Ontwerp exploitatieplan Zandzoom 2023

Gemeente Heiloo

17 november 2023 - Public

Contactpersoon

COR FOKKINGA
Financial Consultant

M 06-27062292
E cor.fokkinga@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland

Inhoudsopgave

Deel A: Toelichting op het exploitatieplan 6

1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7

1.2 Doel en functie van het exploitatieplan 7

1.2.1 Jaarlijkse herziening en eindafrekening 7

1.3 Procedure 8

1.4 Leeswijzer 8

2 Toelichting op omschrijving werken en werkzaamheden 10

2.1 Algemeen 10

3 Toelichting op de eisen en regels 11

3.1 Algemeen 11

3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen 11

3.3 Toelichting op artikel 2: Proefverkaveling en Verkavelingsplan 11

3.3.1 Proefverkaveling 11

3.3.2 Verkavelingsplan 11

3.4 Toelichting op artikel 3: fasering en koppelingen 12

3.4.1 Fasering 12

3.4.2 Koppeling 12

3.5 Toelichting op artikel 4: eisen aan werken en werkzaamheden 12

3.6 Toelichting op artikel 5: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden 13

3.6.1 Toelichting op artikel 5.1: bestekken 13

3.6.2 Toelichting op artikel 5.2: aanbesteding 13

3.6.3 Toelichting op artikel 5.3: inspecties 14

3.7 Toelichting op artikel 6: verbods- en afwijkingsbepalingen 14

3.8 Toelichting op artikel 7: slotbepaling 14

Deel B: Juridisch bindend deel exploitatieplan 15

4 De exploitatieopzet 16

4.1 Algemeen 16
4.2 De reken technische uitgangspunten 16
4.3 Het ruimtegebruik 17
4.4 Het programma 17
4.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden 18
4.5.1 De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro) 18
4.5.2 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro) 18
4.6 Raming van de andere kosten 18
4.6.1 Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro) 18
4.6.2 Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro) 19
4.6.3 Kosten aanleg voorzieningen binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c Bro) 19
4.6.4 Kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid e Bro) 20
4.6.5 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro) 20
4.6.6 Plankosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro) 20
4.6.7 Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro) 20
4.6.8 Planschade (artikel 6.2.4 i Bro) 21
4.7 Raming van de opbrengsten 21
4.8 Subsidies en bijdragen 21
4.9 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten 22
4.10 De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 22
4.10.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage 22
4.10.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar 24
4.10.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning 24
4.11 Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten 25

5 Algemene bepalingen van het exploitatieplan 26

5.1 Koppeling met ruimtelijk besluit 26
5.2 Begrenzing van het exploitatiegebied 26
5.3 Ruimtegebruik 26
5.4 Programma 26
5.5 Te verwerven gronden 26
5.6 Citeertitel 26

6 Omschrijving werken en werkzaamheden 27

6.1 Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied 27
6.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied 27
6.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied 27
6.3.1 Het bouwrijp maken van de openbare ruimte 27
6.3.2 Het woonrijp maken van de openbare ruimte 27
6.3.3 Het realiseren van overige voorzieningen ten behoeve van het exploitatiegebied 28

7 Eisen en regels werken werkzaamheden 29
7.1 Artikel 1: Begrippen 29
7.2 Artikel 2: Proefverkaveling en Verkavelingsplan 30
7.3 Artikel 3: Fasering en koppeling 31
7.3.1 Artikel 3.1: Fasering en tijdvakken 31
7.3.2 Artikel 3.2: Koppelingen 31
7.4 Artikel 4: Eisen aan werken en werkzaamheden 31
7.5 Artikel 5: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden 31
7.5.1 Artikel 5.1: Bestekken 31
7.5.2 Artikel 5.2: Aanbesteding 31
7.5.3 Artikel 5.3: Inspecties 32
7.6 Artikel 6: Verbods- en afwijkingsbepalingen 32
7.6.1 Artikel 6.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan 32
7.6.2 Artikel 6.2: Regels inzake afwijking 32
7.6.3 Artikel 6.3: Strafbaar feit 33
7.7 Artikel 7: Slotbepaling 33

8 Overzicht kaarten en bijlagen 34
8.1 Algemeen 34
8.2 Toelichting kaarten en overige bijlagen 34

Colofon 36

Deel A: Toelichting op het exploitatieplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Heiloo (hierna: Gemeente) is voornemens de locatie “Zandzoom” te ontwikkelen als woningbouwlocatie. De gemeente wil een ontwerp bestemmingplan in procedure brengen en hiervoor is het noodzakelijk dat het kostenverhaal voor de gemeente is veiliggesteld en het nodig is nadere eisen te stellen.

Aangezien bij het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan het kostenverhaal voor de gemeente nog niet is veiliggesteld dient de gemeente gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan een exploitatieplan in procedure te brengen. Op de kaart “Kostenverhaal anderszins verzekerd”, welke als bijlage B is toegevoegd aan het exploitatieplan is aangegeven voor welke gronden het kostenverhaal is veiliggesteld.

Dit ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023” is verbonden met het ontwerp bestemmingsplan “Zandzoom 2023”. Het bestemmingsplangebied is aangegeven op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan, die als bijlage J (“Kaart bestemmingsplan”) bij dit exploitatieplan is gevoegd. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, te bebouwen met woningen volgens een ruimtelijke opzet.

1.2 Doel en functie van het exploitatieplan

De gemeente moet op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) tegelijkertijd met de vaststelling van een ontwerp bestemmingsplan een ontwerp exploitatieplan vaststellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen of voorschrijven van een fasering noodzakelijk is.

Het exploitatieplan gaat uit van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige exploitant van het gehele gebied en alle kosten door de gemeente worden gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan dient er onder meer toe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (artikel 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (posterieure overeenkomst).

Daarnaast kan een exploitatieplan ertoe dienen om:

1. Vast te leggen hoe het exploitatiegebied wordt gefaseerd en welke koppelingen er worden aangebracht tussen fasering en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.
2. Vast te leggen welke overige regels en eisen van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Al deze bepalingen worden opgenomen om te waarborgen dat bij de realisatie specifieke (kwaliteits)eisen ten aanzien van werken en werkzaamheden en regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ook is het van belang te waarborgen dat de kavels op een zo doelmatig en efficiënt mogelijke manier worden uitgegeven en dat er een goede afstemming ontstaat tussen het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

1.2.1 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, wat kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van de exploitatiebijdragen die via de

omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herrekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. In lid 3 van dat artikel wordt bepaald dat, indien een herrekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor het bouwen of aan diens rechtsopvolger.

1.3 Procedure

Voor het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende ontwerp bestemmingsplan “Zandzoom 2023” moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) worden doorlopen.

Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente worden het ontwerp bestemmingsplan en het bijbehorende ontwerp exploitatieplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbende hun zienswijze indienen bij de gemeenteraad betreffende het ontwerp exploitatieplan. Hierna worden het bestemmingsplan en bijbehorende exploitatieplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Voorafgaande aan de ter inzagelegging dient deze aangekondigd te worden in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (artikel 6.14 lid 1 Wro).

Daarnaast dienen de eigenaren van de percelen en opstallen in het te ontwikkelen gebied, als vermeld in het kadaster, binnen 4 weken nadat het exploitatieplan is vastgesteld schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van het feit dat er een exploitatieplan is vastgesteld (artikel 6.14 lid 2 Wro).

1.4 Leeswijzer

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden.

Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten.

Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit een toelichting (deel A) en het eigenlijke exploitatieplan (deel B) met bijlagen, dat juridisch bindend is.

Deel A – de toelichting op het exploitatieplan – is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 geeft informatie over:
  - de aanleiding;
  - het doel en de functie van het exploitatieplan;
  - de te volgen procedure.
- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de omschrijving van de werken en werkzaamheden.
- Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op eisen en regels.

Deel B - het eigenlijke exploitatieplan - heeft een vergelijkbare opzet.

- Hoofdstuk 4 bevat de exploitatieopzet.
- Hoofdstuk 5 bevat de algemene bepalingen.
- Hoofdstuk 6 bevat een omschrijving van de werken en werkzaamheden opgenomen.
- Hoofdstuk 7 bevat de eisen en regels voor werken, werkzaamheden en bouwwerken c.a. Hierin wordt nu de ligging van de interne ontsluitingsweg dwingendrechtelijk vastgelegd.

In het exploitatieplan wordt verwezen naar een aantal bijlagen. Deze bijlagen (hoofdstuk 8) maken onderdeel uit van het exploitatieplan (juridisch bindend).

De bijlagen zijn:

a. Kaart van het exploitatiegebied;
b. Kaart kostenverhaal “anderszins verzekerd”;
c. Kaart voorgenomen ruimtegebruik;
d. Kaart uitgifte en ruimtegebruik per eigenaar;
e. Kaart voorgenomen fasering
f. Kaart aanwijzing programma Sociaal
g. Exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan;
h. Taxatierapport inbrengwaarde;
i. Risicoanalyse planschade;
j. Kaart bestemmingsplan;
k. Advies gronduitgifteprijzen;
l. Ingevulde plankostenscan;
m. Onderbouwing andere kosten en opbrengsten grondexploitatie;
n. Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom (RKK Zandzoom)
o. Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte (IPOR Zandzoom)
p. Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte Woningbouwlocaties Heiloo
q. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en Werkorganisatie BUCH
r. Nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Heiloo
s. Kadernota Zandzoom 2017
t. Kaart Bouwwegen

2 Toelichting op omschrijving werken en werkzaamheden

2.1 Algemeen

Eén van de verplichte onderdelen van het exploitatieplan vormt de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (artikel 6.13 lid 1 sub b Wro). Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Voor wat betreft de uit te voeren werken en werkzaamheden maken wij onderscheid in 3 hoofdgroepen:
a. Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied.
b. Aanleg van nutsvoorzieningen.
c. Inrichting van de openbare ruimte

De hoofdgroep “Inrichting van de openbare ruimte” is onderverdeeld in:
1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.
2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.
3. Het realiseren van overige voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

In hoofdstuk 6 van het ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023” is per aangegeven hoofdgroep een beschrijving gegeven van welke werken en werkzaamheden er worden uitgevoerd.

De koppeling tussen werken en werkzaamheden en de fasering en de te stellen eisen en regels aan werken en werkzaamheden zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van het ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023”.

3 Toelichting op de eisen en regels

3.1 Algemeen

De realisatie van het ontwerp exploitatieplangebied “Zandzoom 2023” omvat vele werkzaamheden die verricht moeten worden, waarbij de volgorde van uitvoering verbonden is aan verschillende factoren.

