijdrage volgt, dat bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten voorzien zijn, een netto Exploitatiebijdrage door de aanvrager van de omgevingsvergunning kan worden ontvangen. Terwijl bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een netto Exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde kosten op een bepaald eigendom de geraamde opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning recht op een te ontvangen netto Exploitatiebijdrage op basis van het Exploitatieplan. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het Exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het Exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor Openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de netto Exploitatiebijdrage te verstrekken.

In onderstaande tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto Exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het Exploitatieplan Bramert-Noord 1e herziening 2022 gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
C Openbaar gebied perceel		40%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
E Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F Totaal contante kosten	€	24.144.350
G Totaal contante opbrengsten	€	22.951.281
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	22.951.281
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan		170.343
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	134,74
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€	2.694.716
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€	600.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€	-
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning	€	2.094.716
Stap 3: saldo eigenaar perceel, bij aankoop openbaar deel tegen getaxeerde inbrengwaarde door gemeente		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	400.000
O Saldo eigenaar perceel bij aankoop openbaar deel (= M - N)	€	1.694.716

Tabel 7: voorbeeld netto Exploitatiebijdrage individuele eigenaar

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de Exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn reeds (een gedeelte van) onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2020	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 7.545.895	€ 1.311.065	17%
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 1.802.730	€ 642.800	36%
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 187.050	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 273.178	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 171.976	€ 8.442	5%
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 10.731.649	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 1.393.121	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.421.773	€ -	
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 502.078	€ 456.045	91%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 944.473	€ 131.675	14%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ -	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 2.612.192	€ 348.566	13,3%
Totaal kosten		€ 27.586.114	€ 2.898.592	11%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 26.102.682	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 26.102.682	€ -	

Tabel 8: gerealiseerde kosten en opbrengsten Exploitatieplan

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro, dat gronden bevat waarvoor in het exploitatieplan een globale omschrijving is vastgesteld, treedt niet in werking voordat een herziening van het exploitatieplan met betrekking tot de desbetreffende gronden is vastgesteld en bekendgemaakt.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.14, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.14, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- andere niet-structurele onderdelen.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

Bestemmingsplan	: Het bestemmingsplan “Partiële herziening Bramert-Noord (2010)”.
Bouwplan	: een aangewezen bouwplan als gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro
Bouwrijp maken	: In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien: • het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels; • het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein; • het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken; • het dempen van sloten en watergangen; • het treffen van grondwaterregulerende maatregelen; • het afvoeren van grondwater; • het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen; • het aanleggen van bouwwegen; • het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen; • en overige voorkomende werkzaamheden.
Exploitatiebijdrage	: De door een aanvrager van de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.
Exploitatieplan	: Het exploitatieplan Bramert-Noord 1e herziening als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	: Het exploitatiegebied Bramert-Noord 1e herziening waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.
Exploitatieopzet	: De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.
Nutsvoorzieningen	: In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform de ‘Standaard Stein’, bijlage 2 van deel C: • aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

- Openbare ruimte** : De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.
- Uitgeefbare gronden** : De gronden waarop één of meer Bouwplannen mogelijk zijn.
- Woonrijp maken** : In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:
- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asphalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
 - het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
 - het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - het aanleggen van groenvoorzieningen;
 - het aanleggen van geluidwerende voorzieningen.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (I) de technische eisen zoals opgenomen in de 'Standaard Stein', dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.2. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1), een en ander zoals opgenomen in de 'Standaard Stein', dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.3. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.4. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.6. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.7. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
- 2.8. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.9. Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

-
- 2.10. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.
- 2.11. Voor exploitant geldt na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.12. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2014/24/EU van het Europees Parlement en de raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd waarvan de relevante delen zijn opgenomen als bijlage 3 bij deel C van dit Exploitatieplan.
- 2.13. Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met het cluster centrale inkoop van de gemeente Stein, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 2.14. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.15. Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3. Locatie-eisen

3.1. Koppelingen

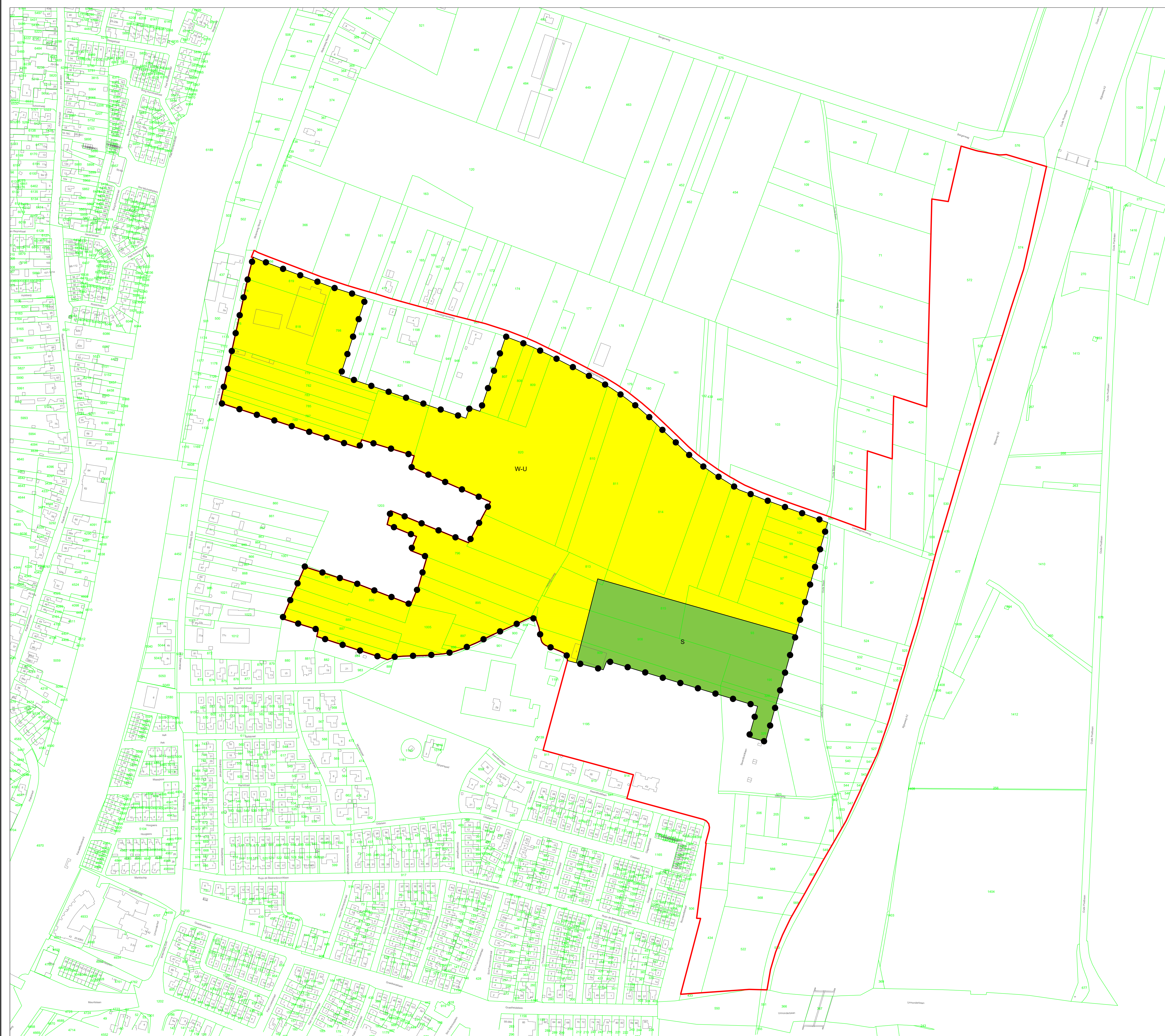
- 3.1.1. Met de uitvoering van een Bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen, nadat dit Bouwplan rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.2. Het is verboden om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening, in werking is getreden.
- 3.1.3. Met de uitvoering van een Bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen op het moment dat het volledige, bij het bouwblok behorende deelgebied, bouwrijp is gemaakt.
- 3.1.4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan, maar alleen indien de ontheffing past binnen een ter inzage gelegde herziening van dit Exploitatieplan.

4. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan Bramert-Noord 1e herziening".

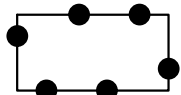
DEEL A

BIJLAGE 1



LEGENDA

Plangebied



Exploitatieplan
Bestemmingsplan

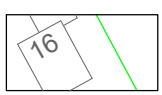
Bestemmingen

Enkelbestemming



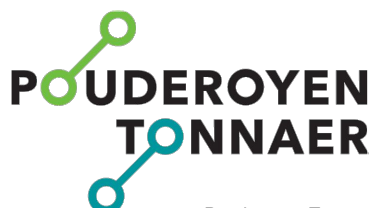
Sport
Wonen - Uit te werken

Verklaring



ondergrond: BGT en DKK (groen)
(datum: 13 december 2021)

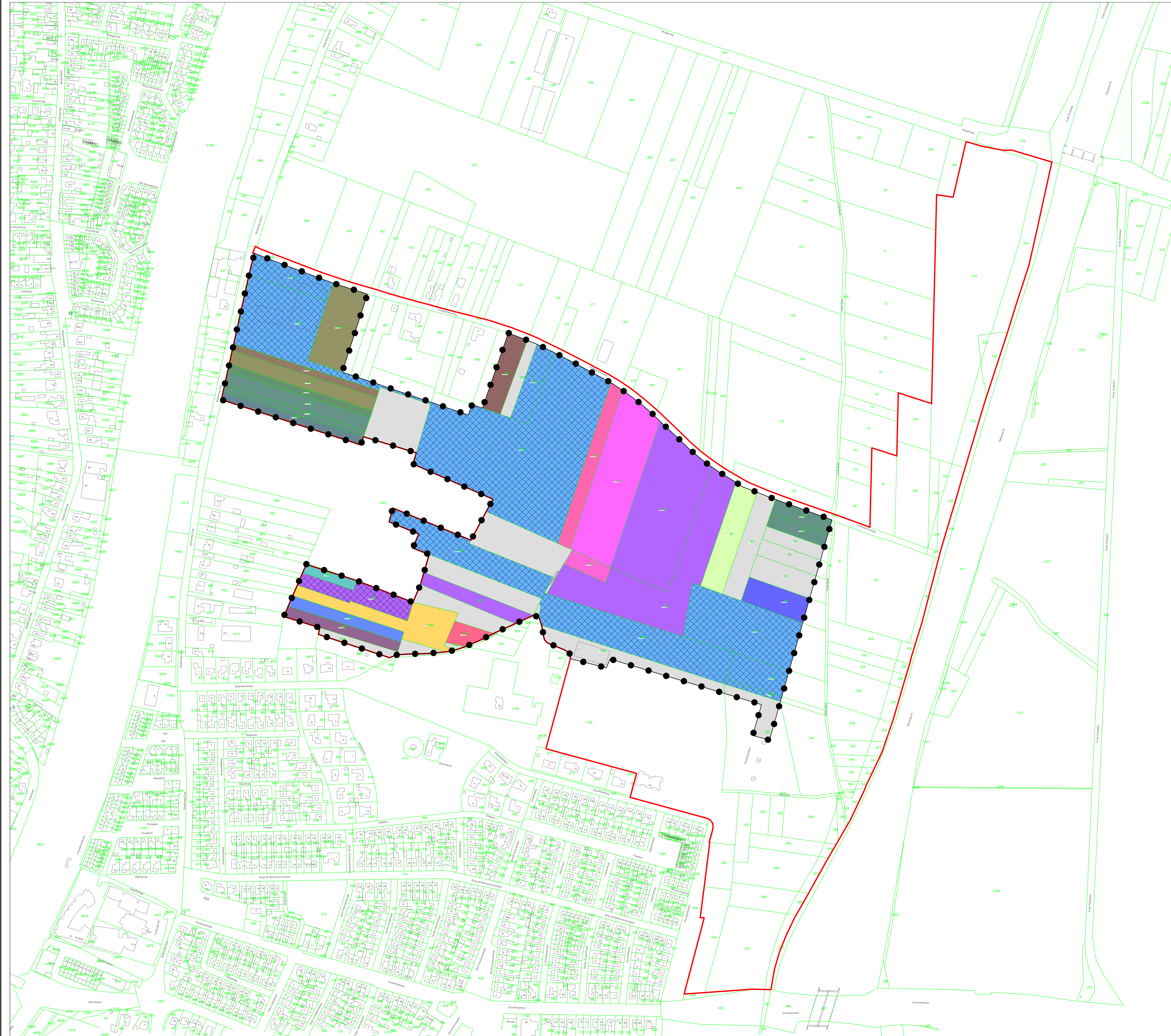
Gemeente Stein	status:	Ontwerp
	datum:	24 januari 2022
Exploitatieplan Partiële herziening Bramert - Noord (2010)	schaal:	1:2500
	getekend:	J-H
	nummer:	J203572
	bladformaat:	A1
Grondgebruik	ldn-nummer:	NL.IMRO.0971.PartHerzBramertNrd-ON01



Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
Locatie Vught: Parklaan 21
5261 LR Vught
Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

BIJLAGE 2



LEGENDA

Plangebied

- Exploitatieplan
- Bestemmingsplan

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK (groen)
(datum: 13 december 2021)

Kadastrale eigendommen

- eigendom Gemeente Stein
- eigendom Eigenaar 1
- eigendom Eigenaar 2
- eigendom Eigenaar 3
- eigendom Eigenaar 4
- eigendom Eigenaar 5
- eigendom Eigenaar 6
- eigendom Eigenaar 7
- eigendom Eigenaar 8
- eigendom Eigenaar 9
- eigendom Eigenaar 10
- eigendom Eigenaar 11
- eigendom Eigenaar 12
- eigendom Eigenaar 13
- eigendom Eigenaar 14
- eigendom Eigenaar 15
- eigendom Eigenaar 16
- eigendom Eigenaar 17
- eigendom Eigenaar 18
- eigendom Eigenaar 19

Gemeente Stein

Exploitatieplan
Partiële herziening Bramert - Noord (2010)

Eigenarenkaart

status: Ontwerp
datum: 24 januari 2022

schaal: 1:2500
getekend: J-H
nummer: J203572
bladformaat: A1

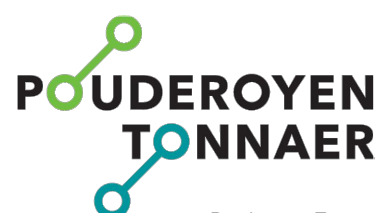
ldn-nummer: NL.IMRO.0971.PartHerzBramertNrd-ON01

basisadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught: Parklaan 21
5261 LR Vught

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoeyentonnaer.nl
Website: www.pouderoeyentonnaer.nl



Pouderoey Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

DEEL B

BIJLAGE 1

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Partiële herziening Bramert-Noord

Opdrachtgever

Gemeente Stein

Kenmerk

1137.4-D2d/fs/ab

Deskundigen

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

S. (Sebastiaan) Nonnekens

Datum

10 februari 2022

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Partiële herziening Bramert-Noord
Opdrachtgever	: Gemeente Stein
Kenmerk	: 1137.4-D2d
Deskundigen	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : S. Nonnekens BBE
Datum	: 10 februari 2022
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied	6
1.8.	Type advies	7
1.9.	Te waardenen belang	7
1.10.	Waarderingsgrondslag	7
1.11.	Stukken	8
1.12.	Opname	8
1.13.	Mate van inspectie	8
1.14.	Peildatum	8
1.15.	Reactie van opdrachtgever	8
1.16.	Versies	8
1.17.	Aansprakelijkheid	8
1.18.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	9
1.19.	Publicatie	9
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
1.21.	Algemene voorwaarden	9
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	Omschrijving plangebied	12
3.1.	Omschrijving per eigenaar	12
3.2.	Ligging van het plangebied	12
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	12
4.	Waardering	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Wettelijk kader	14
4.3.	Complex	14
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	14
4.5.	Overwegingen bij de waardering	15
4.6.	Gebruikte methode	16
4.7.	Referentietransacties	17
4.8.	Residuele grondwaarde	18
4.9.	Complexprijs	19
4.10.	Back-testing	20
4.11.	Onzekerheden waardering	20
4.12.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	21
4.13.	Finale waardering	21
5.	Plausibiliteitsverklaring	23

6.	Bijlagen	24
-----------	-----------------------	-----------

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Stein
Contactpersoon	Mevrouw J.G.J.H. van der Schaft-Hendriks
Adres	Postbus 15
Postcode	6170 AA
Plaats	STEIN LB
Telefoon	046 435 93 93
E-mail	jolanda.v.d.schaft@gemeentestein.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
	S. Nonnekens BBE, vastgoedadviseur / taxateur
	--

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 26 november 2021 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken. Wel hebben de deskundigen de onroerende zaak in 2012 gewaardeerd. Dit betreft tevens de taxatie.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

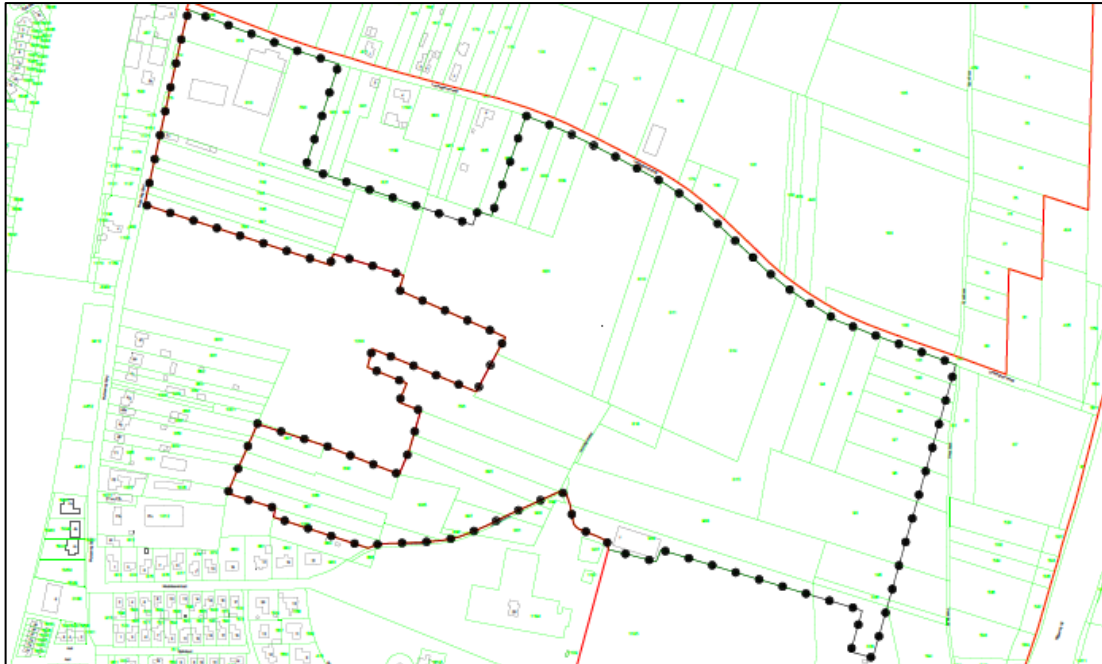
1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Partiële herziening Bramert-Noord.

1.7. Exploitatieplangebied

Het exploitatiegebied ligt ten noorden van de kern van Urmond. Het exploitatiegebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Louisegroeveweg, aan de westzijde begrensd door de Molenweg Zuid. De begrenzing aan de Oostzijde wordt gevormd door de grens van het uit te werken woongebied met het agrarische gebied. Op de onderstaande kaart is de grens van het exploitatiegebied middels een zwarte bolletjeslijn aangegeven.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt 2020



Uitsnede exploitatieplangebied

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waarderen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op bagviewer.kadaster.nl
- d. concept grondexploitatie
- e. kaart exploitatiegebied (ontwerp December 2021)
- f. kaart grondgebruik (ontwerp December 2021)

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 10 januari 2022 bezocht en opgenomen.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **10 januari 2022.**

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 8 februari 2022 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 10 februari 2022 heeft opdrachtgever per e-mail/telefonisch een reactie gegeven op het conceptadvies. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de deskundigen geuit die van invloed zijn geweest op de waardering. Wel zijn er naar aanleiding van de reactie enkele onvolkomenheden hersteld en is nog een referentietransactie toegevoegd.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2
Is de afwijking in totaal meer dan 5%: nee
Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming 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 de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

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

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	wel
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5 \text{ m}^2$	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte $< 1,5 \text{ m}^1$	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ²	niet	wel

In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

² Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

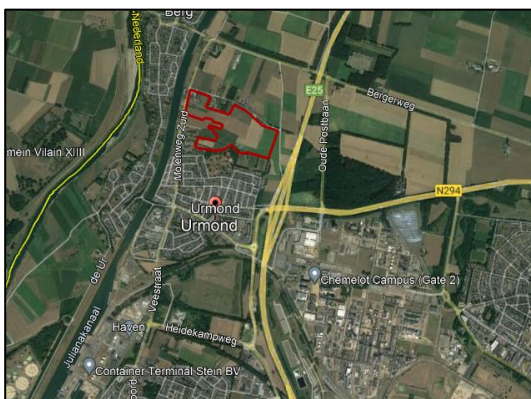
3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen ten noorden van de kern Urmond. Op onderstaande kaarten is met een rode lijn globaal de ligging van het gebied weergegeven. De exacte begrenzing staat onder § 1.7 weergegeven.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Bramert Noord” van de gemeente Stein, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 26 januari 2010.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “uit te werken wonen”, “sport”, “wonen”, “Bedrijf” en bijbehorende voorzieningen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via

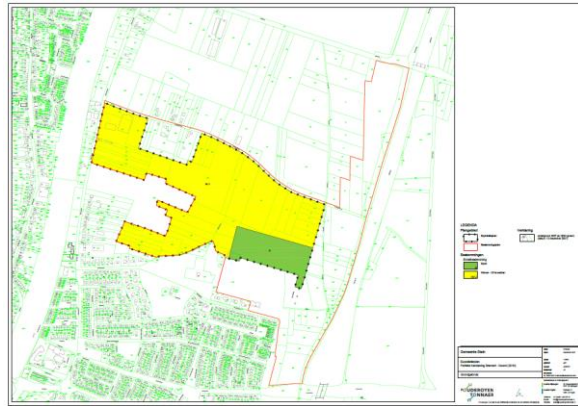
www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0971.BramertNoord-VG01).



Fragment verbeelding

Partiële herziening

In de partiële herziening is de vigerende bestemming overgenomen. Het deel van het bestemmingsplan dat ondertussen is uitgewerkt is echter niet meegenomen.



Fragment verbeelding

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

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 Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, als de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden. Op basis van de functionele en ruimtelijke samenhang zijn ondergetekenden van oordeel dat er sprake is van één complex Bramert-Noord.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

Indien wordt gekeken naar het exploitatieplan volgen daaruit de volgende kenmerken voor het exploitatiegebied:

- Totale oppervlakte 23.02.47 ha.
- Uitgeefbaar (60,65%) 13.96.44 ha in de categorieën:
 - Projectmatig betaalbaar;
 - Projectmatig middelduur;
 - Projectmatig vrije sector;
 - Particuliere kavels;

- Sport.
- De opbrengsten voor de woningbouw zijn geraamd tussen de € 135,00 per m² en de € 230,00 per m². De gemiddelde opbrengst voor grondgebonden woningen bedraagt € 201,00, hetgeen binnen de bandbreedte valt die in deze regio gebruikelijk is.
- De kosten voor grondmechanisch onderzoek op € 165.000,00.
- De kosten voor bouw en woonrijp maken op € 8.323.145,00 (= € 36,15 per m²).
- Project onvoorzien is geraamd op 15%, hetgeen gelet op de voornoemde kosten niet vreemd overkomt.
- De kosten voor een ontsluitingsweg en geluidswal zijn geraamd op € 1.305.000,00.
- De overige kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan.

4.5. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse³ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• De eerste fase van het plan komt uiteindelijk in de uitvoeringsfase. • Gunstig gelegen. • Weinig opstallen in het plangebied.	• De afgelopen 10 jaar heeft er geen ontwikkeling plaatsgevonden, ondanks de opgaande markt. Gelet op het aantal woningen is het maar de vraag hoeveel woningen uiteindelijk worden gerealiseerd en wanneer deze worden gerealiseerd. • Het grondeigendom is zeer versnipperd.
Opportunities	Threats
• Door de ruimte in het plan kan er worden gekozen voor een organische uitwerking, waarbij als eerste de onbebouwde gronden kunnen worden ontwikkeld, hetgeen de ontwikkeling makkelijker maakt. • Het plan kent voornamelijk woningen in de duurdere categorieën, hetgeen gunstig is voor de grondexploitatie. • Op het moment dat er nieuwe contractanten zijn bij NEDcar en de productie fors kan worden uitgebreid, kan dit een positief effect hebben op de vraag in de regio.	• De afzetsnelheid van de woningen. • De landelijke trend om steeds meer betaalbare woningen en sociale woningen te willen realiseren, hetgeen nadelig is voor de grondexploitatie. • Onzekerheden met betrekking tot de toekomst van NEDcar, waardoor de werkgelegenheid van een grote speler op de markt niet zeker is.

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

4.6. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprices, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare 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 zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepaling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in ruwe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van het bestemmingsplan, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

Bij het bepalen van (voornoemde) residuele waarde dient rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode. Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs de residuele grondwaardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd en de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed.

Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Bovenstaande gevoeligheid wordt door deskundigen onderschreven. In onderhavig geval is er echter wel de beschikking over een exploitatieplan waarin zowel de te maken kosten alsmede de te verwachten opbrengsten gemotiveerd in zijn opgenomen. Ondanks dat de feitelijke kosten en opbrengsten zeker zullen afwijken, geven deze gegevens wel een beeld van de grondexploitatie. In onderhavig geval dient echter rekening gehouden te worden dat naast de algemene gevoeligheden zoals zijn omschreven er ook nog specifieke gevoeligheden zijn doordat het een uit te werken plan is met een lange exploitatieperiode. De feitelijke kosten en opbrengsten zijn dan ook pas inzichtelijk op het moment dat het plan verder wordt uitgewerkt. Dit houdt in dat rekening gehouden dient te worden dat de opgenomen ramingen slechts een globaal karakter hebben.

4.7. Referentietransacties

Indien naar referentietransacties in het exploitatiegebied wordt gekeken, blijkt dat de meeste transacties in de periode 2007 t/m 2011 hebben plaatsgevonden. Deze transacties staan genoemd in het taxatierapport uit mei 2012 en hebben een prijsniveau van € 35,00 per m².

Sindsdien heeft er op 31 december 2018 een transactie. Dit is het perceel kadastraal bekend als gemeente Urmond, sectie D nummer 94. Dit perceel is echter tezamen verkocht met een drietal percelen die zijn gelegen buiten het plangebied. De verkoop betreft een verkoop tussen aan elkaar gelieerde ondernemingen waarbij tevens geen splitsing heeft plaatsgevonden. Derhalve kan deze transactie niet als referentie gebruikt worden.

Voorts hebben op 13 mei 2020 twee transacties plaatsgevonden (Hyp4: 78051/121, Hyp4 : 78051/120) van ieder 1/8 deel van de percelen kadastraal bekend als gemeente Urmond, sectie C, nummers 1004 en 1006. Deze zijn in verpachte staat geleverd voor omgerekend naar de waarde van het gehele eigendom van € 33,00 per m². De overige delen van deze percelen zijn op andere data geleverd voor een gelijke koopsom.

Uit de akte met kenmerk Hyp4 : 78030/90 blijkt dat het perceel kadastraal bekend als gemeente Urmond, sectie C, nummer 894, op 8 mei 2020 is geleverd voor € 35,00 per m².

Indien in een groter gebied in Limburg wordt gekeken, komen de volgende referenties naar voren:

In het taxatierapport 2^e herziening Exploitatieplan Laarveld in Weert (d.d. 20 maart 2020) komen de deskundigen tot een grondwaarde van € 40,00 per m². In het rapport wordt voornamelijk gebruik gemaakt van indirecte referenties. Dit komt omdat de afgelopen jaren weinig bruikbare referenties hebben plaatsgevonden. In het rapport staat aangegeven dat er ook navraag heeft plaatsgevonden bij lokale taxateurs die dat beeld bevestigen.

Voor het project "Op de Konie" 2018 te Stevensweert, dat voorziet in de komst van 29 woningen is de inbrengwaarde door Meander geschat op € 40,00 per m² (25 oktober 2018).

In het taxatierapport "Inbrengwaarde exploitatieplan Linne Zuidoost 2^e herziening, gemeente Maasgouw" d.d. 9 juli 2020 is de inbrengwaarde geraamd op € 40,00 per m².

Indien naar de bovenstaande rapporten wordt gekeken, blijkt dat deze danwel naar andere rapporten verwijzen, danwel zeer gedateerde referenties kennen. Dit is deels verklaarbaar omdat de markt voor ruwe bouwgrond in Limburg de afgelopen jaren stil lijkt te hebben gelegen. De meeste ontwikkelingen vinden nog steeds plaats op posities die voor de crisis waren verworven. In sommige gevallen zelfs op posities die voor de crisis reeds in ontwikkeling waren.

Ondanks voornoemd beeld houdt dit niet in dat er geen referenties beschikbaar zijn. Uit onderzoek zijn 3 referenties naar voren gekomen.

In de gemeente Horst aan de Maas is het project Luisch Hof Broekhuizen in procedure. Dit project bestaat uit 41 woningen. De grond waarop het project wordt gerealiseerd is op 13 november 2020 verkocht voor € 48,22 per m² (Hyp4 : 79645/129).

De gronden in het project "Linne Zuid Oost" zijn op 23 november 2018 verkocht. Voor de inbrengwaarde zijn deze (2015) geraamd op € 27,50 per m². Uit de akte van levering (Hyp4 : 74439/151) blijkt echter dat 7.57.10 ha is verkocht voor € 59,44 per m². De gemiddelde verwervingsprijs voor alle gronden in dit plan (10.86.49 ha) bedroeg echter € 44,33 per m². Naar oordeel van taxateurs sluit deze benadering het beste aan bij de complexprijs.

Verder hebben de deskundigen nog kennis genomen van een transactie uit 2017 waarbij bijna 18 ha bouwgrond is verkocht gelegen in Roermond, Grubbenvorst, Venlo en Beesel. In de akte staat de koopsom niet gespecificeerd per locatie, zodat alleen kan worden geconcludeerd dat gemiddeld € 81,59 per m² is betaald. Gelet dat er geen specificatie is opgenomen, kan deze akte niet verder worden geanalyseerd. Wel blijkt hieruit dat er ook partijen zijn die forse bedragen willen betalen.

Indien naar bovenstaande gegevens wordt gekeken, blijkt het zwaartepunt van de referenties te liggen tussen de € 40,00 en de € 50,00 per m². Indien echter naar kleinere projecten wordt gekeken blijkt dat er ook hogere koopsommen worden betaald. Doordat deze doorgaans beter in de wegen zijn gelegen, sneller kunnen worden afgezet en minder risico hebben, is dit echter wel te verklaren. Hierdoor zijn deze echter niet vergelijkbaar met de te taxeren onroerende zaak.

Voorname transacties laten zien dat na een lange periode van prijsstabilisatie in Limburg de prijzen van ruwe bouwgrond uiteindelijk zijn gestegen.

4.8. Residuele grondwaarde

Op basis van de gegevens uit het exploitatieplan hebben de taxateurs de residuele grondwaarde berekend. Daarbij zijn de taxateurs uitgegaan van een marktconforme disconteringsvoet van 6%. Hierbij is rekening gehouden dat het exploitatieplan al uitgaat van een looptijd tot 31 december 2031, maar gelet op de afzetsnelheid in de afgelopen jaren het zeker niet zeker is dat deze ook wordt behaald. Deze berekening sluit op een residuele waarde, zonder rekening te houden met extensieve verwevingen van afgerond € 26,19 per m². Indien wel rekening wordt gehouden met de extensieve verwervingen zal de residuele waarde nog lager uitvallen. Naar oordeel van de taxateurs zal een redelijk handelend en denkend koper daar geen rekening mee houden, omdat er ook varianten zijn te bedenken waarbij de aanwezige opstallen blijven staan en niet hoeven te worden verworven/gesloopt,

4.9. Complexprijs

Indien naar de residuele grondwaarde wordt gekeken, zonder de extensieve verwervingen, blijkt dat deze lager ligt dan de historische aankopen en de referenties in de omgeving. Indien rekening zou worden gehouden met de extensieve verwervingen ligt deze waarde nog lager. De taxateurs zijn van oordeel dat in dit specifieke geval een redelijk handelend en denkend koper geen rekening zou houden met de extensieve verwervingen, omdat de gemeente de afgelopen jaren nog heeft ingestemd met de bouw van deze bouwwerken. Het lijkt dan ook niet voor de hand te liggen om aan te nemen dat deze op korte termijn gesloopt zullen gaan worden. Zeker niet omdat er in het plangebied vooralsnog genoeg ruimte is om de woningen te realiseren.

Zoals eerder is opgemerkt is de residuele grondwaarde een zeer gevoelige berekening. De uitkomst is daarbij gebaseerd op diverse aannamen. Een redelijk handelend en denkend koper zal deze dan ook met terughoudendheid toepassen. Wel geeft deze berekening in dit geval aan dat er vanuit de grondexploitatie weinig ruimte lijkt te zijn.

Indien relevante gegevens worden verzameld zou een redelijk handelend en denkend koper bij zijn waardeoordeel rekening houden met de volgende factoren:

- De historische verwervingsprijs van € 35,00 per m² die tot 2020 niet is gewijzigd. De laatste transacties voor deze prijs hebben echter betrekking op gronden die thans aan snede zijn.
- De opgaande markt sindsdien, waaruit blijkt dat de transactieprijzen voor complexen die in ontwikkeling zijn nu tussen de € 40,00 en de € 50,00 liggen. De stijging over de afgelopen 10 jaar is dan ook zeer beperkt.
- De beperkte residuele waarde van slechts afgerond € 26,00 per m².

Naar oordeel van de taxateurs zullen een redelijk handelend en denkend koper en verkoper gelet op de huidige marktontwikkelingen de historische verwervingsprijs als ondergrens aanhouden. De marktomstandigheden zijn thans immers beter dan in de afgelopen jaren en de grondprijzen zijn landelijk gezien fors gestegen. Uit de referenties blijkt dat de prijsstijging in midden- en zuid Limburg maar beperkt is.

De residuele grondwaarde laat echter zien dat er vanuit de exploitatie slechts een beperkte ruimte is en dat de residuele grondwaarde lager ligt dan de historische verwervingsprijzen in het complex. Deze exploitatie is echter gebaseerd op een globaal plan en kan zeker nog geoptimaliseerd worden. Maar zelfs bij een optimalisatie zal de residuele grondwaarde niet gelijk boven de historische verwervingsprijs uitkomen. Een redelijk handelend en denkend koper zal daarbij tevens rekening houden dat de landelijke trend is dat er steeds meer sociale- en middeldure woningen in de projecten moeten worden gerealiseerd. Het huidige programma kent vooral duurdere woningen. Een aanpassing van dit programma zou een negatief effect hebben op de grondexploitatie. Tevens is het project Bramert-Noord een project met een lange geschiedenis waarbij nu uiteindelijk de eerste woningen worden gerealiseerd. Of alle woningen uiteindelijk worden gerealiseerd en zo ja, wanneer is daarmee geen gegeven. Naast de mogelijkheden om de exploitatie nog te verbeteren hebben de taxateurs tevens overwogen dat de residuele grondwaarde zeer laag is en dat uit het referentieonderzoek is gebleken dat voor dergelijke lage bedragen geen transacties meer plaatsvinden.

Op basis van voornoemde overwegingen komen de taxateurs per heden tot een complexwaarde van € 35,00 per m².

4.10. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak in 2012 getaxeerd. Gelet op het feit dat dit meer dan 10 jaar geleden is, hoeft op basis van de reglementen van het NRVt geen back-testing plaats te vinden.

De taxateurs merken op dat in zijn algemeenheid verwacht kan worden dat de grondwaarde in de afgelopen 10 jaar gestegen zou zijn. Uit het rapport lijkt echter dat dit niet het geval is. De residuele grondwaarde laat zien dat deze ruimte er niet is. Waar landelijk gezien geconcludeerd kan worden dat de prijzen stijgen, is dat in Limburg in veel mindere mate het geval. Waar landelijk gezien er sprake lijkt van een grondhonger, waardoor veel wordt overboden, blijkt dit niet uit de referenties in Limburg.

Daarnaast geeft de grootte van de locatie in combinatie met de ligging ook risico's, waardoor de markt terughoudend zou zijn. Ondanks de algemene verwachting dat de grondwaarde is gestegen, is het hierdoor goed te verklaren waarom er in dit project geen stijging heeft plaatsgevonden van de grondwaarde.

4.11. Onzekerheden waardering

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. Op de peildatum is er sprake van een COVID-19 pandemie. Een crisis met een dergelijk grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Door deze buitengewone marktomstandigheden is er een aanzienlijke onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak⁴ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁵. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁶.

⁴ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁵ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongevoel.

⁶ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit een minder courant object is. Tevens ontbreken er recente referentietransacties in het plangebied. Op basis hiervan wordt uitgegaan van een marge van +/- € 5,00 per m².

4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.13. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

Eigenaar	Oppervlakte	Inbrengwaarde
[REDACTED]	85712	€ 3.950.000,00
[REDACTED]	35330	€ 1.236.550,00
[REDACTED]	2370	€ 82.950,00
[REDACTED]	5877	€ 205.695,00
[REDACTED]	4560	€ 159.600,00
[REDACTED]	3041	€ 106.435,00
[REDACTED]	13510	€ 472.850,00
[REDACTED]	1310	€ 45.850,00
[REDACTED]	4250	€ 148.750,00
[REDACTED]	2880	€ 100.800,00
[REDACTED]	9240	€ 323.400,00
[REDACTED]	2060	€ 385.000,00
[REDACTED]	1960	€ 68.600,00
[REDACTED]	8773	€ 307.055,00
[REDACTED]	2400	€ 84.000,00
[REDACTED]	1025	€ 35.875,00
[REDACTED]	2375	€ 83.125,00
[REDACTED]	1240	€ 43.400,00
[REDACTED]	3625	€ 126.875,00
[REDACTED]	38709	€ 1.766.815,00
Totaal		€ 9.733.625,00

€ 9.733.625,00 (zegge: negen miljoen zeshonderddrieëndertigduizend zeshonderdvijfentwintig euro)

de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn.

Nuland, 10 februari 2022

De deskundigen,

F.C.L.G. Schavemaker

S. Nonnekens

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: “**toetsend deskundige**”,

Verklaart:

1. Toetsend deskundige heeft onderhavig advies dat is opgesteld door ir. F.C.L.G. Schavemaker RT en S. Nonnekens BBE met kenmerk 1137.4-D2d beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend deskundige heeft het advies d.d. 10 februari 2022 beoordeeld.
3. Toetsend deskundige heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend deskundige heeft het complete advies met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend deskundige is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde deskundige(n) is/zijn verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend deskundige heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in het advies opgenomen waarderingsmethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van het advies in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend deskundige van mening dat de getaxeerde waarde in het advies plausibel is en dat het advies voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend deskundige,

Nuland, 10 februari 2022

T.A. te Winkel

6. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar:



1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	818	1.11.10 ha	1.11.10 ha
Urmond	C	819	0.34.30 ha	0.34.30 ha
Urmond	C	809	0.27.00 ha	0.27.00 ha
Urmond	C	820	3.55.50 ha	3.46.05 ha
Urmond	C	908	1.18.25 ha	1.18.25 ha
Urmond	C	796	0.76.40 ha	0.76.40 ha
Urmond	D	93	1.37.10 ha	1.08.67 ha
Urmond	D	195	0.51.50 ha	0.29.92 ha
Urmond	D	328	0.09.50 ha	0.05.43 ha
Totaal				8.57.12 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak bestaat uit een rundveeststal behorende bij het agrarische bedrijf dat aan de overzijde van de Molenweg Zuid 2a is gelegen. Volgens informatie uit de Bagviewer is voor de kleine runveeststal uit 1982 reeds een sloopvergunning verleend. Deze heeft een bebouwde oppervlakte van circa 740 m². De grote rundveeststal is gebouwd in 2016 en heeft een oppervlakte van circa 2.265 m². Uit de luchtfoto's blijkt dat de zonnepanelen op de oude stal van na 2016 zijn.