De duur van de integrale ontwikkeling van het plangebied, de fasering en onderlinge afhankelijkheid van de werkzaamheden, de eigendomsverhoudingen en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen om in het exploitatieplan eisen en regels op te nemen. De eisen en regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente handhavend kan optreden als in strijd met de eisen en regels wordt gehandeld.

De eisen en regels zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan. In dit hoofdstuk is voor eenzelfde paragraaf indeling gekozen als in hoofdstuk 7.

3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan “Zandzoom 2023”. Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023”.

3.3 Toelichting op artikel 2: Proefverkaveling en Verkavelingsplan

3.3.1 Proefverkaveling

De proefverkaveling geeft indicatief inzicht in het aantal, de categorie van de te realiseren woningen en een indicatieve inrichting op hooflijnen. Deze proefverkaveling (in samenhang met de tabel C van bijlage G) geeft daarmee per grondeigendom inzicht in het aantal en de categorie van de te realiseren woningen en een voorgenomen/indicatieve inrichting (op hoofdlijnen). De proefverkaveling is daarmee de basis voor het kostenverhaal.

De proefverkaveling wordt vervangen bij de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan door het vast te stellen verkavelingsplan per eigendom.

3.3.2 Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan is een nadere detaillering van de proefverkaveling. In het verkavelingsplan zijn niet alleen de woningen, maar ook andere onderwerpen vastgelegd zoals:

- De situering en de oppervlakte (m²) van het openbaar gebied en het uitgeefbare gebied (oppervlakte analyse);
- De aansluitingen met de aangrenzende eigendommen;
- Het aantal en de locatie woningen per woningcategorie;
- De bouwvlakken;
- Het aantal woningen per hectare (dichtheid);
- De parkeerbalans;
- Cultuurhistorische houtwallen en /of hagen;
- Inrichting openbare ruimte;
- Groen;
- Water.

Dit verkavelingsplan is de basis voor de omgevingsvergunningen en de feitelijke inrichting van het gebied van de private grondexploitant. Dit betekent dat er een verkavelingsplan dient te zijn dat de procedure (zie hierna) met succes heeft doorlopen en door het college van burgemeester en wethouders is goedgekeurd. Is dat niet het geval dan kan er ook geen omgevingsvergunning voor de bouw van woningen worden verleend en kan er ook niet worden gestart met het bouwrijp maken van het betreffende gebied. Het verkavelingsplan heeft daarmee een bindende status.

Het verkavelingsplan wordt door de betreffende grondexploitant ingediend bij de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de toetsing en uiteindelijk voor de vaststelling.

Eerst als het verkavelingsplan voldoet aan het voorafgaande kunnen vervolgstappen worden gezet zoals het aanvragen voor de omgevingsvergunning en de aanvang van de werkzaamheden van bouw- en woonrijp maken.

In de toetsing door de gemeente is een rol weggelegd voor het ‘Kwaliteitsteam’. Dit team draagt met name zorg voor de toetsing van de verkavelingsplannen aan het RKK. Het team heeft een adviserende rol en brengt aan advies uit aan het college van burgemeester en wethouders dat vervolgens zal besluiten over de goedkeuring van het verkavelingsplan. In de regels van dit exploitatieplan is geborgd dat het Kwaliteitsteam een advies dient uit te brengen.

Uit voorgaande tekst blijkt dat het verkavelingsplan een belangrijk document is. Het verkavelingsplan bevat immers zowel ruimtelijke aspecten als onderwerpen die betrekking op de (grond)exploitatie, beiden hangen nadrukkelijk met elkaar samen. Het verkavelingsplan is daarmee niet alleen belangrijk voor de private exploitant zelf, maar ook voor de omgeving. Gelet op de Omgevingswet ligt het voor de hand dat de private exploitanten voorafgaand en gedurende het opstellen van een verkavelingsplan afstemming zoeken en rekening houden met de belangen van andere eigenaren/gebruikers van gronden. Nu Zandzoom wordt ontwikkeld door de markt, ligt de verantwoordelijkheid van participatie van belanghebbenden dan ook bij de private exploitanten. Om hen in dit proces ruimte te bieden om maatwerk te leveren, zijn hierover in de regels geen bepalingen opgenomen. Dit geldt temeer nu het verkavelingsplan als grondslag voor onder andere omgevingsvergunningen en de bijbehorende mogelijkheden van bezwaar en beroep ook onderdeel kan zijn van rechtsbescherming.

De regeling over proefverkaveling en verkavelingsplan is opgenomen in artikel 2.

3.4 Toelichting op artikel 3: fasering en koppelingen

3.4.1 Fasering

Binnen het exploitatiegebied worden in vijf deelgebieden, de zogenaamde Kamers, iets minder dan 1.300 woningen gerealiseerd. Om de woningmarkt niet te overstelpen met een te groot aanbod is ervoor gekozen om met een ‘opgelegde’ fasering binnen de Kamers te gaan werken. De voorgenomen fasering per kamer is vastgelegd in de kaart van bijlage E. Deze fasering dient als basis voor de exploitatieopzet. Enkele bouwplannen die voornamelijk aan de linten liggen zijn faseringsvrij.

3.4.2 Koppeling

Naast een voorgeschreven fasering zijn nog een aantal koppelingen nodig om te zorgen dat het gewenste ruimtelijk beeld en woonprogramma gerealiseerd wordt. Het gaat om de volgende koppelingen:

- Voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden moet voor elk eigendom een verkavelingsplan zijn vastgesteld door Burgemeester en wethouders.
- Om het sociaal programma daadwerkelijk te realiseren is er de eis bij het verlenen van de omgevingsvergunning dat voldaan moet worden aan de kaart ‘aanwijzing programma sociaal’ (bijlage F).
- Een andere koppeling is de borging om voor elk bouwinitiatief een afdoende ontsluiting te realiseren in de vorm van een bouwweg.
- De laatste koppeling is ten behoeve van een robuust watersysteem. Dit moet gewaarborgd zijn om te kunnen bouwen en tot geen problemen te leiden.

3.5 Toelichting op artikel 4: eisen aan werken en werkzaamheden

De eisen aan werken en werkzaamheden dienen te worden getoetst aan beschikbare documenten. In deze fase van de planontwikkeling is dat het Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom (bijlage N), de Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte (bijlage O) en Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte Woningbouwlocaties Heiloo (bijlage Q).

3.6 Toelichting op artikel 5: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In de uitvoeringsfase van de voorgenomen ontwikkeling speelt het opstellen van bestekken een rol. Zodra met de bestekken is ingestemd kan de vervolgstap van aanbesteding en gunning worden gezet. Na gunning vindt de feitelijke uitvoering plaats. In dit stadium is het nodig om te controleren (inspecteren) of wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen en aan de eisen rond de wijze van uitvoering.

3.6.1 Toelichting op artikel 5.1: bestekken

Om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen en regels wordt gewerkt is het van belang dat er voorafgaande toetsing van het bestek door de gemeente plaatsvindt. Het bestek wordt getoetst aan de documenten in artikel 4.

De eisen van het bestek dienen te voldoen aan de RAW standaard 2020. RAW staat voor Rationalisatie en Automatisering in de Grond-, Water- en Wegenbouw.

Met een besluit tot instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente wordt duidelijk, dat aan de eisen is voldaan. In geval de gemeente zelf het bestek opstelt is een expliciet instemmingsbesluit niet vereist. De gemeente dient wel conform de regels verbonden aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden te handelen.

3.6.2 Toelichting op artikel 5.2: aanbesteding

Op de gunning van opdrachten voor de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
2. Aanbestedingswet per 1 april 2013.
3. Het beleidskader Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en Werkorganisatie BUCH

In dit artikel is vastgelegd welke regels en procesafspraken er gelden voor het uitvoeren en aanbesteden van werken en werkzaamheden.

De drempel voor Europese aanbesteding is per 1 januari 2022 vastgesteld op (exclusief BTW):

- Voor werken: € 5.382.000
- Voor leveringen en diensten: € 215.000

Uit het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 van de gemeente volgen in aanvulling op het Europese aanbestedingsrecht nadere richtlijnen. Hierin zijn onderstaande drempelbedragen opgenomen:

Inkoopprocedure[1]	Werken	Leveringen	Diensten
Enkelvoudig onderhands	Tot € 100.000	Tot € 30.000	Tot € 30.000
Meervoudig onderhands	€ 100.000 – € 1.250.000	€ 30.000 – Europees drempelbedrag	€ 30.000 – Europees drempelbedrag
Nationaal	€ 1.250.000 – Europees drempelbedrag	€ 50.000 – Europees drempelbedrag[2]	€ 50.000 – Europees drempelbedrag[2]
Europees	Vanaf Europees drempelbedrag	Vanaf Europees drempelbedrag	Vanaf Europees drempelbedrag

[1] Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting
[2] Overweging om in plaats van een meervoudige onderhandse procedure, nationaal openbaar aan te besteden. Deze overweging vindt altijd plaats op advies van Cluster Inkoop

Indien na vaststelling van het exploitatieplan de voorgenoemde bedragen of regels voor aanbesteding door het respectievelijke bevoegd gezag worden gewijzigd zijn die nieuwe bedragen of regels van toepassing.

Om te waarborgen dat de aanbestedingen conform deze regels en dit beleid wordt uitgevoerd bevat het exploitatieplan de regel dat eerst een aanbestedingsprotocol ter beoordeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding.

Na instemming met dit protocol door burgemeester en wethouders van de gemeente kan de aanbestedingsprocedure worden gestart. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningsbesluit voor instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente te worden voorgelegd. De gemeente toetst of de doorlopen procedure zoals die is opgenomen in het verslag voldoet aan het goedgekeurde aanbestedingsprotocol en geeft instemming als de procedure goed is doorlopen.

Een expliciet instemmingsbesluit is ingeval de gemeente zelf de werken uitvoert niet vereist, wel is en blijft vanzelfsprekend de eis, dat voldaan wordt aan de aanbestedingsregels van toepassing.

3.6.3 Toelichting op artikel 5.3: inspecties

Als particuliere eigenaren zelf op eigen terrein werken en werkzaamheden zouden kunnen en willen realiseren moeten deze werken en werkzaamheden qua uitvoering, vorm en kwaliteit voldoen aan de regels in dit exploitatieplan. Om te kunnen constateren of dat het geval is, is (voorafgaande) inspectie nodig door de gemeente. Voor sommige werken en werkzaamheden kan gelden dat tussentijdse inspectie nodig is (ondergrondse voorzieningen). De aanvang van de werken en werkzaamheden dient tijdig aan de gemeente gemeld te worden.

Inspecteurs van de gemeente hebben om deze reden een controlerende taak. In artikel 5.3.2 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied. De inspecteurs dienen zich wel te voegen in het veiligheidsbeleid dat van toepassing is op de bouwplaats.

Indien uit de inspecties blijkt dat voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan wordt hiervan een verklaring opgesteld.

Indien uit de inspecties blijkt dat niet voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan geldt het regime van de bestuursrechtelijke handhaving van de Algemene wet bestuursrecht en kan daarnaast ook strafrechtelijk worden gehandhaafd.

3.7 Toelichting op artikel 6: verbods- en afwijkingsbepalingen

De verbodsbepalingen opgenomen in artikel 6.1.1 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor het mogelijk is om bestuursrechtelijk handhavend op te kunnen treden. Het verbod is ook bedoeld om duidelijk te maken dat een overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uitdien hoofde strafbaar is.

Daarnaast zijn er op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro regels opgenomen, zodat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het exploitatieplan (zie artikel 5.2).

3.8 Toelichting op artikel 7: slotbepaling

De eisen en regels van hoofdstuk 7 kunnen worden aangehaald als “eisen en regels exploitatieplan Zandzoom 2023”.

Deel B: Juridisch bindend deel exploitatieplan

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

Het opstellen van een exploitatieopzet behoort tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan.

De exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente het plan uitvoert en dient als basis voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

Om de exploitatiebijdrage per eigendom/exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op:

1. De reken technische uitgangspunten.
2. Het ruimtegebruik.
3. Het programma.
4. Raming van de inbrengwaarde van de gronden.
5. Raming van de andere kosten.
6. Raming van de opbrengsten.
7. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten.
8. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar.
9. Het percentage van al gerealiseerde kosten.

Alle in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn bedragen exclusief omzetbelasting.

In bijlage G van dit exploitatieplan is de uitgebreide exploitatieopzet opgenomen, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze exploitatieopzet is conform het voorbeeld model behorende bij de Handreiking Grondexploitatiewet (tweede herziene druk 2010) opgesteld.

Ter verduidelijking wordt waar mogelijk een verband gelegd met de tabellen vanuit bijlage G: de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan of eventueel overige relevante bijlagen.

4.2 De reken technische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de reken technische uitgangspunten opgenomen:

Reken technische uitgangspunten	
Startdatum exploitatie	1 januari 2023
Einddatum exploitatie	31 december 2032
Rente per jaar (disconteringsvoet)	2,00%
Kostenstijging in 2023	5,00%
Kostenstijging in 2024	5,00%
Kostenstijging in 2025	3,00%
Kostenstijging vanaf 2026	2,00%
Opbrengstenstijging in 2023	0,00%
Opbrengstenstijging in 2024	1,00%
Opbrengstenstijging in 2025	2,00%
Opbrengstenstijging vanaf 2026	2,00%

Tabel 1 Reken technische uitgangspunten

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige peildatum. Vanaf deze peildatum (1 januari 2023) tot aan de datum van de uitgaven (als het gaat om kosten) wordt rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden meegenomen in de exploitatieopzet. De eventuele renteopbrengsten worden op deze kosten in mindering gebracht. De kosten worden over het algemeen eerder gemaakt dan het moment van de opbrengsten. Hiermee is in de exploitatieopzet rekening gehouden door alle kosten en opbrengsten 'in de tijd weg te zetten' en vervolgens alle kosten en opbrengsten contant te maken naar genoemde peildatum.

De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden is al gestart in 2019 en de huidige verwachting is dat de werkzaamheden eind 2032 worden afgerond.

Voor het bepalen van de parameters is gebruik gemaakt van de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2023 Heiloo.

4.3 Het ruimtegebruik

Op de "Kaart voorgenomen ruimtegebruik", opgenomen als bijlage C, is het ruimtegebruik per onderscheiden functie bepaald. Dit is de basis voor de grondexploitatie. Het ruimtegebruik op deze kaart is gebaseerd op de proefverkaveling. Bij de jaarlijkse herziening zullen de proefverkavelingen worden vervangen door het college vastgestelde verkavelingsplannen.

In bijlage G de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is het beoogde ruimtegebruik per eigenaar in beeld gebracht waarbij onderscheid wordt gemaakt in m² uitgeefbare grond en m² openbare ruimte.

In onderstaande tabel is het indicatieve ruimtegebruik op basis van de proefverkaveling opgenomen. Het betreft hier het ruimtegebruik voor het gehele exploitatiegebied.

Omschrijving	%	m²
Exploitatiegebied	**100,0%**	**791.380 m²**
Wonen	61,0%	482.836 m²
Cultuur en ontspanning	0,9%	7.354 m²
Maatschappelijk	0,2%	1.643 m²
Verharding	15,1%	119.854 m²
Groen	19,0%	150.201 m²
Water	3,7%	29.492 m²

Tabel 2 Ruimtegebruik

4.4 Het programma

De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in de Kadernota Zandzoom (bijlage S). De uitgangspunten zijn vervolgens vertaald in een verkaveling voor de verschillende deelgebieden. Daarnaast is in Kamer Zuid sprake van uitgeefbaar terrein met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en in de Centrale Kamer West sprake van uitgeefbaar terrein met de bestemming 'Maatschappelijk'.

Categorie	Aantal	%
Sociale huur: categorie 1/2	114 won	8,9%
Sociale koop: categorie 1/2	134 won	10,5%
Vrije sector: categorie 3 (midden)	249 won	19,5%
Vrije sector: categorie 4 (duur)	531 won	41,5%
Vrije sector: topsegment	250 won	19,6%
Cultuur en ontspanning	7.354 m²	
Maatschappelijk	1.643 m²	

Tabel 3 Programma

In bijlage G “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” is in tabel D het programma in de tijd uitgezet per eigenaar. De verwachting is dat het bestemmingsplan met het bijbehorende exploitatieplan in 2025 onherroepelijk is. Dan wordt gestart met de bouw van fase 1 (in alle kamers). In de exploitatieopzet is aangenomen dat fase 1 in 2025 en 2026 gerealiseerd wordt. De overige fases worden volgens aanname in 1 jaar gerealiseerd. Bij de jaarlijkse herziening zal gekeken worden of de gehanteerde aannames nog kloppen.

4.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden

4.5.1 De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)

De inbrengwaarden van de gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door “Steenhuijs Grondzaken” als onafhankelijke taxateur. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b tot en met 40f onteigeningswet. De peildatum van de taxaties is 1 november 2023.

Voor alle in te brengen gronden is de waarde bepaald op basis van de huidige gebruikswaarde en de herontwikkelingswaarde. Voor het merendeel van de in te brengen gronden is de herontwikkelingswaarde (complexwaarde) het hoogst. Op basis van referentie transacties (comparatief) is de ruwe bouwgrondprijs voor het exploitatiegebied bepaald op € 100,00 per m². Het taxatierapport inbrengwaarde plangebied exploitatieplan “Zandzoom 2023” te Heiloo, maakt als bijlage H onderdeel uit van het exploitatieplan.

De raming van de inbrengwaarde is opgenomen in bijlage G “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel “inbreng grond”. Voor percelen met opstallen waarvoor de gebruikswaarde de hoogste waarde is, is deze waarde ook opgenomen onder “inbreng grond”.

De gemeente is (nog) niet voornemens om zelf gronden aan te kopen en (eventueel) te onteigenen.

4.5.2 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)

De raming van de sloopkosten is opgenomen in bijlage G “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel “sloop op eigen terrein”. Op een aantal plekken binnen het exploitatiegebied zijn al opstallen gesloopt ten behoeve van de te ontwikkelen woningen. Nog niet alle in te brengen opstallen zijn al gesloopt.

4.6 Raming van de andere kosten

In bijlage G “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” zijn in tabel G de andere kosten met betrekking tot de grondexploitatie opgenomen. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de diverse kostensoorten. In bijlage M “Onderbouwing andere kosten grondexploitatie” is een nadere onderbouwing van de kosten aangegeven.

4.6.1 Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden en dient nog aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. De opgenomen kosten maken geen onderdeel uit van de plankostenscan en worden afzonderlijk verhaald. Er is een onderscheid gemaakt in de (nadere) onderzoekskosten die door de eigenaar zelf gemaakt moeten worden in het kader van het Kwaliteitshandboek (Bijlage P). Bijvoorbeeld (nader) archeologisch onderzoek, flora en fauna-onderzoek, bodemonderzoek etc.
Daarnaast moet de gemeente nog aanvullende onderzoeken doen op het gebied van bijvoorbeeld verkeer en stikstof.

De onderzoeken zijn geraamd op basis van een kengetal per ha, danwel een stelpost op basis van inschattingen, offertes etc.

In onderstaande tabel is een overzicht van de gemaakte kosten onderzoeken en de raming van de nog te maken kosten voor onderzoeken:

Omschrijving	Subtotaal	Totaal
Gemaakte onderzoekskosten		**€ 281.444**
Diverse onderzoeken (gemeente)	€ 281.444	
Nog te maken onderzoekskosten		**€ 3.159.968**
(Nader) archeologisch onderzoek (eigenaar)[3]	€ 2.374.140	
Divers (nader) onderzoek conform Kwaliteitshandboek (eigenaar)[3]	€ 474.828	
Diverse onderzoeken (gemeente)	€ 310.000	
Totale onderzoekskosten		**€ 3.440.412**

Tabel 4 Specificatie onderzoekskosten per 1 januari 2023

4.6.2 Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)

In kader van de bodemkwaliteit is de kans aanwezig dat binnen het plangebied een bodemsanering moet plaatsvinden. De kosten moeten nader worden onderbouwd op basis van aanvullende onderzoeken. Op basis van kengetallen is in dit stadium een bedrag voor uiteindelijke bodemsanering opgenomen per ha exploitatiegebied.

4.6.3 Kosten aanleg voorzieningen binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c Bro)

Binnen het exploitatiegebied worden ten behoeve van de toekomstige woningen allemaal verharding, groen en water aangelegd. De kosten zijn geraamd toegerekend aan een drietal hoofdgroepen, namelijk het bouwrijp maken, het woonrijp maken en de overige voorzieningen.

Onder het bouwrijp maken vallen de volgende kostenposten:

- Opruimen en egaliseren
- Ophogen van uitgeefbare kavels en (mogelijk delen van) het openbaar groen
- Aanleggen van waterhuishouding
- Realiseren bouwwegen
- Realiseren van tijdelijke ontsluitingswegen
- Aanleggen rioolstelsel met huisaansluitingen

Onder het woonrijp maken vallen de volgende kostenposten:

- Aanleggen en inrichten van de definitieve wegen, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen
- Aanleggen van al het openbaar groen, waaronder aanleggen van nieuwe houtwallen en opwaarderen bestaande houtwallen
- Realiseren van bruggetjes
- Realiseren van openbare verlichting
- Realiseren van een geluidsscherm ter afscheiding met een bedrijf
- Realiseren van straatmeubilair en speelplaatsen

Een korte samenvatting van de raming van de kosten ten behoeve van bovenstaande werkzaamheden is opgenomen in bijlage M “Onderbouwing kosten en opbrengsten”.