De bedrijfswoning en overige bedrijfsopstallen aan de overzijde vallen buiten het exploitatiegebied.



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van de stal uit 2016 is goed. De onderhoudstoestand van de kleinere stal is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

1.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Voor het deel waarop de stallen staan is op 26 februari 2015 een ongevingsvergunning verleend waarin is afgeweken van de vigerende bestemming. Op basis van deze vergunning zijn de thans aanwezige stallen vergund.

De overige gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

1.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

De te taxeren objecten betreffen voornamelijk ongebouwde percelen. Hierdoor zijn er weinig fysieke belemmeringen voor herontwikkeling. Met betrekking tot de aanwezige stallen wordt opgemerkt dat deze samen met de bijbehorende grond een economische eenheid vormen.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

1.9. Toelichting waardebepaling

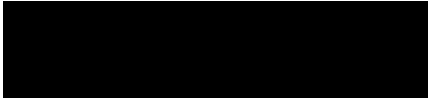
Aangezien de gemeente niet voornemens is de onroerende zaak te onteigenen, is de inbrengwaarde gebaseerd op de verkeerswaarde van de onroerende zaak. Dit houdt in dat er geen rekening is gehouden met de schadeloosstelling voor de bedrijfsvoering.

Uit de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning blijkt dat het gehele bedrijf uit circa 79 ha bestaat. Een klein deel van deze grond is gelegen in het exploitatiegebied. Dit houdt in dat de gronden in het exploitatiegebied en het bedrijf niet perse een economische eenheid vormen. Immers na de verkoop van de gronden zou het bedrijf met de overige gronden en aankoop/pacht van vervangende gronden nog steeds levensvatbaar zijn. Nu het bedrijf en de gronden geen economische eenheid vormen zijn het bouwblok en de agrarische gronden afzonderlijk gewaardeerd.

De aanwezige opstallen zijn gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit omdat deze een onderdeel vormen van het gehele bedrijf en doordat er geen transacties beschikbaar zijn van afzonderlijke bedrijfsonderdelen. Op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde komen de taxateurs tot de volgende waardering:

Omschrijving	Aantal	eenheid	€ / eenheid	Totaal
Melkveestal	2.265	m2	€ 425,00	€ 962.625,00
Oude stal	740	m2	€ 150,00	€ 111.000,00
Kuilplaat	480	m2	€ 40,00	€ 19.200,00
Overige voorzieningen				€ 15.000,00
Bouwblok	1.13.40	ha	€ 20,00	€ 226.800,00
Overige kavels	7.43.72	ha	€ 35,00	€ 2.603.020,00
Totaal				€ 3.937.645,00
Totaal afgerond				€ 3.950.000,00

2.1. Eigenaar:



2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	814	1.71.10 ha	1.71.10 ha
Urmond	C	815	1.54.30 ha	1.54.30 ha
Urmond	C	895	0.27.90 ha	0.27.90 ha
Totaal				3.53.30 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak bestaat uit een drietal agrarische percelen in het gebied.

2.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

2.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

2.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

2.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

2.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een agrarisch perceel en wordt als courant omschreven.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

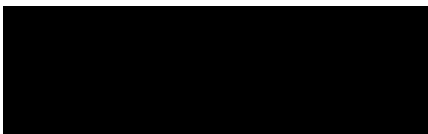
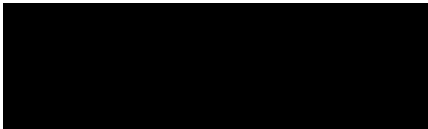
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

2.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 35.330 m² uitmakende € 1.236.550,00.

3.1. Eigenaren:



3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	888	0.23.70 ha	0.23.70 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende betreft een langwerpig agrarisch perceel in het plangebied.

3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

3.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

3.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

3.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een agrarisch perceel van goede vorm en is courant.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

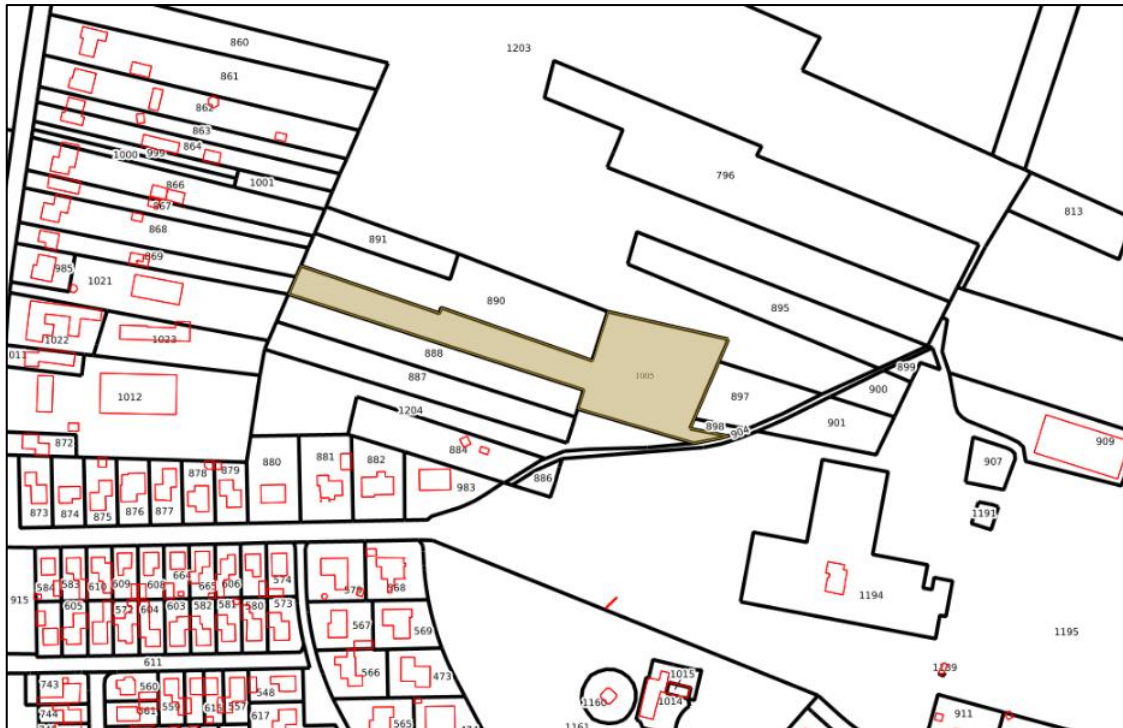
3.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 2.370 m² uitmakende een bedrag van € 82.950,00.

4.1. Eigenaar:

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	1005	0.58.77 ha	0.58.77 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel gelegen in het plangebied.

4.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

4.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

4.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

4.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het te taxeren object betreft een agrarisch perceel met een ongunstige vorm. Door het samen te voegen met de omliggende percelen kan echter wel een gunstige vorm ontstaan.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

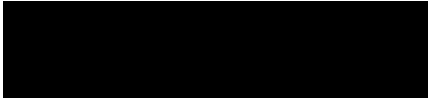
4.9. Toelichting waardebepaling

Aangezien de gemeente niet voornemens is de onroerende zaak te onteigenen, is de inbrengwaarde gebaseerd op de verkeerswaarde van de onroerende zaak. Dit houdt in dat er geen rekening is gehouden met de schadeloosstelling voor de bedrijfsvoering.

Bij het ramen van de inbrengwaarde is tevens rekening gehouden dat de aanwezige gronden en opstallen een economisch geheel vormen. Dit houdt in dat de onroerende zaak danwel de marktwaarde ontleent aan de waarde van ruwe bouwgrond, danwel aan de agrarische waarde van de opstallen + de agrarische waarde van de grond. De hoogste van deze twee bedragen is de marktwaarde.

Als gevolg van de hoogte van de complexwaarde zal een redelijk handelend en denkend koper in dit geval geen afzonderlijke waarde meer toekennen aan de opstallen. Derhalve is het geheel gewaardeerd op basis van de complexwaarde voor 5.877 m² uitmakende een bedrag van € 205.695,00.

5.1. Eigenaar:



5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	D	94	0.45.60 ha	0.45.60 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

5.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

5.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

5.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

5.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

5.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

5.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs voor 11.110 m² uitmakende een bedrag van € 159.600,00.

6.1. Eigenaar:

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	D	96	0.40.50 ha	0.30.41 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

6.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

6.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

6.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

6.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

6.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

6.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

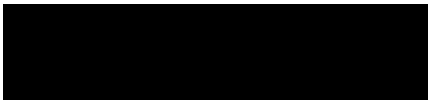
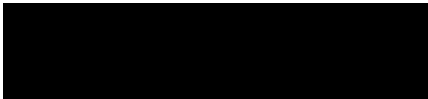
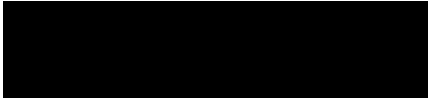
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

6.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 3.041 m² uitmakende een bedrag van € 106.435,00.

7.1. Eigenaar:



7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	811	1.35.10 ha	1.35.10 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

7.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

7.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

7.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

7.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

7.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

7.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

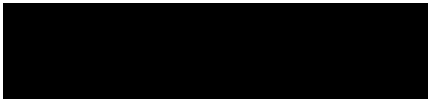
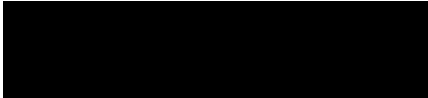
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

7.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs voor 1.35.10 m² uitmakende een bedrag van € 472.850,00.

8.1. Eigenaar:



8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	813	0.13.10 ha	0.13.10 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

8.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

8.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

8.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

8.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

8.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

8.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm. Gelet op de grootte zijn de agrarische gebruiksmogelijkheden beperkt.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

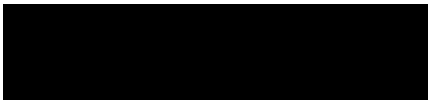
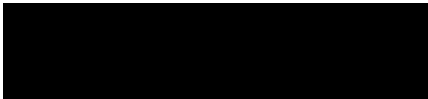
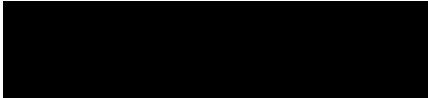
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

8.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs voor 1.310 m² uitmakende een bedrag van € 45.850,00.

9.1. Eigenaar:



9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	810	0.42.50 ha	0.42.50 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

9.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

9.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

9.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

9.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

9.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

9.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

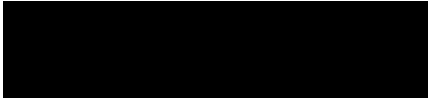
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

9.9. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 4.250 m² uitmakende een bedrag van € 148.750,00.

10.1. Eigenaar:



10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	807	0.28.80 ha	0.28.80 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

10.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

10.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

10.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

10.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

10.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

10.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

10.9. Toelichting waardebepaling

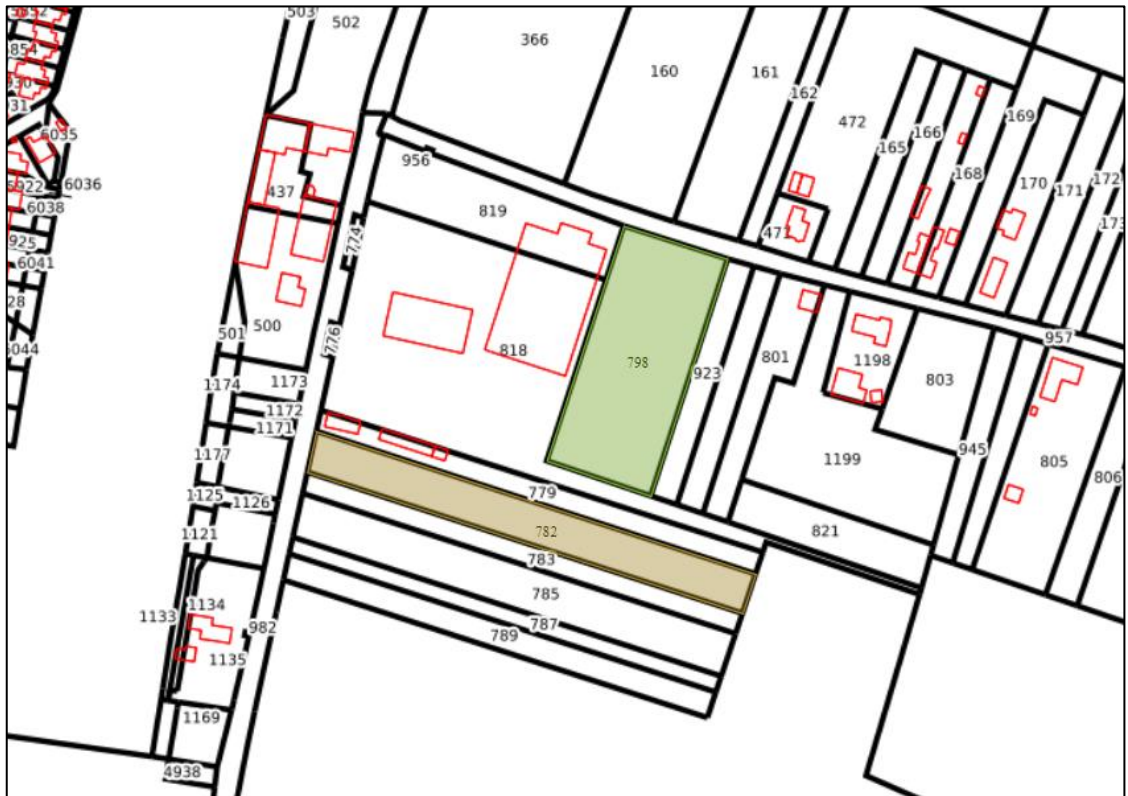
De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs voor 2.880 m² uitmakende een bedrag van € 100.800,00.

11.1. Eigenaar:



11.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	782	0.39.00 ha	0.39.00 ha
Urmond	C	798	0.53.40 ha	0.53.40 ha
Totaal				0.92.40 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

11.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een tweetal agrarisch percelen in het plangebied.

11.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

11.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

11.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

11.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

11.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een tweetal percelen die rechtstreeks zijn ontsloten aan de doorgaande weg.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

11.9. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs voor 9.240 m² uitmakende een bedrag van € 323.400,00.

12.1. Eigenaar:



12.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	779	0.20.60 ha	0.20.60 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

12.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een vrijstaande woning met achtergelegen aanbouw. De woning is volgens informatie uit de BAGviewer in 1935 gebouwd en heeft een oppervlakte van 161 m².



12.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

12.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

12.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

12.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

12.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

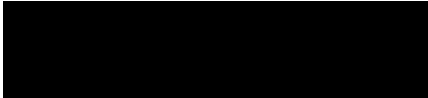
12.9. Toelichting waardebepaling

Voor de waardering heeft een referentieonderzoek plaatsgevonden naar vrijstaande woningen op ruime percelen in de omgeving. Hieruit zijn de volgende transacties naar voren gekomen:

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Transactie prijs	Ondertekening akte	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak
Molenweg Zuid	65	A	6129 PH	URMOND	€ 363.000	05-06-2020	156	1180
Koningsberg	1		6129 AT	URMOND	€ 365.000	25-06-2020	226	1638
Swentiboldaan	37		6129 HP	URMOND	€ 375.000	10-01-2020	134	1120

Aangezien er op basis van de gevelopname geen zicht is op de afwerking aan de binnenzijde en de woning op een groter perceel staat dan de referentiewoningen is uitgegaan op basis van voorstaande referenties van een inbrengwaarde van € 385.000,00. Dit houdt in dat de onroerende zaak de hoogste waarde aan het huidige gebruik ontleent.

13.1. Eigenaar:



13.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	783	0.19.60 ha	0.19.60 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

13.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

13.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

13.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

13.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

13.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

13.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

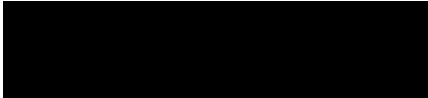
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

13.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs voor 1.960 m² uitmakende een bedrag van € 68.600,00.

14.1. Eigenaar:



14.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	D	100	0.16.20 ha	0.15.08 ha
Urmond	D	101	0.17.10 ha	0.16.55 ha
Urmond	C	785	0.40.80 ha	0.40.80 ha
Urmond	C	787	0.15.30 ha	0.15.30 ha
				0.87.73 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

14.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een viertal agrarische percelen in het plangebied.

14.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

14.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

14.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

14.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

14.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een viertal courante percelen met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

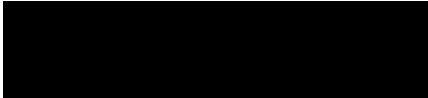
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

14.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs voor 8.773 m² uitmakende een bedrag van € 307.055,00.

15.1. Eigenaar:



15.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	789	0.24.00 ha	0.24.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

15.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

15.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

15.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

15.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

15.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

15.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

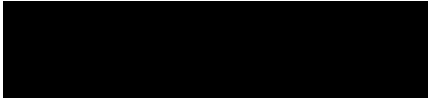
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

15.9. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs voor 2.400 m² uitmakende een bedrag van € 84.000,00.

16.1. Eigenaar:



16.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	891	0.10.25 ha	0.10.25 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

16.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

16.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

16.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

16.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

16.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

16.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

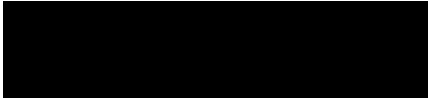
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

16.9. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 1.025 m² uitmakende een bedrag van € 35.875,00.

17.1. Eigenaar:



17.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	887	0.23.75 ha	0.23.75 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

17.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

17.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

17.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

17.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

17.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

17.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

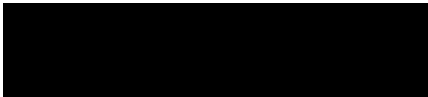
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

17.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 2.375 m² uitmakende een bedrag van € 83.125,00.

18.1. Eigenaar:



18.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	897	0.12.40 ha	0.12.40 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

18.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

18.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

18.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

18.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

18.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

18.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

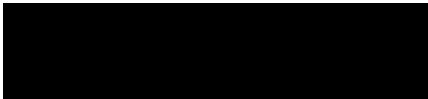
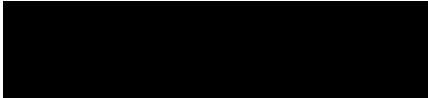
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

18.9. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 1.240 m² uitmakende een bedrag van € 43.400,00.

19.1. Eigenaar:



19.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	C	890	0.36.25 ha	0.36.25 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

19.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel in het plangebied.

19.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

19.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

19.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden.

19.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

19.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

Het object betreft een courant perceel met een gunstige vorm.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

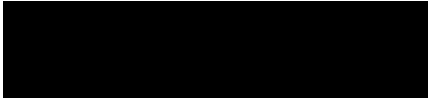
Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

19.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 3.625 m² uitmakende een bedrag van € 126.875,00.

20.1. Eigenaar:



20.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Urmond	D	95	0.40.10 ha	0.40.10 ha
Urmond	D	97	0.33.80 ha	0.27.57 ha
Urmond	D	98	0.21.80 ha	0.19.09 ha
Urmond	D	99	0.17.60 ha	0.15.55 ha
Urmond	D	329	1.18.80 ha	0.19.52 ha
Urmond	C	808	0.15.10 ha	0.15.10 ha
Urmond	C	898	0.01.28 ha	0.01.28 ha
Urmond	C	909	0.47.20 ha	0.47.20 ha
Urmond	C	1195	7.10.93 ha	0.00.89 ha
Urmond	C	1203	6.56.45 ha	1.82.70 ha
Urmond	C	1204	0.36.69 ha	0.18.09 ha
			16.97.95 ha	3.87.09 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

20.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De te taxeren onroerende zaken betreffen voornamelijk agrarische percelen in het plangebied. Alsmede een bedrijfshal plaatselijk bekend als Sitterweg 1 te Urmond. Deze is in 2019 gebouwd en heeft een oppervlakte van 882 m². Volgens het gemeenteblad is deze loods in gebruik bij Stichting Oogstdankfeesten.

20.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

20.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

20.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Bramert-Noord dat is vastgesteld op 26 januari 2010. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een nieuwe woonwijk te realiseren met bijbehorende werken en sportvelden. Voor de loods is op 12 december 2018 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw en het afwijkende gebruik.

20.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan die in 2010 is vastgesteld. Doordat de gemeente een deel van dit plan uitwerkt en deze uitwerking niet geheel passend is in de uitwerkingsregels, is daarvoor een aparte planologische procedure opgestart. De herziening van het exploitatieplan heeft voornamelijk tot doel om ervoor te zorgen dat het totaal aantal bouwmogelijkheden niet toeneemt.

20.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gelegen tegen de kern van Urmond. Door deze ligging is de locatie gunstig gelegen voor een eventuele uitbreiding.

Objectbeoordeling

De percelen zijn verspreid gelegen over het plangebied en gemiddeld genomen wel courant, sommige percelen zijn echter minder gunstig van vorm. De loods is van recente datum. De gebruiksmogelijkheden zijn echter beperkt.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid/gebruik is op basis van het feitelijke gebruik goed. Er is een grote vraag naar agrarische gronden. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik wordt opgemerkt dat er geen huurmarkt bestaat voor ruwe bouwgrond.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid op basis van het huidige gebruik (op basis van een agrarische waarde) wordt als goed beoordeeld. Met betrekking tot de mate van verkoopbaarheid als ruwe bouwgrond wordt opgemerkt dat de voorliggende plannen reeds 10 jaar oud zijn. Als gevolg van de economische crisis zijn deze nog niet van de grond gekomen. Thans zijn de plannen echter uitgewerkt om de eerste 50 woningen te realiseren. De te taxeren gronden zullen pas aan snede komen nadat deze 50 woningen zijn verkocht. Gelet op de grootte van het plangebied zal een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee houden dat het nog niet zeker is dat er dan voldoende markt is om de resterende 350 woningen te realiseren. Dit is sterk afhankelijk van de vraag op dat moment. Ondanks er dus een grote vraag is naar bouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook terughoudend zijn bij het verwerven van gronden op deze locatie. Derhalve wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk omschreven.

20.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs met uitzondering van de loods. Gelet op het feit dat dit een incourant object is, is deze gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Daarbij is uitgegaan van € 375,00 per m², voor 882 m² uitmakende een bedrag van € 330.750,00. Gelet op de vergunde gebruiksmogelijkheden is de ondergrond gewaardeerd als bebouwde maatschappelijke grond waaraan een grondwaarde is toegekend van € 100,00 per m². Deze is toegekend aan een oppervlakte van 1.250 m², hetgeen resulteert in een waarde van € 125.000,00. De totale inbrengwaarde van de loods is daarmee geraamd op € 455.750,00. De overige grond ($38.709 \text{ m}^2 - 1.250 \text{ m}^2$) = 37.459 m² is geraamd op de complexprijs, in totaal uitmakende een bedrag van € 1.311.065,00. De totale inbrengwaarde komt daarmee neer op € 1.766.815,00.

BIJLAGE 2

Exploitatieopzet

1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Printdatum:	11 februari 2022
Modelversie:	2001

Samenvatting exploitatieopzet

Algemeen

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Datum start exploitatie	1 januari 2021
Datum contante waarde	1 januari 2022
Datum einde exploitatie	31 december 2032
Prijspeil	1 januari 2022
Looptijd exploitatie	12,0
Kostenstijging	2,20%
Opbrengstenstijging	2,20%
Renteverlies	2,00%
Rentewinst	2,00%
Rente contant	2,00%
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 9.780.675	€ 28.178	€ 9.808.853
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 7.545.895	€ -	€ 7.545.895
	6.2.3.b	Waarde van gronden met opstallen	€ 1.802.730	€ -	€ 1.802.730
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 187.050	€ -	€ 187.050
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 245.000	€ 28.178	€ 273.178
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 14.246.890	€ 1.266.746	€ 15.513.635
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 165.000	€ 6.976	€ 171.976
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 9.560.000	€ 1.171.649	€ 10.731.649
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 1.305.000	€ 88.121	€ 1.393.121
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 1.421.773	€ -	€ 1.421.773
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 502.078	€ -	€ 502.078
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 944.473	€ -	€ 944.473
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 348.566	€ -	€ 348.566
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 2.263.626
		TOTAAL KOSTEN	€ 24.027.564	€ 1.294.924	€ 27.586.114
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 22.662.884	€ 3.439.798	€ 26.102.682
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 22.662.884	€ 3.439.798	€ 26.102.682
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 22.662.884	€ 3.439.798	€ 26.102.681,85
			Resultaat op einddatum	€	1.483.432-
			Resultaat op startdatum	€	1.169.676-
			Resultaat op contante waarde	€	1.193.069-

Ruimtegebruik	
Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	230.247	m2	
16,8%	Gemeente Stein	38.709	m2	
37,2%	Eigenaar 1	85.712	m2	
15,3%	Eigenaar 2	35.330	m2	
1,0%	Eigenaar 3	2.370	m2	
2,6%	Eigenaar 4	5.877	m2	
2,0%	Eigenaar 5	4.560	m2	
1,3%	Eigenaar 6	3.041	m2	
5,9%	Eigenaar 7	13.510	m2	
0,6%	Eigenaar 8	1.310	m2	
1,8%	Eigenaar 9	4.250	m2	
1,3%	Eigenaar 10	2.880	m2	
4,0%	Eigenaar 11	9.240	m2	
0,9%	Eigenaar 12	2.060	m2	
0,9%	Eigenaar 13	1.960	m2	
3,8%	Eigenaar 14	8.773	m2	
1,0%	Eigenaar 15	2.400	m2	
0,4%	Eigenaar 16	1.025	m2	
1,0%	Eigenaar 17	2.375	m2	
0,5%	Eigenaar 18	1.240	m2	
1,6%	Eigenaar 19	3.625	m2	
B	Te handhaven elementen	2.060	m2	
	UMD-C-779	2.060		
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	228.187	m2	
60%	Uitgeefbaar gebied	137.584	m2	
3,2%	projectmatig betaalbaar	7.299	m2	
11,9%	projectmatig middelduur	27.224	m2	
7,5%	projectmatig vrije sector	17.197	m2	
3,7%	particuliere kavels klein	8.330	m2	
8,7%	particuliere kavels middel	19.800	m2	
11,6%	particuliere kavels groot	26.400	m2	
13,7%	Sport	31.334	m2	
40%	Openbaar gebied	90.603	m2	
21,6%	Verharding	49.301	m2	
	Verharding	49.301	m2	140,86 per woning (ongewijzigd)
18,1%	Groen & water	41.302	m2	118 m² per woning (ongewijzigd)
100%	Controle netto exploitatiegebied verschil	228.187	m2	
		-		

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

Berekening								Exploitatieplan				
Wro	Bro				Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie							€ 22.662.884			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied		350		137.584	m2		€ 22.662.884			
		projectmatig betaalbaar	74	€ 135,00	7.299	m2	€ 985.378		1,00	7.299	7.299	
		projectmatig middelduur	138	€ 150,00	27.224	m2	€ 4.083.547		1,11	27.224	30.248	
		projectmatig vrije sector	55	€ 230,00	17.197	m2	€ 3.955.369		1,70	17.197	29.299	
		particuliere kavels klein	17	€ 230,00	8.330	m2	€ 1.915.900		1,70	8.330	14.192	
		particuliere kavels middel	33	€ 230,00	19.800	m2	€ 4.554.000		1,70	19.800	33.733	
		particuliere kavels groot	33	€ 230,00	26.400	m2	€ 6.072.000		1,70	26.400	44.978	
		Sport		€ 35,00	31.334	m2	€ 1.096.690		0,26	31.334	8.124	
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden						€ -				
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties						€ -				
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING						€ 22.662.884			167.873	

Kostenraming	
Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

Berekening							
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden					€ 9.780.675
	6.2.3.a	Waarde van de gronden					€ 7.545.895
		Eigenaar 1	€ 35,00	74.372	m²	€ 2.603.020	
		Eigenaar 2	€ 35,00	35.330	m²	€ 1.236.550	
		Eigenaar 3	€ 35,00	2.370	m²	€ 82.950	
		Eigenaar 4	€ 35,00	5.877	m²	€ 205.695	
		Eigenaar 5	€ 35,00	4.560	m²	€ 159.600	
		Eigenaar 6	€ 35,00	3.041	m²	€ 106.435	
		Eigenaar 7	€ 35,00	13.510	m²	€ 472.850	
		Eigenaar 8	€ 35,00	1.310	m²	€ 45.850	
		Eigenaar 9	€ 35,00	4.250	m²	€ 148.750	
		Eigenaar 10	€ 35,00	2.880	m²	€ 100.800	
		Eigenaar 11	€ 35,00	9.240	m²	€ 323.400	
		Eigenaar 13	€ 35,00	1.960	m²	€ 68.600	
		Eigenaar 14	€ 35,00	8.773	m²	€ 307.055	
		Eigenaar 15	€ 35,00	2.400	m²	€ 84.000	
		Eigenaar 16	€ 35,00	1.025	m²	€ 35.875	
		eigenaar 17	€ 35,00	2.375	m²	€ 83.125	
		eigenaar 18	€ 35,00	1.240	m²	€ 43.400	
		eigenaar 19	€ 35,00	3.625	m²	€ 126.875	
		Gemeente Stein	€ 35,00	37.459	m²	€ 1.311.065	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	6.2.3.b	Waarde van gronden met opstallen					€ 1.802.730
		Gemeente Stein (Opstal/ praalwagens)	€ 330.750	1	post	€ 330.750	
		Gemeente Stein (Grond/ vergund)	€ 100,00	1.250	m²	€ 125.000	
		Eigenaar 1 (Melkveestal)	€ 962.625	1	post	€ 962.625	
		Eigenaar 1 (Oude stal)	€ 111.000	1	post	€ 111.000	
		Eigenaar 1 (Kuilplaat)	€ 19.200	1	post	€ 19.200	
		Eigenaar 1 (Overige voorzieningen)	€ 15.000	1	post	€ 15.000	
		Eigenaar 1 (Bouwblok)	€ 20,00	11.340	m²	€ 226.800	
		Eigenaar 1 (afronding; o.b.v. taxatie inbrengwaarde)	€ 12.355	1	post	€ 12.355	
		Eigenaar 12	€ -	1	post	€ -	
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ 187.050
		* Bijkomende kosten verwerving	2%	van subtotaal	6.2.3.a, 6.2.3.b	€ 186.973	
		* Afronding	€ 77	1	post	€ 77	
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 245.000
		* Opstallen	€ 222.000	1	st	€ 222.000	
		* Projectonvoorzien	10%	van subtotaal	6.2.3.d	€ 22.200	
		* Afronding	€ 800	1	post	€ 800	
	6.13.1.c.2	Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 14.246.890
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken					€ 165.000
		* Grondmechanisch bodemonderzoek, milieukundig bodemonderzoek, etc.	€ 165.000	1	post	€ 165.000	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ -
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 9.560.000
	6.2.5.c	* Bouwrijp en woonrijpmaken	€ 8.312.845	1	post	€ 8.312.845	
		* Projectonvoorzien	15%	van subtotaal	6.2.4.c	€ 1.246.927	
		* Afronding	€ 228	1	post	€ 228	
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied					€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ 1.305.000
		* Aanleg ontsluitingswegen	€ 805.000	1	post	€ 805.000	
		* Overige maatregelen en voorzieningen (geluidswal)	€ 500.000	1	post	€ 500.000	
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties					€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht					€ 1.421.773
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 1.374.382	1	post	€ 1.374.382	
		* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 47.390	1	post	€ 47.390	
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 502.078
		* Stedenbouw	€ 340.331	1	post	€ 340.331	
		* Ruimtelijke ordening	€ 161.747	1	post	€ 161.747	
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 944.473
		* Verwerving	€ 156.198	1	post	€ 156.198	
		* Projectmanagement	€ 548.039	1	post	€ 548.039	
		* Planeconomie	€ 240.236	1	post	€ 240.236	
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer					€ -
	6.2.4.l	Planschadekosten					€ -
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)					€ 348.566
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten	€ 348.566	1	post	€ 348.566	
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 24.027.564

Fasering in %

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

Fasering																
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
6.2.3.a Waarde van de gronden	100%		100%		100%											
6.2.3.b Waarde van de opstallen	100%		100%		100%											
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	100%		100%		100%											
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	100%		100%							50%	50%					
6.2.4.a Kosten onderzoeken	100%		100%	5%			47%	47%								
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	100%		100%				20%	20%	20%	20%	20%					
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	100%		100%					20%	20%	15%	10%	10%	10%	5%	5%	5%
6.2.4.d Kosten van maatregelen																
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	100%		100%					50%	50%							
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties																
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%		100%		100%											
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%		100%		100%											
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities																
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	100%		100%		100%											
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)																
6.2.4.l Planschadekosten																
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen																
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	100%		100%	100%												
Opbrengsten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																
- projectmatig betaalbaar	100%	0%	100%						14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
- projectmatig middelduur	100%	0%	100%						14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
- projectmatig vrije sector	100%	0%	100%						14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
- particuliere kavels klein	100%	0%	100%						14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
- particuliere kavels middel	100%	0%	100%						14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
- particuliere kavels groot	100%	0%	100%						14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
- Sport	100%		100%								100%					
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden																
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties																

Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

Fasering																
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 7.545.895		€ 7.545.895		€ 7.545.895											
6.2.3.b Waarde van de opstallen	€ 1.802.730		€ 1.802.730		€ 1.802.730											
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 187.050		€ 187.050		€ 187.050											
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 245.000		€ 245.000							€ 122.500	€ 122.500					
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 165.000		€ 165.000	€ 8.408			€ 78.296	€ 78.296								
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken																
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 9.560.000		€ 9.560.000					€ 1.912.000	€ 1.912.000	€ 1.434.000	€ 956.000	€ 956.000	€ 956.000	€ 478.000	€ 478.000	€ 478.000
6.2.4.d Kosten van maatregelen								€ 652.500	€ 652.500							
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 1.305.000		€ 1.305.000													
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties																
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.421.773		€ 1.421.773		€ 1.421.773											
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 502.078		€ 502.078		€ 502.078											
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities																
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 944.473		€ 944.473		€ 944.473											
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)																
6.2.4.l Planschadekosten																
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen																
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	€ 348.566		€ 348.566	€ 348.566												
Kosten per jaar	€ 24.027.564	€ 0,-	€ 24.027.564	€ 356.974	€ 12.403.998	€ -	€ 78.296	€ 2.642.796	€ 2.564.500	€ 1.556.500	€ 1.078.500	€ 956.000	€ 956.000	€ 478.000	€ 478.000	€ 478.000
Opbrengsten																
Opbrengsten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 22.662.884		€ 22.662.884						€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 4.177.575	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 3.080.885
- projectmatig betaalbaar	€ 985.378	€ 0,-	€ 985.378						€ 140.768	€ 140.768	€ 140.768	€ 140.768	€ 140.768	€ 140.768	€ 140.768	€ 140.768
- projectmatig middelduur	€ 4.083.647		€ 4.083.647						€ 583.364	€ 583.364	€ 583.364	€ 583.364	€ 583.364	€ 583.364	€ 583.364	€ 583.364
- projectmatig vrije sector	€ 3.955.369	€ 0,-	€ 3.955.369						€ 565.053	€ 565.053	€ 565.053	€ 565.053	€ 565.053	€ 565.053	€ 565.053	€ 565.053
- particuliere kavels klein	€ 1.915.900		€ 1.915.900						€ 273.700	€ 273.700	€ 273.700	€ 273.700	€ 273.700	€ 273.700	€ 273.700	€ 273.700
- particuliere kavels middel	€ 4.554.000		€ 4.554.000						€ 650.571	€ 650.571	€ 650.571	€ 650.571	€ 650.571	€ 650.571	€ 650.571	€ 650.571
- particuliere kavels groot	€ 6.072.000	€ 0,-	€ 6.072.000						€ 867.429	€ 867.429	€ 867.429	€ 867.429	€ 867.429	€ 867.429	€ 867.429	€ 867.429
- Sport	€ 1.096.690		€ 1.096.690								€ 1.096.690					
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden																
6.2.7.c Bijdrane andere exploitaties																
Opbrengsten per jaar	€ 22.662.884	€ 0,-	€ 22.662.884	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 4.177.575	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ -
Programma																
Programma	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																
- projectmatig betaalbaar	7.299		7.299						1.043	1.043	1.043	1.043	1.043	1.043	1.043	
- projectmatig middelduur	27.224	0	27.224						3.889	3.889	3.889	3.889	3.889	3.889	3.889	
- projectmatig vrije sector	17.197	0	17.197						2.457	2.457	2.457	2.457	2.457	2.457	2.457	
- particuliere kavels klein	8.330		8.330						1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	
- particuliere kavels middel	19.800	0	19.800						2.829	2.829	2.829	2.829	2.829	2.829	2.829	
- particuliere kavels groot	26.400		26.400						3.771	3.771	3.771	3.771	3.771	3.771	3.771	
- Sport	31.334		31.334								31.334					
Programma per jaar	137.584	0	137.584	0	0	0	0	0	15.179	15.179	46.513	15.179	15.179	15.179	15.179	0
Programma																
Programma	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																
- projectmatig betaalbaar	74		74	0	0	0	0	0	11	11	11	11	11	11	11	0
- projectmatig middelduur	138		138	0	0	0	0	0	20	20	20	20	20	20	20	0
- projectmatig vrije sector	55		55	0	0	0	0	0	8	8	8	8	8	8	8	0
- particuliere kavels klein	17		17	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	0
- particuliere kavels middel	33		33	0	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	0
- particuliere kavels groot	33		33	0	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	0
Programma per jaar	350	0	350	0	0	0	0	0	50	50	50	50	50	50	50	0

Inflatie	
Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

Indexering / inflatie																
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2022	2,20%													
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2022	2,20%													
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2022	2,20%													
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 28.178	1-1-2022	2,20%							€ 12.603	€ 15.575					
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 6.976	1-1-2022	2,20%				€ 2.598	€ 4.378								
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.171.649	1-1-2022	2,20%					€ 106.901	€ 151.317	€ 147.533	€ 121.551	€ 145.257	€ 169.485	€ 97.123	€ 109.775	€ 122.706
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 88.121	1-1-2022	2,20%					€ 36.482	€ 51.639							
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2022	2,20%													
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2022	2,20%													
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2022	2,20%													
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2022	0,00%													
Totaal kostenstijging per jaar	€ 1.294.924			€ -	€ -	€ -	€ 2.598	€ 147.761	€ 202.957	€ 160.136	€ 137.126	€ 145.257	€ 169.485	€ 97.123	€ 109.775	€ 122.706
Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 3.439.798								€ 243.824	€ 316.967	€ 531.159	€ 468.118	€ 546.196	€ 625.991	€ 707.543	
- projectmatig betaalbaar	€ 150.796	1-1-2022	2,20%						€ 11.141	€ 14.483	€ 17.898	€ 21.389	€ 24.956	€ 28.602	€ 32.328	
- projectmatig middelduur	€ 624.921	1-1-2022	2,20%						€ 46.168	€ 60.018	€ 74.172	€ 88.638	€ 103.422	€ 118.531	€ 133.973	
- projectmatig vrije sector	€ 605.306	1-1-2022	2,20%						€ 44.719	€ 58.134	€ 71.844	€ 85.856	€ 100.176	€ 114.811	€ 129.768	
- particuliere kavels klein	€ 293.198	1-1-2022	2,20%						€ 21.661	€ 28.159	€ 34.800	€ 41.587	€ 48.523	€ 55.612	€ 62.857	
- particuliere kavels middel	€ 696.916	1-1-2022	2,20%						€ 51.487	€ 66.932	€ 82.717	€ 98.849	€ 115.337	€ 132.187	€ 149.407	
- particuliere kavels groot	€ 929.222	1-1-2022	2,20%						€ 68.649	€ 89.243	€ 110.290	€ 131.799	€ 153.782	€ 176.249	€ 199.210	
- Sport	€ 139.439	1-1-2022	2,20%								€ 139.439					
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2022	0,00%													
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2022	0,00%													
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 3.439.798			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 243.824	€ 316.967	€ 531.159	€ 468.118	€ 546.196	€ 625.991	€ 707.543	€ -