[3] Betreft een schatting per ha van de (aanvullende) kosten van onderzoeken die de grondeigenaar moet uitvoeren in kader van Kwaliteitshandboek openbare ruimte woningbouwlocaties Heiloo (bijlage P)

4.6.4 Kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid e Bro)

Ook de kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied mogen in de exploitatieopzet worden meegenomen.

Voor alle kosten, dus ook voor deze kosten, gelden bij de toerekening aan het exploitatiegebied de volgende criteria (artikel 6.13 lid 6 Wro):

1. **Profijt**: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en/of voorzieningen.
2. **Toerekenbaarheid**: er dient een causaal verband te bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten. De kosten zouden dus niet aan de orde zijn zonder de ontwikkeling of worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Indien kosten deels uit andere bron worden betaald zijn zij (voor dat deel) niet toerekenbaar.
3. **Proportionaliteit**: indien meerdere gebieden profijt hebben van het werk of de voorziening waarvoor de kosten worden gemaakt moeten de kosten naar evenredigheid worden verdeeld naar de gebieden die profijt hebben.

De gemeente Heiloo heeft de Nota Bovenwijkse Voorzieningen en deze maakt als Bijlage R onderdeel uit van het exploitatieplan. In deze nota onderbouwt de gemeente welke bovenwijkse voorzieningen op basis van de 3 criteria worden toegerekend aan het exploitatiegebied. De onderbouwing van de berekening van de bijdrage is ook opgenomen in Bijlage R.

Naast de bovenwijkse voorzieningen zijn er ook nog bovenplanse voorzieningen die buiten het exploitatiegebied liggen, maar voor de volle 100% toerekenbaar zijn aan het plangebied. Deze kosten zijn opgenomen onder de post ‘overige maatregelen’. Hieronder vallen de volgende kostenposten:

- Aanpassing en aansluiting op bestaande riool infrastructuur
- Aanpassing bestaande wegen, zoals Lijnbaan, Westerweg (deels), Kapellaan, Oosterzijweg en Nieuwelaan (deels)
- Aanpassen van het kruispunt Ypensteinerlaan-Oosterzijweg
- Realiseren van verkeersdrempels in Ypensteinerlaan ter hoogte van ontsluiting nieuwe ontwikkelingen
- Plaatsen van een drietal nieuwe alsmede het opknappen van een bestaand rioolgemaal
- Plaatsen van een geluidsscherm ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg naar de A9
- Plaatsen van een geluidsscherm nabij een bedrijf
- Plaatsen van een geluidsscherm langs het spoor

Voor het onderdeel ‘Aanpassing en aansluiting op bestaande riool infrastructuur zijn al kosten gemaakt tot peildatum. De werkelijke kosten zijn opgenomen en in mindering gebracht op de geraamde kosten.

Een korte samenvatting van de raming van de kosten ten behoeve van bovenstaande werkzaamheden is opgenomen in bijlage M “Onderbouwing kosten en opbrengsten”.

4.6.5 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)

Er zijn geen kosten voor voorzieningen voorzien waarvan toekomstige ontwikkellocaties mede profiteren.

4.6.6 Plankosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)

Begin 2017 is de ministeriële regeling met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan in werking getreden. Bij het opstellen van het exploitatieplan is de Plankostenscan versie ‘april 2023’ toegepast.

De berekening is als bijlage L “Ingevulde plankostenscan” opgenomen. De berekende kosten zijn de maximale nominale bedragen welke niet in de tijd geïndexeerd worden.

4.6.7 Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)

Vanwege de lange looptijd van het project is rekening gehouden met tijdelijk beheer van de openbare gronden tijdens de looptijd van de exploitatie.

De raming van deze kosten is opgenomen in bijlage M “Onderbouwing kosten en opbrengsten”.

4.6.8 Planschade (artikel 6.2.4 i Bro)

Door middel van een risicoanalyse planschade zijn de mogelijke kosten betreffende planschade in beeld gebracht en opgenomen in de exploitatieopzet. De planschade risicoanalyse met bijbehorende taxaties van de mogelijke schade maakt als bijlage I onderdeel uit van dit exploitatieplan.

De planschade risicoanalyse is van november 2023 en gebaseerd op prijspeil 14 juli 2023.

4.7 Raming van de opbrengsten

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten vanuit woningbouw en voorzieningen. De woningcategorieën zijn verder onderverdeeld in woningtypen. De grondopbrengsten zijn bepaald naar aanleiding van het advies Vrij Op Naam (VON)-prijzen woningbouw welk als bijlage K onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan. De marktanalyse voor deze VON-prijzen is uitgevoerd door Kuyper en Blom makelaars d.d. juli 2023.

De grondprijs is residueel berekend per type woning. Voor overige voorzieningen en sociale woningbouw hanteert de gemeente in haar grondprijsbeleid een vaste uitgifteprijs. Deze prijzen zijn gebaseerd op beleid bij omliggende gemeenten.

In onderstaande tabel zijn de kavel-/grondprijzen (exclusief BTW) per uitgiftecategorie opgenomen. Zie ook bijlage M voor nadere uitwerking.

Categorie	Woningtype	Aantal	Grondopbrengst
1/2: Sociale huur	Appartement	76 won	€ 19.000
	Rijwoning	38 won	€ 25.000
1/2: Sociale koop	Appartement	53 won	€ 55.600
	Rijwoning	81 won	€ 56.200
3: Midden	Appartement	30 won	€ 57.000
	Rijwoning	205 won	€ 72.600
	Tweekapper	14 won	€ 69.500
4: Duur	Appartement	41 won	€ 110.500
	Tweekapper	331 won	€ 154.000
	Vrijstaand (kavel < 650 m²)	159 won	€ 174.200
Top	Vrijstaand (kavel > 650 m²)	250 won	€ 221.400
Overig	Cultuur en ontspanning	7.354 m²	€ 170 per m²
	Maatschappelijk	1.643 m²	€ 120 per m²

Tabel 5 Grondopbrengsten

In bijlage G de grondexploitatie behorende bij het ontwerp exploitatieplan zijn in tabel E de grondopbrengsten van de verschillende categorieën per eigenaar geïnventariseerd.

4.8 Subsidies en bijdragen

Voor dit plan zijn geen subsidies en bijdragen verkregen.

4.9 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De kosten kunnen alleen verhaald worden voor zover deze niet uitstijgen boven de opbrengsten. Als de grondopbrengsten lager zijn dan de kosten dan is het berekende tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de opbrengsten. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Uit de in bijlage G opgenomen exploitatieopzet volgt de volgende tabel.

Omschrijving	Bedrag in €
Te verhalen kosten (netto contante waarde per 1 januari 2023)	
Inbrengwaarde inclusief sloopkosten (artikel 6.2.3 Bro)	€ 83.019.015
Andere kosten i.v.m. de exploitatie (artikel 6.2.4 Bro)	€ 70.359.274
-/- bijdragen	
-/- subsidies	
Maximaal te verhalen	€ 153.378.290
Opbrengsten (netto contante waarde per 1 januari 2023)	**€ 162.565.577**

Tabel 6 Bepaling niveau van de verhaalbare kosten

Conclusie:

De grondopbrengsten zijn hoger dan de te verhalen kosten. Dit betekent dat alle kosten opgenomen in het exploitatieplan kunnen worden verhaald.

4.10 De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar

4.10.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens 5 stappen doorlopen te worden:

- Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1).
- Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2).
- Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3).
- Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4).
- Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

De omslag methode wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)

De uitgiftecategorieën komen overeen met de in tabel 5 grondopbrengsten opgenomen categorieën.

We onderscheiden de volgende uitgiftecategorieën:

- Appartement – sociale huur
- Rijwoning – sociale huur
- Appartement – sociale koop
- Rijwoning – sociale koop
- Appartement – midden
- Rijwoning – midden
- Tweekapper – midden
- Appartement – duur
- Tweekapper – duur
- Vrijstaand – duur
- Vrijstaand – top
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)

Als basiseenheid wordt de kavel per woning en de vierkante meter overige functies gehanteerd.

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijzen per basiseenheid. Er is maar één uitgifte categorie dus één gewichtsfactor.

In onderstaande tabel wordt dit weergegeven:

Uitgifte categorie	Basiseenheid	Kavel-/grondprijs	Gewichtsfactor
Appartement – sociale huur	won	€ 19.000,00	1,00
Rijwoning – sociale huur	won	€ 25.000,00	1,32
Appartement – sociale koop	won	€ 55.600,00	2,93
Rijwoning – sociale koop	won	€ 56.200,00	2,96
Appartement – midden	won	€ 57.000,00	3,00
Rijwoning – midden	won	€ 72.600,00	3,82
Tweekapper – midden	won	€ 69.500,00	3,66
Appartement – duur	won	€ 110.500,00	5,82
Tweekapper – duur	won	€ 154.000,00	8,11
Vrijstaand – duur	won	€ 174.200,00	9,17
Vrijstaand – top	won	€ 221.400,00	11,65
Cultuur en ontspanning	m²	€ 170,00	0,01
Maatschappelijk	m²	€ 120,00	0,01

Tabel 7 Berekening gewichtsfactoren

Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4)

Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van het aantal woningen danwel de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met bijbehorende gewichtsfactoren, rekening houdende met de fasering in de tijd.

Het aantal gewogen eenheden per 1 januari 2023 komt uit op 8.556 eenheden.

In bijlage G “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” is in tabel F onder de grondopbrengsten de specificatie van de berekening opgenomen.

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5)

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule:

Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde 1 januari 2023) gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden (netto contante waarde 1 januari 2023).

In onderstaande tabel is de berekening weergegeven.

Omschrijving	Aantal/ bedrag
Totaal gewogen eenheden (netto contante waarde per 1 januari 2023)	8.556
Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde per 1 januari 2023)	€ 153.378.290
Verhaalbare kosten per eenheid (netto contante waarde per 1 januari 2023)	€ 17.926,23

Tabel 8 Berekening kostenverhaal per eenheid

4.10.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgifte categorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Bijlage D: ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgifte categorie.

In bijlage G: exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel I per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt de exploitatiebijdrage berekend conform de hiervoor in artikel 6.19 lid 1 Wro opgenomen systematiek. Deze systematiek houdt rekening met de inbrengwaarden van de uitgeefbare gronden van de aanvrager om omgevingsvergunning en met de verhaalbare kosten die deze aanvrager zelf al heeft gemaakt of nog gaat maken. Ter verduidelijking onderstaand fictief voorbeeld.

Perceel eigenaar 1 (vrijstaand - top)	Omgevingsvergunning	Medio 2023
Verhaalbare kosten per gewogen eenheid (A)	€ 17.926,23	
Aantal woningen (B)	1 won	
Gewichtsfactor eenheid (c)	11,65	
Totaal aantal gewogen eenheden	11,65	
Totaal aantal gewogen eenheden NCW 1 januari 2023	11,65	
Bruto exploitatiebijdrage (A X B X C)		**€ 208.840,55**
Af: inbrengwaarde grond		€ -112.000,00
Te betalen exploitatiebijdrage bij omgevingsvergunning (peildatum 1 januari 2023)		**€ 96.840,55**
Af: door eigenaar aangelegde voorzieningen (na realisatie en aanleveren facturen)[4]		€ -26.535,03
Te betalen exploitatiebijdrage (peildatum 1 januari 2023)		**€ 73.340,55**

4.10.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

De te betalen exploitatiebijdrage is de netto contante waarde per 1 januari 2023 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan het financieel voorschrift, zoals dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit bedrag dient met op de datum van de verstrekking van de omgevingsvergunning verhoogd te worden met rente (2,00% / zie hiervoor ook paragraaf 4.2).

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor de gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning anderszins verzekerd is. Zie hiervoor de kaart “Kostenverhaal anderszins verzekerd’ (bijlage B).

Betalingstermijn exploitatiebijdrage

Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen in de omgevingsvergunning of de eventuele posterieure overeenkomst, bepalen wanneer de (bruto) exploitatiebijdrage moet worden betaald en de eventuele verrekening van door eigenaar aangelegde voorzieningen zal plaatsen.

Om in aanmerking te komen voor de eventuele verrekening van door de eigenaar aangelegde voorzieningen, zal de eigenaar achteraf facturen moeten indienen, zodat de gemeente de rechtmatigheid voor terugbetaling kan toetsen.

[4] Het genoemde bedrag is een indicatie van de door de gemeente geschatte kosten

4.11 Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2023 een bedrag ad € 1.934.623,00 van de geraamde kosten zijn gerealiseerd. Deze kosten zijn in onderstaande tabel als volgt opgebouwd.

Omschrijving	Bedrag
Sloopkosten (6.2.3.c-d)	€ 388.000
Onderzoekskosten (6.2.4.a)	€ 281.444
Overige maatregelen (6.2.4d-f)	€ 156.184
Bovenplanse kosten (6.2.11.i)	€ 1.108.994
Totaal gerealiseerde kosten	**€ 1.934.623**

Tabel 9 Specificatie gerealiseerde kosten per 1 januari 2023

In totaal is hiermede circa 1,2 % van de kosten al gerealiseerd. De inbrengwaarde van de gronden is een nominaal bedrag en wordt niet gezien als werkelijk gerealiseerde kosten.

Voor het plan zijn wel plankosten gemaakt. Echter de gemeente kan niet de werkelijke plankosten opvoeren, maar alleen een forfaitair bedrag gebaseerd op de ingevulde plankostenscan (zie paragraaf 4.6.6). Dit bedrag wordt ingebracht in de boekwaarde per 1 januari 2023.

5 Algemene bepalingen van het exploitatieplan

5.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit ontwerp exploitatieplan behoort bij ontwerp bestemmingsplan “Zandzoom 2023”.

5.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Exploitatiegebied’ zoals opgenomen op de Kaart exploitatiegebied die als bijlage A onderdeel uitmaakt van dit ontwerp exploitatieplan.

5.3 Ruimtegebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft de volgende functies:

- “Wonen”
- “Cultuur en ontspanning”
- “Maatschappelijk”
- “Verharding”
- “Groen”
- “Water”

Op de “Kaart voorgenomen ruimtegebruik”, die als bijlage C onderdeel uitmaakt van dit ontwerp exploitatieplan wordt dit weergegeven.

5.4 Programma

In het bestemmingsplan worden de volgende functies binnen het exploitatiegebied mogelijk gemaakt:

Categorie	Aantal
Sociale huur: categorie 1/2	114 won
Sociale koop: categorie 1/2	134 won
Vrije sector: categorie 3 (midden)	249 won
Vrije sector: categorie 4 (duur)	531 won
Vrije sector: topsegment	250 won
Cultuur en ontspanning	7.354 m²
Maatschappelijk	1.643 m²

5.5 Te verwerven gronden

Een groot deel van de gronden is in eigendom van particulieren. Voor een deel van deze gronden is het kostenverhaal niet veiliggesteld (bijlage B: Kaart kostenverhaal “anderszins verzekerd”).

De gemeente beoogt de overige voor de ontwikkeling benodigde gronden tot ontwikkeling te brengen door het sluiten van posterieure overeenkomsten of te stimuleren om een omgevingsvergunning in te dienen. Het betreft de gronden die op bijlage B als “niet anderszins verzekerd” zijn aangeduid. Mochten deze gronden niet tot ontwikkeling komen kan de gemeente in de toekomst nog besluiten om deze gronden aan te kopen en zelf in ontwikkeling te brengen.

5.6 Citeertitel

Onderhavig exploitatieplan wordt aangehaald als ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023”.

6 Omschrijving werken en werkzaamheden

6.1 Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied voorzien:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels.
- Het ophogen, ontgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig.
- Het verwijderen van (noodzakelijke) struiken, bomen en boomstronken.
- Het graven of dempen van sloten en watergangen.
- Het eventueel saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Het aanbrengen van de huisaansluiting op de riolering.

6.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

- Het aanleggen van openbare nutsleidingen, kabels en bijbehorende voorzieningen.

6.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

6.3.1 Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van (bouw) wegen van de kavel naar (interne) hoofdweg.
- Het aanbrengen van riolering.
- Het aanleggen van waterhuishoudkundige werken inclusief waterbergingsvoorzieningen.
- Het uitvoeren van drainage voor zover nodig.
- Het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van (bouw)wegen en riolering.
- Het verwijderen van zich in de bodem bevindende resten, puinverharding, funderingen en andere obstakels, alsmede het kappen van bomen.
- Het ophogen, ontgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig.
- Het aanleggen van duikers en stuwen
- Het aanleggen van blusvoorzieningen en voorzieningen ter bestrijding van calamiteiten.
- Het realiseren van tijdelijke maatregelen tijdens de bouwfase.

6.3.2 Het woonrijp maken van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het woonrijp maken van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van de definitieve verharding van (interne) hoofdwegen.
- Het aanleggen van (vrij liggende) fietspaden, voetpaden en bijbehorende afwerking van de bermen.
- Het aanleggen van de verdere riolering en/of drainage binnen de openbare ruimte.
- Het aanleggen van openbare verlichting.
- Het aanleggen van groenvoorzieningen, zoals gras, hagen en sierplantsoenen.
- Het aanleggen van nieuwe houtwallen en onderhouden bestaande houtwallen.
- Het planten van bomen langs wegen.
- Het plaatsen van voorzieningen over water.
- Het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning.
- Het aanbrengen van inrichtingselementen zoals straatmeubilair, afvalbakken, straatnaamborden.
- Het realiseren van speelplaatsen.

6.3.3 Het realiseren van overige voorzieningen ten behoeve van het exploitatiegebied

Ten behoeve van het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Het aanleggen van een geluidscherm ter hoogte van de ontsluitingsweg van de A9
- Het aanleggen van een geluidscherm langs het spoor
- Het aanleggen van een geluidscherm langs een bedrijf
- Het aanpassen van de bestaande rioolinfrastructuur
- Het aanpassen van bestaande wegen (Lijnbaan, Westerweg (deels), Kapellaan, Oosterzijweg en Nieuwelaan (deels))
- Het aanpassen van het kruispunt Ypensteinerlaan-Oosterzijweg
- Het realiseren van verkeersdrempels in Ypensteinerlaan ter hoogte van ontsluiting nieuwe ontwikkelingen
- Het plaatsten van rioolgemalen en bijbehorende infrastructuur.

7 Eisen en regels werken werkzaamheden

7.1 Artikel 1: Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan “Zandzoom 2023”. Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023”.

Aanbestedingsprotocol: Een document waarin is opgenomen op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt gegund.

Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.2.

Anterieure overeenkomst: Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en particuliere exploitant over grondexploitatie, gesloten voor vaststelling van het exploitatieplan.

Bestek: De omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden conform de RAW standaard 2020.

Bouwrijp maken van het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.1.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het uitgeefbare gebied, die voldoet aan de eisen van de gemeente (bijlage T).

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Heiloo.

Eigenaar: Degene die in de openbare registers van het kadaster staat vermeld als eigenaar van een binnen het exploitatiegebied gelegen eigendom.

Eigendom: Een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied, van dezelfde eigenaar.

Exploitatiegebied: Het gebied waar het ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023” betrekking op heeft en zoals dat is aangeduid op bij dit exploitatieplan behorende Kaart van het Exploitatiegebied (bijlage A).

Exploitatiegrens: De begrenzing van het exploitatiegebied, één en ander zoals aangegeven op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage A).

Faseringsvrij: De aanvragen van omgevingsvergunning die niet aan de fasering hoeven te voldoen

Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.3.

Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd: De kaart waarop de gronden in eigendom van de gemeente zijn aangegeven en de grond waarvoor middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal is veiliggesteld. De situatie is per januari 2023 (bijlage B).

Kamer: Een deelgebied binnen het exploitatiegebied dat gezien wordt als een geheel, één en ander zoals aangegeven op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage A)

Kwaliteitsteam: Een door de gemeente Heiloo bindend voorgedragen team van deskundigen op het gebied van stedenbouw, welstand en landschap, welke de stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving en beeldkwaliteit in het bestemmingsplan en exploitatieplan begeleidt.

Netto contante waarde: De door discontering berekende waarde per 1 januari van het startjaar van de exploitatie van het exploitatieplan) van in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten rekening houdend met indexering en rentekosten.

Proefverkaveling: Een kaart (bijlage D) waarin per eigendom is aangegeven wat het aantal en de te realiseren woningcategorie is.

Verkavelingsplan: het plan waarin voor (een gedeelte van) een eigendom waarin de volgende onderwerpen zijn vastgelegd:
- De situering en de oppervlakte (M²) van het openbaar gebied en het uitgeefbare gebied (oppervlakte analyse);
- De aansluitingen met de aangrenzende eigendommen;
- De locatie en het aantal woningen per woningcategorie;
- De bouwvlakken;
- Het aantal woningen per hectare (dichtheid);
- De parkeerbalans;
- Cultuurhistorische houtwallen en /of hagen;
- Inrichting openbare ruimte;
- Groen,
- Water.

Voorzieningen van openbaar nut: Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, welke tezamen de openbare ruimte vormen.