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2021
Datum einde exploitatie	31 december 2032
Looptijd (jaren)	12,00
Kostenstijging	2,20%
Opbrengstenstijging	2,20%
Rente contant	2,00%

Kasstroomoverzicht	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
Boekwaarde per ...																
Kosten nominaal	€ 24.027.564	€ -	€ 24.027.564	€ 356.974	€ 12.403.998	€ -	€ 78.296	€ 2.642.796	€ 2.564.500	€ 1.556.500	€ 1.078.500	€ 956.000	€ 956.000	€ 478.000	€ 478.000	€ 478.000
Kostenstijging	€ 1.294.924	€ -	€ 1.294.924	€ -	€ -	€ -	€ 2.598	€ 147.761	€ 202.957	€ 160.136	€ 137.126	€ 145.257	€ 169.485	€ 97.123	€ 109.775	€ 122.706
Kosten incl. inflatie	€ 25.322.488	€ -	€ 25.322.488	€ 356.974	€ 12.403.998	€ -	€ 80.894	€ 2.790.557	€ 2.767.457	€ 1.716.636	€ 1.215.626	€ 1.101.257	€ 1.125.485	€ 575.123	€ 587.775	€ 600.706
Opbrengsten	€ 22.662.884	€ -	€ 22.662.884	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 4.177.575	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ -
Opbrengstenstijging	€ 3.439.798	€ -	€ 3.439.798	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 243.824	€ 316.967	€ 531.159	€ 468.118	€ 546.196	€ 625.991	€ 707.543	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 26.102.682	€ -	€ 26.102.682	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.324.709	€ 3.397.852	€ 4.708.734	€ 3.549.002	€ 3.627.080	€ 3.706.876	€ 3.788.428	€ -
Saldo lopende jaar				€ 356.974	€ 12.403.998	€ -	€ 80.894	€ 2.790.557	€ 557.252	€ 1.681.217	€ 3.493.108	€ 2.447.745	€ 2.501.596	€ 3.131.754	€ 3.200.652	€ 600.706
Saldo vorige jaar				€ -	€ 364.114	€ 12.895.161	€ 13.153.064	€ 13.498.637	€ 16.614.978	€ 16.378.880	€ 14.991.617	€ 11.728.479	€ 9.466.348	€ 7.104.048	€ 4.051.740	€ 868.110
Saldo op datum				€ 356.974	€ 12.768.112	€ 12.895.161	€ 13.233.958	€ 16.289.194	€ 16.057.726	€ 14.697.664	€ 11.498.509	€ 9.280.734	€ 6.964.753	€ 3.972.294	€ 851.088	€ 1.468.816
Rente per...				1-7-2021	1-7-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033
Renteparameter (lasten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Renteparameter (baten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rentesaldo	€ 2.263.626			€ 3.552	€ 127.049	€ 128.313	€ 131.684	€ 162.086	€ 159.782	€ 146.249	€ 114.416	€ 92.348	€ 69.303	€ 39.526	€ 8.469	€ 14.615
Saldo lopende jaar				€ 360.527	€ 12.895.161	€ 13.023.474	€ 13.365.642	€ 16.451.279	€ 16.217.508	€ 14.843.913	€ 11.612.925	€ 9.373.082	€ 7.034.055	€ 4.011.821	€ 859.557	€ 1.483.432

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

MACRO-AFTOPPING: NIET ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR
Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2021
Datum einde exploitatie	31 december 2032
Looptijd (jaren)	12,00
Kostenstijging	2,20%
Opbrengstenstijging	2,20%
Renteparameter kosten	2,00%
Renteparameter opbrengsten	2,00%
Renteparameter contant	2,00%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	1-1-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032
Kosten nominaal	€ 24.027.564	€ 356.974	€ 12.403.998	€ -	€ 78.296	€ 2.642.796	€ 2.564.500	€ 1.556.500	€ 1.078.500	€ 956.000	€ 956.000	€ 478.000	€ 478.000	€ 478.000
Kostenstijging	€ 1.294.924	€ -	€ -	€ -	€ 2.598	€ 147.761	€ 202.957	€ 160.136	€ 137.126	€ 145.257	€ 169.485	€ 97.123	€ 109.775	€ 122.706
Rentelasten	€ 4.697.977	€ 95.755	€ 3.018.814	€ -	€ 16.744	€ 511.559	€ 443.113	€ 235.811	€ 139.878	€ 102.640	€ 80.773	€ 29.189	€ 17.721	€ 5.977
Kosten op eindwaarde	€ 30.020.465	€ 452.730	€ 15.422.812	€ -	€ 97.637	€ 3.302.116	€ 3.210.570	€ 1.952.447	€ 1.355.505	€ 1.203.897	€ 1.206.258	€ 604.312	€ 605.497	€ 606.684
Kosten contant	€ 24.144.350													
Opbrengsten	€ 22.662.884	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 4.177.575	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ 3.080.885	€ -
Opbrengstenstijging	€ 3.439.798	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 243.824	€ 316.967	€ 531.159	€ 468.118	€ 546.196	€ 625.991	€ 707.543	€ -
Rentebaten	€ 2.434.351	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 532.338	€ 466.757	€ 541.820	€ 330.777	€ 260.307	€ 188.133	€ 114.219	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 28.537.033	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.857.047	€ 3.864.610	€ 5.250.554	€ 3.879.780	€ 3.887.387	€ 3.895.009	€ 3.902.647	€ -
Opbrengsten contant	€ 22.951.281													

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€	24.144.350
Totaal contante bijdragen	€	-
Totaal contant te verhalen kosten	€	24.144.350
 Totaal contante opbrengsten (netto)	 €	 22.951.281
Maximaal te verhalen kosten	€	22.951.281

Exploitatieplan, samenvatting	
Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

Gegevens eigenaren obv gewogen eenheden per kadastraal perceel			Verhaalbare kosten			Inbrengwaarde			Zelfverrichte werkzaamheden	Exploitatiebijdrage													
	contant		totaal			uitgeefbaar deel		openbaar deel		Bruto exploitatiebijdrage			Netto exploitatiebijdrage		Exploitatiebijdrage bij aankoop O.R.								
Gemeente Stein	€	3.893.391	16,96%	€	1.953.865	100,00%	€	1.178.071	60,29%	€	775.793	39,71%	€	-	€	3.893.391	16,96%	€	2.715.320	15,79%	€	1.939.526	14,46%
Eigenaar 1	€	8.621.000	37,56%	€	3.950.000	100,00%	€	2.381.629	60,29%	€	1.568.371	39,71%	€	-	€	8.621.000	37,56%	€	6.239.371	36,27%	€	4.671.000	34,82%
Eigenaar 2	€	3.553.527	15,48%	€	1.236.550	100,00%	€	745.570	60,29%	€	490.980	39,71%	€	-	€	3.553.527	15,48%	€	2.807.957	16,32%	€	2.316.977	17,27%
Eigenaar 3	€	238.377	1,04%	€	82.950	100,00%	€	50.014	60,29%	€	32.936	39,71%	€	-	€	238.377	1,04%	€	188.363	1,10%	€	155.427	1,16%
Eigenaar 4	€	591.115	2,58%	€	205.695	100,00%	€	124.023	60,29%	€	81.672	39,71%	€	-	€	591.115	2,58%	€	467.092	2,72%	€	385.420	2,87%
Eigenaar 5	€	458.649	2,00%	€	159.600	100,00%	€	96.230	60,29%	€	63.370	39,71%	€	-	€	458.649	2,00%	€	362.420	2,11%	€	299.049	2,23%
Eigenaar 6	€	305.867	1,33%	€	106.435	100,00%	€	64.174	60,29%	€	42.261	39,71%	€	-	€	305.867	1,33%	€	241.693	1,41%	€	199.432	1,49%
Eigenaar 7	€	1.358.850	5,92%	€	472.850	100,00%	€	285.102	60,29%	€	187.748	39,71%	€	-	€	1.358.850	5,92%	€	1.073.747	6,24%	€	886.000	6,60%
Eigenaar 8	€	131.761	0,57%	€	45.850	100,00%	€	27.645	60,29%	€	18.205	39,71%	€	-	€	131.761	0,57%	€	104.116	0,61%	€	85.911	0,64%
Eigenaar 9	€	427.469	1,86%	€	148.750	100,00%	€	89.688	60,29%	€	59.062	39,71%	€	-	€	427.469	1,86%	€	337.781	1,96%	€	278.719	2,08%
Eigenaar 10	€	289.673	1,26%	€	100.800	100,00%	€	60.777	60,29%	€	40.023	39,71%	€	-	€	289.673	1,26%	€	228.897	1,33%	€	188.873	1,41%
Eigenaar 11	€	929.369	4,05%	€	323.400	100,00%	€	194.992	60,29%	€	128.408	39,71%	€	-	€	929.369	4,05%	€	734.376	4,27%	€	605.969	4,52%
Eigenaar 13	€	197.139	0,86%	€	68.600	100,00%	€	41.362	60,29%	€	27.238	39,71%	€	-	€	197.139	0,86%	€	155.777	0,91%	€	128.539	0,96%
Eigenaar 14	€	882.397	3,84%	€	307.055	100,00%	€	185.137	60,29%	€	121.918	39,71%	€	-	€	882.397	3,84%	€	697.260	4,05%	€	575.342	4,29%
Eigenaar 15	€	241.394	1,05%	€	84.000	100,00%	€	50.647	60,29%	€	33.353	39,71%	€	-	€	241.394	1,05%	€	190.747	1,11%	€	157.394	1,17%
Eigenaar 16	€	103.096	0,45%	€	35.875	100,00%	€	21.631	60,29%	€	14.244	39,71%	€	-	€	103.096	0,45%	€	81.465	0,47%	€	67.221	0,50%
Eigenaar 17	€	238.880	1,04%	€	83.125	100,00%	€	50.120	60,29%	€	33.005	39,71%	€	-	€	238.880	1,04%	€	188.760	1,10%	€	155.755	1,16%
Eigenaar 18	€	124.720	0,54%	€	43.400	100,00%	€	26.168	60,29%	€	17.232	39,71%	€	-	€	124.720	0,54%	€	98.553	0,57%	€	81.320	0,61%
Eigenaar 19	€	364.606	1,59%	€	126.875	100,00%	€	76.499	60,29%	€	50.376	39,71%	€	-	€	364.606	1,59%	€	288.108	1,67%	€	237.731	1,77%
Totaal	€	22.951.281	100%	€	9.535.675	100%	€	5.749.478	60%	€	3.786.196	40%	€	-	€	22.951.281	100%	€	17.201.802	100%	€	13.415.606	100%

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Project:	Bramert-Noord 1e herziening
Dossier:	1137.11
Datum:	11-feb-22
Versie:	1137.11-EPx1d1 Bramert Noord, 1e herziening
Status:	Definitief

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden		
		nominaal	contant	
Bruto oppervlakte		230.247 m2		
te handhaven		2.060 m2		
Netto oppervlakte	100%	228.187 m2	167.873	170.343
Uitgeefbaar	60%	137.584 m2		
projectmatig betaalbaar		7.299 m2	7.299	7.407
projectmatig middelduur		27.224 m2	30.248	30.696
projectmatig vrije sector		17.197 m2	29.299	29.733
particuliere kavels klein		8.330 m2	14.192	14.402
particuliere kavels middel		19.800 m2	33.733	34.233
particuliere kavels groot		26.400 m2	44.978	45.644
Sport		31.334 m2	8.124	8.228
Openbaar	40%	90.603 m2		
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid		
Totaal contant te verhalen kosten	€	24.144.350		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	22.951.281		
Maximaal te verhalen kosten	€	22.951.281		134,74

BIJLAGE 3

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Vragenlijst

Datum	11-2-2022	
Gemeente	Gemeente Stein	
Projectnaam	Bramert-Noord 1e herziening	
Projectnummer	1137.11	
Datum prijspeil	1-1-2021	
Looptijd project in jaren	9	print
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

- [info](#) 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- [info](#) 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2
- [info](#) 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☒ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie
- [info](#) 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☒ ja ☐ nee

B Inbreng en verwerving

- [info](#) 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
- | | | | |
|---|----------------------------|---------------------------------|--------|
| a | aantal onbebouwde percelen | <input type="text" value="44"/> | totaal |
| b | aantal bebouwde percelen | <input type="text" value="40"/> | stuks |
| | | <input type="text" value="4"/> | stuks |
- [info](#) 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
- | | | | |
|---|--|---------------------------------|--------|
| a | waarvan onbebouwde percelen | <input type="text" value="32"/> | totaal |
| b | waarvan percelen met woningen | <input type="text" value="29"/> | stuks |
| c | waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) | <input type="text" value="0"/> | stuks |
| d | waarvan percelen met bijzondere objecten | <input type="text" value="3"/> | stuks |
| | | <input type="text" value="0"/> | stuks |
- [info](#) 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- [info](#) 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
- b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

- 10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | | |
|--------------------|----------------------------------|----------------|
| woningen | <input type="text" value="350"/> | aantal |
| bedrijvigheid | | m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | | m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="0"/> | m2 bvo |
| recreatie | | m2 |
- 11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
- | | | |
|--------------------------------------|----------------|-----|
| <input type="text" value="137.584"/> | m2 uitgeefbaar | 60% |
| <input type="text" value="90.603"/> | m2 openbaar | 40% |

D Stedenbouwkundige planvorming

- [info](#) 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☒ Ja ☐ Nee
- 13 Worden de volgende producten opgesteld ?
- ☒ Programma van eisen [info](#)
 - ☒ Masterplan [info](#)
 - ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
 - ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
 - ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

- 14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

E Ruimtelijke ordening procedures

- info** 15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ☐ ja ☐ nee
- info** a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal
- 16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☐ nee
- info** 17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☐ nee
- 18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☐ nee
- info** zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

- info** 19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☐ slecht ☒ normaal ☐ goed
- info** **Slopen**
- 20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ☒ ja ☐ nee
- a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 20.000 m3
- b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☒ (agrarisch) 100 %
- info** ☐ overige onroerende zaken %
- 21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ga door naar vraag 22 ☐ ja ☒ nee
- a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %
- 22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk **info** ☒ Openbaar 100 % ☐ Design&construct **info** %
- info** ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key **info** %
- info** ☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees **info** %
- Ophogen/voorbellen**
- 23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ga door naar vraag 24 ☐ ja ☒ nee
- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☐ integraal ☒ partieel
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbellen? deelplan/fase
- c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? **info** jaar
- d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1 **info**

Bouw-en woonrijpmaken

- 24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ☒ ja ☐ nee
- 25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk **info** ☒ Openbaar 100 % ☐ Design&construct **info** %
- info** ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key **info** %
- info** ☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees **info** %
- 26 Is er sprake van bodemsanering ? ☒ Ja ☐ Nee
- a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? 10,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Producten/activiteitenlijst

Datum 11-2-2022
 Gemeente **Gemeente Stein**
 Projectnaam **Bramert-Noord 1e herziening**
 Projectnummer **1137.11**
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 9

print

info

Produkt / Activiteit		Antwoorden uit vragenlijst gebruiken
Vererving		
☒ 1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☒ 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtonbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder object in herstructurering
☐ 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☒ 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw		
☒ 2.1	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☒ 2.2	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☒ 2.3	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ 2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ 2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening		
☒ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☒ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie
Civiele en cultuur techniek		
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie		
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
☐ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management		
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week
☐ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
☒ 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week

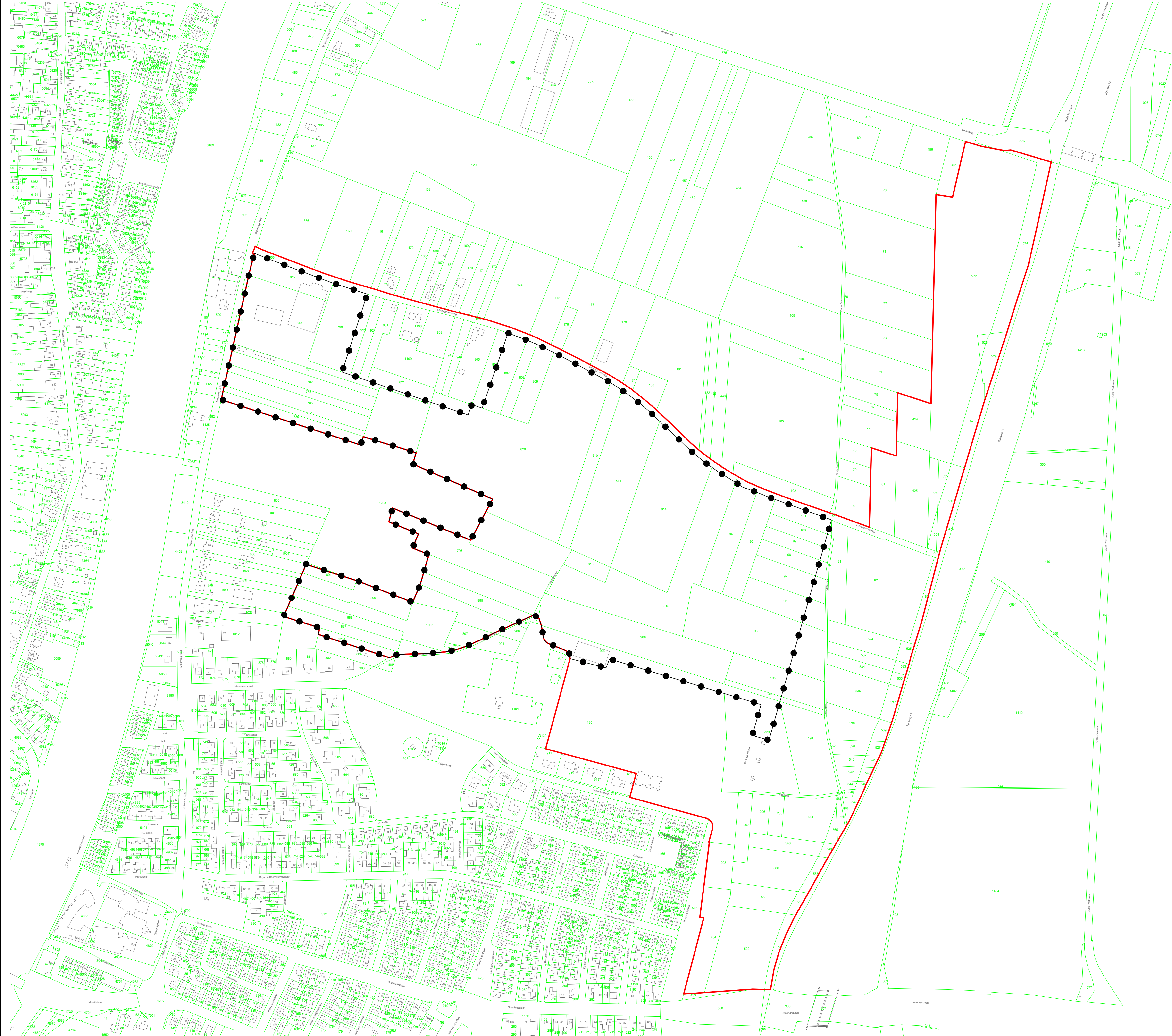
Regeling plankosten exploitatieplan 2021				
Resultaat				
Datum	11-2-2022	Complexiteit		109%
Gemeente	Gemeente Stein	print		
Projectnaam	Bramert-Noord 1e herziening			
Projectnummer	1137.11			
Datum prijspeil	1-1-2021			
Looptijd project in jaren	9			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	1.195	€ 152.986	5%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	199	€ 25.498	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	936	€ 119.808	4%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.680	0%	
Stedenbouw	2.604	€ 333.331	12%	
2.1 Programma van Eisen	80	€ 10.240	0%	
2.2 Prijsvraag	200	€ 25.600	1%	
2.3 Masterplan	574	€ 73.491	3%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	350	€ 44.800	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	875	€ 112.000	4%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	525	€ 67.200	2%	
Ruimtelijke Ordening	1.238	€ 158.420	6%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	668	€ 85.440	3%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	570	€ 72.980	3%	
Civiele en cultuur techniek	12.711	€ 1.346.114	48%	
4.1 Planontwikkeling	1.033	€ 132.284	5%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	11.677	€ 1.213.830	43%	
Landmeten/vastgoedinformatie	460	€ 46.416	2%	
5.1 Kaartmateriaal	460	€ 46.416	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	3.676	€ 536.767	19%	
7.1 Projectmanagement	3.676	€ 536.767	19%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	1.838	€ 235.295	8%	
8.1 Planeconomie	1.838	€ 235.295	8%	
totaal	23.722	€ 2.809.328	100%	

CBS 2,10%

€	156.198	6%
€	26.033	1%
€	122.324	4%
€	-	0%
€	7.841	0%
€	340.331	12%
€	10.455	0%
€	26.138	1%
€	75.034	3%
€	45.741	2%
€	114.352	4%
€	68.611	2%
€	161.747	6%
€	87.234	3%
€	-	0%
€	74.513	3%
€	1.374.382	49%
€	135.062	5%
€	1.239.321	44%
€	47.390	2%
€	47.390	2%
€	-	0%
€	-	0%
€	548.039	20%
€	548.039	20%
€	-	0%
€	240.236	9%
€	240.236	9%
€	2.868.323	100%

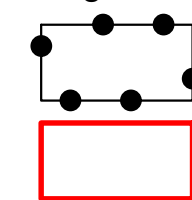
DEEL C

BIJLAGE 1



LEGENDA

Plangebied



Exploitatieplan

Bestemmingsplan

Verklaring



ondergrond: BGT en DKK (groen)
(datum: 13 december 2021)

Gemeente Stein

Exploitatieplan
Partiële herziening Bramert - Noord (2010)

Exploitatieplangebied

status: Ontwerp

datum: 24 januari 2022

schaal: 1:2500

getekend: J-H

nummer: J203572

bladformaat: A1

ldn-nummer: NL.IMRO.0971.PartHerzBramertNrd-ON01

basiskadastres en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught: Parklaan 21
5261 LR Vught

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79

E-mail: info@pouderoeyentonnaer.nl

Website: www.pouderoeyentonnaer.nl



Pouderoey Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep



BIJLAGE 2

Standaard

Voorschriften en details
t.b.v. inrichting en ontwerp van de
Openbare ruimte in de
Gemeente Stein



Versie: juni 2018
Status: definitief



**Dat maakt
Stein voor mij
duidelijk en direct**

Postbus 15, 6170 AA Stein · Stadhouderslaan 200, 6171 KP Stein
t (046) 435 93 93 · e info@gemeentestein.nl
iban NL20 BNGH 0285 008 110 · btw NL 001 731 105 B 02
kvk 5198 4997 0000 · www.gemeentestein.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Leeswijzer	3
2	Algemene info en eisen ten aanzien van aan te besteden werk	4
2.1	Aanbestedingsprocedure	4
2.1.1	Inschrijving	4
2.2	Algemene eisen aan werken en materialen	6
2.3	Algemene eisen aan bestek en tekeningen.	6
2.4	Fasering	7
2.5	Overige eisen	8
2.5.1	Bereikbaarheid voor brandweer.	8
2.5.2	Wetgeving	8
2.5.3	Kadastrale gegevens en digitale ondergronden	8
2.5.4	Vergunningen	8
2.5.5	Kabels- en leidingen	8
2.5.6	Contractstukken en inrichtingsplan	9
2.5.7	Uitvoering	9
2.5.8	Communicatie	9
2.5.9	Opruiming/duurzaamheid	10
2.5.10	Kwaliteit en toetsingsmomenten	10
2.6	Vereisten voor overdracht	11
2.6.1	Werken/buitenopname	11
2.6.2	Documenten en certificaten	11
3	Verhardingen (Technische) eisen, materialen en dimensionering	13
3.1	Weg categorieën	13
3.2	Funderingen	13
3.3	Asfaltverharding	13
3.3.1	Wegen van asfalt	14
3.3.2	Fietspaden van beton	16
3.3.3	Overhakkers in asfaltwegen	16
3.4	Elementenverharding	16
3.4.1	Algemene eisen elementenverharding	16
3.4.2	Wegen, parkeerplaatsen en grote inritten	17
3.4.3	Fietspaden van elementenverharding.	17
3.4.4	Trottoirs en vrij liggende voetpaden	17
3.4.5	Molgoten	18
3.4.6	Kantlagen	18
3.4.7	Opsluitingen	18
3.4.8	Inritten	18
3.5	Verkeer remmende maatregelen	18
3.6	Diversen	19
3.7	Belijning	19
3.8	Mindervaliden voorzieningen	19
3.9	Parkeren	19
4	Groen	20
4.1	Beplantingen	20
4.1.1	Plantmateriaal heesterbeplanting:	20
4.1.2	Plangaten voor borders e.d.	20
4.1.3	Onderhoud	20

4.2	Bomen.....	21
4.2.1	Levering	21
4.2.2	Inboetgarantie.....	21
4.2.3	Ondergrondse doorwortelbare ruimte en voorzieningen.	21
4.2.4	Bodemverbetering.....	21
4.2.5	Watergeefstelsel:	24
4.2.6	Beluchting.....	24
4.2.7	Boompalen.....	25
4.2.8	Wortelschermen.....	25
4.2.9	Plangaten bij bomen.....	25
5	Openbare verlichting	26
6	Straatmeubilair	27
7	Speeltoestellen.....	30
7.1	Eisen aan speeltoestellen en speelvoorzieningen	30
	De speeltoestellen, speelvoorzieningen en speelaanleidingen dienen minimaal aan de volgende eisen te voldoen:	30
7.2	Eisen ondergrond	31
	De ondergrond van speeltoestellen dient val dempend te zijn en principe bestaan uit een zandpakket bestaan. De opbouw en samenstelling van het pakket dient aan de volgende eisen te voldoen.	31
8	Riolering.....	32
8.1	Algemeen.....	32
8.2	Stappenplan ontwerp.....	32
8.3	Uitgangspunten ontwerp	33
8.3.1	Hoofdrisicofactor	33
8.3.2	Controleputten	35
8.3.3	Kolken.....	36
8.3.4	Huisaansluitingen.....	36
8.3.5	Risicofactor spindelschuiven en terugslagkleppen	37
8.3.6	Persleiding	37
8.4	Beheerplan.....	38
8.5	Materialen.....	38
8.5.1	Risicofactor	38
8.5.2	Persleiding	39
8.5.3	Putafdekkingen.....	39
8.5.4	Huis- en kolkaansluitingen	39
8.5.5	Aanvulling riolsleuven	40
8.5.6	Infiltratievoorzieningenpalen	40
8.5.7	Uitvoering	40
8.5.8	Grondwater/bemaling.....	41
8.6	Overdracht van riolering	41
10	Bijlagen	43
10.1	Aanbestedingsleidraad	44
10.2	Details.....	45

1 INLEIDING

Doel van deze standaard technische inrichtingseisen is om adviesbureaus, aannemers, projectontwikkelaars en eveneens intern binnen de gemeente reeds in een vroegtijdig stadium duidelijkheid te verschaffen in de door de gemeente Stein verlangde eisen ten aanzien van de kwaliteit en toepassing van constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte bij nieuwbouw, reconstructies en onderhoud. Afwijking van de eisen is alleen mogelijke na overleg met en met toestemming van de gemeente Stein.

Het document is dynamisch van opzet en wordt getoetst aan voortdurende technische en beleidsmatige ontwikkelingen en wettelijke eisen op het gebied van werken in de openbare ruimte. Het biedt ruimte om in samenspraak alternatieven te ontwikkelen of aan te bieden. Hierdoor ontstaan mogelijkheden tot innovatie en versterking van de stedenbouwkundige ontwerpen en architectuur.

Met dit document zorgen wij ervoor dat de randvoorwaarden voor werken duidelijk zijn, onze openbare ruimte beheersbaar is en de duurzame uitstraling hiervan gewaarborgd blijft

Naast de eisen ten aanzien van de toe te passen materialen en constructies zijn een aantal andere onderwerpen opgenomen die van belang zijn bij de ontwikkeling en realisatie van plannen in de openbare ruimte.

Ter onderbouwing van de tekst zijn voor diverse onderdelen detailtekeningen bijgevoegd, deze zijn leidend.

1.1 Leeswijzer

2 Algemene info en eisen ten aanzien van aan te besteden werk

Voor werken die in opdracht van de gemeente Stein worden voorbereid en aanbesteed is onderstaande van toepassing.

2.1 Aanbestedingsprocedure

- Het inkoop- en aanbestedingsreglement, zoals dit door de gemeente is vastgesteld, moet worden gevolgd. Dit is vastgelegd in de Aanbestedingsleidraad Gemeente Stein, Januari 2018, versie 1.0. Meer info is te verkrijgen bij de afdeling inkoop van de gemeente Stein per email bereikbaar via Aanbesteding@gemeentestein.nl.
- Op aanbestedingen en uitvoering van werken zijn het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/richtlijnen/2016/05/01/aanbestedingsreglement-werken-2016>, de Standaard RAW Bepalingen (Standaard 2015) en de UAV 2012 <http://wetten.overheid.nl/BWBR0031190/2012-03-01> van toepassing.
- Teksten uit deze paragraaf opnemen in de Aanbestedingsleidraad van het RAW-bestek of technische omschrijving.
- Negatieve eenheidsprijzen zijn niet toegestaan, tenzij deze bestek post dit uitdrukkelijk vermeld (denk aan bijvoorbeeld vrijkomende materialen met een restwaarde) en een eventuele eenmalige korting.
- Het inschrijven met manipulatieve of speculatieve bedragen is niet toegestaan en is reden voor een uitsluiting.
- Indien het opslagpercentage van eenheidsprijzen boven de 10% uitkomt, bedraagt de maximale aannemersvergoeding 10%. In de aannemersvergoeding wordt geacht alle bijkomende kosten en risico's te bevatten.
- De kosten op de bouwplaats voor algemene inrichting, verzorging en uitvoering worden geacht in de aannemersvergoeding te zitten.
- De onderhoudstermijn, als bedoeld in paragraaf 11 lid 1 van de UAV 2012, bedraagt 12 maanden tenzij anders is aangegeven.
- De kosten op de bouwplaats voor algemene inrichting, verzorging en uitvoering worden geacht in de aannemersvergoeding te zitten.

2.1.1 Inschrijving

- “De inschrijver die met een gelijkwaardig product wenst in te schrijven, dient bij de inschrijving de naam van het gelijkwaardig product te vermelden, en tevens bij de inschrijving de

gelijkwaardigheid aan te tonen, bijvoorbeeld door overlegging van een onderzoeksrapport van een onafhankelijk extern bureau, waaruit die gelijkwaardigheid blijkt, een en ander ter goedkeuring van de opdrachtgever. Aanbiedingen van producten waarvan niet meteen bij de inschrijving de gelijkwaardigheid is aangetoond, worden niet toegestaan en niet in beschouwing genomen.”

- Paragraaf social return

Bij de invulling van de paragraaf social return dient de opdrachtnemer rekening te houden met het percentage, genoemd in het bestek t.b.v. de inzet van personeel welk ingehuurd moet worden bij Vixia <http://www.vixia.eu/> . De opdrachtgever verplicht de opdrachtnemer werknemers in te huren voor de aangegeven uren, uurtarieven en maximale productiecapaciteit.

Bij de inschrijving dient de opdrachtnemer aan te geven hoeveel manuren in de opdracht zijn gecalculeerd.

- o Als bewijs van de afspraken dient de opdrachtnemer bij indienen van elke termijn een factuur of een ondertekende werkbond van Vixia te overleggen. Enkel bij het overleggen van het bewijs wordt de termijn ter betaling gesteld door de opdrachtgever. Indien er maximaal bij 2 termijnen geen bewijzen zijn ingediend dan worden de (naar ratio van de contractduur) genoemde uren vermenigvuldigd met het uurtarief, bij de eerst volgende termijn in mindering gebracht.
- o De opdrachtnemer dient de werknemers van Vixia na behoren te behandelen en zorg te dragen voor passende werkzaamheden (werkzaamheden waarvoor zij gekwalificeerd zijn conform opgave van hun begeleiders bij de Vixia). Indien de opdrachtgever van Vixia klachten krijgt, over het niet correct behandelen van hun medewerkers door de opdrachtnemer, dan ontvangt de opdrachtnemer een schriftelijke waarschuwing. De opdrachtgever geeft maximaal 3 schriftelijke waarschuwingen waarna per klacht een boete van € 1000,- per keer aan de opdrachtnemer wordt opgedragen.
- o De kosten voor de inhuur van het personeel bij Vixia dient te zijn inbegrepen in de eenheidsprijzen.
- o De werkzaamheden worden uitgevoerd met gemiddelde medewerkers die tot de SW-doelgroep horen, rekening houdende met de beperkingen van de ter beschikking gestelde medewerkers. M.b.t. beperkingen vindt van te voren overleg plaats.
- o Het tijdstip van inzet van de medewerkers vindt plaats na overleg tussen de aannemer en de teamleider c.q. uitvoerder van Vixia.

- o Indien kwalitatief andere medewerkers en of machines of materialen ingezet moeten worden, door de SW-instantie, zullen deze tegen een van te voren bepaald tarief verrekend worden.
- o De aannemer zorgt voor een passende begeleiding van de medewerker.
- o De teamleider en/of uitvoerder van de SW -instantie is contactpunt c.q. aanspreekpunt voor de aannemer.
- o De opdrachtgever (in deze Gemeente Stein) bewaakt het nakomen van de afspraken.
- o Verrekening vindt maandelijks plaats op basis van door alle betrokken partijen ondertekende weeklijsten.

2.2 Algemene eisen aan werken en materialen

Van toepassing zijn:

- De Standaard RAW bepalingen 2015 van de CROW.
- CROW richtlijnen
- De ASVV 2012
- Het besluit bodemkwaliteit en de regeling bodemkwaliteit
- De publicaties van de arbeidsinspectie.
- De kwaliteitseisen en beoordelingsrichtlijnen en ontwerpen welke door KIWA bindend zijn verklaard als grondslag van de afgifte van KOMO attesten met certificaat.
- De projectontwikkelaar dient op de inrichting van de openbare ruimte een minimum garantie te verstrekken van 5 jaar en hiervoor een bankgarantie te verstrekken van 10% van de aanneemsom voor de aanlegkosten, of een bedrag te betalen voor de afkoop van onderhoud voor een periode van 5 jaar. De hoogte van het bedrag wordt per geval apart bepaald in overleg met de beheer afdeling van de gemeente Stein.

6

2.3 Algemene eisen aan bestek en tekeningen.

- Alle door derden gemaakte bestekken en tekeningen ten behoeve van de inrichting van huidige en toekomstige openbare infrastructuur dienen uiterlijk 2 maanden voor uitvoering ter controle aan de gemeente te worden aangeboden. De te verwachte behandelingsduur bedraagt ca. 3- 4 weken.
- Bestekken dienen te worden opgesteld op basis van de RAW-systematiek en hiervan kan alleen in overleg met de gemeente worden afgeweken.
- Alle ontwerpen dienen te worden gemaakt op basis van de GBKN van de gemeente Stein.

- Peilenplan: Bij de bepaling van de hoogte van de diverse peilen dient met de afwatering rekening gehouden te worden met de koppeling op het bestaande rioolstelsel. Indien mogelijk dient de afvoer onder vrij verval plaats te vinden. Tevens dient het ontwerp rekening te houden met de bestaande dorpels en eigendommen. Het ontwerp moet zodanig worden opgesteld dat ook bij hevige regenbuien geen RWA afkomstig van de openbare ruimte wateroverlast veroorzaakt bij particulieren.
- Tekeningen dienen logisch en overzichtelijk te zijn opgebouwd en voorzien zijn van een identieke nummering met een versie of revisie nummer.
- Van alle onderdelen dienen voldoende uitgewerkte details te worden aangeleverd. De standaarddetails van de gemeente Stein zijn leidend.
- Afmetingen en schaal:
 - o Bladgrootte maximaal A0
 - o SO schaal 1:500
 - o VO schaal 1:500
 - o DO schaal 1:500/1:200
 - o Bestekstekeningen schaal 1:200
 - o Maat/peilen tekeningen schaal 1:200
 - o Dwarsprofielen schaal 1:100
 - o Detailtekeningen schaal 1:50/1:20/1:10 n.t.b.
- Uiterlijk 2 weken voor aanvang de uitvoering dient de gemeente over de goedgekeurde tekening te beschikken.
- Uiterlijk 2 maanden na de 1^e oplevering dienen de revisie gegevens, digitaal in DXF en DWG te worden aangeleverd en eventuele kabels en leidingen bij het Klic te zijn aangereikt.

2.4 Fasering

- Voor de planning van een project dient rekening te worden gehouden met de volgende stoppunten/fases:
 - o Stedenbouwkundig ontwerp en het maatvast verkavelingsplan opzetten op basis van RDN;
 - o Inrichtingsplan en/of definitief ontwerp;
 - o Besteksvoorbereiding incl. goedkeuring;
 - o Uitvoering en realisatie (bouwrijp en woonrijp maken);
 - o Oplevering en overdracht;
 - o Beheer en onderhoud.
- Voor ieder fase moet de ontwikkelaar rekening houden met voldoende tijd voor de toetsing termijn door de gemeente Stein. Een en ander is afhankelijk van de omvang van het werk en de periode van indiening (vakantieperiode e.d.) en zal per project worden bepaald.

- Na goedkeuring van de vorige fase zal pas de volgende fase worden beoordeeld. Voor inhoud van de specifieke documenten van de verschillende fases wordt verwezen naar de navolgende hoofdstukken.

2.5 Overige eisen

In dit hoofdstuk worden de overige niet technisch eisen aangegeven, waaraan moet worden voldaan.

2.5.1 Bereikbaarheid voor brandweer.

- Bij het ontwerp van de openbare ruimte dient rekening gehouden te worden met:
 - o Toegankelijkheid van brandweervoertuigen. (maximale afstand tot de gebouwen 40 m) e.e.a. in overleg met de brandweer
 - o Voldoende brandkranen met voldoende capaciteit: Aantal, locatie en capaciteit in overleg met de brandweer.

2.5.2 Wetgeving

- Plannen moeten getoetst worden aan ter zake doende geldende Europese en Nationale wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld op het gebied van milieu, archeologie, flora & fauna etc.

2.5.3 Kadastrale gegevens en digitale ondergronden

- De kadastrale ondergronden met relevante eigendomsgegevens kunnen op verzoek worden aangeleverd door de gemeente Stein. De partij die de engineering oppakt maakt gebruik van de GBKN-Stein.
- Recente ondergronden zijn via de afdeling Geo van de gemeente te verkrijgen in DWG-formaat.
- Bestekstekeningen moeten naast DWG-formaat ook in PDF-formaat worden aangeleverd, voldoende uitvergroot naar passend papierformaat.

2.5.4 Vergunningen

- Alle benodigde vergunningen ten behoeve van de uitvoering moeten worden aangevraagd door de opdrachtnemer.

2.5.5 Kabels- en leidingen

- Kabels- en leidingenstroken zoveel mogelijk in de trottoirs situeren. Geen kabels- en leidingenstroken projecteren en aanleggen onder de rijbaan en parkeerstroken. Bij doorsteken van de kabels- en leidingenstroken onder de rijbaan en parkeerstroken, de sleuven vullen met zand. Wegkruisingen uitvoeren door middel van boringen waarbij vooraf de hoogteligging van de hoofdriolering vastgesteld

dient te worden. Voorgestelde nieuwe kabels- en leidingenstroken in samenspraak met nutsbedrijven nader vast te stellen.

- De Klic melding dient door de opdrachtnemer verzorgd te worden.
- Indien mogelijk, dient het nutsbedrijf, bij vervanging, de vervallen kabel of leiding zo veel mogelijk te verwijderen. Het is niet toegestaan om meer dan 2 generaties van de zelfde kabel of leiding in de bodem te hebben liggen. De opdrachtnemer moet het nutsbedrijf in de gelegenheid stellen om aan deze eis te kunnen voldoen.

Voor de situering in het trottoir, zie standaarddetail 3.13

2.5.6 Contractstukken en inrichtingsplan

- De gemeente vereist een goedgekeurd integraal inrichtingsplan voordat wordt gestart met de detailengineering. Op dit integraal inrichtingsplan zijn onder andere alle relevante civieltechnische (ontwaterings- en wegconstructies, etc.), groen, kabels- en leidingen, lichtmasten, etc. weergegeven.
- Na goedkeuring dient het integraal inrichtingsplan als input voor het maken van een RAW-bestek, aangevuld met een besteksraming, nauwkeurigheid van +/-10%.

2.5.7 Uitvoering

- De werkzaamheden dusdanig uitvoeren dat winkels, woningen, scholen, kerken, kerkhoven, bedrijven en zorginstellingen te allen tijde bereikbaar zijn voor fietsers, voetgangers, hulpdiensten en leveranciers.
- De bereikbaar dient afgestemd te worden op mindervaliden. Bij het opbreken van verhardingen, niet meer opbreken dan strikt noodzakelijk om het werk uit te kunnen voeren. De lengte van het “opbreekvak “ afstemmen met de gemeente, afdeling MRO.
- Bij de uitvoering van werken rekening houden met de bereikbaarheid voor afvalinzameling. Indien noodzakelijk hand en spandiensten verrichten om het afval naar een vooraf vastgestelde inzamelpunt te brengen.
- Verkeersmaatregelen uitvoeren conform CROW uitgave 96B; Handboek wegafzettingen op niet-autosnelwegen en wegen binnen de bebouwde kom.

2.5.8 Communicatie

De volgende instanties dienen minimaal 2 weken vooraf te worden geïnformeerd omtrent de aard en de duur van de werkzaamheden, met bijbehorende belemmeringen:

- Aanwonenden / belanghebbenden
- Hulpdiensten (Politie, Brandweer en Ambulance)

- Gemeentelijke Diensten
- Busondernemingen
- Bewoners
- Via Stein
- Reinigingsdiensten (huishoudelijk afval, grof tuinafval, oud papier)

De externe communicatie dient te worden afgestemd met Parkmanagement Westelijke Mijnstreek en de projectleider van de gemeente. De projectleider zorgt voor de communicatie binnen de gemeente en de publicatie op de gemeente-site

2.5.9 Opruimingen /duurzaamheid

- Van de op te breken materialen dient een aparte tekening te worden vervaardigd. In geval van teerhoudend asfalt dient op deze tekening duidelijk te zijn aangegeven, waar en in welke laag de teerhoudende asfalt zich bevind.
- Bij alle op te ruimen materialen moet de duurzaamheidtrits doorlopen:
 - o hergebruik op werk.
 - o hergebruik elders (i.o.m. Algemene Dienst)
 - o afvoeren en recyclen
 - o afvoeren en storten.

In principe wordt steeds de hoogste optie gekozen. Een optie een trap lager, wordt alleen gekozen indien de bovenliggende optie aantoonbaar niet uitvoerbaar is.

- Alle op te breken materialen dienen onderzocht te zijn op civieltechnische herbruikbaarheid.
- Alle af te voeren materialen moeten worden onderzocht op milieu hygiënische verontreiniging, volgens de geldende wetgeving en conform de eisen van de acceptant.
- Oplevering van een werk kan pas plaatsvinden indien alle af te voeren materialen zijn afgevoerd naar een erkend eindverwerker en geaccepteerd en de daarbij behorende bewijsstukken zijn overhandigd.

2.5.10 Kwaliteit en toetsingsmomenten

- De civieltechnische bestekken en begrotingen behoeven de goedkeuring van de afdeling MRO. De gemeente hanteert een doorlooptijd van 4 weken voor de controle en beoordeling van de aangeleverde stukken.
- Na eventuele opmerkingen dient de verwerking van de opmerkingen nogmaals ter beoordeling aan de afdeling te worden voorgelegd.

2.6 Vereisten voor overdracht

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke documenten en procedures minimaal moeten worden overlegd en uitgevoerd, om aan te tonen dat er wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn in de hierboven beschreven hoofdstukken.

2.6.1 Werken/buitenopname

- Er wordt een gezamenlijke buitenopname uitgevoerd van het gerealiseerde ontwerp om te toetsten of aan alle eisen is voldaan.
 - o Van deze opname wordt een schriftelijk proces-verbaal van oplevering opgesteld.
 - o Alle op- en aanmerkingen dienen voorafgaande aan de overdracht onverwijld te worden hersteld. De herstelperiode is in het proces-verbaal van oplevering aangegeven.

2.6.2 Documenten en certificaten

- Voorafgaande aan de overdracht dient de ontwikkelaar c.q. aannemer een as-built dossier te overhandigen waarin de vereiste gegevens zijn verwerkt en aan onderstaande eisen/randvoorwaarden is voldaan:
 - o Alle zichtbare topografie dient te worden gemeten zoals straatmeubilair alsmede groen (struikgewas en bomen) en de ondergrondse infra zoals wegfunderingen, verhardingen, hoofdriolen (inclusief controleputten met vloeivlakhoogtes, afmetingen alsmede situering), huis- en kolkaansluitingen per streng (met de verwerkte materialen), situering en hoogtegegevens en kolken.
 - o Grondslag van de metingen uitvoeren in GPS in 3D (X,Y en Z-coördinaat) en aanleveren in NEN 1878 of dwg format.
 - o Kwaliteitseisen, de metingen dienen te voldoen aan de handleiding van de technische werkzaamheden van het kadaster (HTM).
 - o De in dit artikel bedoelde tekeningen en digitale bestanden gaan in eigendom over van de Gemeente binnen de werkgrenzen.
 - o Een overzicht aanleveren van alle uitgevoerde kwaliteitstoetsen om aan te tonen dat de vereiste kwaliteit is gerealiseerd.
 - o Een overzicht aanleveren van alle verwerkte materialen met vermelding van de verwerkte hoeveelheid en een afschrift van de certificaten van het betreffende materiaal
 - o Een overzicht aanleveren van alle afgevoerde materialen met vermelding van de afgevoerde hoeveelheid, de plaats van verwerking, alsmede een bewijs van acceptatie van de eindverwerker

- o Een overzicht aanleveren van alle vrijgekomen materialen welke in het werk worden hergebruikt met vermelding van de verwijderde en verwerkte hoeveelheid, alsmede de plaats van verwerking (bouwbesluit).

De overdracht laat een eventuele onderhoudstermijn onverlet.

3 Verhardingen (Technische) eisen, materialen en dimensionering

In dit hoofdstuk wordt per onderwerp aangegeven welke minimale eisen gesteld worden aan de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied.

3.1 Weg categorieën

In de gemeente Stein herkennen we 5 type wegen;

Buiten bebouwde kom (bubeko)

1. Gebiedsontsluitingswegen (GOW) buiten de bebouwde kom; Inrichten als GOW type II
2. Erf toegangswegen (ETW) zowel type I als type II

Binnen de bebouwde kom (bibeko)

1. Gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom; Inrichten als 50km weg conform de EHK-publicatie
2. Erf toegangswegen (ETW) met een maximale snelheid van 30 km.
3. Woonerf (WE). Maximale snelheid 5 km. Inrichting divers, maatwerk.

Per wegtype is een standaardconstructie en ontwerp vastgesteld, zie hiervoor 3.3 en de bijgevoegde standaarddetails 3.01 en 3.02

13

3.2 Funderingen

- Fundering ter plaatse van rijbanen, rijwegen, berijdbare weggedeeltes, parkeerplaatsen en parkeerhavens d.m.v. menggranulaat 0-315 met SKK-KOMO keur, de verdichtingsgraad moet ten minste 100% bedragen, dikte minimaal 250 mm en een E modulus van 600Mpa.
- Alle funderingen aan beide zijden 0.50 m breder aanbrengen dan de bovenliggende asfalt c.q. elementenverharding (totaal 1.0 m breder).
- Alle kantopsluitingen op funderingen aanbrengen in minimaal 5 cm parelbeton inclusief steun rug tot halverwege de bandhoogte.
- Ophogingen en aanvullingen onder (toekomstige) verhardingen: Eisen ondergrond 100MPa.
Indien deze waarde niet uit de bestaande ondergrond kan worden verkregen, dan grondverbetering toepassen d.m.v. een zandcunet. D
- Funderingen ter plaatse van voetpaden, vrij liggende fietspaden en trottoirs, zie hiervoor de standaarddetails 3.03, 3.04a en 3.04b

3.3 Asfaltverharding

Bij nieuwaanleg per wegcategorie de volgende standaardconstructies toepassen.

3.3.1 Wegen van asfalt

Bubeko

1. GOW type II

Laag	Type	Dikte
Asfalt		
Deklaag	SMA NL 11B	35 mm
Tussenlaag	AC 16 TL-IB	50 mm
Onderlaag	AC 22 OL-C	65 mm
Onderlaag	AC 22 OL-C	80 mm
Fundering		
Hydraulisch menggranulaat	E = 600 MPa	250 mm
Zand	E = 100MPa	n.t.b.

2. ETW type I en II

Laag	Type	Dikte
Asfalt		
Deklaag	AC 11 DL-B	35 mm
Tussenlaag	AC 16 TL-B	50 mm
Onderlaag	AC 22 OL-B	70 mm
Fundering		
Hydraulisch menggranulaat	E = 600 MPa	250 mm
Zand	E = 100MPa	n.t.b.

Bibeko

1. GOW

Laag	Type	Dikte
Asfalt		
Deklaag	SMA-NL 11-B	35 mm
Tussenlaag	AC 16-B	50 mm
Onderlaag	AC22 OL-B	55 mm
Onderlaag	AC 22 OL-B	60 mm
Fundering		
Hydraulisch menggranulaat	E= 600 MPa	250 mm
Zand	E = 100MPa	n.t.b.

2. ETW

Laag	Type	Dikte
Asfalt		
Deklaag	AC 11 DL-B	35 mm
Tussenlaag	AC 16 TL-B	50 mm
Onderlaag	AC 22 OL-B	60 mm
Fundering		
Hydraulisch menggranulaat	E= 600 MPa	250 mm
Zand	E = 100MPa	n.t.b.

3 Woonerven

Laag	Type	Dikte
Asfalt		
Deklaag	AC8 DL-8	30 mm
Tussenlaag	AC 16 TL-B	45 mm
Onderlaag	AC 22 OL-B	55 mm
Fundering		
Hydraulisch menggranulaat	E= 600 MPa	250 mm
Zand	E = 100MPa	n.t.b.

- Bij aansluitingen op bestaande asfaltverhardingen, het bestaande asfalt trapsgewijs frezen. Twee lagen getrapt frezen, minimale breedte 0,50 meter per laag, dikte afhankelijk van toplaag c.q.

tussenlaag een bitumineuze wegenstrip toepassen, zie standaarddetail 3.14

- Bij reconstructies van asfaltwegen afhankelijk van de reststerkte van de bestaande constructie → maatwerk

4. Fietspaden van asfalt.

Laag	Type	Dikte
Asfalt		
Deklaag	AC 8 DL-A	30 mm
Onderlaag	AC 22 OL-B	75 mm
Fundering		
Hydraulisch menggranulaat	E = 600 MPa	250 mm
Zand	E = 100MPa	n.t.b.

Fietspaden in asfalt worden zowel binnen als buiten de bebouwde kom toegepast. Bij aanliggende fietspaden, fiets(suggestie)stroken en attentie verhogende fietspaden (bv. rotonde): kleur rood toepassen en constructie gelijk aan de naastgelegen rijweg. Rode kleur in deklaag realiseren d.m.v. extra rood pigment toevoegen.

Zie standaarddetail 3.04a

16

3.3.2 Fietspaden van beton

Fietspaden in beton worden voornamelijk buiten de bebouwde kom toegepast. Voor de specificaties zie standaarddetail 3.04b

3.3.3 Overhakkers in asfaltwegen

Bij de reparatie van overhakkers in asfaltwegen dient dezelfde constructie te worden toegepast als bij in de weg waar deze overhaker is gelegen. Voor de aansluiting van de asfalt op de bestaande constructie is detail 3.14 van toepassing.

3.4 Elementenverharding

3.4.1 Algemene eisen elementenverharding

- Projecten waarin elementenverhardingen voorkomen met een oppervlakte groter dan 200 m², moeten deze worden aangebracht door een bedrijf welke erkend is door de Stichting Erkenning voor het

Bestratingsbedrijf conform de eisen CROW en machinaal bestraat worden.

- Ten aanzien van de kwaliteitseisen: Alle straatwerk en bestratingsmaterialen moeten voldoen aan de eisen conform de Standaard RAW bepalingen 2015
- Alle straatwerk moet worden gestraat in brekerszand, laagdikte van 5 cm.

3.4.2 Wegen, parkeerplaatsen en grote inritten

- Betonstraatstenen toepassen met een dikte van minimaal 8 cm.
- De deklagen van de betonstraatstenen dienen van natuurlijke toeslagstoffen te zijn (kleurecht). Kleur in overleg met de gemeente
- Ter plaatse van tegelbestratingen in rijwegen: Dikte van de tegels, afhankelijk van grootte minimaal 8 cm.
- Straatbakstenen minimale dikte 8 cm en moeten voldoen aan kwaliteit A4-12 (EQ+) en de NEN-EN 1344 BRL 2360. Kleur in overleg met de gemeente.
- Bij langsparkeren in principe de insteek onder 45°, alleen op die plaatsen waar dit qua ruimte niet uitvoerbaar is met een haakse aansluiting. Standaarddetail 3.09

17

3.4.3 Fietspaden van elementenverharding.

- Tegels 30x30x8 cm kleur grijs of rood, kleurechte deklaag, met klein facet of betonstraatstenen KF dik 8 cm, kleur in overleg met de gemeente.

Fietspaden met elementenverhardingen worden in principe alleen maar binnen de bebouwde kom toegepast of boven kabels en leidingen.

3.4.4 Trottoirs en vrij liggende voetpaden

- Trottoirs uitvoeren in betontegels 30x30x4,5 cm, voorzien van een facetrand, in kort verband, haaks op de rijbaan
- Ter plaatse van inritten voor woonhuizen: Betontegels 30x30x6 cm toepassen in langverband aan de rijbaan.
- Ter plaatse van overrijdbare trottoirs voor bedrijven (inritten): 25 cm menggranulaat aanbrengen en betontegels 30x30x8cm, of in voorkomende gevallen bss grijs kf, dik 8 cm toepassen.
- Minimale trottoirbreedte 1,50 m.
- De minimale vrije ruimte in een trottoir dient 0,90 m te bedragen (rekening houdende met nuts-kasten en lichtmasten).

- Opsluiting van vrij liggende voetpaden realiseren d.m.v. opsluitbanden 6x20 cm parelbeton incl. steunrug van parelbeton.
 - Voetpaden in groengebieden uitgevoerd in asfalt, dienen te worden voorzien van een oppervlakte behandeling (geen spuitlagen). Breedte van de voetpaden minimaal 1,50 m, bij korte doorsteken 1,80 m breed.
- Standaarddetail 3.03

3.4.5 Molgoten

- In afwijking van de Standaard 2015, onderdeel 83.12.03 lid 5, dienen molgoten rond gestraat te worden op een fundering van parelbeton.
- Standaarddetail 3.06

3.4.6 Kantlagen

- Ter plaatse van asfaltwegen kantlaag toepassen van een betontegel 150x300x60 mm kleur grijs zonder facet.
Detail...
 - Ter plaatse van wegen van elementen, een dubbele streklaag van het zelfde materiaal toepassen als de rijweg, gesteld in beton.
- Standaarddetail 3.03

3.4.7 Opsluitingen

- De rijwegen / parkeerplaatsen opsluiten d.m.v. trottoirbanden 180/200x20mm grijs in parelbeton, incl. steun rug.
- Standaarddetail 3.03

3.4.8 Inritten

- Inritten op het trottoir uitvoeren in twee zgn. kwartbocht 500x500mm profiel 180/200x200 mm met er tussen 7 strekse lagen van DF betonklinkers en gestabiliseerd zand.
Er wordt onderscheid gemaakt in:
 - o Inritten voor personenauto's
 - o Inritten voor zwaar verkeer
 - o Industriële inritten
- Standaarddetail 3.05

3.5 Verkeer remmende maatregelen

- Verkeer remmende maatregelen, zoveel als mogelijk uitvoeren in dezelfde materialen als de omliggende openbare infrastructuur (asfaltdrempel in asfaltwegen). Keuze van de maatregelen in overleg met de afdeling Verkeer van de gemeente en volgens de CROW richtlijnen (publicaties CROW en ASVV).
- Standaarddetail 3.07

3.6 Diversen

- Minimale bochtstralen kruisingen $R=6,0$ m.
Standaarddetail 3.08a en 3.08b

3.7 Belijning

- Alle definitieve belijning in standaard uitvoeren in thermoplast (min 7 kg/m²)
- Indien thermoplast niet kan worden toegepast kan in overleg 2K Veluroute worden toegepast.
- Aan te brengen markeringen op klinkerwegen dienen bij voorkeur te worden ingestraat (markeringstegels, witte betonstraatstenen etc.), anders in wegenv verf (0,7 kg / m²) te worden uitgevoerd

3.8 Mindervaliden voorzieningen

- Voor de voorzieningen voor mindervaliden is een apart document opgesteld door de organisatie: Bouw Advies Toegankelijkheid. De laatste versie is te downloaden op onderstaande link <http://www.batutrecht.nl/download/Voetpaden%20voor%20iedereen.pdf>. Bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte dienen deze richtlijnen te worden geïmplementeerd in het nieuwe ontwerp. De exacte invulling dient in overleg met de gemeente worden gemaakt. Zie ook het Standaarddetail 3.12 voor oversteken.

19

3.9 Parkeren

- Conform de nota parkeerbeleid.
- Parkeerplaatsen uitvoeren met betonstraatstenen keiformaat kleur antraciet dik 8 cm.
Standaarddetail 3.09 en 3.10

4 Groen

Het groenplan dient in overleg met afdeling MRO van de gemeente tot stand te komen en behoeft uiteindelijk de goedkeuring van de afdeling.

Tijdens de uitvoering moet het aangeplante groen onderhouden worden.

- Na de 1^e oplevering onderhoud gedurende maximaal 1 jaar (onderhoudsperiode minimaal één volledig groeiseizoen).
- Na eerste groeiseizoen totale aanplant daar waar nodig 100% inboeten; bij eindoplevering dient gehele aanplant ingeboet te zijn.
- OP de inboet geldt ook een periode van 1 jaar.
- Tijdens uitvoering afrasteringen aanbrengen ter bescherming van het bestaande en aangeplante groen. De noodafrasteringen in stand houden tot aan eindoplevering.

4.1 Beplantingen

- Bodem plantstroken
- Doorwortelbare en vochtleverende ondergrond toepassen
- Bovenlaag van minimaal 40 cm teelaarde van goed vochtvasthoudende grond, niet te veel klei en niet te zanderig.
- In plantstroken voor aanplant organische bemesting aanbrengen. De bemesting dient vooraf te worden gestoomd tegen kiemen

20

4.1.1 Plantmateriaal heesterbeplanting:

- Minimaal 3-jarig en 3 stevige takken Maat 80-100
- beplanting zoveel mogelijk leveren in pot of kluit. Plantmateriaal wordt (voor het aanplanten) door de gemeente gekeurd.

4.1.2 Plangaten voor borders e.d.

- Al vorens bepaald kan worden welke “grondverbetering” moet worden toegepast, dient de bestaande bodem eerst te worden onderzocht. Aan de hand van de analyse wordt een verbetervoorstel gedaan te goedkeuring aan de gemeente.

4.1.3 Onderhoud

- Beplanting gedurende onderhoudsperiode op mechanische wijze onkruidvrij houden en indien nodig knippen en snoeien.
- Beplanting op einde onderhoudsperiode gespit opleveren

4.2 *Bomen*

4.2.1 *Levering*

- Bomen dienen gekeurd te worden door gemeente Stein en opdrachtnemer op de kwekerij.
- De bestelling kan pas plaats vinden nadat zowel gemeente Stein als de aannemer de bomen heeft goedgekeurd.
- De aannemer dient zorg te dragen voor de goedkeuring bij aflevering: Controle dient plaats te vinden op: Schade, kwaliteit kluit en juiste levering van de gekeurde bomen op kwekerij.

4.2.2 *Inboetgarantie*

- De inboetgarantie is van toepassing bij levering van bomen voor de maat 18-20cm en kleiner voor een periode van 1 jaar.
- De inboetgarantie is van toepassing bij levering bomen vanaf de maat 20-25cm voor een periode van 3 jaar, waarbij jaarlijks bomen ingeboet dienen te worden.
- Als binnen een plan bomen van diverse afmetingen gepland worden, geldt de langste inboetgarantie voor alle bomen.

Voor de ingeboete bomen geldt weer dezelfde periode als voor de oorspronkelijke bomen.

21

4.2.3 *Ondergrondse doorwortelbare ruimte en voorzieningen.*

- Voor bomen van de 1^e boomgrootte (>15m) geldt een doorwortelbare ruimte van minimaal 15 m³
- Voor bomen van de 2^e grootte (10-15m) geldt een doorwortelbare ruimte van minimaal 10 m³
- Voor bomen van de 3^e grootte (5-10m) geldt een doorwortelbare ruimte van minimaal 5 m³

Van de verschillende situaties zijn standaard oplossingen. Zie hiervoor de standaarddetails 4.01 t/m 4.06 bomen.

4.2.4 *Bodemverbetering*

Bij bodemverbetering maken we onderscheid in de belastingssituatie nl.

- Onder verhardingen in zwaar belaste situaties
- Onder verhardingen met licht belaste situaties
- In groenvoorzieningen.

Standaarddetail 4.01 t/m 4.05

ONDER VERHARDINGEN IN ZWAAR BELASTE SITUATIES

Voor type bomenvverbetering in zwaar belaste verhardingen geldt: toepassen van bomengranulaat.

Eisen bomengranulaat :

- RAG gecertificeerd

- Bij statische verdichting, draagkracht > 45 MN/m²
- Bij dynamische verdichting, draagkracht 90-110 MN/m²

Poriënvolume	30 - 35 %
CBR	> 50%
pH KCL	6.5 - 7.5
Organische stof gehalte	> 2%
EC (zout)	ca. 0,5 gr/l
Korrelgrootte verdeling	0-32 mm
Kaïum gehalte	+/- 0,5 gr/l
Waterdoorlatendheid mod K.	+/- 0,005 cm/s
Natuurproducten Lava	Samenstelling

Verwerkingsvoorschriften bomengeranulaat.

- Verwerken in lagen van 30 cm tot 40 cm
- Verdichten tot maximaal 2Mpa / cm²
- Niet nat verdichten
- Verdichten met een zware wacker stamper of een 2,5 tons trilplaat
- Maximale verwerkingsdiepte is ± 150mm boven de hoogst gemeten grondwaterstand
- Na het invullen en verdichten zo spoedig mogelijk verharding aanbrengen in verband met tussentijdse regenval, anders afdekken met folie

22

ONDER VERHARDINGEN IN LICHT BELASTE SITUATIES

Voor type bodemverbetering in licht belaste verhardingen geldt het toepassen van eentoppig bomenzand.

Eisen eentoppig bomenzand:

- RAG gecertificeerd
- Geschikt voor toepassing in groeiplaatsen onder verharding met lichte belasting, zoals voet- en fietspaden.
- Bestaat uit een mengsel van houtcompost en ééntoppig zand
- Maximaal gehalte organische stof 5%

pH - KCL	6,0 - 7,5
Koolzure kalk (CaCO ₃)	< 2 g /100g droge stof
Droge stofgehalte	>80% gewichtsprocenten (EN 13041)
Stabiliteit (respiratie)	<5 (*verbruikt mmol O ₂ per kg O.S. per uur)
Grofheid (M50)	480 - 650
Eéntoppigheid (D60/D10)	<3
Organische stof	4-5%

Lutum	1-4%
Organische stof + Lutum	5-8%

Verwerkingsvoorschriften

- Pas verdichten nadat het één dag heeft gelegen. Het Boomgarantzand verliest namelijk door het laden, vervoeren en lossen haar structuur, maar deze herstelt zich al na enkele uren.
- Niet nat verdichten, maximaal 17 gewichtsprocent vocht.
- In lagen van 40 cm verdichten met een stamper (bijvoorbeeld Wacker).
- -Verdichten tot maximaal 2,0 MPa/cm², tot deze waarde zijn er geen beperkingen voor de wortelgroei.
- Na het invullen en verdichten zo spoedig mogelijk verharding aanbrengen in verband met tussentijdse regenval, anders afdekken met folie.
- Gedurende het openliggen van de plantgaten niet met zwaar materieel over de plantgaten rijden.
- Na zware regenval wachten met dichtstraten tot het bomenzand de normale veldcapaciteit vocht weer heeft bereikt (17%).

23

IN GROENVOORZIENINGEN

In groenvoorzieningen word bomengrond als bodemverbetering toegepast. Hier wordt onderscheid gemaakt in:

- Zandige bomengrond
- Venige bomengrond
- Kleiige bomengrond

Eisen bomengrond:

- RAG gecertificeerd

EC (mS/m)	≤ 60
pH-KCl	4- 8
Koolzure kalk (CaCO ₃)	< 1 (gewichtsprocenten)
Cl (mg/l substraat)	≤ 300

Zandige bomengrond

Organische stof	6 -12 % (gewichtsprocenten)
Lutum	< 10 % (% van de minerale delen)
Bulkdichtheid/veldcapaciteit	600 – 1200 kg/m ³
Droge stofgehalte	> 60%

M 50	160 – 350 μ m
------	-------------------

Venige bomengrond

Organische stof	12 -20 % (gewichtsprocenten)
Lutum	2 -10 % (% van de minerale delen)
Bulkdichtheid/veldcapaciteit	600 – 1000 kg/m ³
Droge stofgehalte	> 60%
M 50	140 – 300 μ m

Kleiige bomengrond

Organische stof	8 - 18 % (gewichtsprocenten)
Lutum	12 -24 % (% van de minerale delen)
Bulkdichtheid/veldcapaciteit	600 – 1200 kg/m ³
Droge stofgehalte	> 60%
M 50	140 – 300 μ m

4.2.5 Watergeefstelsel:

- Toepassen Aqua max gietrand, 3,12 m¹ en bij grotere maten of bijzondere omstandigheden, maatwerk leveren.
- Een gietrand is 30 cm hoog. De wand wordt voor een deel in de grond ingegraven (tot 10 cm). Hierdoor blijft de gietrand stabiel en blijft het water in het gebied rondom de stamvoet.
- Ruimte in gietrand afdekken met kokosmatten.
- De gietranden kunnen op de volgende manieren worden bevestigd:
 - Afsluiten met dubbelzijdige tape of koppeling
 - Vastspijkeren/vastschroeven aan boompalen.

Standaarddetail 4.05

4.2.6 Beluchting

In verhardingen:

- Voor de beluchting in verhardingen dient het ventilatiesysteem Airmax 45 te worden aangebracht, horizontaal 6,2 m
- De drainbuis aanbrengen als ring onder de wortelkluif tot maximaal 1,0 m beneden maaiveld.

In groenstroken

- Airmax bio beluchtingssysteem
- Lengte 2, 5 m¹ bij maat 18-20

Lengte 4,5 m 1 bij maat 20-35

- Ø 80 mm, 100% biologisch afbreekbaar

4.2.7 Boompalen

- Bomen t/m maat 18-20 aanbrengen met 3 boompalen Ø 7 cm, lengte 2,5 m niet geïmpregneerd van europees hardhoud, duurzaamheidsklasse 2/3 (levensduur minimaal 5-7 jaar)
- De bomen dienen verankerd te worden d.m.v. autogordel, op een zodanige manier dat geen insnoering kan ontstaan.
- Bomen vanaf maat 20-25 aanbrengen met 3 boompalen en ondergrondse verankering.

Standaarddetail 4.05

4.2.8 Wortelschermen

- Wortelschermen worden toegepast in overleg met de afdeling MRO.

4.2.9 Plangaten bij bomen

- De boomspiegel voorzien van een laag van 0,40 m bomengrond.

25

Standaarddetail 4.06 boomplantgat parkeerhavens

Standaarddetails 4.01 t/m 4.04 boomplantgat trottoir.

5 Openbare verlichting

Voor het ontwerp en aanleg (vervanging) van openbare verlichting is het Beleidsplan OVL 2018 t/m 2021 Leidend.

Plaatsingseisen

- De masten worden geplaatst op 0,55 m uit kant rijbaan (trottoirband + 1 tegel) en minimaal 1,00 m uit parkeerplaatsen.
- Indien vrije ruimte achter de lichtmast in trottoir kleiner is dan 0.90 meter, dienen de lichtmasten aan de overzijde dan wel achterin trottoir geplaatst te worden
- Indien de lichtmasten niet in trottoirs geplaatst worden maar b.v. in groenzone dan dienen de masten minimaal 0,55 m uit kant rijbaan geplaatst te worden
- De afstand tot bomen minimaal de lichtpunthoogte (4,0 m bij erven en 6,0 m in 30 km-zone). Bij Klassieke masten afwijkende hoogte.
- Bij de oplevering van nieuwbouw (woningen of appartementen) dient de openbare verlichting te naar behoren te functioneren.

Materialen

- Standaard masten uitvoeren in staal, lengte en kleur conform verlichtings- en omgevingsplan
- Klassieke lichtmasten zie bijlage. Afgelakt in de kleur RAL 6009.
- Alle nieuwe lichtmasten voorzien van “LoRA” TeleControllers van Ziut.
- In buitengebieden, binnen het habitat van vleermuizen dient de lichtbron uitgevoerd te worden van het type BRISA BAT, fabricaat Lightronics met bijpassend armatuur.

6 Straatmeubilair

- Het straatmeubilair moet in overeenstemming zijn met het beeld kwaliteitsplan en dient de goedkeuring van de gemeente.
- De gemeente streeft naar het minimale aantal borden, dus geen borden daar waar al wettelijke regels voor zijn.
- Zitbanken: fabricaat Velopa, type Siësta met betonpoot, 5 planks gerecyclede kunststof 12x6x200cm met afgeronde hoeken op de brede zijde.
- Verkeers- en onderborden worden uitgevoerd volgens het RVV 1990 en conform NEN 3381.
- Zoveel mogelijk bebording combineren op lichtmasten, of combineren op één paal. Verkeersbordpalen zijn thermisch verzinkt (volgens NEN 1275).
- Verkeersbord D.O.R. Diamond Grade reflectieklasse III
 - o Fabricaat: POL Heteren bv
 - o Materiaal: Aluminium coil coating
 - o Uitvoering drager: Type Dubbel Omgezette Rand (D.O.R.)
 - o Conservering: Coil coating waarbij de RAL-kleur van de achterzijde van de zichtbare omgezette rand gelijk is aan de kleur van de buitenste rand van het beeldvlak van het verkeersbord. Achterzijde in grijs.
 - o Uitvoering beeldvlak: printtechniek op retro-reflecterend klasse III micro-prismatisch materiaal en afgedekt met een duurzaam transparant laminaat. Dit laminaat dient ter bescherming tegen graffiti, vervuiling, veroudering en als UV-blokker.
 - o Algemene eisen: CE- gemarkeerd en voldoen aan het RVV 1990, NEN 3381:2013 en EN 12899-1:2007. Retro-reflectie voldoen aan DIN 67520-2013:10, type RA3A en RA3B.
 - o Garantie: 12 jaar aflopend
- Straatnaambord systeem 2000
 - o Fabricaat: POL Heteren bv
 - o Materiaal: Aluminium extrusieprofiel
 - o Type: Kokerprofiel bestaande uit 3 kamers met eindkap gemonteerd.
 - o Conservering: Poedercoating
 - o Bevestiging: Aluminium in grijs RAL 9006 gepoedercoat. Op paal d.m.v. opzetbeugel voorzien van 3 stalen inbusbouten. Vlaggend d.m.v. buisbeugel aan standaard verkeersbordpaal diameter 48mm of aan lichtmast d.m.v. een band-it beugel. De vlaggende beugels zijn standaard voorzien van een geïntegreerd anti diefstal systeem.
 - o Afmeting: Leverbaar uit 1 deel in 100, 150, 200, 250 en 300mm hoogte.

- o Uitvoering beeldvlak: Speciale UV printtechniek op retro-reflecterend klasse III micro-prismatisch materiaal en afgedekt met een duurzaam transparant laminaat. Dit laminaat dient ter bescherming tegen graffiti, vervuiling, veroudering en als UV-blokker.
 - o Algemene eisen: NEN 1772:2013 en EN 12899-1:2007. Retro-reflectie voldoen aan DIN 67520-2013:10, type RA3A en RA3B.
 - o Garantie: 20 jaar aflopend
- Afsluitpalen/Reflectorpalen dienen te zijn VAP diamant, kringloop voorzien van rood-witte reflector banden
 - o Afmeting 1400x 145 x145 mm, eventuele afwijkende keuzes zoveel mogelijk kiezen uit standaardmaterialen.
 - o Uitneembare uitvoering leveren met 3-hoeks slot.
 - o Plaatsing een halve tegel uit achterkant trottoirband.
- Flexpost kunststof verkeerszuil
 - o Fabricaat: POL Heteren bv
 - o Materiaal: Kunststof zuil met voet uit één deel.
 - o Afmeting: Diameter 160mm en 1000mm hoog. Voetplaat 300x220mm voorzien van 4 gaten h.o.h. 210x120mm
 - o Eigenschap: Flexibel, na aanrijding komt de zuil in de oorspronkelijke staat terug.
 - o Uitvoering: Leverbaar als model BB21 in zwart/wit en rood/wit en in geel met opgeplakt RVV model D02 (alternatief voor model BB22). Retro-reflectieklasse II
 - o Toebehoren:
 - Staal verzinkte adapter voor bevestiging op betonpoer
 - Staal verzinkte adapter voor bevestiging op grondpot
 - Betonpoer, 290x290x200mm
- Grondpot met draaisluiting
 - o Fabricaat: POL Heteren bv
 - o Materiaal: Stalen gietijzeren bodemhuls
 - o Afmeting: T.b.v. diameter: 48 mm Ø, 60 mm Ø of 76 mm Ø
Hoogte grondpot 30 cm en bij diameter 76 mm Ø ook te leveren in hoogte 40 cm en 80 cm
 - o Eigenschap: Geschikt voor aanrijdgevoelige plaatsen en voor tijdelijke plaatsing van palen
 - o Uitvoering: Los leverbaar en ook leverbaar ingestort in een vierkante betonpoer
 - o Toebehoren:
 - Schroefdeel t.b.v. grondpot
 - Kunststof klemring
 - Deksel t.b.v. grondpot
- Rood/witte afzet insteekpaal model 90 DS met discusslot
 - o Fabricaat Erdi
 - o Bescherming , driehoek 8 mm,

- o Toebehoren:
 - compleet met betonvoet
 - Combisleutel t.b.v. grondpotten
- Sluishekken, hoogte 1,0 m
 - o Uitneembaar
 - o Rood-wit gecoat
 - o Driekant slot.
- Straatjuwelen
 - o Fabricaat leicon
 - o Maatvoering: 200x100x7/17 cm
 - o Uitvoering en opties:
 - Standaard hijsvoorziening in de vorm van RVS schroefhulzen M16
 - Voorzien van negen glasbolreflectoren 50 mm.
- Antiparkeerelement
 - o Type Jumbo;
 - o Maatvoering 45x49x90 cm, ronde bovenzijde/afgeronde hoeken, 340 kg

7 Speeltoestellen

7.1 Eisen aan speeltoestellen en speelvoorzieningen

De speeltoestellen, speelvoorzieningen en speelaanleidingen dienen minimaal aan de volgende eisen te voldoen:

- Het warenwetbesluit Attractie en Speeltoestellen (WAS) en NEN-EN 1176 norm;
- De te leveren toestellen moeten gecertificeerd zijn overeenkomstig het gestelde in het Warenbesluit Attractie en Speeltoestellen (WAS). De certificaten dienen bij de leveren toestellen worden meegeleverd;
- Elk speeltoestel dient vergezeld te gaan van een complete gebruiksaanwijzing in de Nederlandse taal met aanwijzingen m.b.t. veiligheidsinstructies, waarschuwingen en andere relevante informatie zoals funderings- en installatievoorschriften, gebruik onder toezicht, benodigde tekeningen schema's e.d.;
- De toestellen dienen van duurzame materialen vervaardigd te zijn en dienen herbruikbaar te zijn;
- Reparaties dienen mogelijk te zijn zonder andere onderdelen te hoeven beschadigen;
- U dient minimaal 10 jaar volledige garantie te geven op onderdelen en arbeid, uitgezonderd zijn beschadigingen als gevolg van vandalisme;
- De losse onderdelen dienen minimaal 10 jaar na levering van het speeltoestel na leverbaar zijn.
- Indien bij de jaarlijkse (hoofd)inspectie die wordt uitgevoerd door een onafhankelijk extern bureau, en/of bij een van de drie operationele controles op basis van normen NEN 1176-7; 6.2b en 6.2a, mocht blijken dat de toestellen niet meer aan de in het) gestelde eisen (NEN 1176-1 t/m 7) voldoet, dient het betreffende toestel per ommegaande te worden hersteld. Na herstel volgt een herkeuring en de gemeente ontvangt hier een bewijs van.
- Ieder toestel dient voorzien te zijn van een logboek. In het logboek dienen gegevens te zijn opgenomen omtrent: fabrikant, importeur, kenmerken van het speeltoestel en typekeuring van het toestel. Tevens dienen alle reparaties en wijzigingen aan het toestel in dit logboek te worden vastgelegd.

- De toestellen dienen ook te zijn voorzien van de volgende onlosmakelijk op of in het toestel aangebrachte, onuitwisbare opschriften of aanduidingen:
 - o De naam en het adres van de fabrikant of importeur;
 - o Het bouwjaar;
 - o De serie- of typeaanduiding;
 - o Het serienummer.
- Voorafgaand aan het leveren en plaatsen van speeltoestellen dient de gecontracteerde leverancier een KLIC melding te doen en/of in voorkomende gevallen een proefsleuf te graven. Indien deze werkzaamheden noodzakelijk zijn, dan zijn deze kosten voor de opdrachtnemer.

7.2 Eisen ondergrond

De ondergrond van speeltoestellen dient val dempend te zijn en principe bestaan uit een zandpakket bestaan. De opbouw en samenstelling van het pakket dient aan de volgende eisen te voldoen.

- De gebruikte materialen en opbouw dienen te zijn voorzien van een keuringscertificaat dat aantoonst dat de val dempende ondergrond voldoet aan de wettelijke voorschriften gesteld in het Warenwetbesluit Attractie en Speeltoestellen (WAS) en de daaruit vloeende norm NEN 1177.
- De gerealiseerde ondergrond zal onder alle omstandigheden moeten voldoen aan de gestelde hic-waarde die geldt voor de daarbij behorende valhoogte. Dit dient aangetoond te worden in het certificaat.