Woningcategorie: De categorie waartoe een woning op basis van de Kadernota Zandzoom en het nog vast te stellen Exploitatieplan hoort, vastgesteld als volgt:
- Sociale huur, prijspeil 1 januari 2019:
  - Categorie 1: tot € 607,46 (1e aftoppingsgrens Wet op de huurtoeslag)
  - Categorie 2: van 1e aftoppingsgrens tot € 720,42 (maximale huurprijs Wet op de huurtoeslag)[5]
- Sociale koop, prijspeil 1 januari 2019: categorie 1 en 2 Vrij op naam prijzen tot € 239.000. Zodra de koopprijsgrens van de sociale koopwoningen regionaal wijzigt, werkt dit door in deze prijzen;
- Vrije sector categorie 3 (midden), prijspeil 1 januari 2019: € 239.000 tot € 330.500 (appartement, rijwoning en tweekapper en dergelijke)
- Vrije sector categorie 4 (duur), prijspeil 1 januari 2019: vanaf € 330.500 tot een kaveloppervlakte van 650 m²; (tweekapper, vrijstaande woning en vrije kavel) of appartement
- Vrije sector topsegment: vanaf 650 m² (vrijstaande woning en vrije kavel) of appartement
- De prijzen worden jaarlijkse aan het begin van ieder kalenderjaar geïndexeerd op basis van een gemiddelde tussen:
  - Reeks CPI Alle bestedingen, reeks 2015 = 100, jaarindexcijfer van het voorgaande kalenderjaar; én
  - Reeks Inputprijsindex bouwkosten nieuwbouwwoningen 2015 = 100, jaarindexcijfer van het voorgaande kalenderjaar

Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

7.2 Artikel 2: Proefverkaveling en Verkavelingsplan

1. Per eigendom dienen de aantallen in de desbetreffende woningcategorieën te worden gerealiseerd zoals deze in de proefverkaveling in bijlage D en tabel C van bijlage G zijn opgenomen. Indien de proefverkaveling en de tabel voor wat betreft de woningcategorieën niet overeenstemmen, is bedoelde tabel C doorslaggevend.
2. Voor elk eigendom dan wel een gedeelte daarvan dient een verkavelingsplan te worden opgesteld en vastgesteld door Burgemeester en wethouders
3. Het Kwaliteitsteam brengt aan Burgemeester en wethouders advies uit over een verkavelingsplan.
4. Burgemeester en wethouders toetsen het in lid 2 bedoelde verkavelingsplan aan het bestemmingsplan, aan de proefverkaveling, aan de kwaliteitsomschrijving zowel inhoudelijk als voor de doorlopen procedure en de overige regels.

[5] De maximale huurprijzen worden jaarlijks op basis van de Wet op de huurtoeslag door de ministerbekend gemaakt, welke huurprijzen alsdan gelden voor de Overeenkomst.

7.3 Artikel 3: Fasering en koppeling

7.3.1 Artikel 3.1: Fasering en tijdvakken

5. Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet de fasering zoals aangegeven op de Kaart ‘Voorgenomen fasering’, zoals opgenomen in bijlage E, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht genomen worden.
6. Het gestelde in lid 1 is niet van toepassing op de bouwplannen met de arcering ‘faseringsvrij’ op de Kaart ‘Voorgenomen fasering’, zoals opgenomen in bijlage E.

7.3.2 Artikel 3.2: Koppelingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel in een kamer mag niet worden verleend:
1. Indien Burgemeester en wethouders geen verkavelingsplan voor het in artikel 2 lid 2 bedoelde eigendom hebben vastgesteld.
2. Indien niet voldaan wordt aan de kaart ‘aanwijzing sociaal programma’ van bijlage F.
3. Indien niet afdoende is vastgesteld dat de te realiseren bebouwing bereikbaar is door een bouwweg die is gelegen binnen het aangeduide tracé, met een bandbreedte van 50 meter aan weerzijden, zoals aangeduid op bijlage T.
4. Indien niet afdoende is vastgesteld dat:
    a. Het watersysteem is voorzien van bestaande, tijdelijke en toekomstige maatregelen die zodanig zijn dat de ont- en afwatering van reeds bestaande bebouwing wordt geborgd;
    b. De maatregelen die zijn voorzien in het bedoelde watersysteem zijn uitgevoerd voordat met de uitvoering van een omgevingsvergunning voor bouwen wordt begonnen.

7.4 Artikel 4: Eisen aan werken en werkzaamheden

De in hoofdstuk 6 opgenomen werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de eisen opgenomen in:

a. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom (bijlage N),
b. Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte (bijlage O) en
c. Het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte Woningbouwlocaties Heiloo (bijlage P)

En overeenkomstig het in artikel 5.1.1 bedoelde bestek waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd.

7.5 Artikel 5: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

7.5.1 Artikel 5.1: Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in artikel 4.
2. Het is verboden te starten met de werken en werkzaamheden voordat de in lid 1 bedoelde instemming heeft plaatsgevonden.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het in artikel 5.1.1 genoemde bestek of met het bestek wordt ingestemd.

7.5.2 Artikel 5.2: Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 6 opgenomen werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbende op de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende leveringen en diensten, zijn de Europese en nationale regels (Aanbestedingswet) omtrent aanbesteding van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze niet van toepassing zijn is het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing (bijlage Q).
2. Voorafgaande aan de start van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werken en werkzaamheden wordt eenmalig een aanbestedingsprotocol aan het college van burgemeester en wethouders ter instemming voorgelegd.

3. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in lid 1.
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente beslissen binnen vier weken na ontvangst omtrent de instemming van het in lid 2 bedoelde aanbestedingsprotocol.
5. Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaande aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt een ‘aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning’ ter instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente voorgelegd. In het aanbestedingsverslag wordt in ieder geval vastgelegd op welke wijze de aanbesteding is doorlopen.
6. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het bepaalde in lid 1 en 2.
7. Burgemeester en wethouders van de gemeente verlenen binnen 10 werkdagen na ontvangst van het in lid 5 bedoelde ‘aanbestedingsverslag en voorgenomen besluit tot gunning’ instemming na toetsing aan het aanbestedingsprotocol.
8. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 voordat burgemeester en wethouders van de gemeente hebben ingestemd met het in lid 5 bedoelde ‘aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning’.
9. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 8 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien het aanbestedingsprotocol en het ‘aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning’ worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in lid 1, lid 3 en lid 6 van overeenkomstige toepassing is ingeval de gemeente geldt als opdrachtgever van de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden voor het aanbestedingsprotocol, aanbestedingsverslag en voorgenomen besluit tot gunning.

7.5.3 Artikel 5.3: Inspecties

1. Om te voldoen aan de regels van dit exploitatieplan voor wat betreft het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte vinden inspecties plaats met betrekking tot de aanleg van onder- en bovengrondse werken.
2. De inspecteurs van de gemeente hebben in het kader van hun controlerende taak te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied, met dien verstande dat de inspecteurs zich moeten houden aan de voorgeschreven veiligheidsplannen.
3. Direct voorafgaande aan de overdracht in beheer en eigendom van de openbare ruimte aan de gemeente vindt een eindinspectie plaats waarbij getoetst wordt of de voorzieningen van openbaar nut voldoen aan de regels en eisen gesteld in dit exploitatieplan.

7.6 Artikel 6: Verbods- en afwijkingsbepalingen

7.6.1 Artikel 6.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan

Het is verboden de werken en werkzaamheden benoemd in hoofdstuk 6 uit te voeren in strijd met:

a. De in artikel 2 genoemde faserings- en koppelingsregels.
b. De in artikel 3 genoemde eisen aan werken en werkzaamheden.
c. De in artikel 4 genoemde regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden.

7.6.2 Artikel 6.2: Regels inzake afwijking

1. Burgemeester en wethouders van de gemeente zijn bevoegd bij de omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in het exploitatieplan mits de afwijking past binnen een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van de afdeling 3.4 Awb, ter inzake is gelegd. Vanzelfsprekend dient de afwijking te passen binnen het geldende bestemmingsplan.
2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van een verkavelingsplan voor zover het betreft de situering van de woningen, voorzieningen, openbare ruimte, water, groen en/of uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting, andere feitelijke oorzaken danwel een doelmatige invulling van het verkavelingsplan geringe maatverschillen nodig zijn. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 5 meter

verschilt van de situering zoals aangegeven op het verkavelingsplan en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan wordt voldaan.

3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de fasering zoals bedoeld in artikel 2 als voor 70% van de te realiseren woningen binnen een Kamer een koopovereenkomst is getekend volgens het monitoringsoverleg. De te realiseren woningen aangeduid als faseringsvrij tellen hierbij niet mee.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 4 voor tijdelijke werken, werkzaamheden, maatregelen en/of voorzieningen mits:
   a. De tijdelijkheid voorafgaand aan het uitvoeren van de desbetreffende werken, werkzaamheden, maatregelen en/of voorzieningen is gegarandeerd;
   b. Deze geen onevenredig afbreuk doen aan de realisatie van de definitieve inrichting van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
5. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het aantal, de situering en de woningcategorie zoals opgenomen op kaart D, mits is aangetoond dat het totaal van het aantal en de categorieën van de woningen zoals voor het betreffende eigendom zijn opgenomen in de verkaveling binnen het desbetreffende eigendom wordt gerealiseerd.
6. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de locatie van sociale huurwoning en sociale koopwoning op bijlage F (Kaart aanwijzing programma Sociaal) door deze op een ander locatie / eigendom te realiseren waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   a. De sociale huurwoning en/of sociale koopwoning dienen binnen dezelfde fasering als beschreven in artikel 2 te worden gerealiseerd;
   b. De bouw van de sociale huurwoning en/of sociale koopwoning dient te zijn geborgd;
   c. De sociale huurwoning en/of sociale koopwoning dienen op een evenwichtige wijze te worden verspreid binnen de betreffende fasering;
7. Afwijken van de locatie van de aan te leggen bouwwegen zoals aangeduid op bijlage T (Bouwwegen) en de voorschriften van artikel 2.2, lid 2 indien de noodzaak daartoe is aangetoond, de (verkeers)veiligheid is geborgd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.6.3 Artikel 6.3: Strafbaar feit

Overtreding van het bepaalde in de regels van dit hoofdstuk is een strafbaar feit.

7.7 Artikel 7: Slotbepaling

De regels kunnen worden aangehaald als eisen en regels ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023”.

8 Overzicht kaarten en bijlagen

8.1 Algemeen

In het exploitatieplan wordt regelmatig verwezen naar de bijlagen behorende bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk geven we een korte toelichting op de kaarten en overige bijlagen bij het exploitatieplan. Als bijlage zijn alleen de aangepaste bijlagen opgenomen. Voor de niet aangepaste bijlagen wordt verwezen naar het oorspronkelijke plan.