8 Riolering

8.1 Algemeen

- Voor het binnen te ontwikkelen/ her in te richten gedefinieerde gebied moet een plan worden opgesteld voor inzameling en verwerking van afvalwater en hemelwater (in principe wordt dient de dwa gescheiden te worden van de hwa en er wordt geen gemengd systeem aangelegd).
- Het te ontwerpen (afval-)watersysteem dient gebaseerd te zijn op het geldende Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP), het bijbehorende Basis Riolerings Plan en het Waterplan Stein (zie de Regenwaterstructuurkaart).
- Tevens dient overleg met de gemeente, de waterkwaliteitsbeheerder en de waterkwantiteitsbeheerder plaats te vinden ter verkrijging van de benodigde vergunningen en ontheffingen.
- In het kader van de zorgplicht “Grondwater” dient via een Quicksan het effect van het onderhavige werk op ons grondwater ingeschat te worden.
- Het concept (afval-) watersysteem resp. rioolplan dient in samenwerking met c.q. ter nadere advisering en overeenstemming te worden voorgelegd en besproken met de gemeente Stein en het Waterschap Limburg. Heeft het rioolplan raakvlakken met Julianakanaal en/of rivier de Maas dan schuift Rijkswaterstaat als “water”-partner aan in het overleg.

32

8.2 Stappenplan ontwerp

Bij het ontwerpen van het afwatering- en rioleringsstelsel dienen door de ontwerpende partij de volgende stappen te worden gehanteerd:

1. 1^e overleg met waterambtenaar gemeente Stein
Elk initiatief wordt voor schetsontwerpfase besproken. Voor stap 2 kan besproken worden wat wel/niet onderzocht moet worden en welke gegevens mogelijk bekend zijn.
2. Basisgegevens
Alle basisgegevens van de riolering worden verzameld. Tevens dienen deze gegevens getoetst te worden in het veld (bob's, put-nap's). Het verzamelen van gegevens huisaansluitingentekeningen, inspecties en rioleringsplannen.
3. Opstellen Waterhuishoudingplan
Bij inbreidingsplannen en andere ontwikkelingen met woningbouw dient als onderdeel van het stedenbouwkundig plan een waterhuishoudingsplan opgesteld te worden. Dit plan brengt de kansen en bedreigingen in kaart voor de omgang met water. Ten behoeve van het waterhuishoudingsplan dient een veldonderzoek uitgevoerd te worden. Bij dit veldonderzoek wordt o.a. de infiltratiecapaciteit en de grondwaterstand(en) bepaald.

In het waterhuishoudingsplan dienen de volgende onderwerpen te zijn opgenomen:

- A. *Afvalwater*. Het plan voorziet in een rioolplan op hoofdlijnen. Indien openbare ruimte onderdeel uitmaakt van het plan dan gelden gemeentelijke civieltechnische richtlijnen en gangbare normeringen.
 - B. *Hemelwater*. Het plan voorziet in een plan hoe om te gaan met hemelwater. Hemelwater van woon-bedrijfsperven wordt op het eigen terrein verwerkt. Hemelwater van de openbare ruimte wordt verzameld en bij voorkeur centraal geïnfiltreerd in een open voorziening.
 - C. *Grondwater*. Ter voorkoming van grondwateroverlast op de nieuwe bestemming voorziet het plan in gegevens en risicoanalyse van het grondwater.
 - D. *Wateroverlast*. Het plan dient te voorzien in een analyse op wateroverlast. Het plan mag in een extreme bui situatie niet leiden tot overlast op percelen of in woningen/bedrijfspanen. Te bekijken met bui T=100 jaar.
4. Indienen waterhuishoudingsplan aan de Gemeente Stein
Het plan wordt ingediend bij de waterambtenaar van de Stein. Indien akkoord wordt dit door de waterambtenaar vastgelegd en vervolgens wordt ingediend bij Waterschap Roer en Overmaas voor het doorlopen van de watertoets.
5. Gemeente geeft Waterreactie
De gemeente Stein geeft de Waterreactie. Hierin wordt tevens aangegeven of een Watertoets WRO doorlopen dient te worden.
6. Indienen watertoets bij het Waterschap Limburg.
7. Opstellen waterparagraaf ten behoeve van bestemmingsplan
De uitkomst van de watertoets en de verwijzing naar de bewuste akkoorddocumenten vormen de basis van deze paragraaf. Deze wordt goedgekeurd door een waterambtenaar van Gemeente Stein.

33

8.3 *Uitgangspunten ontwerp*

Het hoofdrioolplan dient onderbouwd te zijn met een hydraulische berekening conform de module C-2100, Leidraad riolering. Het ontwerp is voorzien van alle gegevens aangaande de riolering en het ontwerp is gebaseerd op de standaardconstructies en materialen volgens 2.10.3 van dit document. De gegevens dienen aangeleverd te worden in SUF-Hyd-formaat

8.3.1 *Hoofdriool*

- De hemelwaterriolen (h.w.a.)/infiltratieriolen en gemengde riolen dienen te worden ontworpen op een regenintensiteit bui 9 uit de Leidraad Riolering (29,4 mm in 60 min), voorkomend met een herhalingsfrequentie van 1 keer per 5 jaar.

- Uit berekening dient te blijken dat de borging van max. drukhoogte 0,25 m. onder de wegdekhoogte te zijn. Daarnaast dienen de effecten van bui 10 inzichtelijk te worden gemaakt. Indien bij deze belasting “water op straat”-verschijnselen optreden dan dit water doorgeleiden naar voor overlast ongevoelige locaties. Wateroverlast moet voorkomen worden.
- De droogweerafvoer te baseren op 12 l/h per inwonerequivalent. De gemiddelde woningbezetting te stellen op 3 personen. Voor de inschatting van afvalwaterlozingen uit te vestigen bedrijven of bijzondere gebouwen dient in samenspraak met de gemeente en prognose opgesteld te worden conform module B2500 van de Leidraad Riolering.
- Minimaal toe te passen diameter in regenwaterriool $\varnothing 250\text{mm}$. Stroomsnelheden in hemelwaterafvoerriolen dienen beperkt te blijven tot max. 2,5 m/sec.
- De vuilwaterriolen dienen een minimale diameter van 250 mm te hebben; huisaansluiting “op klokstand 12”. De ontwerpgrondslag is een vullingsgraad van vijftig procent. Bij beginstrengen een verhang toepassen van 1:250. De overige strengen ontwerpen op schuifspanning (minimaal 1,5 N/m²).
- De voorziening voor hemelwater dient gedimensioneerd te zijn op het referentiestelsel 35mm per m² afstromend oppervlak. Dus een afmeting van 3,5m³ per 100m² verhard oppervlak. De ledigingstijd van de voorziening(en) bedraagt maximaal 24 uur. Infiltratievoorzieningen voor regenwater van de openbare ruimte dienen voorzien te worden van een voorfilter. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een bodempassage.
- Het aan te sluiten verhard oppervlak is de grondslag van de belasting op de riolering. Bij het bepalen van de hoeveelheid aangesloten verhard oppervlak dient rekening gehouden te worden met mogelijke uitbreiding hiervan in de toekomst. Tevens dient een inschatting van daken, inritten en terrassen achterzijde gebouwen e.d. meegenomen te worden.
- Peilen woningen min. 0.20m boven straatkruinniveau.
- Persriolering en gemalen alleen toepassen als vrij vervalriool niet mogelijk is en met goedkeuring van afdeling MRO.
- Bergingsproblemen dienen binnen het plan te worden opgelost. Zonodig dienen vijvers te worden aangelegd als retentiebekkens of infiltratiebuffers.
- Bij een verbeterd gescheiden rioolstelsel dient de afvoer naar het bestaande stelsel maximaal te bestaan uit de droogweerafvoer + pompovercapaciteit (0,3 mm/h). De aansluiting dient bij voorkeur te worden vormgegeven door middel van een wervelventiel.

- Bij het ontwerp van het systeem de aansluitingen en afwatering van aanwezige bebouwing mee nemen. In overleg met de gemeente dient bij het ontwerp en aanleg rekening gehouden te worden met eventuele extra inlaten voor toekomstige bebouwing.
- De berging in het regenwaterafvoerstelsel dient tenminste 4 mm te bedragen.
- De minimale dekking op de hoofdriolen bedraagt 1.45 m. Bij het ontwerp van het hoofdriool rekening houden met de bovenbelasting als gevolg van dekking en verkeersbelasting. Desgevraagd moet een sterkteberekening worden overlegd. Uitgangspunt voor de berekening is een opleghoek van 120 graden.
- Bijzondere aandacht moet worden geschonken aan
 - o het kruisen van de leidingen (het voorkomen van puntbelastingen)
 - o de bereikbaarheid van bijzondere voorzieningen, bijvoorbeeld: kleppen, schuiven, pompen, doorlaten.
 - o Duurzaam bouwen in de GWW.
 - o Beheerextensief ontwerpen.
 - o In het ontwerp moet rekening worden gehouden met de aanwezige bomen die gespaard moeten worden.

8.3.2 Controleputten

- Het ontwerp dient plaats te vinden volgens B3000 uit de Leidraad riolering en NPR 3218. Controleputten dienen goed bereikbaar te zijn voor onderhoud en worden indien mogelijk gesitueerd in het hart van de rijbaan van de openbare rijweg.
- De afstand tussen controleputten bedraagt maximaal 75 meter.
- De inwendige putafmetingen dienen minimaal 1000 x 1000 mm te bedragen. Als de puthoogte kleiner of gelijk is aan 1.80 meter en de diameter van de buis het toelaat mag de inwendige putafmetingen minimaal 800 x 800 mm bedragen. Zie voor de specifieke eisen de Standaarddetail 8.01t/m
- Controleputten dienen in principe van prefab beton gemaakt te zijn met ingestorte mof/spie, voorzien van een adequaat stroomprofiel (tot halve hoogte buis) en een kegelstuk of afdekplaat met sparing van 600 x 600 mm. De horizontale voegverbinding van geprefabriceerde elementen uitvoeren met een rubberring. Afwijkingen alleen toestemming van de gemeente.
- Bij gemetselde putten of bij betonputten met een sparing, dient de aansluiting op een controleput te geschieden met spie- of mofstukken, maximaal 100 cm lang, gesteld op een fundering van stampbeton van minimaal 15 cm, waarbij een minimale opleghoek van 120 graden wordt gerealiseerd.
 - o Bij metselwerkputten een rollaag rond om de buis metselen.

- o Bij sparingen, wapeningsstaven inboren.
- Blinde putten zijn niet toegestaan.
Standaarddetail 8.03 t/m 8.06

8.3.3 Kolken

- In horizontaal liggende wegen en wegen met een langshelling van 0 - 2 % en met een dakprofiel of tonrondte, bedraagt de maximale afstand tussen de kolken 15 m. Op wegen met een grotere langshelling dan 2 % bedraagt de maximale afstand niet meer dan 20m.
- Kolken poortgewijs aan beide zijden van de weg plaatsen en gezamenlijk aansluiten d.m.v. een stroom Tstuk Ø160mm
- Op aansluitingen van wegen dienen onmiddellijk voor en na de bocht kolken geplaatst te worden (bij volledige kruising dus acht kolken). Bij verkeersdrempels extra aandacht voor de afwatering.
- Het aangesloten verhard oppervlak per kolk mag maximaal 150m² bedragen.
- Kolken voorzien van minimaal Ø 125 mm afvoeraansluiting.
- Bij een gecombineerde aansluiting van 2 kolken dient de inlaat en standleiding minimaal Ø 160mm te bedragen
- Standaardkolk: eendelige straatkolk van beton/gietijzercombinatie, Aquaway S 1300/80 BE GB1 P line, verkeersbelastingklasse D400, hoog 800 mm met flexibele zijaansluiting; Kolktype aanpassen aan wegprofiel en het toegepaste stelseltype (zie paragraaf 10.2.3) en het bandprofiel 13/15, 18/20, 23/25, 28/30): kolktype afstemmen met afdeling MRO.
- Bij infiltratie van regenwater : Eendelige straatkolk van beton/gietijzercombinatie, Struyk verwo, Aquaway S 1300/80 BE GB1 P line, verkeersbelastingklasse C250, hoog 800 mm met flexibele zijaansluiting. Toepassen met 'waaierrooster' deksels.

Standaarddetail 8.02, 8.08 en 8.09

8.3.4 Huisaansluitingen

Binnen de gemeente Stein zijn de huisaansluitingen de verantwoordelijkheid van de betreffende perceeleigenaar. In het (bestaande) openbare gebied is de gemeente verantwoordelijk. Als huisaansluiting wordt aangemerkt de aansluiting vanaf het pand tot en met de aansluiting van het gemeentelijk hoofdriool. Uitgangspunten bij het maken van een huisaansluiting zijn de volgende:

- Elke woning/bedrijf apart aansluiten.
- De leidingdiameter dient minimaal ø125 mm te bedragen.
- Perceelaansluitingen met een diameter van ø200 mm en groter dienen op een inspectieput van het hoofdriool te worden aangesloten.

- Per "huisaansluiting" moet een individuele situatieschets worden geleverd tijdens uitvoering van het project. As-built aanleveren in dwg-format.
- Aansluitingen haaks op de hoofdriolering uitvoeren.
- Aansluitingen in bestaand hoofdriool uitvoeren middels boren en aansluiten middels rubbermanchet.
- Aansluitingen in nieuw werk zo veel mogelijk middels prefab aansluitingen.
- Inlaten op een pvc hoofdriool uitvoeren door middel van een:
 - o klikinlaat met zettingmof.
 - o Stroom T- stukken
 - o Bochten maximaal 45 graden

Standaarddetail 8.01

- Ter plaatse van de erfscheiding tussen het toekomstige openbare terrein en het particuliere terrein, dient op het particulier terrein (op 0,50 m binnen de erfgrans op particulier gebied een ontstoppingsstuk met klemdeksel te worden aangebracht, zowel in de huisaansluiting voor droogweerafvoer als in de huisaansluiting voor de regenwaterafvoer.
- Overnamepunten in het HWA-systeem (lozingen van bijvoorbeeld bedrijven) worden uitgevoerd in kunststof inspectieputjes.

37

8.3.5 Riool spindelschuiven en terugslagkleppen

- Keuze constructie (onderhoudsarm, RVS of PE en EPDM afdichtingen), materiaal en fabricaat behoeven de goedkeuring van de gemeente. Indien specifieke situaties hierom vragen kan worden gekozen voor gietijzeren schuiven, voorzien van bronzenbussen en rvs spindels. Dit laatste moet door middel van een duidelijke onderbouwing worden gemotiveerd.

8.3.6 Persleiding

- Persleidingen dienen een minimale stroomsnelheid van 0,6 m/s en maximaal van 1,0 m/s te hebben en minimaal in klasse PN 8. De leidingen moeten bestand zijn tegen de berekende inwendige druk, kruindruk en tegen vervorming.
- Persgemaal locatie-specifiek bepalen.
- Het gehele persleidingstelsel dient te worden doorgerekend.
- Persleidingen moeten een minimale dekking te hebben van 1,00 meter.
- Verbindingen uitvoeren middels spiegellas- of elektrolasmoffen. Tot de maat Ø63 mm zijn ook schroefkoppelingen toegestaan.

8.4 *Beheerplan*

- Het ontwerp dient voorzien te zijn een adequaat beheerplan. Hierin zijn de verschillende beheerelementen beschreven in soort en hoeveelheid. Tevens is beschreven hoe deze elementen beheerd dienen te worden (hoe, hoe vaak en de jaarlijkse benodigde kosten hiervoor). Het beheerplan dient ter goedkeuring aangeleverd te worden aan de gemeente.

8.5 *Materialen*

- De te gebruiken materialen afstemmen op het type aan te leggen rioolstelsel en de aard van te transporteren (afval) water. In de materiaalkeuze duurzaamheid en milieufactoren meewegen. De keuze voor materialen moet in het kader van DuBo (Duurzaam Bouwen) bestaan uit niet uitlogende materialen. Leidingen gemaakt van onder andere zink en koper mogen daarom niet worden voorgeschreven c.q. toegepast. Zo veel mogelijk licht gewicht materialen toepassen.
- Per concept riool/waterplan een concept materiaallijst ter bespreking en goedkeuring overleggen.
- Op de toe te passen materialen zijn de actuele CEN of NEN normen en de KOMO keuringseisen van toepassing. Het toepassingsgebied van ongewapende en gewapende betonbuizen mag in eerste instantie bepaald worden aan de hand van het handboek van de V.P.B. Voor zover verkrijgbaar is toepassing van gecertificeerd materiaal vereist.

38

8.5.1 *Rioolbuizen*

- Voor de riolering komen twee soorten producten in aanmerking:
 - o betonbuizen
 - o buizen van kunststof.

Hoofdriolering van betonbuizen (D.W.A. & RWA)

- Betonrioolbuizen met spie- en mofeind en rubberringafdichting. Minimum lengte buizen 2.000 mm, maximum lengte 3.600 mm uitgezonderd kraagstukken bij controlepunten. De lengte van kraagstukken is 1,00 meter. Afhankelijk van de berekende kruindruk dienen gewapende of ongewapende betonbuizen te worden toegepast.

Hoofdriolering van kunststofbuizen (D.W.A. & RWA):

- Kunststof PP rioolbuizen, min. sterkteklasse SN8 met aangevormde mof, KOMO-keur, NEN 1852, Buizen moeten bestand zijn tegen de berekende kruindruk en tegen vervorming.
- Kunststof PVC rioolbuizen, min. sterkteklasse SN8 (recyclingbuizen)

- Buizen moeten bestand zijn tegen de berekende kruindruk en tegen vervorming. Toe te passen diameter $\varnothing$ 250 tot 630 mm. Bij grotere diameters toepassen GVK/GRE i.p.v. PVC. Kleur afhankelijk van stelseltype:
 - o roodbruin voor vuilwaterriolering(DWA)
 - o grijs voor regenwaterriool
 - o groen voor infiltratiesystemen.Bij GVK/GRE riool is de kleur meestal geel of zwart.

8.5.2 Persleiding

Persleiding Persleidingen van HDPE (PE 100, SDR 11, PN 16). Verbindingen uitvoeren middels spiegellas- of elektrolasmoffen.

8.5.3 Putafdekkingen

leverancier Struyk Verwo.

- Type Aquagate P Dynamic-Level 52 rammelvrij toepassen in asfaltverharding en type Aquagate P Dynamic 23 rammelvrij in bestrating. Belasting klasse D400 zwaar verkeer, met opschriften "vuilwater", "regenwater" of "infiltratie" afhankelijk van het stelseltype. Bij bestaand gemengd riool geen opschriften toepassen.
- Putranden op hoogte brengen met drie stellagen van éénsteens metselwerk en stellen in metselspecie. Metselstenen waalformaat, gebruiksklasse B5. Metselwerk aan binnenzijde en buitenzijde berapen met specie voor zover dit onder normale werkomstandigheden bereikbaar is. Indien controleputdeksels gekneveld dienen te worden dient een berekening te worden overlegd van de gekozen putafdekking in relatie tot de optredende waterdruk.
- Type Aquagate Dynamic RM 17 bij gebruik van Van De Broek waterbergingsysteem, plus opschrift VW-RW-IR.
Standaarddetail 8.10 t/m 8.12

8.5.4 Huis- en kolkaansluitingen

- Kunststof PVC rioolbuizen, min. sterkteklasse SN8, KOMO-keur, NEN 1852. Kleur afhankelijk van toepassing:
 - o Roodbruin RAL 8023 voor droogweerafvoer (DWA)
 - o Grijs RAL 7037 voor regenwaterafvoer (RWA). Nominale middellijn minimaal $\varnothing$ 125 mm en voor huisaansluitingen voor gemengde afvoer in reconstructie, nominale middellijn $\varnothing$ 160 mm.
 - o Groen bij afvoer naar infiltratievoorzieningen.
 - o Verbinding tussen buis en hulpstuk door middel van een rubber manchet.

8.5.5 Aanvulling rioolsleuven

- Rioolsleuven vullen tot onderkant fundering met zand in zandbed cq zand in ophoging, verdichting 5N/mm²
- De aanvulling dient zodanig te gebeuren dat een opleghoek van minimaal 120 ° wordt gerealiseerd.
- Sleuven t.b.v. overhakkers vullen met gestabiliseerd zand (1:30), verdichting 8N/mm².

8.5.6 Infiltratievoorzieningenpalen

- Uitvoeren d.m.v. pulsboringen Ø 400mm, diepte op aanwijzing van de gemeente.
- Filterbuizen Ø250mm toepassen SN 10 met sleuf breedte van 2mm, voorzien van een aangevormde mof/spie verbinding, koppelen met een lijmverbinding.
- Ruimte tussen boorbuis en filterbuis vullen met gewassen en gezeefd filtergrind 5/8 mm.
- Op de PVC buis een prefabput plaatsen afm. Inwendig 1.000 x 1.000mm plaatsen, voorzien van een gat Ø 300 mm. Afdichting tussen buis en putbodem uitvoeren d.m.v een rubbermanchet EPDM Ø 250mm, fabricaat Dyka of gelijkwaardig. De put voorzien van een putdeksel met gy rand en betonvoet.
- Bij het toepassen van (diepte)infiltratie dient het hemelwater vooraf gereinigd te worden, daarbij mogen voor PAK's, zware metalen, fosfaten en ammonia, de Maximale Toelaatbare Risicowaarden cf. de Waterwet 2009 niet overschreden worden.
- Het systeem in overleg met de gemeente ontwerpen
Standaarddetail 8.13 en 8.14

40

8.5.7 Uitvoering

Na gereedkomen van de werkzaamheden, voorafgaande aan het aanbrengen van de bovenliggende verharding, wordt de riolering in het plangebied gecontroleerd, t.w.:

- Controle op waterdichtheid (niet bij infiltratieriolen) conform de NEN-EN-805 waarbij eisen uit de RAW 2015 van toepassing;
- Overige mogelijke gebreken, o.a. schoon en vrij van beschadigingen)
- Na het gereedkomen van de riolering dient er tevens een inspectie te worden uitgevoerd van de gelegde riolering met behulp van een op afstand bediende videocamera waarbij de beelden (toestandsaspecten conform NEN 3399:2004) worden vastgelegd en de verkregen gegevens bij de afdeling MRO worden aangeleverd op schijf in SUF-RIB-RIB2.1. (rioolinspectie standaard)formaat (of latere versie).
- Alle toestandsaspecten met een classificering 2 of hoger moeten hersteld worden.

- Daar waar van toepassing wordt gecontroleerd of er afvalwater wordt geloosd op hemel- en/of grondwater systemen.

Indien uit de controles gebreken worden geconstateerd dienen deze hersteld te worden. Dit ter goedkeuring van de gemeente.

8.5.8 Grondwater / bemaling

- Als het nodig is om de grondwaterspiegel te verlagen ten behoeve van de aanleg van de riolering dan moet de hoeveelheid te onttrekken grondwater worden geregistreerd. Op de bemaling moeten zogenaamde debietmeters worden geplaatst en dagelijks moet worden bijgehouden hoeveel grondwater is onttrokken. Over de hoeveelheid te verpompen grondwater kan belasting moeten worden betaald. Deze belasting komt geheel voor rekening van de opdrachtgever. Voor nadere informatie dient u contact op te nemen met de belastingdienst.
- Lozing van bronneringswater bij voorkeur via retourbemaling of lozing naar het oppervlaktewater. Indien dit niet mogelijk is (aantonen) kan in overleg met de gemeente worden bekeken of lozing op het gemeenteriool mogelijk is. Van belang hierbij is het te lozen maximaal debiet, de duur van de lozing, tussenplaatsing van een zandvang van voldoende capaciteit, water ph-neutraal.

Afhankelijk van de samenstelling van het bronneringswater kunnen aanvullende eisen aan de lozing worden gesteld. Al vorens te starten met de bronnering dient eerst de waterkwaliteit van het te verpompen grondwater bekend zijn.

8.6 Overdracht van riolering

- Inspectie: Voor de overdracht naar de gemeente dient een gedetailleerde video inspectie te worden gemaakt conform de NEN 3399, buitenriolering en het coderingssysteem van NEN-EN 13508-2 en worden toegevoegd bij de opleverdocumenten.
- Riolering en randvoorzieningen kunnen in een eerder stadium in beheer (na overeenstemming) overgedragen worden, bijvoorbeeld als al afvalwater en hemelwater op riool en/of hemelwatervoorziening zijn aangesloten. Dit dient in een aparte afspraak te worden geregeld
- De gemeente kan als klachtenopvang en klachtbeoordeling dienen m.b.t. huisaansluitingen en andere overlast uit DWA- en HWA-systeem. Als na onderzoek resp. bij interventie blijkt dat de klacht en/of vervolgschade veroorzaakt is door/uit de aanlegactiviteit, dan is de aannemer aansprakelijk voor de herstelkosten en eventuele bijkomende kosten.

- Na beëindiging van de bouwactiviteit en onderhoudstermijn komt middels een eindoplevering en accorderen van Proces Verbaal van Eindoplevering de nieuwe riolering en randvoorzieningen eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente (het eigendom strekt – stroomafwaarts- vanaf de overnamepunten van DWA en HWA bij gebouwen).
- Bij de oplevering dienen de in het bestek vereiste opleverdocumenten te zijn aangeleverd en geaccepteerd.

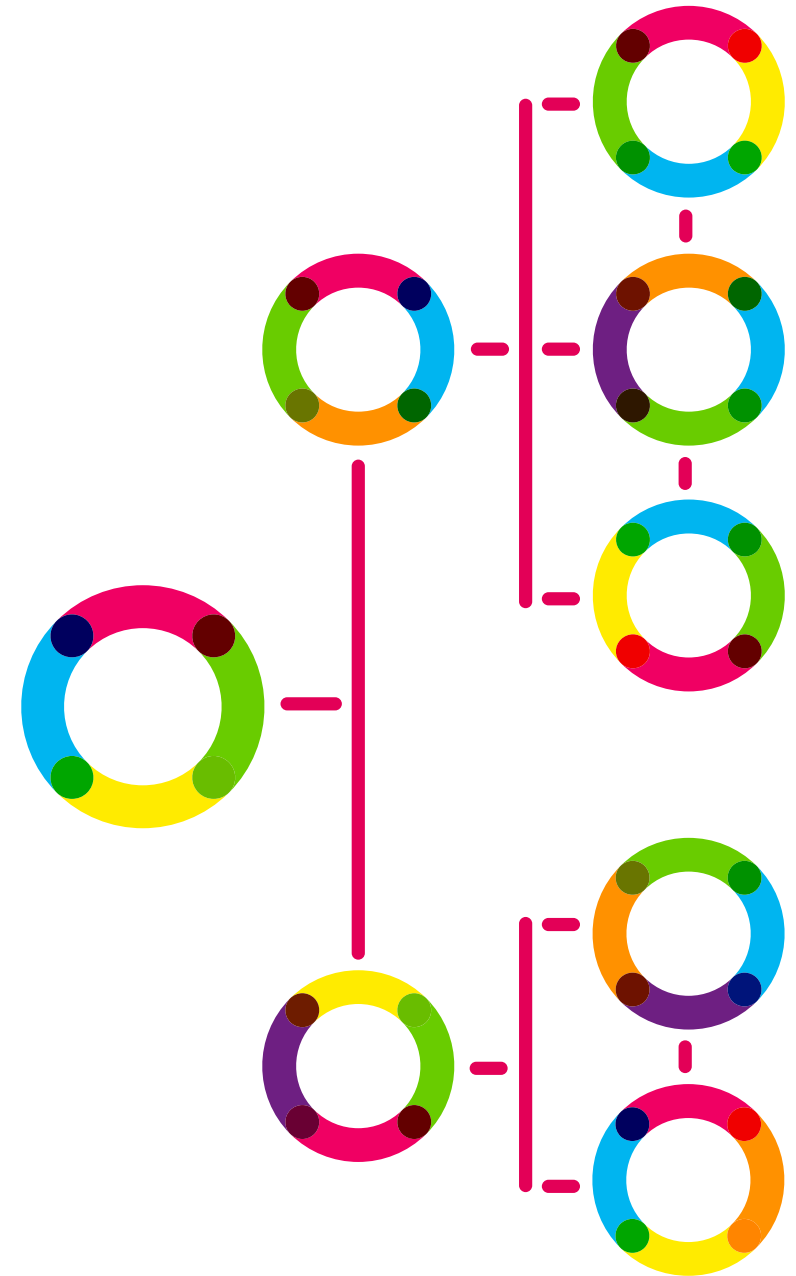
10 Bijlagen

10.1 ***Aanbestedingsleidraad***

10.2 ***Details***

BIJLAGE 3

Algemene Inkoopvoorwaarden Leveringen en Diensten 2021 Gemeente Stein



Inhoudsopgave

I	Algemeen	3
Artikel 1	Definities	3
Artikel 2	Toepasselijkheid	4
Artikel 3	Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst.....	4
II	Uitvoering Overeenkomst.....	5
Artikel 4	Algemene verplichtingen Contractant	5
Artikel 5	Personeel van de contractant	5
Artikel 6	Algemene verplichtingen Gemeente	6
Artikel 7	Kwaliteit, keuring en garantie.....	6
Artikel 8	Geheimhouding en vertrouwelijkheid.....	6
Artikel 9	Intellectueel eigendom	6
Artikel 10	Wijziging en/of aanvulling Overeenkomst.....	7
Artikel 11	Uitrusting en materialen	7
Artikel 12	Tijdstip van nakoming	7
Artikel 13	Toerekenbare tekortkoming, niet-tijdige nakoming en tekortkoming in de nakoming	7
Artikel 14	Niet toerekenbare tekortkoming	8
Artikel 15	Aansprakelijkheid en verzekering.....	8
Artikel 16	Boete	9
Artikel 17	Toepasselijk recht en geschillen.....	9
III	Financiële bepalingen	10
Artikel 18	Prijzen, meerwerk en minderwerk.....	10
Artikel 19	Facturering en betaling.....	10
IV	Privacy, beveiliging en archiefbeheer	12
Artikel 20	Verwerkersrelatie	12
Artikel 21	Verwerking persoonsgegevens	12
Artikel 22	Informatiebeveiliging	12
Artikel 23	Meldplicht beveiligingsincidenten (datalekken)	13
Artikel 24	Archivering	13
V	Aanvullende bepalingen betreffende de leveringen van Goederen	14
Artikel 25	Leveringen (incl. montage c.q. installatie)	14
Artikel 26	Verpakking en transport	14
Artikel 27	Overdracht van eigendom en risico	14
Artikel 28	Discriminatie, kinderarbeid en ontoereikende arbeidsomstandigheden	14
Artikel 29	Afval- en milieugevaarlijke stoffen	15
VI	Aanvullende bepalingen betreffende het verrichten van diensten.....	15
Artikel 30	Diensten	15
VII	Einde Overeenkomst.....	16
Artikel 31	Opzegging.....	16
Artikel 32	Ontbinding	16
Artikel 33	Vernietiging.....	16

I Algemeen

Artikel 1 Definities

Contractant:	de in de Overeenkomst genoemde wederpartij(en) van de Gemeente
Dag:	kalenderdag
Diensten (Dienst):	de door de Contractant, op grond van de Overeenkomst van opdracht in de zin van art. 7:400 BW, te verrichten werkzaamheden ter voorziening in een specifieke behoefte van de Gemeente, niet zijnde werken of leveringen
Gemeente:	de gemeente Stein, zetelend op Stadhouderslaan 200 te Stein
Goederen:	De door de Contractant op grond van de Overeenkomst te leveren zaken en / of vermogensrechten in de zin van artikel 3:1 Burgerlijk Wetboek
Leveringen (Levering):	de overdracht door Contractant aan de Gemeente van Goederen, zulks op basis van de Overeenkomst. Art. 3.90 lid 1 BW
Offerte:	een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek
Offerteaanvraag:	een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten Prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014/23/EU en 2014/24/EU
Overeenkomst:	de Overeenkomst van opdracht tussen de Gemeente en de Contractant op basis waarvan de Contractant leveringen en / of diensten verricht voor de Gemeente en de Gemeente een tegenprestatie voldoet aan de Contractant;

Partijen	de Gemeente en de Contractant(en)
Prestatie:	de te verrichten Leveringen en / of Diensten
Werkdag:	kalenderdagen behoudens weekenden en feestdagen in de zin van artikel 3 Algemene termijnenwet, plaatselijke feestdagen en door de Gemeente aangewezen bruggdagen

Artikel 2 Toepasselijkheid

- 2.1. Deze algemene inkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de Offerteaanvraag en Overeenkomsten met betrekking tot Leveringen en Diensten.
- 2.2. Van deze algemene inkoopvoorwaarden kan slechts worden afgeweken, indien Partijen dit uitdrukkelijk schriftelijk met elkaar zijn overeengekomen.
- 2.3. Indien een bepaling van deze algemene inkoopvoorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van kracht blijven en treden Partijen in overleg teneinde een nieuwe bepaling (of bepalingen) ter vervanging van de nietige of vernietigde bepaling(en) overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige of vernietigde bepaling(en) in acht worden genomen.
- 2.4. Door het indienen van de Offerte wijst de Contractant uitdrukkelijk de toepasselijkheid van zijn eigen algemene voorwaarden af.
- 2.5. In geval van strijdigheid tussen een bepaling in een Overeenkomst en een bepaling in deze algemene inkoopvoorwaarden, prevaleert de bepaling uit de Overeenkomst.
- 2.6. Indien de Gemeente tekeningen, modellen, specificaties, instructies, plannings, keuringsvoorschriften en dergelijke voorschrijft, maken deze deel uit van de Overeenkomst.

Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

- 3.1. De Gemeente kan een Offerteaanvraag intrekken of wijzigen voor zover dit mogelijk is binnen de geldende Nederlandse en Europese jurisprudentie en wet- en regelgeving. De Gemeente zal geen kosten of schade vergoeden die hiermee samenhangen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 3.2. De Offerte van de Contractant heeft een gestanddoeningstermijn van negentig dagen of zoveel langer of korter als in de Offerteaanvraag is vermeld. De gestanddoeningstermijn vangt aan op de dag waarop de inschrijvingstermijn sluit of op de dag die wordt vermeld in de Offerteaanvraag.

- 3.3. Een Overeenkomst komt tot stand nadat namens de Gemeente een expliciete schriftelijke aanvaarding van de Offerte van de Contractant per e-mail, fax of brief is verzonden aan de Contractant. De schriftelijke aanvaarding geldt enkel als aanvaarding, indien daaraan een besluit ten grondslag ligt als bedoeld in artikel 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet dat is genomen door of namens het college van burgemeester en wethouders en de aanvaarding ondertekend is door de burgemeester of een ander waaraan op grond van het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet de vertegenwoordiging van de Gemeente is opgedragen.
- 3.4. Een voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in zoals bedoeld in het voorgaande lid of in de zin van artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 3.5. Alle handelingen die de Contractant verricht voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst zijn voor rekening en risico van de Contractant.
- 3.6. In het geval van af te nemen diensten met afgesproken serviceniveaus wordt tussen de Contractant en de Gemeente een Service Level Agreement (SLA) afgesloten, volgens het model van de informatiebeveiligingsdienst voor gemeenten (IBD).

II Uitvoering Overeenkomst

Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant

- 4.1. De Contractant zal zijn verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst in nauwe samenwerking met de Gemeente nakomen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Contractant.
- 4.2. De Contractant zal de Gemeente op de hoogte houden van de uitvoering van de Overeenkomst en desgevraagd inlichtingen geven. De Contractant is onder meer, doch niet uitsluitend, verplicht om de Gemeente direct schriftelijk in te lichten over feiten en/of omstandigheden die kunnen leiden tot vertraging in de nakoming of waarmee in de Overeenkomst geen rekening is gehouden.
- 4.3. De Contractant garandeert ter zake van de Overeenkomst dat de Contractant of personeel van Contractant of een met de Contractant verbonden rechtspersoon en de onder hen werkzame personen niet betrokken zijn of zijn geweest bij overleg of afspraken met andere ondernemingen op een wijze die strijdig zou kunnen zijn met bepalingen van de Mededingingswet of artikelen 101 en 102 Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie, waaronder: (1) prijsvorming en/of (2) het afstemmen van Offerten, en/of (3) verdeling van werkzaamheden en/of andere handelingen die in strijd zijn met de wet en/of de maatschappelijke betamelijkheid.
- 4.4. De Contractant vrijwaart de Gemeente voor strafrechtelijke boetes en bestuurlijke sancties (als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht, het eventuele kostenverhaal daaronder begrepen) die verband houden met zijn wijze van uitvoering van de Overeenkomst en die aan de Contractant of aan de Gemeente worden opgelegd.
- 4.5. De Contractant zal bij de uitvoering van de Overeenkomst alle van toepassing zijnde voorschriften bij of krachtens de wet gesteld naleven en de Overeenkomsten die de Gemeente met derden heeft gesloten, voor zover deze Overeenkomsten bekend zijn bij de Contractant, in acht nemen. Indien de Contractant genoodzaakt is om contact op te nemen met derden, zal de Contractant de Gemeente informeren.
- 4.6. Slechts voor zover de Contractant expliciet en schriftelijk is gemachtigd door de Gemeente zal de Contractant optreden als gemachtigde van de Gemeente. Eventuele negatieve gevolgen die door het in strijd handelen

met het bepaalde in de voorgaande zin zijn ontstaan, komen geheel voor rekening en risico van de Contractant.

- 4.7. Verplichtingen die naar hun aard zijn bestemd om ook na uitvoering van de Overeenkomst voort te duren, behouden hun werking ook nadat de Overeenkomst is uitgevoerd.

Artikel 5 Personeel van de contractant

- 5.1. Slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, kan de Contractant de uitvoering van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door derden of uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of plichten overdragen aan derden.
- 5.2. De Contractant draagt zelf de verantwoordelijkheid om de door hem ingeschakelde derden te informeren over de afspraken die gelden tussen de Contractant en de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst.
- 5.3. Voor zover Diensten worden verricht in Gemeentelijke panden en/of Gemeentelijke terreinen, zijn de Contractant, Personeel van Contractant en de door de Contractant ingeschakelde derden gehouden de toepasselijke huisregels in acht te nemen.
- 5.5. Indien gedurende de uitvoering van de Overeenkomst blijkt dat Personeel van Contractant niet functioneert in het belang van de goede uitvoering van de Overeenkomst en/of wegens omstandigheden zijn werkzaamheden niet kan voortzetten, heeft de Gemeente het recht de desbetreffende persoon door de Contractant te laten vervangen.
- 5.6. Voor de vervanging van Personeel van Contractant is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van de Gemeente, tenzij directe vervanging van Personeel van Contractant absoluut noodzakelijk is. In dat laatste geval kan worden volstaan met mondelinge toestemming van de Gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat personen beschikbaar worden gesteld die een vergelijkbare deskundigheid, opleiding en ervaring hebben (conform het vereiste in de Offerteaanvraag).
- 5.7. Vervanging van Personeel van Contractant wordt op een korte termijn – doch uiterlijk binnen twee weken of zoveel korter als noodzakelijk – door de Contractant voorzien. Eventuele kosten die gepaard gaan met vervanging komen voor rekening van de Contractant.

- 5.8. De Contractant zet uitsluitend personen in die in Nederland arbeid mogen verrichten.
- 5.9. De Contractant zorgt voor tijdige en correcte naleving van sociale wetgeving en belastingwetgeving.
- 5.10 Medewerkers van Contractant overleggen voor aanvang van de werkzaamheden bij de Gemeente een recente Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG). De contractant stemt voorafgaand aan de aanvraag de noodzaak, inhoud en aard hiervan af met de Gemeente.

Artikel 6 Algemene verplichtingen Gemeente

- 6.1. De Gemeente zal op verzoek van de Contractant alle inlichtingen en gegevens verstrekken voor zover die nodig zijn om de Overeenkomst naar behoren uit te voeren.
- 6.2. De Gemeente zal zich inspannen zoals een goed opdrachtgever betaamt en zal zich indien nodig inspannen om haar medewerking te verlenen die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst, behoudens rechten van derden.

Artikel 7 Kwaliteit, keuring en garantie

- 7.1. De Contractant garandeert dat de geleverde Prestaties voldoen aan de Overeenkomst, aan de algemeen geldende normen en aan de voorschriften die bij of krachtens wet of verdrag gelden met betrekking tot, doch niet uitsluitend, veiligheid, gezondheid en milieu.
- 7.2. De Gemeente is gerechtigd om de Prestaties te (laten) keuren en de Contractant verleent waar nodig zijn medewerking.