8.2 Toelichting kaarten en overige bijlagen

Bijlage A: Kaart van het exploitatiegebied

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en is bindend.

Bijlage B: Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd

De kaart is toegevoegd om inzicht te geven voor welke gronden het kostenverhaal reeds is veiliggesteld. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage C: Kaart voorgenomen ruimtegebruik

Deze kaart geeft het voorgenomen ruimtegebruik aan en mede op basis van deze kaart zijn de kosten en opbrengsten voor het exploitatiegebied bepaald. De kaart geeft de situering van de openbare ruimte en de uitgeefbare delen aan. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage D: Kaart uitgifte categorieën en ruimtegebruik per eigenaar

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale eigendomssituatie van de gronden in het exploitatiegebied en het voorgenomen ruimtegebruik en woningcategorieën. De kaart heeft een bindende functie voor de te realiseren woningcategorieën per eigenaar.

Bijlage E: Kaart voorgenomen fasering

Deze kaart geeft de fasering per Kamer aan op basis waarvan de omgevingsvergunningen verleend worden. De kaart heeft daarmee een bindende functie.

Bijlage F: Kaart aanwijzing programma Sociaal

Deze kaart geeft de locatie aan waar sociale huurwoningen (categorie 1/2) gerealiseerd moeten worden in het exploitatiegebied en is bindend.

Bijlage G: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van de stappen om te komen tot exploitatiebijdrage per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage H: Taxatierapport inbrengwaarde

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarde van de eigendommen per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 4 de exploitatieopzet.

Bijlage I: Planschade risicoanalyse

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van het mogelijk risico op schade als gevolg van de voorgestelde planologische ontwikkeling. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 4 de exploitatieopzet.

Bijlage J: Kaart bestemmingsplan

Deze kaart bevat de analoge verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan “Zandzoom 2023”. De kaart heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding zelve, als onderdeel van het bestemmingsplan, heeft vanzelfsprekend een rechtstreeks werkende bindende functie.

Bijlage K: Advies VON-prijzen woningen

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van de marktconforme VON-prijzen van de te realiseren woningen en voorzieningen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 4 de exploitatieopzet.

Bijlage L: Ingevulde plankostenscan

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ontwerp-ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk veelal aangeduid als “plankostenscan”), is toegepast en heeft daarmee een toelichtende functie.

Bijlage M: Onderbouwing opbrengsten en kosten exploitatieopzet

In deze bijlage wordt een nadere onderbouwing gegeven van de overige kosten van de grondexploitatie. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage N: Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom

In dit document zijn de stedenbouwkundige uitganspunten en de beeldkwaliteit voor de beoogde planontwikkeling vastgelegd waaraan men zich conform de eisen en regels van hoofdstuk 7 dient te houden. Deze bijlage heeft daardoor een bindend karakter.

Bijlage O: Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte

In dit document zijn de procesafspraken en kwaliteitseisen en technische specificaties vastgelegd omtrent de inrichting van de openbare ruimte waaraan men zich conform de eisen en regels van hoofdstuk 7 dient te houden. Deze bijlage heeft daardoor een bindend karakter.

Bijlage P: Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte Woningbouwlocaties Heiloo

In dit document zijn de procesafspraken en kwaliteitseisen en technische specificaties vastgelegd omtrent de inrichting van de openbare ruimte waaraan men zich conform de eisen en regels van hoofdstuk 7 dient te houden. Deze bijlage heeft daardoor een bindend karakter.

Bijlage Q: Beleidskader Inkoop & aanbesteding

In dit document wordt beschreven welke aanbestedingsvormen van toepassing zijn bij diverse drempelbedragen. Het betreft de gewijzigde vastgestelde versie van 3 juni 2020. De regels over aanbesteding zijn opgenomen in artikel 4.2 van hoofdstuk 7. Daarmee heeft het document een bindend karakter.

Bijlage R: Nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Heiloo

In dit document wordt een onderbouwing gegeven van welke bovenwijkse voorzieningen aan de exploitatie worden toegerekend op basis van de 3 criteria en wat het toegerekende bedrag is. De bijlage heeft dus een toelichtende functie bij hoofdstuk 4 de exploitatieopzet.

Bijlage S: Kadernota Zandzoom 2017

In dit document zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor de ontwikkeling van Zandzoom door de gemeenteraad. De bijlage heeft dus een toelichtende functie bij hoofdstuk 4 de exploitatieopzet.

Bijlage T: Kaart bouwwegen

Op de kaart zijn voor de Kamers de bouwwegen aangeduid. Binnen de tracés zoals deze zijn aangegeven (Inclusief een bandbreedte van 50 meter aan weerszijden van het tracé) dienen de bouwwegen te worden aangelegd. Deze kaart heeft een bindend karakter.

Colofon

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

KLANT
Gemeente Heiloo

AUTEUR
Cor Fokkinga

PROJECTNUMMER
30070370

ONZE REFERENTIE
D10049570:66

DATUM
17 november 2023

STATUS
Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Kees Swinkels
Senior Planeconoom

VRIJGEGEVEN DOOR

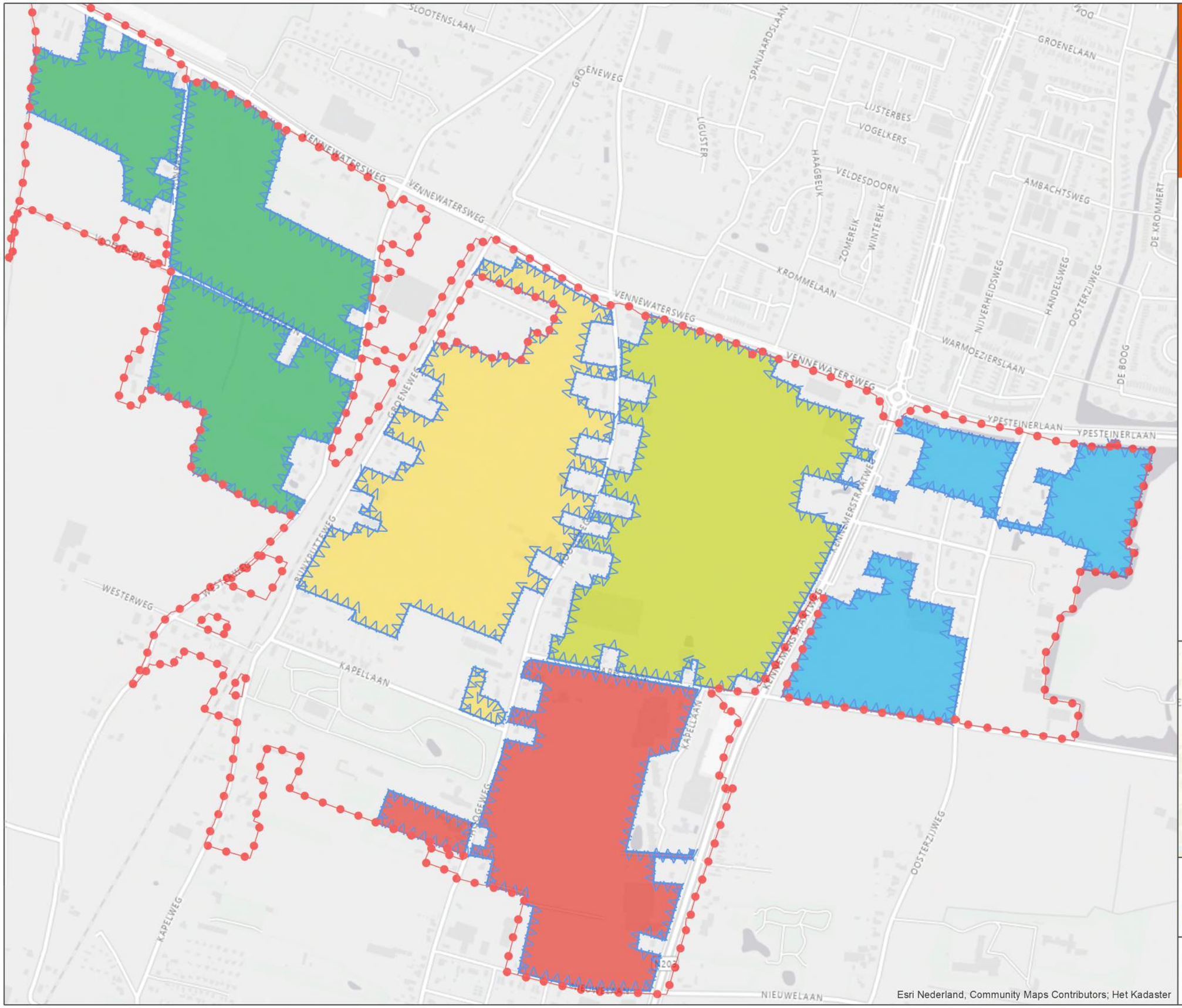
Kees Swinkels
Senior Planeconoom

Bijlage A: Kaart van het exploitatiegebied

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE A:

KAART VAN HET EXPLOITATIEGEBIED



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Kamer West
- Centrale kamer West
- Centrale kamer Oost
- Kamer Oost
- Kamer Zuid

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/01
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:6.000