Artikel 8 Geheimhouding en vertrouwelijkheid

- 8.1. Partijen zullen al wat hen bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan het vertrouwelijke karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed, op generlei wijze bekendmaken – inclusief via kanalen van sociale media - of voor eigen doeleinden

gebruiken, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking c.q. openbaarmaking noopt.

- 8.2. Contractant garandeert dat de door hem ingeschakelde derden de in lid 1 bedoelde verplichting nakomen.
- 8.3. Partijen hebben het recht om in geval van overtreding van de voorgaande leden door de andere Partij en/of de voor die Partij werkzame personen en/of door die Partij ingeschakelde derden de Overeenkomst per direct op te schorten. Elke opschorting geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.
- 8.4. De Contractant is verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente Personeel van Contractant of ingeschakelde derden een geheimhoudingsverklaring te laten ondertekenen.
- 8.5 De in lid 1 en 2 bedoelde verplichtingen gelden ook na afloop van de Overeenkomst.

Artikel 9 Intellectueel eigendom

- 9.1. Alle (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten (IE-rechten) met betrekking tot enig resultaat voortvloeiende uit de Overeenkomst, berusten bij de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De Contractant draagt deze (aanspraken op) IE-rechten – voor zover nodig – om niet over aan de Gemeente. De Contractant zal op eerste verzoek kosteloos meewerken aan het bewerkstelligen van de overdracht.
- 9.2. Onder resultaat als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt verstaan al hetgeen in het kader van de Overeenkomst tot stand wordt gebracht ongeacht of de Contractant daarbij gebruik maakt van enige bijdrage van de Gemeente en/of derden.
- 9.3. De Contractant doet voor zover mogelijk afstand van alle eventuele persoonlijkheidsrechten op in het kader van de Overeenkomst tot stand gebrachte auteursrechtelijke werken.
- 9.4. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, behoudt of verkrijgt de Contractant geen gebruiksrecht met betrekking tot enig resultaat van de Overeenkomst.

- 9.5. De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het auteursrecht voor met betrekking tot ieder in het kader van de Overeenkomst aan Contractant openbaar gemaakt werk. De Contractant erkent dit voorbehoud.
- 9.6. De Contractant garandeert dat de gekochte Goederen en toebehoren alsmede de geleverde Diensten en al hetgeen daarmee gepaard gaat of daaruit resulteert vrij zijn van alle bijzondere lasten en beperkingen die aan het vrije gebruik daarvan door de Gemeente in de weg zouden kunnen staan, zoals octrooirechten, merkrechten, modelrechten of auteursrechten en vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden dienaangaande.
- 9.7. In het geval van aanspraken van derden zal de Contractant alles in het werk stellen om in overleg met de Gemeente te bewerkstelligen dat de Gemeente het ongestoorde gebruik van het geleverde zal kunnen voortzetten.

Artikel 10 Wijziging en/of aanvulling Overeenkomst

- 10.1. Een wijziging en/of aanvulling van de Overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat een Partij een voorstel van de andere Partij schriftelijk heeft aanvaard.
- 10.2. In dit kader blijven Partijen binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 11 Uitrusting en materialen

- 11.1. De Contractant zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor alle bij de uitvoering van de Overeenkomst te gebruiken - niet van de Gemeente afkomstige - materialen en uitrusting (waaronder gereedschappen), tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 11.2. De Contractant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de deugdelijkheid van de gebruikte Goederen, materialen en uitrusting en dient deze voor eigen rekening en risico te verzekeren, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

- 11.3. In het geval de Gemeente aan de Contractant Goederen, zoals grondstoffen, hulpstoffen, gereedschappen, tekeningen, specificaties en software, ter beschikking heeft gesteld ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst, blijven deze Goederen eigendom van de Gemeente. Aan de terbeschikkingstelling kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 11.4. De Contractant bewaart de ter beschikking gestelde Goederen afgescheiden van soortgelijke Goederen welke behoren aan hemzelf of aan derden.

Artikel 12 Tijdstip van nakoming

- 12.1. De Contractant is van rechtswege in verzuim nadat de fatale termijn(en) of termijnen voor de uitvoering van de desbetreffende Prestaties, zoals vermeld in de Overeenkomst, zijn verstreken en de desbetreffende Prestaties niet of niet volledig zijn uitgevoerd.
- 12.2. De Contractant stelt de Gemeente schriftelijk zo spoedig mogelijk en met opgaaf van redenen in kennis van een eventuele vertraging en de maatregelen die de Contractant zal treffen om de negatieve gevolgen van de vertraging zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 13 Toerekenbare tekortkoming, niet-tijdige nakoming en tekortkoming in de nakoming

- 13.1. De Contractant meldt een dreigende termijnoverschrijding zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente, waarbij hij de aard van de dreigende termijnoverschrijding, de door hem te treffen maatregelen en de verwachte duur van de vertraging vermeldt.
- 13.2. De Gemeente bevestigt schriftelijk de ontvangst van de melding als bedoeld in het eerste lid en geeft daarbij aan of zij instemt met de voorgestelde handelwijze. Deze instemming houdt niet in dat de Gemeente de oorzaak van de dreigende vertraging erkent en laat alle andere rechten of vorderingen die de Gemeente op grond van de Overeenkomst toekomen, onverlet.
- 13.3. Van een tekortkoming in de nakoming is sprake indien de prestatie niet binnen de overeengekomen termijn wordt geleverd of niet beantwoordt aan hetgeen Partijen zijn overeengekomen, tenzij de tekortkoming de Contractant niet kan worden toegerekend.

- 13.4. De volgende omstandigheden zijn in ieder geval toerekenbaar aan de Contractant:
- gebrek aan personeel;
 - ziekte of staking van personeel;
 - verlate levering van Goederen;
 - uitval van hulpmiddelen;
 - files;
 - liquiditeitsproblemen;
 - toerekenbare tekortkoming in de nakoming van door de Contractant ingeschakelde derden
 - andere, voorzienbare omstandigheden waarop de Contractant had kunnen en moeten anticiperen.
- 13.5. De Gemeente stelt de Contractant zo spoedig mogelijk na constatering van de tekortkoming schriftelijk in gebreke, tenzij nakoming blijvend onmogelijk is.
- 13.6. De ingebrekestelling als bedoeld in het vijfde lid bevat een redelijke termijn voor nakoming. Deze termijn is fataal, zodat de Contractant bij niet-tijdige nakoming in verzuim is.
- 13.7. De Gemeente heeft het recht om voor rekening van en na overleg met de Contractant herstel of vervanging zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren, onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt en de overige rechten die haar toekomen, in de volgende gevallen:
- nakoming is blijvend onmogelijk;
 - de in het zesde lid bedoelde redelijke termijn is ongebruikt verlopen;
 - er is sprake van zodanige spoedeisendheid dat onmiddellijke actie is geboden.

Artikel 14 Niet toerekenbare tekortkoming

- 14.1. Indien een van de Partijen de verplichtingen uit de Overeenkomst als gevolg van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) geheel of gedeeltelijk niet kan nakomen, wordt de uitvoering van de Overeenkomst opgeschort voor de duur dat niet kan worden nagekomen zonder dat Partijen ten opzichte van elkaar tot schadevergoeding zijn verplicht.
- 14.2. De Partij die zich op niet toerekenbare tekortkoming beroept dient dit aan de andere Partij kenbaar te maken binnen 24 uur na het intreden van de overmachtsituatie. De eerstgenoemde Partij dient het beroep op een niet toerekenbare tekortkoming tegenover de wederpartij met bewijs te staven.

- 14.3. Gebeurtenissen als stakingen en werkonderbrekingen vormen geen aanleiding tot een beroep op niet toerekenbare tekortkoming, evenmin als wanprestatie van toeleveranciers of anderen van wie Contractant Goederen en/of Diensten betreft.
- 14.4. Indien de overmachtsituatie langer duurt dan dertig (30) kalenderdagen, of indien deze langere duur al eerder vaststaat, heeft de wederpartij het recht de Overeenkomst met onmiddellijke ingang schriftelijk te beëindigen. Partijen rekenen verrichte prestaties af en zijn overigens ten opzichte van elkaar niet tot schadevergoeding of anderszins verplicht.

Artikel 15 Aansprakelijkheid en verzekering

- 15.1. Indien de Contractant toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is hij tegenover de Gemeente aansprakelijk voor alle door de Gemeente geleden dan wel te lijden schade, met dien verstande dat de aansprakelijkheid, per gebeurtenis, beperkt is tot een bedrag van:
- € 150.000,- voor opdrachten waarvan de totale waarde minder is dan of gelijk aan € 50.000,-;
 - € 300.000,- voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 50.000,- maar minder dan of gelijk aan € 100.000,-;
 - € 500.000,- voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 100.000,- maar minder dan of gelijk aan € 150.000,-;
 - € 1.500.000,- voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 150.000,- maar minder dan of gelijk aan € 500.000,-;
 - € 3.000.000,- voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 500.000,-.
- 15.2. Samenhangende gebeurtenissen worden aangemerkt als één gebeurtenis in de zin van het lid 1.
- 15.3. De beperking van de aansprakelijkheid zoals bedoeld in het eerste lid vult:
- ingeval van aanspraken van derden op schadevergoeding;
 - indien sprake is van opzet en/of grove schuld aan de zijde van de Contractant;
 - ingeval van schending van intellectuele eigendomsrechten door Contractant.
- In deze gevallen vrijwaart de Contractant de Gemeente ten volle en is hij onbeperkt aansprakelijk.

Onder derden als bedoeld in dit lid, worden mede begrepen raads- en commissieleden, de burgemeester en de wethouders, werknemers en andere voor de Gemeente werkzame personen welke door de handelswijze van Contractant schade hebben geleden.

- 15.4. Indien een derde de Gemeente aansprakelijk stelt voor handelen of nalaten waarvoor de Contractant aansprakelijk is op grond van het bepaalde in de wet, deze algemene voorwaarden, de Overeenkomst en bijbehorende documenten, neemt de Contractant de behandeling van deze aansprakelijkstelling op eerste verzoek van de Gemeente en voor eigen rekening en risico over.
- 15.5. Alle kosten, waaronder begrepen schade, boetes en rente, die de Gemeente heeft gemaakt c.q. geleden in verband met de behandeling van een aansprakelijkstelling als bedoeld in het vierde lid, komen voor rekening van de Contractant.
- 15.6. In het geval de belastingdienst of instanties aan wie de uitvoering van de sociale verzekeringswetgeving is opgedragen de rechtsverhouding tussen Contractant en Gemeente aanmerken als een fictieve dienstbetrekking, neemt de Contractant de behandeling van alle aanspraken, waaronder begrepen aanspraken op boetes, rente en kosten, op eerste verzoek van de Gemeente en voor eigen rekening en risico over.
- 15.7. De Contractant zal vanaf het aangaan van de Overeenkomst adequaat verzekerd zijn voor risico's ter zake de uitvoering van de Overeenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de looptijd van de Overeenkomst. De Gemeente kan van de Contractant verlangen zich tegen aansprakelijkheid te verzekeren en geeft de Gemeente desgewenst inzage in de polissen.
Een tussentijdse wijziging van het verzekerd bedrag en/of de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst strekt nimmer ten nadele van de Gemeente, tenzij de Gemeente hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.

Artikel 16 Boete

- 16.1. Indien in de Overeenkomst met Contractant een boetebepaling is overeengekomen, is deze boete zonder rechterlijke tussenkomst, ingebrekestelling of aanmaning direct opeisbaar.
- 16.2. De boete laat onverlet alle andere rechten of vorderingen, waaronder, doch niet uitsluitend, de vordering van de Gemeente tot nakoming, ontbinding en het recht op schadevergoeding.

- 16.3. De boete mag door de Gemeente worden verrekend met de door de Gemeente verschuldigde bedragen.

Artikel 17 Toepasselijk recht en geschillen

- 17.1. Op deze algemene inkoopvoorwaarden en de Overeenkomsten, alsmede op de totstandkoming en de interpretatie, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 17.2. De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag (United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods) is uitdrukkelijk uitgesloten.
- 17.3. Als er een geschil ontstaat met betrekking tot de Offerteaanvraag, de procedure zoals beschreven in de Offerteaanvraag, de totstandkoming van de Overeenkomst of de uitvoering van de Overeenkomst, is elk der Partijen gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement Limburg gevestigd is. Alvorens hiertoe over te gaan, zullen Partijen overleg plegen ten einde te bezien of een minnelijke oplossing van het geschil aan de orde kan zijn.

III Financiële bepalingen

Artikel 18 Prijzen, meerwerk en minderwerk

- 18.1. De Contractant zal de Overeenkomst uitvoeren tegen de in zijn Offerte genoemde prijzen in Euro's.
- 18.2. Indien door aanvullende wensen of door gewijzigde inzichten van de Gemeente of door een bij het sluiten van de Overeenkomst niet voorzienbare wijziging van wettelijke voorschriften, de Prestatie die de Contractant op grond van de Overeenkomst moet verrichten, aantoonbaar wordt verzaamd dan wel uitgebreid, is sprake van meerwerk.
- 18.3. Tot meerwerk als bedoeld in het tweede lid worden niet gerekend essentiële werkzaamheden die de Contractant bij het sluiten van de Overeenkomst had behoren te voorzien.
- 18.4. Indien de Prestatie die de Contractant op grond van de Overeenkomst moet verrichten, aantoonbaar wordt verlicht dan wel verminderd, is sprake van minderwerk.
- 18.5. Indien een Partij meent dat van meer- en/of minderwerk sprake is, doet zij daarvan tijdig en schriftelijk mededeling aan de andere Partij onder opgave van de financiële en andere gevolgen daarvan voor de uitvoering van de Overeenkomst.
- 18.6. De Contractant begint niet met de uitvoering van meerwerk dan na een schriftelijke opdracht daartoe van de Gemeente.
- 18.7. Meerwerk dat niet vooraf schriftelijk is overeengekomen, wordt niet door de Gemeente vergoed.
- 18.8. De Contractant zendt een aparte en gespecificeerde nota voor het meer- en/of minderwerk.

Artikel 19 Facturering en betaling

- 19.1. Op de factuur vermeldt de Contractant;
- de wettelijke vereisten waaraan de factuur moet voldoen: naam, adres, postcode, woonplaats, bank/gironummer en de benodigde IBAN- en BIC-gegevens, BTW-nummer, KvK-nummer;

- het factuuradres van de Contractant;
- het totale factuurbedrag inclusief en exclusief BTW;
- Het verplichtingnummer en omschrijving van het werk, levering of dienst waarop de opdracht/betaling betrekking heeft, zoals bij opdrachtverstrekking door de Gemeente omschreven.
- de naam van de gemeentelijke contactpersoon;
- opgave van het aantal werkelijk en noodzakelijk bestede uren, alsmede de data waarop een en ander is verricht, of een korte omschrijving van de verrichte prestatie;
- en eventuele nadere eisen in overleg met de Gemeente.

- 19.2. De Contractant stuurt bij voorkeur een e-factuur aan de Gemeente. Indien niet aan deze wens voldaan kan worden dient de factuur in pdf digitaal te worden verzonden naar facturen@gemeentestein.nl
- 19.3. Deze e-factuur moet voldoen aan de Simplerinvoicing (UBL-) standaard zoals binnen de Europese Unie vastgelegd.
- 19.4. De factuur dient aangeboden te worden via het netwerk van Simpler Invoicing.
- 19.5. De Contractant hanteert een betalingstermijn van dertig dagen na de ontvangst van de factuur of zoveel langer of korter als overeengekomen tussen Partijen in de Overeenkomst. De Gemeente zal binnen de gehanteerde betalingstermijn de factuur van de Contractant betalen.
- 19.6. Indien de Goederen of Diensten niet beantwoorden aan de Overeenkomst is de Gemeente bevoegd om de betaling naar rato van de tekortkoming geheel of gedeeltelijk op te schorten.
- 19.7. In geval van vooruitbetaling door de Gemeente verstrekt de Contractant op eerste verzoek daartoe en voorafgaand aan de eerste vooruitbetaling, op zijn kosten voldoende zekerheid voor (terug)betaling, voor het geval de Contractant op enigerlei wijze tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen waarop de vooruitbetaling ziet. De zekerheid wordt verstrekt door middel van een originele verklaring (harde bankgarantie "op afroep") van een erkende kredietinstelling ter hoogte van het door de Gemeente vooruit te betalen of vooruitbetaalde bedrag, vermeerderd met de wettelijke handelsrente, een en ander goed te keuren door de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om de betreffende bedragen te verrekenen met ieder bedrag dat de Gemeente -uit welke hoofde dan ook- aan Contractant is of zal zijn verschuldigd of de betaling van facturen op te schorten.

- 19.8 Betaling door de Gemeente houdt op geen enkele wijze afstand van enig recht in.
- 19.9 Het is de Contractant niet toegestaan zijn prestatie te verrekenen met een vordering op de Gemeente, uit welken hoofde dan ook verschuldigd.
- 19.10 De Gemeente heeft het recht de voldoening van een factuur op te schorten in het geval van een dreigende termijnoverschrijding als bedoeld in artikel 13, lid 1, of een tekortkoming als bedoeld in artikel 13, lid 3.
- 19.11 De Gemeente behoudt zich het recht voor de factuur door een door haar aan te wijzen (register) accountant op inhoudelijke juistheid laten controleren. De Contractant verleent de betrokken accountant inzage in boeken en bescheiden en verstrekt hem alle gegevens en informatie die deze verlangt. De controle als bedoeld is vertrouwelijk en strekt zich niet verder uit dan voor het verifiëren van de facturen is vereist. De accountant brengt zijn rapportage zo spoedig mogelijk aan de Gemeente uit. De Contractant ontvangt een afschrift. De kosten van het accountantsonderzoek als bedoeld in de vorige leden, komen voor rekening van de Gemeente, tenzij uit het onderzoek van de accountant blijkt dat de factuur niet juist dan wel onvolledig is, in welk geval bedoelde kosten voor rekening van de Contractant komen.

IV Privacy, beveiliging en archiefbeheer

Voor zover met de Prestatie door Contractant danwel door hem ingeschakelde derden persoonsgegevens of gegevens waarvan de Contractant het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden, worden verwerkt die afkomstig zijn van de Gemeente of waarvoor de Gemeente verantwoordelijk is, gelden in aanvulling op artikel 1 t/m 19 de bepalingen uit het onderhavige hoofdstuk.

Artikel 20 Verwerkersrelatie

- 20.1 Begrippen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die in dit hoofdstuk zijn overgenomen hebben dezelfde betekenis als in de AVG gedefinieerd.
- 20.2 Voor zover Contractant in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst persoonsgegevens voor de Gemeente verwerkt, wordt Contractant in het kader van de overeenkomst als (mede) bewerker in de zin van de EU verordening 2016/679 (AVG) aangemerkt.
- 20.3 De Overeenkomst wordt door Partijen (mede) aangemerkt als Overeenkomst in de zin van artikel 28 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.
- 20.4 Indien nieuwe wetgeving daartoe noopt, verklaart Contractant zich reeds nu voor alsdan bereid nieuwe een bewerkersovereenkomst af te sluiten met de Gemeente met daarin opgenomen aanvullende of afwijkende afspraken omtrent de verwerking van persoonsgegevens. De betreffende nieuwe bewerkersovereenkomst prevaleert op hetgeen artikel 20 tot en met 24 is bepaald.
- 20.5 Contractant is niet gerechtigd de verwerking van persoonsgegevens uit te besteden aan een derde (een zogenaamde "sub-bewerker") zonder de voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van de Gemeente.

Artikel 21 Verwerking persoonsgegevens

- 21.1 Contractant is niet gerechtigd om op enig moment de persoonsgegevens die hij ter beschikking krijgt op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk anders te (doen) gebruiken dan voor de uitvoering van de Overeenkomst.

- 21.2 Contractant zal, onverminderd hetgeen in artikel 22 staat vermeld, passende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen treffen om de persoonsgegevens te beveiligen tegen verlies of tegen enige vorm van onrechtmatige verwerking. Deze maatregelen garanderen, rekening houdend met de stand van de techniek en de kosten van de tenuitvoerlegging daarvan, een passend beveiligingsniveau gelet op de risico's die de verwerking en de aard van de te beschermen persoonsgegevens meebrengen. De maatregelen zijn er mede op gericht onnodige verzameling en verdere verwerking van persoonsgegevens te voorkomen. Contractant legt de maatregelen schriftelijk vast.
- 21.3 Contractant verwerkt persoonsgegevens op behoorlijke en zorgvuldige wijze en in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving alsmede een eventueel toepasselijke Gemeentelijke gedragscode.
- 21.4 Contractant verwerkt persoonsgegevens alleen binnen de Europese Economische Ruimte, althans een land dat door een besluit van de Europese Commissie als veilig is aangemerkt.
- 21.5 Alle persoonsgegevens worden als vertrouwelijk in de zin van artikel 8 van deze voorwaarden aangemerkt.
- 21.6 Indien derden de Contractant benaderen met een verzoek tot inzage, correctie en/of verzet, worden deze verwezen naar de Gemeente. De Contractant verleent de Gemeente alle noodzakelijke medewerking bij het afhandelen van betreffende verzoeken.

Artikel 22 Informatiebeveiliging

- 22.1 Contractant garandeert dat met de (ICT) Prestatie door de Gemeente kan worden voldaan aan de Baseline Informatiebeveiliging Nederlandse Gemeenten (BIG) welke deel uitmaakt van de Gemeentelijke ICT kwaliteitsnormen.
- 22.2 Indien de (ICT) Prestatie (gedeeltelijk) door Contractant beheerd wordt (bijv. bij Hosting), of dienstverlening betreft die door Contractant verricht wordt, garandeert Contractant (voor dat deel) dat de (ICT) Prestatie voldoet aan de in lid 1 bedoelde norm voor informatiebeveiliging.

22.3 Contractant garandeert dat al het door haar ingeschakelde personeel en andere derden zullen werken overeenkomstig de overeengekomen normen voor informatiebeveiliging.

22.4 De Gemeente is gerechtigd een audit laten uitvoeren om te controleren of aan toepasselijke informatiebeveiligingseisen wordt voldaan. De contractant kan teneinde zulks aan te tonen verwijzen naar een Derdenverklaring of Third Party Mededeling (TPM). De kosten van de audit is voor rekening van de Contractant.

22.5 De Contractant garandeert dat de gemeente te allen tijde kan beschikken over een Escrow., zulks ten einde in voorkomend geval de gemeente de mogelijkheid heeft om bij het in vervulling gaan van één of meer in de Escrow genoemde voorwaarden, software die onderdeel is van het contract, eigenmachtig te (laten) gebruiken voor het herstellen van fouten en anderszins het onderhouden en/ of anderszins standaardprogrammatuur te onderhouden en/of beheren.

Artikel 23 Meldplicht beveiligingsincidenten (datalekken)

23.1 Contractant zal de Gemeente onverwijld informeren over alle inbreuken op de beveiliging alsmede andere incidenten die op grond van wetgeving moeten worden gemeld aan een toezichthouder of betrokkene (n), onverminderd de verplichting de gevolgen van dergelijke inbreuken en incidenten zo snel mogelijk ongedaan te maken dan wel te beperken.

23.2 Contractant zal het doen van meldingen aan de toezichthouder(s) overlaten aan de Gemeente.

23.3 Contractant zal alle noodzakelijke medewerking verlenen aan het zo nodig, op de kortst mogelijke termijn, verschaffen van aanvullende informatie aan de toezichthouder(s) en/of betrokkene(n).

23.4 De kosten voor de werkzaamheden die op grond van dit artikel door Contractant moeten worden verricht komen voor rekening van Contractant, tenzij Contractant bewijst dat de inbreuk niet aan hem is toe te rekenen.

23.5 Contractant houdt een gedetailleerd logboek bij van alle inbreuken op de beveiliging, evenals de maatregelen die in vervolg op dergelijke inbreuken zijn genomen, en geeft daar op eerste verzoek van de

Gemeente inzage in. Desgewenst ontvangt de Gemeente een gewaarmerkt afschrift hiervan.

Artikel 24 Archivering

24.1 Contractant garandeert dat de (ICT) Prestatie voldoet aan de norm voor archivering en de daarbij behorende meta-datering die deel uitmaakt van de Gemeentelijke ICT kwaliteitsnormen.

24.2 Indien de (ICT) Prestatie tevens als voorziening wordt gebruikt om digitale informatie in de tijd duurzaam en toegankelijk te bewaren, dan voldoet Contractant ook aan de aanvullende vereisten voor eDepots die deel uitmaken van de Gemeentelijke ICT-kwaliteitsnormen.

24.3 Voor zover Contractant in opdracht van de Gemeente gegevens verwerkt, is de Gemeente gerechtigd aan Contractant te verzoeken bepaalde gegevens te vernietigen. De Gemeente is gerechtigd een dergelijk verzoek te doen door het aanleveren van selectielijsten als bedoeld in artikel 5 van de Archiefwet 1995. Contractant zal binnen een redelijke termijn aan een dergelijk verzoek gehoor geven.

24.4 Het in dit artikel bepaalde is niet van toepassing voor zover de met de ICT Prestatie verwerkte gegevens niet voor archivering overeenkomstig de Archiefwet 1995 in aanmerking komen.

V Aanvullende bepalingen betreffende de leveringen van Goederen

Deze bepalingen zijn van toepassing op leveringen van Goederen, naast de voorgaande bepalingen.

Artikel 25 Leveringen (incl. montage c.q. installatie)

- 25.1. De Contractant levert de Goederen conform Delivered Duty Paid (DDP), volgens Incoterms 2010, zoals vastgesteld door de Internationale Kamer van Koophandel (ICC).
- 25.2. Tenzij schriftelijk een andere tijd of plaats is overeengekomen, geschiedt de Levering uitsluitend op Werkdagen ten gemeentehuize tijdens de openingsuren van het gemeentehuis. De Contractant dient zijn vervoerder hiervan op de hoogte te stellen.
- 25.3. Indien de Gemeente de Goederen afkeurt, zal de Contractant op zijn eigen kosten de Goederen terug halen. Alsdan zal de Gemeente haar standpunt schriftelijk toelichten.
- 25.4. Een geleverde zaak bezit tenminste de eigenschappen die zijn overeengekomen en welke de Gemeente op grond van de Overeenkomst mag verwachten.
- 25.5. De Contractant verleent een garantie voor de Goederen voor de duur van twaalf maanden vanaf het moment dat de Gemeente de Goederen heeft goedgekeurd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Deze garantie laat onverlet de aansprakelijkheid van de Contractant.
- 25.6. De Contractant garandeert dat voor een periode van tenminste vijf jaar of een termijn die schriftelijk is overeengekomen na Levering van de Goederen, onderdelen van de Goederen kunnen worden geleverd.
- 25.7. De Contractant is gehouden om alle bij de Goederen behorende gebruiksaanwijzingen en productinformatie, alsmede eventuele kwaliteitskeurmerken of –certificaten, opgesteld zoveel mogelijk in de Nederlandse taal, zonder additionele kosten, ten tijde van de aflevering of op voorhand, aan de Gemeente ter beschikking te stellen.

- 25.8. De Contractant zal voor zijn rekening en risico alle voorkomende gebreken aan de geleverde Goederen na Levering of voltooiing binnen de door de Gemeente bij eerste aanzegging gestelde redelijke termijn wegnemen door herstel of vervanging.

Artikel 26 Verpakking en transport

- 26.1. De Contractant draagt zorg voor een deugdelijke verpakking, alsmede voor een zodanige beveiliging en vervoer van de Goederen, dat deze in een goede staat de plaats van Levering bereiken en het lossen daar veilig kan plaatsvinden.
- 26.2. De Contractant voert alle gebruikte verpakkingsmaterialen voor zijn rekening en risico af en draagt zorg voor een milieuvriendelijke verwerking.

Artikel 27 Overdracht van eigendom en risico

- 27.1. De eigendom van de geleverde Goederen gaat over op het moment van levering, waar nodig na eventuele installatiewerkzaamheden die daarmee gepaard gaan. Het risico gaat over op de Gemeente na acceptatie van de Goederen door de Gemeente.
- 27.2. De acceptatie van de ontvangst van de Goederen zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente, na levering en eventuele installatie van de Goederen.

Artikel 28 Discriminatie, kinderarbeid en ontoereikende arbeidsomstandigheden

- 28.1. Zaken als discriminatie, kinderarbeid en ontoereikende arbeidsomstandigheden binnen de bedrijfsvoering van de Contractant of bij een ingeschakelde derde door de Contractant, worden door de gemeente niet getolereerd. Op eerste verzoek van de Gemeente dient de wederpartij hierover een schriftelijke verklaring af te geven.

Artikel 29 Afval- en milieugevaarlijke stoffen

- 29.1. De Contractant dient voor het tot stand komen van de Overeenkomst schriftelijk te melden of de aangeboden en te leveren zaken milieugevaarlijke stoffen bevatten die vrij kunnen komen tijdens het normale gebruik, alsook bij storingen, reparaties, onderhoud of calamiteiten, het verwijderen, opslaan, storten, verplaatsen, afvoeren, dan wel bij het vernietigen aan het einde van de levensduur van de desbetreffende zaken.
- 29.2. Indien dit het geval is, dient de wederpartij bij de aflevering een duidelijke instructie te voegen met preventieve maatregelen, hoe het vrijkomen dient te worden voorkomen. Bovendien dient de wederpartij de maatregelen te vermelden die getroffen dienen te worden om de Gemeente, personeel en medewerkers van de Gemeente en derden in geval van vrijkomen te beschermen.
- 29.3. In geval van onderhoud, reparaties of sloop door de Contractant dienen afvalstoffen gescheiden te worden afgevoerd en aantoonbaar te worden gestort, opgeslagen of vernietigd met in acht name van de gestelde wettelijke voorschriften.

VI Aanvullende bepalingen betreffende het verrichten van diensten

Artikel 30 Diensten

Deze bepalingen zijn van toepassing op diensten, naast de bepalingen van artikel 1 tot en met 24 en artikel 31 tot en met 33.

- 30.1. De Contractant zal de Diensten uitvoeren binnen de termijn en op de plaats zoals deze zijn opgenomen in de Overeenkomst.
- 30.2. De Contractant draagt de volledige verantwoordelijkheid voor zowel zijn eigen Prestaties, Prestaties van Personeel van Contractant alsmede Prestaties van de door de Contractant ingeschakelde derden.
- 30.3. Feitelijke uitvoering van de Diensten door de Contractant of daarmee gepaard gaande handelingen houdt niet in dat de Gemeente de Diensten zonder meer goedkeurt. De Gemeente behoudt zich het recht voor om eventuele verrichte Diensten te keuren, controleren of niet goed te keuren.
- 30.4. De goedkeuring van de Diensten zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente. Indien de Gemeente de Diensten niet goedkeurt, geeft zij gemotiveerd aan waarom de goedkeuring onthouden wordt.

VII Einde Overeenkomst

Artikel 31 Opzegging

- 31.1. De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn zoals bepaald in de Overeenkomst. Indien geen opzegtermijn in de Overeenkomst is opgenomen, kan de Gemeente de Overeenkomst opzeggen met inachtneming van een redelijke opzegtermijn, mede gelet op de duur van de Overeenkomst. De Contractant kan de Overeenkomst alleen opzegging indien dit in de Overeenkomst is geregeld.

Artikel 32 Ontbinding

- 32.1. Partijen hebben het recht, onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt en de overige rechten die hen toekomen, de Overeenkomst tussen partijen buiten rechte te ontbinden, indien de andere partij enige verplichting uit de Overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en voor zover de tekortkoming vatbaar is voor herstel, nalaat zodanige tekortkoming te herstellen binnen de ingebrekestelling zoals bedoeld in de in artikel 13 bedoelde termijn.
- 32.2. Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt en de overige rechten die haar toekomen, heeft de Gemeente het recht om de Overeenkomst tussen partijen direct en zonder ingebrekestelling buiten rechte te ontbinden, indien:
- a. de Contractant in staat van faillissement of in surséance van betaling verkeert, of onder een aanmerkelijk deel van haar vermogen beslag wordt gelegd;
 - b. de Contractant overlijdt of anderszins in de (fysieke) onmogelijkheid komt te verkeren om de Overeenkomst uit te voeren;
 - c. de bedrijfsvoering van de Contractant (deels) is stilgelegd, hij zijn activiteiten (deels) heeft gestaakt of overgedragen of zijn onderneming in liquidatie verkeert;
 - d. de zeggenschap over of binnen de onderneming van de Contractant wijzigt bijvoorbeeld door wijziging van aandeelhouders of wisseling van bestuursleden;
 - e. personeelsleden van of personen die werkzaam zijn bij de Gemeente, een al dan niet betaalde nevenfunctie bij de Contractant vervullen of ten tijde van de onderhandelingen hebben vervuld of die belangen hebben bij de

- Contractant of bij diens bedrijfsvoering, zonder dat de Gemeente daarvan voor de totstandkoming van de Overeenkomst in kennis is gesteld;
- f. feiten of omstandigheden in relatie tot het bedrijf of de persoon van de Contractant bekend worden, die, waren deze bekend geweest vóór het tot stand komen van de Overeenkomst, aanleiding zouden zijn geweest om geen Overeenkomst met deze Contractant aan te gaan;
 - g. door de Contractant of door een van zijn ondergeschikten of door zijn vertegenwoordigers enig voordeel is of wordt aangeboden of verschaft aan een ambtenaar of werknemer van de Gemeente Stein, lid van het college en/of gemeenteraad of anderszins voor deze Gemeente werkzame personen.
- 32.3. De Contractant is verplicht de Gemeente terstond te informeren over het optreden of redelijkerwijs voorzienbaar zijn van een van de omstandigheden als bedoeld in lid 2.
- 32.4. In geval van ontbinding van de Overeenkomst heeft de Contractant recht op betaling van geleverde prestaties doch geen recht op enige schadevergoeding.
- 32.5. In geval van ontbinding heeft de Gemeente het recht om de reeds door de Contractant geleverde en door de Gemeente betaalde prestatie te blijven gebruiken.
- 32.6. De Gemeente kan afgifte vorderen van hetgeen reeds op basis van de Overeenkomst is ontwikkeld of gerealiseerd en van de gegevens die nodig zijn om een en ander te kunnen voltooien en gebruiken, tegen betaling van een corresponderend deel van de overeengekomen tegenprestatie.
- 32.7. Partijen kunnen overeenkomen dat de Contractant de prestatie zodanig afrondt, dat deze voldoet aan hetgeen is overeengekomen dan wel in een zodanige toestand dat deze door een andere onderneming kan worden voltooid.

Artikel 33 Vernietiging

- 33.1. Indien één van de Partijen zich beroept op vernietiging door middel van een buitengerechtelijke verklaring, dient dit te geschieden met een aangetekend schrijven.

BIJLAGE 4



Nota

Grond- en vastgoed beleid

Onderdeel van Ruimte

Nota

Grond- en vastgoedbeleid

Onderdeel van Ruimte

Auteurs Tom Willems en Jolanda van der Schaft-Hendriks
versie definitief
datum december 2018

inhoudsopgave

Inleiding	5
Grondbeleid	6
Inleiding	7
Visie grondbeleid	7
Kostenverhaal	9
Planschade	10
Verwervingsbeleid	11
Inleiding	12
Verwervingstypen	12
Verwervingsinstrumenten	13
Verwervingswaarde	14
Tijdelijk beheer	15
Grondprijs- en uitgiftebeleid	16
Gronduitgiftedvormen	17
Uitgiftebeleid	18
Methoden van grondprijsbepaling	20
Grondprijzen	21
Vastgoedbeleid	25
Inleiding	26
Ontwikkelingen	26
Strategisch en niet-strategisch vastgoed	27
Leegstaand vastgoed	29
Inleiding	30
Verhuur	30
Bruikleen	30
Leegstandsbeheer	30
Verkoop vastgoed	31
Inleiding	32
Bevoegdheden	32
Prijsbepaling	32
Verkoopmethode	33
Financieel kader	34
Inleiding	35
Materiële vaste activa	35

Vorraden.....	36
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	36
Fases grondexploitatie	36
Winst-verliesneming.....	38
Risicomanagement.....	38
Wet op de vennootschapsbelasting.....	39
De Wet Financiering Decentrale overheden (Wet Fido).....	39
Wettelijke kaders.....	40
Inleiding	41
Europese regelgeving	41
Nederlandse regelgeving.....	41
Rollen en verantwoordelijkheden	43
Inleiding	44
Rolverdeling	44
Hardheidsclausule	45
Geraadpleegde literatuur	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Inleiding

De huidige nota Grondbeleid is 2015 vastgesteld. In deze nota zijn de kaders opgenomen met betrekking tot het grondbeleid, verwervingsbeleid, grondprijns- en uitgiftebeleid en de financiële kaders.

De huidige nota schenkt geen aandacht aan beleid met betrekking tot het vastgoed.

Op het gebied van maatschappelijk vastgoed is sprake van grote veranderingen. Het vrijkomende maatschappelijk vastgoed betekent een aanzienlijke herbestemmingsopgave. Gezien de veranderende opgave van de gemeente dienen eveneens de kaders voor het te voeren vastgoedbeleid helder te zijn. Het is derhalve wenselijk de Nota Grondbeleid uit te breiden met het onderdeel vastgoed. In de nota Grond- en Vastgoedbeleid dienen duidelijke kaders voor het uit te voeren beleid opgenomen te worden.

Verder is de Beleidsnota Grondenbeheer 2016-2019 opgenomen in de voorliggende nota Grond- en Vastgoedbeleid.

Aangezien Grond- en Vastgoedbeleid een middel is om beleidsinhoudelijke doelstellingen te verwezenlijken wordt de nota opgesteld met in achtneming van het reeds vastgestelde beleid en zoveel mogelijk toegespitst op de 'Steinse' situatie.

Grondbeleid

Inleiding

Grond is een schaars goed en de financiële belangen bij het verkrijgen van grondposities zijn groot. Zeggenschap over grond is van groot belang voor het verwezenlijken van initiatieven in de fysieke leefomgeving en publieke voorzieningen. Zonder grond is het niet mogelijk om woonwijken, wegen of recreatiegebieden aan te leggen.

Grondbeleid is een middel om beleidsinhoudelijke doelstellingen te verwezenlijken voor gebruik, beheer en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het is noodzakelijk voor het bereiken van de maatschappelijke doelen.

Visie grondbeleid

De verantwoordelijkheid voor de fysieke leefomgeving ligt nog steeds bij de overheid. Echter een veranderende samenleving vraagt een verschuiving in de werkwijze en rol van de gemeente.

Meer dan voorheen vormen de toekomstige bewoners en gebruikers het uitgangspunt. Nieuwe vraaggerichte vormen van ontwikkelen vervangen de overheidsgestuurde aanpak uit het verleden. Ook in de nieuwe Omgevingswet worden ruimere mogelijkheden geboden voor een vraaggerichte en flexibele aanpak van het grondbeleid, voor uitnodigingsplanologie, organische gebiedsontwikkeling en faciliterend grondbeleid.

Ook in financieel opzicht is het grondbeleid de afgelopen jaren gewijzigd. Dat de inkomsten uit grondverkoop en/of kostenverhaal voldoende zijn om de gemeentelijke ontwikkelkosten (grondverwerving, plankosten, bouw-woonrijp maken) te dekken is niet langer het geval. Vooral bij herstructurering en transformatie van bestaand gebied en bij sloop van woningen ontstaan tekorten.

Waar in het verleden een onderscheid werd gemaakt in actief versus faciliterend grondbeleid kijken we nu naar de rol die de gemeente in het proces wenst te hebben.

We maken onderscheid tussen de regierol (gemeente als regisseur op de grondmarkt) en de productierol (4 hoofdvarianten).

De gemeente kan zich bij ruimtelijke ontwikkelingsprojecten proactief (= actieve regie) of reactief (= reactieve regie) opstellen.

- **Actieve regierol:** de gemeente geeft invulling aan de goede ruimtelijke ordening; functies op de goede plek, toebedelen programma, draagvlak, visievorming, eigenaren mobiliseren, stuwende kracht.
- **Reactieve regierol:** De gemeente reageert op plannen van particuliere eigenaren (intake, afwegingskader expliciet maken)

Daarnaast zijn er verschillende productierollen:

- **Actieve productie:** bij actieve productie treedt de gemeente op als private partij door grond in te kopen, bouwrijp te maken en te verkopen.
- **Productie via risicodragende samenwerking:** productie via risicodragende samenwerking kan bestaan uit verschillende vormen van publiek private samenwerking.
- **Facilitaire productie:** bij facilitaire productie beperkt de gemeente zich tot kostenverhaal en het faciliteren van de ontwikkeling.

Wanneer we de twee regierollen en de vier productierollen gaan mengen, ontstaat een nieuwe ordening in een arena met 7 ontwikkelvelden.

	Actieve productie	Productie via samenwerking	Facilitaire productie
Actieve regie	Rol 1 en 7	Rol 2	Rol 3
Reactieve regie	Rol 4	Rol 5	Rol 6

- Bij rol 1 zien we de mix van actieve regievoering en een klassiek Grondbedrijf; de overheid tracht bestuurlijke doelen te bereiken door zelf grond uit te geven. Deze rol kan vergeleken worden met actief grondbeleid.
- Bij rol 2 is er de actieve regie in combinatie met het speelveld van de publiek private samenwerking en de bouwclaim.
- In rol 3 is er de combinatie van actieve regie met overlating van de risicodragende grondproductie aan eigenaren.
- Rol 4 behelst gelegenheidsaankopen (strategische verwervingen).
- Rol 5 kan een locatie betreffen waarbij bijvoorbeeld op initiatief van de corporatie een bestaande woonwijk met corporatie-eigendom middels een gemeentelijke bijdrage wordt geherstructureerd.
- Rol 6 is het speelveld van de omgang met particuliere initiatieven.
In een specifiek gebied kunnen er meer combinaties zijn: de rollen 1, 2, 3, kunnen bijvoorbeeld ook samen optreden.
- Rol 7 de gemeente verzorgt de bovenwijkse structuur. Bij de ontwikkeling van een gemeente moeten vele investeringen gedaan worden in bijvoorbeeld wegen, groen en water. Uitgangspunt is dat er een wegen- en fietspadennet, alsmede een groen en blauw stelsel met infrastructuur over het gemeentelijke grondgebied wordt neergelegd dat beantwoordt aan ruimtelijke kwaliteitsambities.

Situationeel grondbeleid

Grondbeleid is maatwerk. Het te voeren beleid kan per gebied en per opgave verschillen.

Mede gezien het gestelde in de strategische toekomstvisie en de Ruimtelijke Structuurvisie zal de gemeente komende periode insteken op vraaggericht werken waarbij ruimte wordt gegeven aan particulier initiatief.

Afhankelijk van de geformuleerde doelstellingen en de prioriteit die de gemeente Stein aan een ontwikkeling geeft, wordt gekeken of de gemeente vooral de ruimte aan de particuliere markt of corporaties laat om invulling aan een project te geven en tot uitvoering te brengen, of dat zij zelf een actieve rol vervult.

Volgens de Ruimtelijke Structuurvisie doen zich binnen de gemeente Stein de komende jaren geen grote, nieuwe nog niet bekende, ruimtelijke ontwikkelingen (anders dan de afronding van lopende (woningbouw)projecten voor. De nadruk zal de komende jaren liggen op transformatie (o.a. middels herstructurering), herbestemming en kwaliteitsverbetering. Voor de rol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de uitvoeringsparagraaf van de Ruimtelijke Structuurvisie 2015-2025 leidend zijn.

Grondbeheer

Binnen de gemeente Stein wordt ingezet op een optimaal en juridisch juist grondgebruik. Conform artikel 160 lid 3, neemt het college alle conservatoire maatregelen en doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Om vorenstaande te realiseren wordt het ingeslagen beleid ook in de toekomst gecontinueerd. Winststreven staat hierbij niet voorop.

- Opsporen onrechtmatig grondgebruik;
- Vastleggen en actualiseren van rechtmatig grondgebruik;
- Afhandelen van verjaringsclaims;
- Zowel actief als passief verkopen van snippergroen en reststroken;

In de loop der jaren is een aantal stroken gemeentegrond door burgers in gebruik genomen. Niet altijd is voor dit gebruik een overeenkomst met de gemeente afgesloten. Anderzijds zijn er situaties ontstaan waarbij openbare ruimte op privé-eigendom gesitueerd is. In ieder geval zal bij civieltechnische werkzaamheden getracht worden de juridische eigendomssituatie in overeenstemming te brengen met het gebruik.

Ook ontvangt de gemeente verzoeken van burgers om kleine stroken gemeentegrond aan hun eigendom toe te voegen. Meestal betreft het aangrenzende groenstroken.

Snippergroen zijn 'kleine' groenstroken die eigendom zijn van de gemeente en die qua doelstelling niet onder de groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur vallen. Restpercelen zijn 'kleine' percelen gemeentegrond die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn.

Uitgifte van snippergroen en reststroken vindt plaats middels verkoop (zowel actieve als passieve verkopen). Bij de legalisatie van het onrechtmatig grondgebruik gaat eveneens de voorkeur uit naar verkoop. Indien verkoop niet mogelijk is, vindt de uitgifte plaats middels huur of wordt het gebruik gestaakt.

Kostenverhaal

Gemeenten maken vaak hoge kosten voor het ontwikkelen en bouwrijp maken van bouwlocaties. Het doel van de regeling voor het kostenverhaal is dat initiatiefnemers en eigenaren die een nieuwe ontwikkeling realiseren en die profiteren van de aanleg van publieke werken, naar evenredigheid bijdragen in de kosten. Zittende eigenaren kunnen niet worden belast.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om kosten te verhalen. De gemeenteraad mag het planologisch besluit alleen vaststellen als het kostenverhaal is verzekerd.

De gemeente kan dit verzekeren door de kosten privaatrechtelijk (via gronduitgifte of anterieure overeenkomsten) of publiekrechtelijk (via exploitatieplan en daarna posterieure overeenkomst) te verhalen.

Privaatrechtelijk

Gronduitgifte

Indien de gemeente over de eigendom van de gronden in plangebied beschikt, vindt kostenverhaal plaats via de gronduitgifte. Bij de uitgifte van de gronden worden de gemaakte kosten verdisconteerd in de uitgifteprijs.

Anterieure overeenkomst

Indien de gemeente niet over het eigendom beschikt kan kostenverhaal via privaatrechtelijke (vrijwillige) contractvorming plaatsvinden. Afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat het benodigde planologisch besluit is genomen. In zo'n overeenkomst legt de gemeente de afspraken met een marktpartij vast over de gebiedsontwikkeling. Deze afspraken omvatten o.a. het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte, fasering woningbouwprogramma etc..

Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze, wat betreft het onderdeel kostenverhaal, niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de Wro. De afspraken moeten wel betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling en passen binnen een vastgestelde structuurvisie. Bovendien gelden de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de Awb.

Publiekrechtelijk

Het publiekrechtelijke spoor wordt gevolgd als er geen vrijwillige afspraken gemaakt kunnen worden met de grondeigenaar of initiatiefnemer. Bij het vaststellen van de planologische maatregel wordt eveneens het exploitatieplan door de Raad vastgesteld. Het **exploitatieplan** biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en kan noodzakelijke locatie-eisen en eisen over woningbouwcategorieën bevatten.

De kern van het exploitatieplan voor het kostenverhaal is de exploitatieopzet. De kostensoorten die gemeenten op deze wijze kan verhalen zijn limitatief beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (bro). Plankosten betreffen een deel van de totale te verhalen kosten. De regeling 'plankosten exploitatieplan' stelt een maximum aan bepaalde via het exploitatieplan te verhalen plankosten.

Omgevingsvergunning

Middels de omgevingsvergunning kan de gemeente de exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan in rekening brengen.

Posterieuze overeenkomst

Het is ook mogelijk dat tussen de gemeente en de exploitant een overeenkomst wordt gesloten na het vaststellen van het exploitatieplan. De contractvrijheid is hierbij echter behoorlijk beperkt in vergelijking met een anterieure overeenkomst. Partijen mogen in de posterieuze overeenkomst namelijk niet meer afwijken van de inhoud van het exploitatieplan.

Planschade

Door een wijziging in het planologisch regime kunnen belanghebbenden schade lijden. In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat schade kan worden verhaald op de ontwikkelende partij.

Binnen de gemeente Stein worden de afspraken omtrent het doorleggen van planschade in een planschadeverhaalovereenkomst of in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Verwervingsbeleid

Inleiding

Grond is een schaars goed en de financiële belangen bij het verkrijgen van grondposities zijn groot. Het hebben van een grondpositie biedt nog steeds de beste garantie om gemeentelijke doelstellingen en ambities te realiseren. Derhalve kan het in sommige gevallen wenselijk zijn om grond actief te verwerven om vervolgens (eventueel met marktpartijen) tot realisatie te komen. Vooral initiatieven die door de gemeente gewenst zijn maar niet door de markt worden opgepakt kunnen zo gerealiseerd worden. Het verwerven en beheren van grond om hier vervolgens een plan op te realiseren is echter niet zonder risico's. Ook interne gemeentelijke leveringen vallen onder het verwervingsbeleid.

Verwervingstypen

Onderstaand wordt kort ingegaan worden op de verschillende vormen van verwerving die kunnen voorkomen in de dagelijkse praktijk. We onderscheiden de volgende verwervingstypen:

Reguliere verwerving

Onder reguliere verwerving wordt de verwerving van onroerende zaken verstaan, die plaatsvindt binnen reeds door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatieopzetten of vastgestelde kredieten. De aankoop prijs van dit type verwerving ligt veelal hoger dan bij de overige verwervingstypen. Dit komt voornamelijk door de grotere kans op realisatie, waardoor het risicoprofiel veelal lager zal zijn.

Anticiperende verwerving

Onder anticiperende verwerving wordt de verwerving van onroerende zaken verstaan, die plaatsvinden in de eerste fasen van een ontwikkelingstraject. Voor het gebied waar via een structuurvisie of bestemmingsplan door de gemeenteraad inhoudelijke, definitieve uitspreken zijn gedaan over de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Deze verwerving vindt plaats voordat er een grondexploitatieopzet of krediet is vastgesteld. Een kredietaanvraag zal dan ook noodzakelijk zijn. De planvorming is dus al wel opgestart maar bevindt zich nog in een zeer vroeg stadium. Ondanks het feit dat de planvorming al wel is opgestart, ligt het risicoprofiel van dit type verwerving veelal hoger dan bij de reguliere aankopen. De haalbaarheid van het project ligt immers in dit processtadium veelal nog niet vast.

De gronden worden na verwerving geadministreerd binnen de algemene dienst. Het college legt achteraf verantwoording af aan de Raad middels een Raadsinformatiebrief en via de planning en control cyclus.

Proactieve (strategische) verwerving

Onder proactieve verwerving wordt de verwerving van onroerende zaken verstaan in die gebieden en voor doeleinden, waarvoor door de Raad op één of andere wijze beleid is vastgesteld. Verder wordt hieronder verstaan verwerving van ruilgronden ten behoeve van doeleinden waarvoor door de Raad op één of andere wijze beleid is vastgesteld of ten behoeve van vastgestelde grondexploitatieopzetten. De gronden worden na verwerving geadministreerd binnen de algemene dienst. Het college legt achteraf verantwoording af aan de Raad middels een Raadsinformatiebrief en via de planning en control cyclus.

Gelegenheidsverwerving

Onder gelegenheidsverwerving wordt de verwerving van onroerende zaken verstaan, die plaatsvindt zonder dat de gemeente hier uitdrukkelijk zelf het initiatief voor neemt. Dit type verwerving hoeft niet noodzakelijkerwijs binnen de vastgestelde verwervingsstrategie van de gemeente te vallen. Ook dit type verwerving wordt echter getoetst aan de gemeentelijke randvoorwaarden voor verwerving van onroerende zaken.

Zoals in de inleiding aangegeven is grond een schaars goed. Gebleken is dat het verwerven van grond ten behoeve van ontwikkelingen binnen de gemeente steeds vaker een knelpunt vormt. Agrariërs willen hun grond niet verkopen maar wensen grond te ruilen. Het is derhalve van belang dat de gemeente voldoende ruilgrond in haar bezit heeft. Komende jaren wordt derhalve ingezet op anticiperende, proactieve verwerving of gelegenheidsverwerving. Het is dan ook van belang dat hiervoor door de Raad een budget beschikbaar gesteld wordt.

Randvoorwaarden voor verwerving

Indien de gemeente wenst over te gaan tot verwerving van onroerende zaken, zal de voorgenomen verwerving getoetst worden aan een aantal randvoorwaarden/criteria.

- De verwerving past binnen de kaders van deze nota.
- De verwerving
 - o moet liggen in gebieden waarvan in redelijkheid kan worden aangenomen dat deze in de toekomst voor woningbouw of bedrijventerreinontwikkeling aangewend zullen worden;
 - of
 - o is van belang in het kader van een (te ontwikkelen) inrichtingsvisie;
 - of
 - o is bedoeld voor infrastructurele werken.
 - of
 - o kan gezien de ligging aangewend worden voor compensatiedoeleinden (ruilgrond).
- De verwerving moet passen binnen de beschikbaar gestelde middelen.
- Voor de verwerving wordt een risicoanalyse opgesteld.
- Voor de verwerving is goedkeuring van burgemeester en wethouders vereist waarbij verwezen wordt naar de risicoanalyse.
- Medewerking van derden (Rijk, Provincie en/of particulieren) is niet noodzakelijk of moet naar verwachting te verkrijgen zijn.
- Aan de verwerving ligt een taxatierapport ten grondslag oftewel voor het gebied is een complexwaarde vastgesteld of heeft op basis van artikel 13 lid 4 Wvg een prijsbepaling plaatsgevonden;
- Voorafgaand aan de verwerving wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

Om gewichtige redenen kan het college van burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van bovenstaande randvoorwaarden.

Verwervingsinstrumenten

Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving kan plaatsvinden in iedere fase van het ruimtelijk planproces. Minnelijke verwerving gaat vooraf aan onteigening.

Minnelijke verwerving kan zowel passief (initiatief ligt bij de verkoper) als actief (initiatief ligt bij de gemeente) zijn.

Bij minnelijke verwerving wordt met de eigenaar van een perceel onderhandeld over de mogelijkheid om tot een aankoop te komen. Beide partijen zijn gelijkwaardig aan elkaar. Van beide partijen is wilsovereenstemming vereist.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt de gemeente de mogelijkheid om af te dwingen dat een eigenaar, bij een voorgenomen verkoop, de grond eerst aan de gemeente moet aanbieden. Vervolgens moeten de eigenaar en de gemeente het eens worden over de prijs.

Voorwaarden voor het toepassen van de Wvg is dat de gemeente een ontwikkelvisie heeft op het gebied, dit planologisch heeft onderbouwd of kan onderbouwen.

Door het vestigen van de Wvg versterkt de gemeente haar actieve regierol bij de uitvoering van ruimtelijk beleid. Verder heeft het vestigen van het voorkeursrecht een prijsdempend effect.

Binnen het actieve grondbeleid is de Wet voorkeursrecht gemeenten een passief verwervingsmiddel. Zolang de eigenaar de grond niet ter verkoop aanbiedt, gebeurt er niets.

Het inzetten van de Wvg is een strategische keuze die afhankelijk is van de omstandigheden.

Bij de overweging dient rekening te worden gehouden met de rol die de gemeente in de ontwikkeling wil gaan innemen; het feit dat de procedure van de Wvg (vestiging en aanbieding) nauwgezet gevolgd moet worden en of de gemeente in een vroeg stadium over de gronden wenst te beschikken. Binnen de gemeente Stein is de Wvg ingezet bij de ontwikkeling van Bramert-Noord.

Onteigening

Onteigening is het meest vergaande verwervingsinstrument. Het instrument grijpt heel diep in, in de levenssfeer van diegene die onteigend wordt.

De overheid gebruikt hier haar publieke middelen ter verkrijging van een persoonlijk eigendom, waarvan de eigenaar in het voortraject reeds heeft aangegeven dat hij/zij dit niet minnelijk wenst te verkopen. Onteigening is alleen mogelijk indien wordt aangetoond dat het publieke belang zwaarder moet wegen dan het persoonlijke belang. Bovendien moet duidelijk zijn dat er getracht is om het perceel eerst minnelijk te verwerven.

Duidelijk mag zijn dat onteigening zeker niet de voorkeur geniet. Soms is hier echter niet aan te ontkomen omdat minnelijke verwerving en verwerving via een gemeentelijk voorkeursrecht niet succesvol is geweest. Afhankelijk van de omstandigheden is het gezien de doorlooptijd van een onteigeningstraject een strategische keuze om de onteigening in een vroeg stadium in gang te zetten. Onteigening is alleen mogelijk op basis van een vastgesteld ruimtelijk plan.

Verwervingswaarde

De gemeente zal haar verwervingen realiseren tegen marktconforme voorwaarden. Een taxatierapport op basis van marktwaarde door een extern bureau vormt voor de gemeente in principe de basis voor onderhandelingen.

Onder 'marktwaarde' ¹wordt verstaan, de prijs waartegen gronden en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat betrokken gronden en gebouwen openlijk op de markt worden aangeboden, de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de gronden en gebouwen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen.

Minnelijke verwerving

Het inschakelen van een externe deskundige draagt bij aan de objectiviteit van de waardebepaling van de marktwaarde.

Minnelijke verwerving vindt primair plaats tegen marktconforme waarde, afhankelijk van de situatie kan minnelijke verwerving ook plaatsvinden tegen volledige schadeloosstelling.

Verwerving particulier grondeigendom onder openbare ruimte

Indien bij civieltechnische werkzaamheden blijkt dat particulier grondeigendom gelegen is onder de openbare ruimte zal de gemeente trachten deze grond minnelijk te verwerven zodat een juiste eigendomssituatie ontstaat.

De gemeente zal deze grond verwerven tegen een vaste grondprijs van € 10,- p/m², ongeacht of sprake is van verjaring.

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader, VROM 5165, p.35-36

Verwerving o.b.v. de Wet voorkeursrecht gemeenten

Uitgangspunt is dat de eigenaar en de gemeente in overleg de verkoopprijs bepalen. Lukt dit niet dan zal de rechter op advies van deskundigen de prijs bepalen. De waarderingsgrondslag hierbij is eveneens de marktwaarde.

Verwerving o.b.v. onteigening

Een belangrijk uitgangspunt bij de verwerving op basis van onteigeningswetgeving is dat de partij die verwerft, i.c. de gemeente, te allen tijde gedurende het verwervingsproces dient aan te tonen pogingen te hebben ondernomen om met de tegenpartij minnelijk tot overeenstemming te komen.

Indien men dit niet kan aantonen vindt er vooralsnog geen onteigening plaats. De verwerver blijft dus proberen de eigenaar op basis van de eerder vastgestelde voorwaarden (aanbieding op basis van marktwaarde dan wel een aanbieding op basis van marktwaarde met aanvullende schadeloosstellingen op basis van de OW) te bewegen tot een minnelijke verkoop.

Taxatie zal plaatsvinden door een extern bureau waarbij als uitgangspunt geldt dat de taxatie van het betreffende object wordt gebaseerd op de onteigeningswetgeving en aanvullende jurisprudentie.

Interne leveringen

Interne leveringen zullen plaatsvinden tegen de actuele boekwaarde. Waarbij deze boekwaarde de maximale de marktwaarde niet overtreft.

Tijdelijk beheer

Op het moment dat de gemeente gronden verwerft dienen deze tijdelijk beheerd te worden.

Het beheer van gronden (incl. eventueel vastgoed) gaat om het beheersen van de kosten. Het is van belang om deze kosten zo laag mogelijk te houden zonder dat dit de omgeving schaadt. Dit vraagt om een planmatige aanpak, waarbij zeker ook moet worden gekeken naar de mogelijkheden van tijdelijk gebruik, de termijn van beschikbaarheid en de risico's die aan het beheer en gebruik verbonden zijn.

Agrarische grond

Bij agrarische grond verdient voortgezet gebruik de voorkeur. Dit vindt plaats op basis van kortlopende pachtovereenkomsten, waarbij voorkomen dient te worden dat er gebruiksrechten ontstaan.

Eigendom met opstallen

In sommige gevallen verwerft de gemeente behalve grond ook opstallen. Tenzij op voorhand duidelijk is dat er een tijdelijke gebruiker is, is sloop de beste optie. Afhankelijk van de oppervlakte van de kavel kan er vervolgens gezocht worden naar een tijdelijke invulling.

Grondprijs- en uitgiftebeleid

Gronduitgiftedvormen

Er zijn vier hoofdvormen van gronduitgifte:

- verkoop van grond gevolgd door eigendomsoverdracht;
- uitgifte van grond in erfpacht;
- verhuur van grond;
- bruikleen van grond.

Bouwrijpe grond wordt in eerste instantie verkocht en slechts in uitzonderlijke situaties in erfpacht uitgegeven of verhuurd.

Verkoop van grond

Bij de verkoop van (bouw)grond worden standaardvoorwaarden opgenomen. In deze standaardvoorwaarden is onder andere opgenomen dat iemand die bouwgrond koopt, de plicht heeft het perceel te bebouwen. Daarnaast kan de gemeente bij de uitgifte van bouwgrond tevens bijzondere bepalingen opnemen. Verplichtingen die de gemeente aan de koper kan opleggen, zijn bijvoorbeeld bijzondere kwaliteitseisen of het opleggen van een anti-speculatiebeding. Indien bouwgrond aan een starter wordt verkocht tegen de verlaagde grondprijs voor starters wordt een anti-speculatiebeding opgenomen.

Naast kavels verkoopt de gemeente ook snippergroen of reststroken (incl. voortuinen). Snippergroen en restpercelen hebben geen of minimale betekenis voor de openbare ruimte.

Erfpacht

Erfpacht is na eigendom het meest omvattende genotsrecht met betrekking tot een onroerende zaak. Bij uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en de erfpachters krijgen gedurende lange tijd (meerdere tientallen jaren) het gebruiksrecht ervan.

Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht verbonden is aan de onroerende zaak, in dit geval de grond, en niet aan de persoon. Een erfpachtrecht kan door de erfpachter worden overgedragen aan een ander, zonder dat daarvoor toestemming van de grondeigenaar nodig is (tenzij in de overeenkomst anders bepaald). Bij overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen.

Op het erfpachtrecht kan een hypotheek worden gevestigd. De erfpachter heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Hij mag de grond in erfpacht veelal voorzien van een opstal. (zie recht van opstal)

De wettelijke regeling van de erfpacht is te vinden in de artikelen 5:85 e.v. Burgerlijk Wetboek.

Voor erfpacht wordt met name gekozen als grip op de herbestemming en het gebruik van de locatie wenselijk is oftewel als de ontwikkeling maatschappelijk gewenst is maar om financiële redenen niet gerealiseerd kan worden.

Verhuur

Verkoop van gronden geniet de voorkeur boven verhuur omdat de zaken dan helder en blijvend geregeld zijn en de gemeente geen kosten maakt in verband met verhuur, onderhoud of eventuele handhaving. Mocht verkoop niet mogelijk zijn kan onder bepaalde voorwaarden worden verhuurd.

Voor verhuur komen alleen gronden in aanmerking die:

- voor de gemeente niet (meer) functioneel zijn, maar in het verleden reeds in gebruik zijn genomen en waarvan die de gebruiker niet bereid of in staat is de grond te verwerven;
- tijdelijk beheerd dienen te worden;
- de gemeente niet definitief wil afstoten, bijvoorbeeld om:
 - o strategische redenen;
 - o te voorkomen dat gemeentelijk eigendom onbereikbaar wordt;
 - o kabels, leidingen en/of rioleringswerken in of nabij het perceel liggen die verkoop verhinderen, maar geen bezwaar zijn voor verhuur;
- gronden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

Bruikleen

Bruikleen is een overeenkomst waarbij grond om niet in gebruik wordt gegeven. Binnen de gemeente Stein worden gronden alleen in bruikleen gegeven als de verwachting bestaat dat de grond binnen één jaar gebruikt wordt voor een ontwikkeling (en verhuur hierdoor niet mogelijk is) en bij voortuinen waarbij verkoop niet mogelijke of wenselijk is.

Recht van opstal

Recht van opstal is geen uitgifte vorm maar hangt samen met de uitgifte van grond in erfpacht of huur. Met de vestiging van een recht van opstal wordt toestemming door de grondeigenaar gegeven om op zijn grond een gebouw te realiseren. Daarmee wordt vastgelegd dat de grondeigenaar geen verantwoordelijkheid draagt ten aanzien van dit gebouw. Het recht van opstal wordt over het algemeen gedurende langere tijd gevestigd.

Bij een beëindiging van het opstalrecht zal de gemeente in principe het uitgangspunt hanteren dat geen vergoeding verschuldigd is voor de bebouwing als het opstalrecht op initiatief van de opstaller wordt beëindigd of als de opstaller niet zelf heeft geïnvesteerd in de stichting van het gebouw.

Uitgiftebeleid

Bouwgrond

In het uitgifteproces is het relevant of het gaat om de uitgifte van slechts enkele kavels op de markt of om het realiseren van een grote bouwlocatie. Per opgave dient bepaald te worden welke uitgiftevariant(en) het beste bij de opgave past.

Particulier opdrachtgeverschap

Gezien het beperkte aantal kavels vindt de uitgifte van individuele bouw kavels voor particuliere woningbouw niet middels speciale uitgiftevoorwaarden plaats. De uitgifte vindt plaats op volgorde van aanmelding.

Bij nieuwe bouwgrondexploitaties zal afhankelijk van situatie passende uitgiftevoorwaarden worden vastgesteld.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Naast de traditionele vorm van het individuele particuliere opdrachtgeverschap, is ook het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontstaan. Bij deze vraaggestuurde woningbouwontwikkelingen worden de toekomstige gebruikers van de nog te bouwen woningen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij de ontwikkeling (vaak nog voor vaststelling bestemmingsplan). Zij bepalen mee wat en hoe er gebouwd gaat worden waarmee een bijzonder grote betrokkenheid van de toekomstige bewoners wordt gekweekt bij hun woning en woonomgeving.

Om te zorgen dat deze vorm van vraaggestuurde woningbouwontwikkeling succesvol is, dient begeleiding van het proces plaats te vinden door middel van externe professionele ondersteuning. Professionele ondersteuning brengt meer stabiliteit, kennis en structuur in het proces.

Marktpartijen

De methode van gronduitgifte aan marktpartijen is sterk afhankelijk van de grondbeleid strategie en de samenwerkingsvorm die is overeengekomen tussen de gemeente en de marktpartij(en). Belangrijke aspecten die hierbij een rol spelen zijn de Europese regelgeving omtrent aanbesteding en staatssteun. In ieder geval zal de grond aan marktpartijen uitgegeven moeten worden tegen marktconforme voorwaarden om te voldoen aan de eisen omtrent staatssteun. Wanneer de prijs tot stand is gekomen door een openbare onvoorwaardelijke biedprocedure of op basis van een onafhankelijke taxatie, bestaat er geen vermoeden van staatssteun.

Globaal zijn er een tweetal uitgiftemethoden te onderscheiden:

- enkelvoudige gronduitgifte (bijvoorbeeld op basis van ervaring uit het verleden);
- gronduitgifte met een vorm van concurrentie.

Enkelvoudige onderhandse procedure

Hier wordt met een door de gemeente geselecteerde partij op basis van een multidisciplinair programma van eisen in onderhandeling gegaan. De te stellen eisen mogen hierbij niet verder gaan dan randvoorwaarden die zijn te herleiden tot de wettelijk toegekende bevoegdheden. Anders is er op grond van jurisprudentie al snel sprake van een aanbesteding plichtige opdracht die onderhands niet gegund mag worden. Voor locaties met een specifiek beleidsdoel, programma of complexiteit kan voor deze methode worden gekozen. Na onderhandeling en overeenstemming, wordt een overeenkomst aangegaan. Het grootste voordeel van deze procedure is dat deze vorm vrij is, snel kan worden doorlopen en lage procedurekosten heeft.

Meervoudige onderhandse procedure

Bij deze methode wordt een aantal partijen gevraagd een bouwplan, vergezeld van een bod op de locatie, in te dienen. Deze partijen dienen op objectieve criteria te worden gekozen. Daarna wordt de opdracht gegund aan de aanbieder die het meest passende voorstel doet. Een objectieve beoordeling van de partijen is hierbij een aandachtspunt.

Openbaar (Europees) aanbesteden

Bij deze methode kan de gehele (inter)nationale markt meedingen. Vooraf worden per locatie de uitgangspunten voor de selectieprocedure bepaald. Naast de opbrengst kunnen ook andere beleidsambities meewegen bij de aanbesteding, zoals bijvoorbeeld programma, architectuur, materiaalkeuze, omgang met water en groen, energie en duurzaamheid, bepaalde kennis en/of kwaliteiten van de wederpartij.

Grootste voordeel van deze procedure is de transparantie en het grote (ook internationale) bereik waardoor het innovatieve vermogen maximaal kan worden benut. Nadeel is de bewerkelijke en tijdrovende procedure, die zorgvuldig moet worden doorlopen.

Snippergroen en reststroken

De verkoop van snippergroen en reststroken is niet commercieel van aard maar geschiedt omdat geen sprake is van grond ten behoeve van de groene hoofd- of wijkstructuur, de grond geen of minimale betekenis heeft voor de openbare ruimte en de grond is niet nodig voor de uitoefening van de gemeentelijke taak. Hieronder wordt ook verstaan reeds in gebruik genomen voortuinen. Doel is een besparing op de onderhouds- en beheerkosten.

Indien de gemeente snippergroen of restpercelen voor de verkoop aanbiedt, wordt onderstaande volgorde aangehouden.

1. Huidige gebruiker
2. Eigenaren aangrenzende percelen. Aan de huurder van woningen op aangrenzende percelen wordt niet verkocht in verband met problemen bij wisseling van de huurder.
3. Andere belangstellenden.

Criteria voor verkoop

- Verkoop mag geen verkeerstechnische problemen opleveren.
- Verkoop mag niet leiden tot sociaal oncontroleerbare situaties (onveilige plekken).
- Bij aaneengesloten restpercelen, die aan eigendommen grenzen van meerdere eigenaren, wordt de grond eerst uitgegeven, nadat vaststaat dat het geheel wordt afgenomen.
- Bij de uitgifte van gronden dient een stelselmatige verkaveling in acht genomen te worden (m.a.w. door de uitgifte mogen geen onlogische eigendomsverhoudingen ontstaan, versnippering moet worden voorkomen).
- In de over te dragen grond bevinden zich geen kabels, leidingen en rioolbuizen, tenzij de nutsbedrijven akkoord gaan met de vestiging van een recht van opstal of de koper bereid is de kosten voor omlegging voor zijn rekening te nemen.
- Er liggen geen claims op de grond op basis van in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, mogelijkheid aanleg openbare parkeerplaatsen, aanspraken van derden etc.

Bestemming

Groen- en reststroken worden overgedragen met de bestemming zoals opgenomen in het van toepassing zijnde bestemmingsplan. Na uitgifte zullen deze gronden veelal betrokken worden bij de tuin, dit heeft tot gevolg dat er formeel sprake kan zijn van een situatie die in strijd is met het bestemmingsplan. De gemeente is in onderhavige situatie ambtshalve niet voornemens op te treden tegen het gebruik als tuin. Bij de reguliere herziening van het bestemmingsplan wordt -waar mogelijk- van verkochte reststroken, voor zover het gebruik als tuin niet reeds was toegestaan, de vigerende bestemming gewijzigd in 'Wonen'. Zolang de bestemming niet is gewijzigd, kan dit eventueel beperkingen opleveren ten aanzien van het gebruik.

Methoden van grondprijsbepaling

Er zijn verschillende methoden om de grondprijs te bepalen. Welke methode er gekozen wordt, is mede afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie, de toekomstige functie van de te verkopen grond, de randvoorwaarden die door de gemeente gesteld worden en de locatie specifieke omstandigheden.

Kostprijsmethode

De kosten die de gemeente maakt worden in deze methode als basis gehanteerd bij het bepalen van de grondprijs. De optelsom van alle gemeentelijke kosten vormt de verkoopprijs van de grond. Deze methode is relatief eenvoudig toe te passen en was vroeger vrij algemeen geaccepteerd als maatstaf. Er ontbreekt echter een koppeling met de marktwaarde waardoor deze methode indruist tegen het principe van marktconformiteit.

Comparatieve methode

Op basis van vergelijkbare objecten wordt de marktwaarde van een perceel bepaald. Voorwaarde voor deze methode is dat er voldoende referentietransacties beschikbaar zijn. Om tot een goede prijsbepaling te komen is het van belang om te vergelijken met de juiste referentiekavels en/of panden. Een voorafgaand marktonderzoek is noodzakelijk. Veelal wordt dit gedaan door het opvragen van gegevens bij gemeenten in dezelfde regio en/of wordt gekeken naar recente vastgoedtransactie. De methode is relatief eenvoudig toe te passen maar er bestaat meestal geen relatie tot de bepaalde grondprijs, waardoor het risico aanwezig is dat er niet-marktconforme grondprijzen vastgesteld worden.

Residuele grondprijsmethode

De residuele grondwaardemethode wordt algemeen aanvaard als de beste methode om de waarde van de grond te bepalen. Bij de residuele methode wordt er teruggerekend vanaf de marktwaarde van het te realiseren vastgoed. Bij nieuwbouw wordt de vrij-op-naam prijs als uitgangspunt genomen. Door hier de btw, de ontwikkelwinst, de bijkomende kosten en de bouwkosten af te halen blijft er een residu over voor de grond. Dit is de uiteindelijke grondprijs. De grondprijs is bij deze methode sterk afhankelijk van het te

realiseren vastgoed alsmede de vrij-op-naam prijs. Het bepalen van de residuele grondwaarde is vaak een moeizaam (onderhandelings)-proces, waarbij de gemeente een deskundige moet inschakelen.

Van deze drie methoden is nog een aantal andere methoden afgeleid te weten:

Grondquote methode

Deze methode is afgeleid van de residuele grondprijsmethode. In plaats van de grondwaarde per object te bepalen, wordt de waarde voor een aantal referentiepanden bepaald. Deze methode leent zich met name voor projectmatige prijsbepaling. De grondprijs wordt aangegeven in een percentage van de vrij-op-naam prijs. Het voordeel van deze methode ligt in zijn eenvoudige toepasbaarheid. Deze methode is echter ook een vrij 'starre' grondprijsmethodiek. Bij gewijzigde marktomstandigheden kan de grondquote zijn 'marktconformiteit' snel verliezen.

Vaste grondprijs

De grond heeft een vaste grondprijs per m². Deze methode leent zich voor een projectgebied waarbij de grond in het hele gebied dezelfde kwaliteiten heeft. Locatieafhankelijke factoren worden in deze methode niet meegenomen. Elke kavel heeft dezelfde prijs per m².

Een vast grondprijs heeft een aantal voordelen, de berekening van de uitgifteprijs kost weinig tijd; er bestaat vooraf duidelijkheid over de prijs; minder financiële risico's door veranderende marktomstandigheden, een onrendabele top op de te ontwikkelen woningen komt voor rekening en verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partijen. Een nadeel is dat project specifieke aspecten geen weerslag vinden in de grondprijs en deze mogelijk niet marktconform is.

Grondprijs op basis van een biedprocedure

De grond wordt in de markt gezet, waarna verschillende partijen hierop kunnen bieden. De grond wordt verkocht aan de hoogste bidder. De gemeente heeft alleen op voorhand de mogelijkheid om criteria mee te geven. Daarnaast is het van belang om (intern) een minimumprijs te bepalen.

Grondprijzen

Bouwgrond

Uitgangspunt bij het vaststellen van grondprijzen is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen. Bij de bepaling van de grondprijs moet invulling worden gegeven aan het kostenverhaal en moet ongeoorloofde staatssteun worden voorkomen.

Aangezien de marktwaarde van de grond sterk locatie en functieafhankelijk is, worden de grondprijzen door middel van maatwerk vastgesteld. De marktconforme grondprijzen worden bepaald met in achtname van bovenstaande methoden van grondprijsbepaling.

Voor de huidige voorraad kavels (Brugstraat, Meersereindstraat, Mergelakker) wordt de grondprijs bepaald aan de hand van een taxatierapport (jaarlijks) waarbij de taxateur gebruik maakt van bovenstaande methoden van grondprijsbepaling.

Voor nieuwe ontwikkelingen zal de grondprijs eveneens worden bepaald middels de meest geëigende methode van grondprijsbepaling. Hierbij zullen wij ons laten bijstaan door externe deskundigen.

Grondprijs starters

Voor starters op de woningmarkt geldt een speciale grondprijs. Een starter op de woningmarkt is een koper van bouwgrond die voor de eerste keer een eigen woning koopt/realiseert. Verder is de starter maximaal 35 jaar. Indien twee personen gezamenlijk de bouwgrond kopen dienen beide kopers te voldoen aan de hiervoor gestelde eisen (niet eerder eigenaar van een woning/bouwkavel, maximaal 35 jaar). In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding van 5 jaar opgenomen.

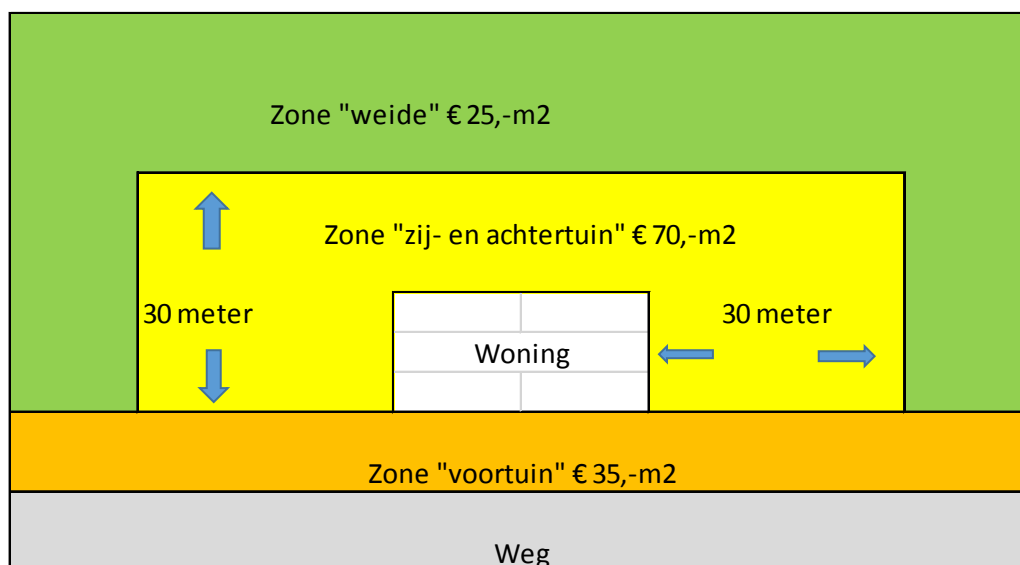
Voor bouwkavels t.b.v. starters geldt een minimale grondprijs van € 133,- p/m².

Groen- reststroken

Aangezien het bij de verkoop van groen- en reststroken om beduidend kleinere bedragen gaat, is leveren van maatwerk (taxatie) onevenredig duur. Derhalve is gekozen om te gaan werken met vaste prijzen per m². Prijsbepaling vindt in principe plaats door middel van de zogenaamde 'rubricering-methode'.

Bij deze methode worden percelen in drie verschillende zones gerubriceerd en is per zone een vaste prijs te bepalen. De drie te onderscheiden delen zijn als volgt:

- Rubriek 'voortuin': grond vanaf de openbare ruimte tot aan de voorgevel. Deze grond heeft normaliter een beperkte toegevoegde waarde voor het woonobject. (Definitie voorgevel: de gevel van een gebouw die gelegen is aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.)
Grondprijs: € 35,-
- Rubriek 'zij- en achtertuin': grond vanaf de voorgevel langs de woning en de grond achter de woning tot een diepte van 30 meter achter de voorgevel. Deze grond heeft normaliter de meeste meerwaarde voor een object.
Grondprijs: € 70,-
- Rubriek 'weide': de grond vanaf een diepte van meer dan 30 meter achter de voorgevel en de grond vanaf een breedte van meer dan 30 meter vanaf de zijgevel. Deze grond heeft gemiddeld genomen minder toegevoegde waarde dan de grond binnen die afstand.
Grondprijs: € 25,-



Restpercelen met bebouwingsmogelijkheden/percelen > 1.000m²

Bij restpercelen met bebouwingsmogelijkheden, restpercelen t.b.v. commerciële doeleinden en zelfstandige percelen groter dan 1.000m² wordt de grondprijs door middel van maatwerk vastgesteld. De grondprijs wordt bepaald aan de hand van een taxatierapport. Taxatie geschiedt door een door de gemeente aangestelde taxateur. De taxatiekosten zijn voor rekening van de potentiële koper.

Verhuur

Bij huurovereenkomsten worden de onderstaande tarieven toegepast. Alle huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd met het door het CBS gepubliceerde prijsindexcijfer.

Reguliere verhuur

Bij verhuur van gronden wordt een jaarlijkse huurprijs van € 2,16 per m² (prijsspeil 2018) gehanteerd, met een minimum van € 81,18 en een maximum van € 300. De maximale huurprijs geldt alleen in gevallen waarin de huurder van de gemeente niet de mogelijkheid krijgt het gehuurde te kopen. Daar waar de grond wel verkocht kan worden en bij verhuur van grond ten behoeve van commerciële doeleinden geldt de maximum huurprijs niet.

In een aantal verhuurde gronden liggen voorzieningen (kabels en leidingen) van nutsbedrijven. Voor deze leidingstroken geldt een vaste huurprijs van € 28,54 (prijsspeil 2018).

Huur maatschappelijke doeleinden

Bij verhuur van gemeentelijke percelen aan verenigingen/stichtingen met maatschappelijke doeleinden geldt een vaste huurprijs van € 1,-.

Agrarische niet bebouwde grond

Bij verhuur van agrarische niet bebouwde percelen ten behoeve van niet commerciële (hobbymatige) doeleinden gelden de volgende tarieven (prijsspeil 2018):

- | | |
|---|-----------|
| 1. bij een oppervlakte tot 1.000 m ² | € 162,30; |
| 2. tussen 1.000 en 2.000 m ² | € 216,50; |
| 3. tussen 2.000 en 3.000 m ² | € 270,62; |
| 4. tussen 3.000 en 5.000 m ² | € 324,76; |
| 5. vanaf 5.000 m ² | € 433,01. |

Volkstuinen

De gemeente heeft 2 volkstuincomplexen in eigendom/beheer, namelijk aan de Suttnerstraat te Stein en aan de Rooseveltstraat te Urmond. Het complex aan de Suttnerstraat bestaat uit 29 tuinen, variërend in grootte van ca. 80 m² tot ca. 160 m². Het complex aan de Rooseveltstraat bestaat uit 21 tuinen, gemiddeld groot ca. 150 m².

- Suttnerstraat € 0,34 p/m²
- Rooseveltstraat € 0,27 p/m²

Jaarlijks wordt de huurprijs geïndexeerd met 3%.

Voortuinen

Grond vanaf de openbare ruimte tot aan de voorgevel, die als voortuin in gebruik is en voor de gemeente niet (meer) functioneel of niet (meer) potentieel functioneel is, wordt in eerste instantie aan de gebruiker te koop aangeboden. Indien verkoop niet mogelijk of wenselijk is, wordt de voortuin gratis in gebruik gegeven.

(Definitie voorgevel: de gevel van een gebouw die gelegen is aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.)

Pacht

De gemeente Stein behoort tot het pacht prijsgebied "Zuid-Limburg", waarvoor per 1 juli 2018 een maximale pacht prijs geldt van € 718 per ha. Dit is de maximaal toelaatbare prijs. Pachter en verpachter zijn vrij om een lagere pacht prijs af te spreken.

Een aantal factoren zijn van belang voor de bepaling van de hoogte van de pacht prijs:

1. de indeling in pacht prijsgebied (indeling per regio);
2. de pacht prijs mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond (bij voortgezet agrarisch gebruik);
3. landbouwkundige staat van de grond: het ene perceel is landbouwkundig in een betere staat dan het andere, hetgeen enig maatwerk vereist.

Voor gronden die de gemeente in pacht uitgeeft geldt voor 2018 een pacht prijs van € 682 per ha met een minimum pacht prijs van € 50,-, exclusief eventuele kosten voor registratie bij de Grondkamer.

De pacht prijzen worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de indexering van de landelijk vastgestelde maximale pacht prijzen (pachtprijsgebied Zuid-Limburg).

Afwijkende pacht prijzen Bramert-Noord

Het pacht prijsniveau binnen Bramert-Noord ligt met € 689 tot € 718 per ha iets hoger dan dat van landbouwgronden elders binnen de gemeente ad € 682 omdat de pachtgronden binnen Bramert-Noord een iets betere bodemkwaliteit hebben en deze minder verspreid liggen.

Omwille van de uniformiteit van het gemeentelijke pachtbeleid verdient het aanbeveling alle pacht prijzen binnen onze gemeente in de toekomst gelijk te schakelen. De pacht prijzen in Bramert-Noord worden daartoe de komende jaren niet geïndexeerd totdat deze gelijk zijn aan de te indexeren prijs van € 682 per ha.

Erfpacht

De canon is de (maandelijkse/jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond die de erfpachter aan de eigenaar van de grond (de gemeente) betaalt.

Bij erfpacht ten behoeve van niet maatschappelijke doeleinden is de canon gebaseerd op de grondwaarde die in geval van verkoop van deze gronden zou gelden.

De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Het canonpercentage wordt per overeenkomst gebaseerd op het actuele rente-omslagpercentage met een toeslag van 0,5 procentpunt wegens kosten en risico's.

Bij maatschappelijke doeleinden is de canon bepaald op € 1,-.

Retributie

Retributie is de vergoeding voor het recht van opstal die de opstalhouder aan de eigenaar van de grond (de gemeente) betaalt. De canon is bepaald op € 1,-.

Vastgoedbeleid

Inleiding

Uitgangspunt voor het vastgoedbeheer is dat het maatschappelijk rendement leidend is. De gemeente bezit geen vastgoed alleen uit financieel oogpunt. Door het maatschappelijk rendement als uitgangspunt te nemen, onderscheidt de gemeente zich van de commerciële vastgoedpartijen.

Vastgoed wordt alleen ingezet als het een maatschappelijk effect oplevert. Dat betekent dat de inzet van vastgoed moet bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen die zijn opgenomen in de programmabegroting of (nieuwe) wet en regelgeving.

Zoals aangeduid is het vastgoedbeheer dienstverlenend en ondersteunend bij het realiseren van doelen. De doelen worden in de begroting onder de diverse programma's beschreven. Onder andere sport, welzijn, cultuur of eigen huisvesting. Vastgoed regelt de beschikbaarheid en de kwaliteit van het aanbod waarvan de gemeente eigenaar is.

De gemeente Stein heeft, ultimo 2018, 35 gebouwen in eigendom, verder heeft de gemeente 31 sanitaire units en 3 woonwagens in eigendom en daarnaast zijn er nog 31 speelplekken. De boekwaarde van deze gebouwen inclusief schoolgebouwen bedraagt ruim € 29.000.000 (peildatum 31-12-2017).

Zichtbaar wordt dat de (tijdelijke) leegstand van vrijkomende sportaccommodaties, maatschappelijke accommodaties en scholen zal toenemen. Deze zullen samen met de reeds bestaande portefeuille van niet-strategisch vastgoed, moeten worden herbestemd, verkocht of gesloopt.

Dit betekent meer sturing en inzet op het (versneld) afbouwen van het niet-strategisch vastgoed.

Ontwikkelingen

Maatschappelijk Vastgoed

In 2018 is gestart met het opstellen van toekomstbestendig accommodatiebeleid inclusief een uitvoeringsplan per kern. De besluitvorming hierover zal inzicht geven in de ontwikkelrichting van het onderdeel maatschappelijk vastgoed. Het vastgoed zal afgestemd worden op de koers die hierin wordt gekozen.

Onderwijs

Binnen het vastgoed nemen de schoolgebouwen een bijzondere positie in. Ingegeven doordat de schoolbesturen voor primair en voortgezet onderwijs geregistreerd staan als juridisch eigenaar van deze gebouwen. Daarentegen heeft de gemeente het economisch claimrecht.

Wat wil dit zeggen? Komt een schoolbestuur tot de conclusie dat een gebouw niet meer nodig is voor het geven van onderwijs en dus aan de onderwijsbestemming kan worden onttrokken, wordt de eigendom overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment maakt het voormalige schoolgebouw deel uit van het gemeentelijk vastgoed, met daaraan gekoppeld de vraag welke bestemming hieraan wordt toegekend.

Krimp, tot uitdrukking komend in een terugloop van het aantal leerlingen, heeft ook gevolgen voor het onderwijsvastgoed. Als gevolg hiervan zijn de afgelopen jaren in de gemeente Stein diverse schoolgebouwen gesloten en in eigendom overgedragen aan de gemeente (economisch claimrecht). Ontwikkelingen die ook financiële gevolgen hebben. Niet alleen voor de gemeente op het moment dat wordt besloten een gebouw te amoveren (sloopkosten en vervroegd afschrijven). Maar ook voor schoolbesturen die geconfronteerd worden met leegstand waar geen rijksvergoeding tegenover staat. Al geruime tijd zijn gemeente en schoolbestuur met elkaar in overleg over de toekomst van het basisonderwijs binnen onze gemeente. Met als doel te komen tot perspectiefrijke kindcentra waar een kwalitatief goed onderwijsaanbod wordt verzorgd dat tegemoet komt aan de concrete behoeften en krimpbestendig is.

Woonwagenlocaties

Van oudsher is de gemeente Stein eigenaar van 31 standplaatsen en 3 huurwoonwagens. Deze standplaatsen en huurwoonwagens worden verhuurd aan woonwagenbewoners. Het innen van de huurpenningen en het onderhoud & beheer van de locaties heeft de gemeente Stein uitbesteed aan een woningcorporatie. Deze woningcorporatie heeft het onderhoud & beheer vervolgens weer uitbesteed aan een commerciële partij. Deze situatie is onwenselijk omdat de gemeente Stein hiermee privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheden heeft wat leidt tot onbegrip en conflicten met de huurders. Het is voor de bewoners ook niet duidelijk voor welke taak zij bij welke partij terecht moeten. Daarom wil

de gemeente Stein deze situatie verbeteren. Op termijn is het de bedoeling om te komen tot overdracht van de woonwagendplaatsen en huurwoonwagens aan de woningcorporaties.

Dienstgebouwen

De gemeente Stein bezit 2 gebouwen voor de huisvesting van het bestuur en personeel. Vooralsnog zijn hier geen wijzigingen te verwachten

Strategisch en niet-strategisch vastgoed

In het kader van deze nota spreken we over vastgoedbeheer van gebouwen. Ter verduidelijking van het areaal gebouwen definiëren we een gebouw als een bouwwerk (los of aaneengesloten op een locatie) dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Het totaal aantal in eigendom zijnde gebouwen bedraagt 35 (ultimo 2018).

Binnen het areaal gebouwen onderscheiden we gebouwen die strategisch zijn voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen en gebouwen die niet-strategisch zijn. De laatste categorie is geselecteerd als de te verkopen, te slopen of tijdelijk te verhuren gebouwen.

De gemeente Stein heeft 35 gebouwen in eigendom waarvan 29 gebouwen in de categorie strategisch en 6 in de categorie niet-strategisch. Verder heeft de gemeente 31 sanitaire units en 3 woonwagend in eigendom. Het aantal gebouwen is een statisch gegeven dat alleen wijzigt door aan- of verkoop of door sloop.

In de gebouwen die de gemeente beheert onderscheiden we een aantal huurders en gebruikers die worden onderverdeeld naar exploitaties.

Het betreft de volgende exploitaties:

- huisvesting voor maatschappelijke functies (cultuur, welzijn, sport);
- woonwagend;
- huisvesting voor ambtelijke en bestuurlijke functies.

De huurders van deze exploitaties worden gehuisvest in onderdelen van de gebouwen die als object worden geregistreerd. Het aantal objecten is dynamisch en wijzigt regelmatig, onder meer omdat er gebouwen in beheer zijn die flexibel ingedeeld kunnen worden.

De bovengenoemde ordening is noodzakelijk omdat in een gebouw meer dan één functie (huurder) kan worden gehuisvest.

strategisch vastgoed

Uitgangspunt voor het vastgoedbeheer is dat de gemeente geen vastgoed bezit alleen uit financieel oogpunt. Het maatschappelijk rendement is leidend. Door het maatschappelijk rendement als uitgangspunt te nemen, onderscheidt de gemeente zich van de commerciële vastgoedpartijen.

Vastgoed wordt alleen ingezet als het een maatschappelijk effect oplevert. Dat betekent dat de inzet van vastgoed moet bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen die zijn opgenomen in de programmabegroting, de programma's of (nieuwe) wet en regelgeving.

Wel kan het zo zijn dat strategisch vastgoed middels privatisering wordt overgedragen aan een vereniging of stichting. Dit zal dan gebeuren middels een opstal- en erfpachtovereenkomst. Op het moment dat de vereniging/stichting haar bestaansrecht verliest of de overeenkomst eindigt en er wederzijds geen behoefte is om deze te verlengen, verliest het gebouw zijn functie. Indien een nieuwe maatschappelijke invulling ontbreekt, zal het gebouw dan worden aangemerkt als niet-strategisch vastgoed.

niet-strategisch vastgoed

Niet-strategisch vastgoed wordt indien mogelijk marktconform verkocht, tijdelijk verhuurd of gesloopt. Omdat genoemd vastgoed geen betekenis meer heeft voor het realiseren van gemeentelijke doelstellingen is verkoop uitgangspunt. Indien verkoop of verhuur niet mogelijk is, bestaat nog de mogelijkheid van sloop van het betreffende gebouw. Dit is met name aan de orde indien herbestemming of ontwikkeling van het gebouw op termijn niet mogelijk is. Sloop en herontwikkeling van de locatie voor een andere functie of toevoegen aan het openbaar gebied zijn alsdan de alternatieven.

Leegstaand vastgoed

Inleiding

Wanneer een pand leeg komt te staan, moet de afweging worden gemaakt: blijft het pand in portefeuille (strategisch vastgoed) of gaan we het afstoten (niet strategisch vastgoed).

Bij de keuze voor aanhouden of als het op dat moment nog niet duidelijk is wat met het betreffende pand gaat gebeuren, is het van meerdere factoren afhankelijk hoe met de tijdelijke leegstand wordt omgegaan. Het risico op vandalisme of kraak, de ligging van het pand, de beoogde toekomstbestemming en de verwachte duur van de leegstand spelen hierbij een rol. Het bewust leeg laten van een pand is in ieder geval geen optie, aangezien altijd sprake is van een risico op kraak, vandalisme en onveiligheid.

Afhankelijk van de hierboven genoemde situaties, hanteert de gemeente de volgende voorkeursvolgorde:

- verhuur;
- bruikleen;
- leegstandsbeheer.

Verhuur

Bij voorkeur wordt het pand tijdelijk verhuurd voordat het wordt verkocht, gesloopt, of verbouwd ten behoeve van een nieuwe invulling. Op deze wijze levert het pand nog opbrengsten op, wordt vandalisme ontmoedigd en wordt de leefbaarheid op peil gehouden. Van belang is hierbij de inschatting of de tijdelijke huurder gebruik kan maken van huurbescherming.

Bruikleen

Panden waarvoor geen huurder gevonden kan worden, of waarbij huurbescherming teveel risico geeft, kunnen in bruikleen worden gegeven.

Een bruikleencontract is op korte termijn opzegbaar. Het pand gaat bij voorkeur naar de bruikleener die de hoogste maatschappelijke waarde levert. In veel gevallen zal de bruikleen via een professionele leegstandsbeheerder worden vormgegeven. Waar dit mogelijk en opportuun is, wordt dit ingevuld in afstemming met omwonenden/ DOP.

Leegstandsbeheer

Deze optie blijft over als een meer hoogwaardige invulling niet beschikbaar is. Het pand wordt bij een professionele leegstandsbeheerder ondergebracht.

De gemeente stelt als uitgangspunt dat leegstand(tijdelijke invulling) in beginsel maximaal twee jaar mag voortduren. Als de twee jaar zijn verstreken zonder dat concreet uitzicht bestaat op een nieuwe invulling, renovatie of verkoop, dan komt het pand in aanmerking om te worden gesloopt.

Verkoop vastgoed

Inleiding

Elke procedure voor de verkoop van vastgoed is maatwerk. Deze wordt goed voorbereid en verloopt transparant en consequent.

Verkoop van gemeentelijk vastgoed gaat in beginsel volgens een transparante, dat wil zeggen openbare, procedure. Het object wordt na een goede inhoudelijke en procedurele voorbereiding breed op de markt gezet. Tevoren wordt bepaald in hoeverre de gemeente inhoudelijke wensen meegeeft als uitgangspunt bij de verkoop.

De procedure en de selectiecriteria worden expliciet vermeld.

Bij elke vastgoedtransactie kan de wederpartij worden getoetst op integriteit in het kader van de Wet Bibob. Dit feit wordt kenbaar gemaakt in de verkoopinformatie.

Bevoegdheden

Het college besluit over verkoop van vastgoed. De volgorde van verkoop wordt strategisch bepaald.

Het besluiten tot verkoop van vastgoed is op grond van de Gemeentewet een verantwoordelijkheid van het college van B&W. Bij verkooptrajecten waar sprake zal zijn van een herontwikkeling en/of een bestemmingswijziging die gevoelig kan liggen in de betreffende buurt, is het wenselijk dat de raad tijdig wordt geïnformeerd. Het is immers een verantwoordelijkheid van de raad om te besluiten over bestemmingsplanwijzigingen. In bijzondere gevallen, waarbij sprake kan zijn van 'ingrijpende gevolgen' voor de gemeente, zal eerst de raad worden gehoord (art 169 lid 4 Gemeentewet).

Het nemen van bestuurlijke besluiten over verkoopdossiers en het betrekken van de raad in verkoopdossiers zal in beginsel altijd onder geheimhouding plaatsvinden. De reden hiervan is dat, zolang een gebouw nog niet is verkocht aan de koper, het openbaar worden van bedrijfsgevoelige informatie over de verkoop een risico inhoudt voor het bereiken van het beste verkoopresultaat.

Prijsbepaling

Uitgangspunt bij verkoop is in beginsel maximalisatie van de verkoopopbrengst c.q. boekwinst, waarbij de WOZ-waarde als uitgangspunt wordt gehanteerd. Echter per geval wordt bekeken welke aanvullende inhoudelijke en maatschappelijke criteria worden gehanteerd.

Het college van B&W kan besluiten, voor een verkooptraject meerdere verkoopcriteria in combinatie te hanteren, volgens een per geval bepaalde gewichtsverdeling. Het werken met meerdere criteria zal vooral aan de orde zijn op locaties waar maatschappelijke argumenten een bovengemiddelde rol spelen. Maatschappelijke doelstellingen en voorwaarden kunnen de financiële verkoopopbrengst negatief beïnvloeden, maar daar staat dan een hoger maatschappelijk rendement tegenover. De consequenties van de verschillende keuzemogelijkheden worden tevoren aan het college van B&W voorgelegd, voordat de verkoopvoorwaarden bestuurlijk worden vastgesteld.

Verkoopmethode

Onderstaand staat beschreven hoe de gemeente te werk gaat nadat zij heeft besloten tot de verkoop van een gebouw of object.

Verkoop middels een makelaar

Voor de 'reguliere verkoop' komen panden in aanmerking die binnen de bestaande bestemming kunnen blijven en waarbij geen sprake is van grote politiek- maatschappelijke gevoeligheden of afbreukrisico's.

Als een pand in verhuurde staat wordt verkocht, wordt de prijs bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. De huurder krijgt het eerste kooprecht. Als de huurder niet wil kopen of er ontstaat geen overeenstemming, dan kan het pand in verhuurde staat worden aangeboden aan derden.

Verkoop middels een openbare inschrijving of openbare veiling.

Verkoop van een niet verhuurd object en waarvan de toekomstige invulling naar alle waarschijnlijkheid zal wijzigen gebeurt in principe door een openbare inschrijvingsprocedure of een openbare veiling.

Tijdens de verkoopprocedure kan een fase worden doorlopen, waarbij omwonenden (DOP's) wordt gevraagd mee te denken over inhoudelijke kaders voor de toekomstige ontwikkeling. Ook is denkbaar dat hen in een latere fase een aantal planvoorstellen wordt voorgelegd, waarbij hen wordt gevraagd te reageren. Zo kan worden gewerkt aan draagvlak in de buurt en krijgt de gemeente informatie over de kansen en risico's van de verschillende kaders of planvoorstellen. Het al dan niet opnemen van deze fase wordt vooraf besloten, bij het vaststellen van de verkoopprocedure door het college van B&W.

Bij het verkopen van gemeentelijk vastgoed kan in bijzondere gevallen een marktconsultatie een nuttige tussenstap vormen, voordat de verkoopprocedure definitief wordt vastgesteld. Het verhogen van de slagingskans van het verkooptraject is de doelstelling van de marktconsultatie. De gemeente kan peilen hoeveel interesse er bestaat in overname van een object. Kansen en bedreigingen kunnen worden geïnventariseerd. Verwachtingen en wensen van marktpartijen worden duidelijk ten aanzien van de op te stellen verkoopprocedure en de rol die de gemeente inneemt.

Niet-openbare verkoop.

In uitzonderlijke gevallen is niet-openbare verkoop (rechtstreekse verkoop aan één partij) toelaatbaar. Niet-openbare verkoop is mogelijk bij een pand aan een zittende huurder.

Verder zijn er nog twee soorten gevallen waarbij rechtstreeks aan één koper verkocht kan worden.

- Indien goed beargumenteerd kan worden, dat direct met één bepaalde partij wordt onderhandeld.
- Als het een maatschappelijke partner betreft. Het doel van de verkoop is dan het bereiken van een hoog maatschappelijk rendement of de realisatie van prestatieafspraken.

Financieel kader

Inleiding

Door de toenemende complexiteit van de ontwikkelingen, de vele investeringen die gedaan moeten worden zijn de risico's in de grondexploitaties groot. Het grondbeleid heeft dan ook invloed op de gemeentelijke begroting en het weerstandsvermogen. Inzicht in het verloop van de financiële prognoses alsmede de risico's is derhalve van groot belang.

Besluiten moeten afgewogen en transparant genomen kunnen worden. Dit kan alleen indien er voldoende inzicht wordt gegeven.

In de 'Notitie Grondexploitaties 2016' heeft de commissie BBV een aantal bepalingen en richtlijnen opgenomen die moeten leiden tot meer transparantie, eenduidigheid, behoedzaamheid.

Het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) specificeert het bezit van grond naar de volgende activa:

- Materiële vaste activa
- Voorraad grond
- Bouwgrond in exploitatie

In de 'Notitie materiële vaste activa 2017' heeft de commissie BBV richtlijnen opgenomen met betrekking tot het activeren, waarderen en afschrijven van vastgoed.

De notitie onderscheidt twee soorten vastgoed. Vastgoed met een maatschappelijke functie en vastgoed met een bedrijfseconomische functie.

Dit hoofdstuk is opgesteld met in achtneming van vorenstaande notities.

Materiële vaste activa

Gronden

Gronden worden in principe geactiveerd ten laste van het project cq. grondexploitatie (bouwgrond in exploitatie).

Anticiperend en pro-actief aangekochte gronden waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting worden geactiveerd onder materiële vaste activa. Deze grond zit nog niet in een transformatieproces. Op het moment dat een grondexploitatiecomplex wordt vastgesteld worden deze gronden tegen boekwaarde ingebracht.

Ruilgronden die (tijdelijk) worden gebruikt voor een maatschappelijke of economische functie (bijv. recreatief, parkeervoorziening, agrarisch) behoren gedurende deze tijd ook tot de materiële vaste activa.

De grond wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde tegen marktwaarde. Op de boekwaarde van deze grond mogen geen kosten, zoals rente worden bijgeschreven.

Vastgoed

Vastgoed wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of de vervaardigingsprijs. Mits het gebouw niet eeuwigdurend door middel van een zakelijk recht wordt vervreemd, geldt deze waardering ook voor vastgoed dat middels van een zakelijk recht ter beschikking wordt gesteld aan derden.

Indien de bestuurlijke intentie bestaat om vastgoed met een maatschappelijke functie te verkopen, of de bestemming ervan te wijzigen naar vastgoed met een bedrijfseconomische functie, dan moet, indien er sprake is van een naar verwachting duurzaam lagere marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde, een duurzame waardevermindering worden verantwoord.

Vorraden

Gronden

Onder vorraden worden verantwoord, ruilgronden die zijn aangekocht om op afzienbare termijn door te verkopen of te ruilen voor gronden waarop wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen mits deze gronden niet worden gebruikt voor een maatschappelijke of economische functie.

De grond wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde tegen marktwaarde. Op de boekwaarde van deze grond mogen geen kosten, zoals rente worden bijgeschreven. Dit betekent dat deze kosten jaarlijks rechtstreeks ten laste van het jaarrekeningresultaat moeten worden gebracht.

Vastgoed

Indien de bestuurlijke intentie bestaat vastgoed te verkopen wordt het vastgoed tegen marktwaarde verantwoord onder Voorraden. Indien de marktwaarde naar verwachting lager is dan de boekwaarde dient een afwaardering plaats te vinden.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Gronden in eigendom, waarvoor de Raad een grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. De grond wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.

Fases grondexploitaties

Initiatiefase

Initiatieven worden getoetst op wenselijkheid en mogelijkheid. Indien de wenselijkheid en mogelijkheid van een plan wordt vastgesteld, kan het bestuur een besluit nemen om de voorbereiding van het project ter hand te nemen.

Met dit bestuurlijke besluit dient ook een voorbereidingskrediet te worden verstrekt.

Ontwikkelfase

Op grond van het besluit het project te ontwikkelen dient het project administratief geactiveerd te worden. In deze fase wordt de exploitatieopzet voorbereid. In deze fase worden voornamelijk plankosten gemaakt. Het aangaan van verplichtingen kan alleen binnen door de gemeenteraad gevoterde voorbereidingskredieten. De gemeenteraad heeft nog niet tot de daadwerkelijke uitvoering van het project besloten.

Uitvoeringsfase

Op grond van een definitief ontwerp kan de gemeenteraad worden gevraagd het plan en de daarbij behorende grondexploitatiebegroting vast te stellen.

Het project wordt nu fysiek uitgevoerd. Het aangaan van verplichtingen kan alleen binnen door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatiebegroting. De exploitatie kan aan het einde van deze fase worden gesloten als het project is afgerond. Indien van toepassing wordt het openbare gebied overgedragen aan de gemeente.

Beheerfase

Het project is afgesloten en het openbare gebied is indien van toepassing in beheer genomen.

Initiatief/ontwikkelfase

(Voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat het grondexploitatiecomplex wordt vastgesteld door de Raad kunnen worden geactiveerd als immateriële vaste activa onder de volgende voorwaarden:

- De kosten moeten passen binnen de De kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);

- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten ingebracht zijn in een grondexploitatiebegroting of worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.
- De Raad heeft een voorbereidingsbesluit genomen ten aanzien van een de ontwikkeling.

Uitvoeringsfase Grondexploitatiecomplex

Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële onderbouwing, grondexploitatie(begroting).

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting ligt bij de Raad. Dit is het startpunt van een 'Bouwgrond in exploitatie'. Vanaf dit moment kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.

De grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd, met een richttermijn van maximaal 10 jaar (voortschrijdend). Van deze richttermijn van maximaal 10 jaar kan middels een gemotiveerd Raadsbesluit van worden afgeweken. Deze motivering moet voorzien zijn van risico-beperkende beheersmaatregelen.

De kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening. De kostensoortenlijst bevat kostensoorten die maximaal kunnen worden toegerekend aan de grondexploitatiebegroting. De 'kan'-bepaling betekent dat het niet verplicht is om deze kosten toe te rekenen.

De kostensoortenlijst uit het Bro wordt ook door de fiscus gehanteerd als toerekenbare kosten.

Met het vaststellen van de grondexploitatiebegroting wordt eveneens het budget beschikbaar gesteld.

Middels de reguliere P&C-cyclus wordt jaarlijks een (deel)budget vrijgegeven en vastgesteld door opname in de begroting.

De grondexploitaties worden (ten minste) jaarlijks herzien. Uitgangspunt is dat deze herziening gekoppeld is aan de reguliere P&C-cyclus, paragraaf Grondbeleid.

De ramingen worden vervangen door de gerealiseerde kosten en opbrengsten en geactualiseerd op basis van de laatste inzichten (onder andere voortgangsprognose). In de paragraaf Grondbeleid worden eveneens de gehanteerde parameters opgenomen. Afwijkingen binnen het jaarbudget worden meegenomen in deze jaarlijkse actualisatie voorzover deze afwijkingen passen binnen het totale vastgestelde grondexploitatiecomplex

Over significante wijzigingen, die niet meer tot de normale uitvoeringsdynamiek van het grondexploitatiecomplex worden gerekend, zal de gemeenteraad separaat worden geïnformeerd cq. wordt zij in de besluitvorming betrokken.

Onder significante wijzigingen wordt verstaan:

- Planinhoudelijke wijzigingen (wijziging exploitatiegrens, bestemming en hoeveelheden)
- Financiële wijzigingen met een effect op het vastgestelde saldo op startwaarde groter dan 10% van de totale kosten met een minimum van € 150.000; of van een bedrag meer dan € 250.000.

Met een grondexploitatiebegroting kan tevens worden aangetoond in hoeverre een bestemmingsplan (aanpassing) economisch haalbaar is.

Winst-verliesneming

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel.

Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Voor winstneming geldt de percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd wordt tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst genomen.

Niet iedere grondexploitatiebegroting moet per definitie opbrengsten genereren. Er kunnen (maatschappelijke) redenen zijn om een verlieslatend project in exploitatie te nemen.

In dat geval moet op voorhand een voorziening worden gevormd voor het ontstane tekort.

Als tijdens de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie blijkt dat een project verlieslatend wordt, dient eveneens hiervoor een voorziening te worden getroffen.

Binnen de gemeente Stein is dit de voorziening 'te verwachten verliezen grondexploitaties'. In de nota 'Reserves en voorzieningen' is onder 'Algemene reserve in relatie met grondexploitatie' opgenomen dat de voorziening 'te verwachten verliezen grondexploitaties' op peil wordt gehouden door verrekening met de algemene reserve.

Risicomanagement

Risicomanagement is het totale proces van identificeren en beheersen van risico's. Een risico is een mogelijke gebeurtenis die een negatieve of positieve invloed kan hebben op het realiseren van de doelstelling. De risico's bij grondexploitaties zijn doorgaans groot, vergeleken met andere risico's die de gemeente loopt. Dit is het gevolg van de langdurige looptijd van ontwikkelingen, de grote investeringen die moeten plaatsvinden en de opbrengst is volledig afhankelijk van de marktstemming (de gemeente is dus ondernemer).

In het kader van risicobeheersing wordt iedere grondexploitatiebegroting tenminste eenmaal per jaar (via de P&Ccyclus) geactualiseerd door een nieuwe inschatting te maken van de kosten van nog te verrichten werkzaamheden en de nog te realiseren opbrengsten.

Er vindt een analyse plaats waarbij de risico's op het gebied van tijd, programma en geld in beeld worden gebracht.

Jaarlijks wordt inzicht gegeven in de geconstateerde risico's, rekening houdend met de waarschijnlijkheid dat deze risico's zich voordoen en met de mogelijke financiële gevolgen. Deze risico's komen binnen het gemeentelijk weerstandsvermogen tot uitdrukking.

Een risicoanalyse wordt als volgt uitgevoerd:

- De uitgangspunten voor de betreffende exploitatie zijn duidelijk vastgelegd;
- De mogelijke risicogebieden binnen de grondexploitatie zijn in beeld gebracht;
- Er vindt een inschatting plaats van de kans van optreden van de risico's;
- Er wordt nagaan welke beheersmaatregelen getroffen kunnen worden om de risico's te beperken of weg te nemen;
- De risico's worden financieel vertaald naar hun effect op de uitkomst van de grondexploitatie.

Wet op de vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de gemeente vennootschapsbelastingplichtig geworden. Afhankelijk van de vereiste van winststreven, ook wel winstoogmerk genoemd vallen grondexploitaties ook onder de vennootschapsbelasting. De regeling heeft gevolgen voor de eisen die gesteld worden aan de grondexploitaties, bijvoorbeeld de 10-jaarstermijn van de grondexploitaties, de kostentoerekening aan grondexploitaties die aansluiting moet hebben bij de kostenlijst in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de waardering van de gronden en de berekening van de te hanteren rente. De fiscale winstberekening wijkt af van de normale (BBV) winstberekening. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat een verliesgevende grondexploitatie voor de BBV een winstgevende grondexploitatie voor de vennootschapsbelasting is waardoor vennootschapsbelasting verschuldigd is.

Per vast te stellen grondexploitatie zal getoetst moeten worden of de grondexploitatie vennootschapsbelastingplichtig is.

De Wet Financiering Decentrale overheden (Wet Fido)

Gemeenten zijn niet vrij om te bepalen hoe ze omgaan met het eigen en vreemd vermogen. De Wet Fido stelt hiervoor een kader. Het geeft namelijk instrumenten die de risico's moeten inperken bij het financieren; het lenen en beleggen van middelen. Een belangrijke consequentie van deze wet voor het vastgoedbezit is dat een gemeente kan worden aangesproken op het moment dat zij vastgoed in haar bezit heeft waar zij geen beleidsdoel aan heeft gekoppeld (een vermogensbeslag voor een niet-publieke taak).

Wettelijke kaders

Inleiding

De gemeente dient binnen wettelijke kaders te opereren ook het Grond- en vastgoedbeleid is onderworpen aan wet- en regelgeving.

Europese regelgeving

Bij de uitvoering van het gehele gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid moet rekening worden gehouden met Europese wet- en regelgeving en jurisprudentie. De belangrijkste onderwerpen hierbij zijn staatssteun en aanbesteding.

Nederlandse regelgeving

Gemeentewet

De Gemeentewet regelt de structuur van de gemeentelijke bestuursorganen. Ook regelt deze wet de bevoegdheden van deze organen, zoals de bevoegdheid van het college om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

De belangrijkste bestuursbevoegdheden van het college zijn opgenomen in artikel 160 van de Gemeentewet. Daar hoort ook de bevoegdheid bij tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals het aan- en verkopen van onroerende zaken. Indien de raad daarom verzoekt of als deze uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente (artikel 169 lid 4 Gemeentewet) geldt dat het college over de uitoefening van deze bevoegdheid, vooraf aan de raad hierover inlichtingen geeft. Het college neemt in dat geval pas een besluit nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft kunnen brengen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro biedt gemeenten meer mogelijkheden om een sterkere regierol in te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook wanneer de gemeente minder of geen grondpositie heeft. Zo is het voor gemeenten mogelijk om via exploitatieplannen specifieke locatie-eisen te stellen en kunnen in bestemmingsplannen percentages voor (sociale) woningbouw vermeld worden. Voorts voorziet de Wro in een wettelijke basis voor gemeentelijk kostenverhaal via afdeling 6.4 Wro.

Markt en Overheid

Overheden concurreren regelmatig met bedrijven. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. Deze staan in de Wet Markt en Overheid, die onderdeel is van de Mededingingswet.

Bij het verkopen en verhuren van vastgoed en grond dient een gemeente zich in principe aan de Wet Markt en Overheid (Wet M&O) te houden. Er is dan namelijk sprake van een economische activiteit in de zin van het (Europees) mededingingsrecht. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt indien de gemeente een zogenaamd algemeen belang besluit neemt.

De gemeenteraad legt dan gemotiveerd vast wanneer wordt afgeweken van de gedragsregels. De gemeenteraad heeft dit gedaan in zijn besluit van 26 juni 2014. Daarbij heeft de gemeenteraad de volgende economische activiteiten aangewezen als activiteiten, die plaatsvinden in het algemeen belang, waarvoor de gedragsregels niet worden gehanteerd:

1. exploitatie sportaccommodaties.
2. verhuur en uitgifte in erfpacht van maatschappelijk vastgoed.
3. verhuur en in gebruik geven van roerende zaken.
4. beschikbaarstelling van gronden ten behoeve van evenementen, kermissen en markten.

Pacht

Pacht is een bijzondere vorm van verhuur en is geregeld in titel 5 van het Burgerlijk Wetboek (Nederland). Artikel 311 e.v. BW Boek 7. Hier zijn regels opgenomen met betrekking tot het aangaan en de vorm van pachtovereenkomsten en de verplichtingen van de pachter en verpachter.

Rollen en Verantwoordelijkheden

Inleiding

De Raad stelt de kaders vast waarbinnen het college uitvoering geeft aan de verwezenlijking van de gestelde doelen. De uitvoering van het beleid vindt plaats door het college. Op basis van bestuurlijke goedgekeurde plannen/exploitaties of projectdocumenten worden de overeengekomen activiteiten uitgevoerd. De rolverdeling binnen de gemeente tussen het college en de raad is hieronder weergegeven.

Rolverdeling

	Raad	College
Grondbeleid	Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	Bereidt beleid voor en voert dit uit.
Verwerving	• Vaststelling budgetten grondexploitaties; • Vestigen Wvg; • Toepassen onteigeningswet; • Budgetrecht anticiperende, pro-actieve en gelegenheidsverwervingen.	• Aankopen grond en overige onroerende zaken. • Raad achteraf informeren over aangekocht gronden.
Verkoop grond	Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	• Verkopen van (bouw)grond; • Informeren raad
Verhuur grond	Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	• Sluiten huur- en verhuurovereenkomsten;
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan	• Sluiten en uitvoeren overeenkomsten (anterieure en posterieure).
Grondexploitatie	• Budgetrecht voorbereidingskrediet; • Openen, vaststellen en sluiten grondexploitatiecomplex incl. grondexploitatiebegroting; • Vaststellen actualisaties; • Winstneming/resultaatbestemming.	• Opstellen en actualisatie grondexploitatiebegroting. • Verstrekken van opdrachten en gunnen en aanbesteden van werken, diensten en leveringen. • Toekennen planschadevergoeding
Vastgoedbeleid	• Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	Bereidt beleid voor en voert dit uit.
Verhuur vastgoed	• Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	• Sluiten huur- en verhuurovereenkomsten;
Verkoop vastgoed	• Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	• Opstellen verkoopcriteria • Vaststellen verkoopprocedure • Aangaan verkoopovereenkomst • Informeren Raad
Sturing en verantwoording	Vaststellen begroting, Berap en jaarstukken.	Opstellen begroting, Berap en jaarstukken.

Hardheidsclausule

Bij het vaststellen van het beleid in deze nota is getracht zo volledig mogelijk te zijn. Desondanks kunnen zich situaties voordoen waarmee geen rekening is gehouden. Wanneer in uitzonderlijke gevallen toepassing van het beleid tot onredelijke of onbillijke situaties leidt heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid af te wijken van het in deze nota gestelde beleid.

Geraadpleegde literatuur:

- Memorie van toelichting conceptversie aanvullingswet grondeigendom omgevingswet;
- Notitie grondexploitaties 2016, commissie BBV;
- Notitie materiële vaste activa 2017, commissie BBV;
- De Europese Ster nr. 917, Europa decentraal;
- Nota's Grondbeleid, Strategische Grondbeleid, Groen- en reststroken, Vastgoedbeheer diverse gemeenten.