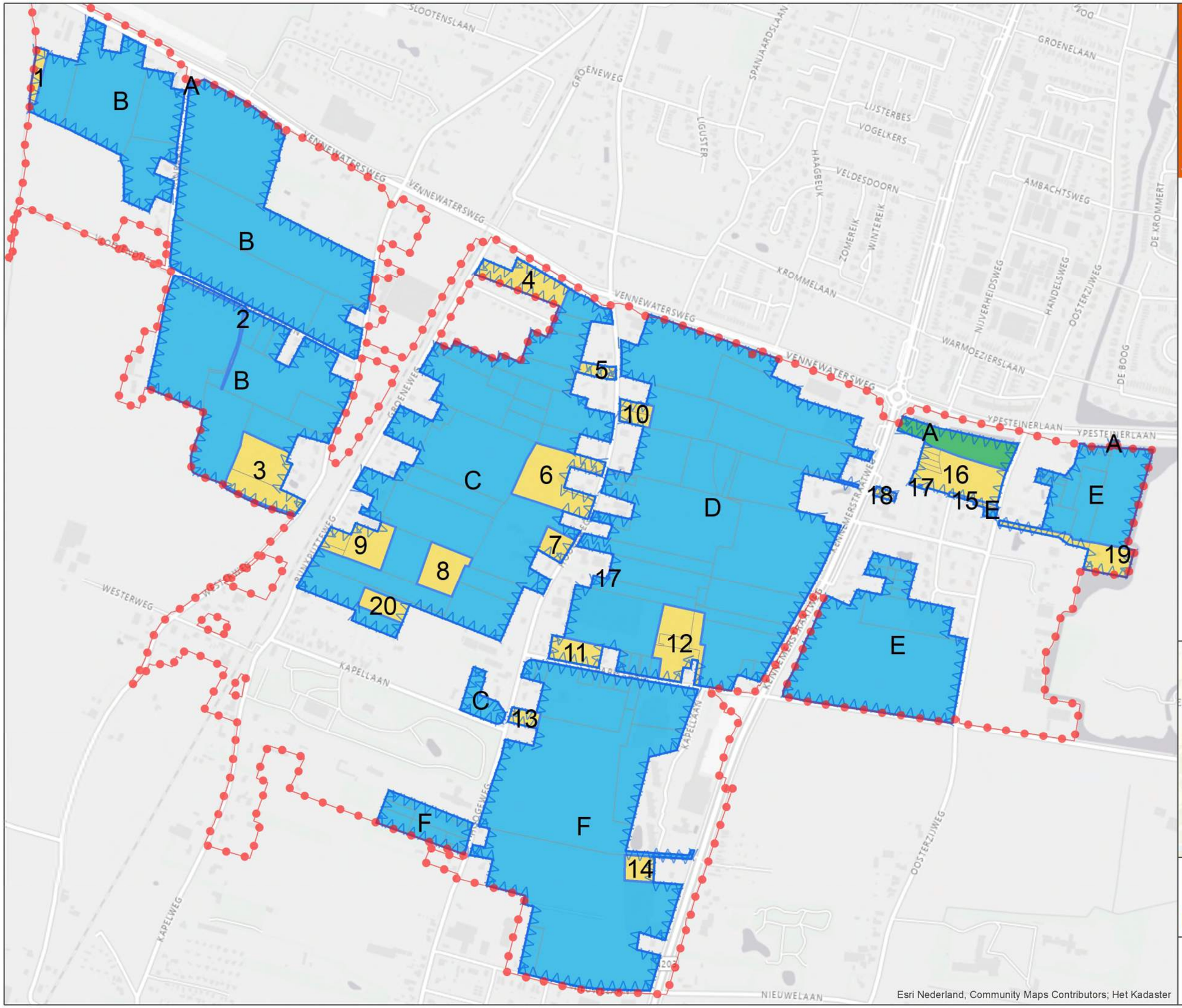
N

Bijlage B: Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE B:

KAART KOSTENVERHAAL ANDERSZINS VERZEKERD



Esri Nederland, Community Maps Contributors; Het Kadaster

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 01. J Zeeman
- 02. HHNK
- 03. Fam CM Bijl
- 04. JGM Kaandorp
- 05. PJ Beentjes
- 06. JAM Seignette
- 07. P & JJ Vahl
- 08. St Lexx
- 09. Fam GCC Sombroek
- 10. SPA Putker
- 11. Fam RPJ Swart-Bannink
- 12. TJM Verver
- 13. NJA Oud
- 14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes
- 15. Amante Vastgoed
- 16. Fam JM Zomerdijk - Mors
- 17. Liander
- 18. J Wiersma
- 19. Fam R Kattenburg - Klaver
- 20. MACA Adrichem
- A. Gemeente
- B. AOK Westflank
- C. AOK Centrale kamer West
- D. AOK Centrale kamer Oost
- E. AOK Oostflank
- F. AOK Zuidflank
- Gemeente
- Niet verzekerd
- Anderszins verzekerd

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/02
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:6.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE B:

KAART KOSTENVERHAAL ANDERSZINS VERZEKERD

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 01. J Zeeman
- 02. HHNK
- 03. Fam CM Bijl
- 04. JGM Kaandorp
- 05. PJ Beentjes
- 06. JAM Seignette
- 07. P & JJ Vahl
- 08. St Lexx
- 09. Fam GCC Sombroek
- 10. SPA Putker
- 11. Fam RPJ Swart-Bannink
- 12. TJM Verver
- 13. NJA Oud
- 14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes
- 15. Amante Vastgoed
- 16. Fam JM Zomerdijk - Mors
- 17. Liander
- 18. J Wiersma
- 19. Fam R Kattenburg - Klaver
- 20. MACA Adrichem
- A. Gemeente
- B. AOK Westflank
- C. AOK Centrale kamer West
- D. AOK Centrale kamer Oost
- E. AOK Oostflank
- F. AOK Zuidflank
- Gemeente
- Niet verzekerd
- Anderszins verzekerd

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/02
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

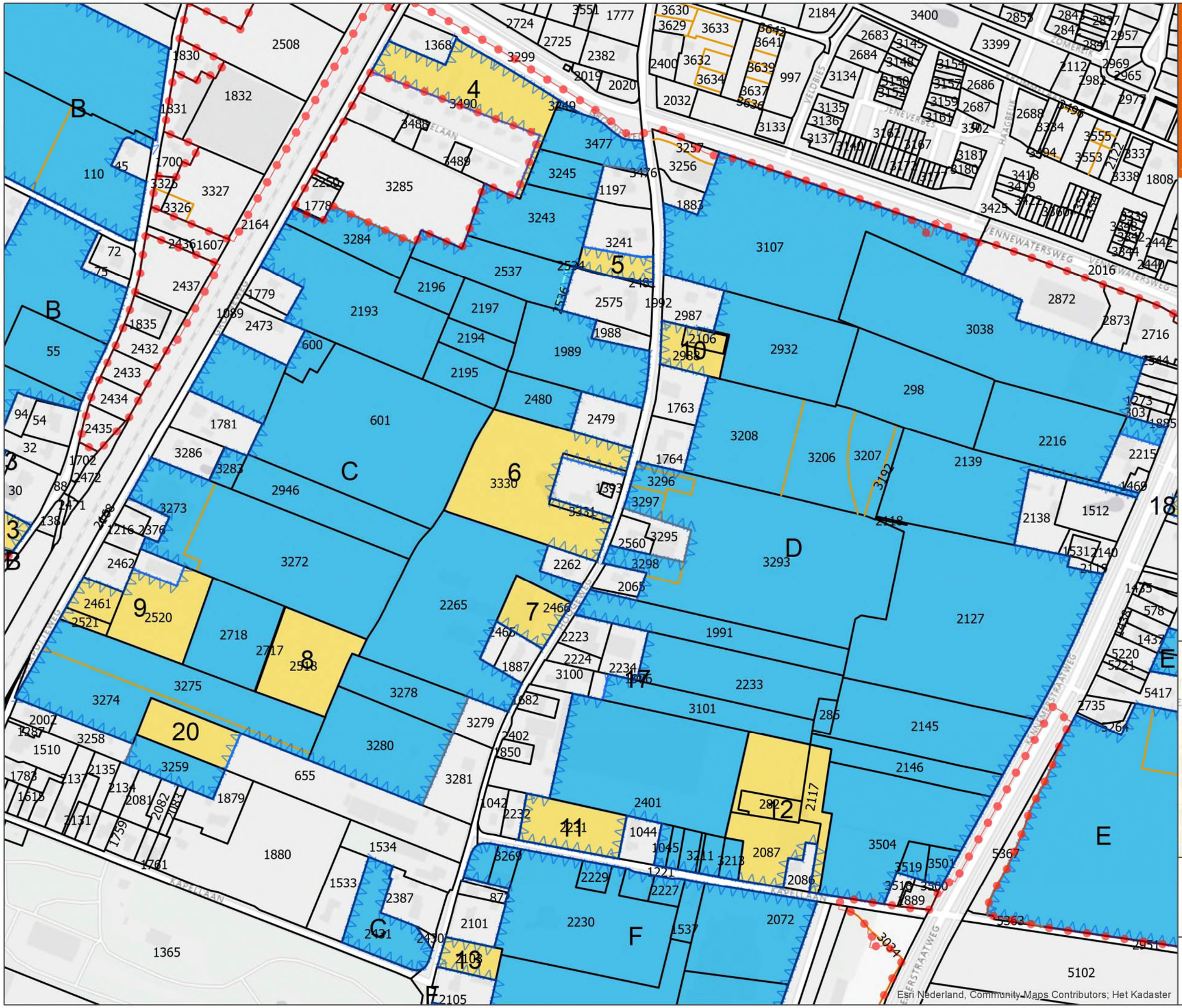
N

Esri Nederland, Community Maps Contributors, Het Kadaster

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE B:

KAART KOSTENVERHAAL ANDERSZINS VERZEKERD



opdrachtgever:	projectnummer:
Gemeente Heiloo	30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/02
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE B:

KAART KOSTENVERHAAL ANDERSZINS VERZEKERD

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 01. J Zeeman
- 02. HHNK
- 03. Fam CM Bijl
- 04. JGM Kaandorp
- 05. PJ Beentjes
- 06. JAM Seignette
- 07. P & JJ Vahl
- 08. St Lexx
- 09. Fam GCC Sombroek
- 10. SPA Putker
- 11. Fam RPJ Swart-Bannink
- 12. TJM Verver
- 13. NJA Oud
- 14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes
- 15. Amante Vastgoed
- 16. Fam JM Zomerdijk - Mors
- 17. Liander
- 18. J Wiersma
- 19. Fam R Kattenburg - Klaver
- 20. MACA Adrichem
- A. Gemeente
- B. AOK Westflank
- C. AOK Centrale kamer West
- D. AOK Centrale kamer Oost
- E. AOK Oostflank
- F. AOK Zuidflank
- Gemeente
- Niet verzekerd
- Anderszins verzekerd

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/02
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

Esri Nederland, Community Maps Contributors; Het Kadaster

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE B:

KAART KOSTENVERHAAL ANDERSZINS VERZEKERD

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 01. J Zeeman
- 02. HHNK
- 03. Fam CM Bijl
- 04. JGM Kaandorp
- 05. PJ Beentjes
- 06. JAM Seignette
- 07. P & JJ Vahl
- 08. St Lexx
- 09. Fam GCC Sombroek
- 10. SPA Putker
- 11. Fam RPJ Swart-Bannink
- 12. TJM Verver
- 13. NJA Oud
- 14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes
- 15. Amante Vastgoed
- 16. Fam JM Zomerdijk - Mors
- 17. Liander
- 18. J Wiersma
- 19. Fam R Kattenburg - Klaver
- 20. MACA Adrichem
- A. Gemeente
- B. AOK Westflank
- C. AOK Centrale kamer West
- D. AOK Centrale kamer Oost
- E. AOK Oostflank
- F. AOK Zuidflank
- Gemeente
- Niet verzekerd
- Anderszins verzekerd

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/02
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

Esri Nederland, Community Maps Contributors, Het Kadaster

Bijlage C: Kaart voorgenomen ruimtegebruik

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE C:

KAART VOORGENOMEN RUIMTEGEBRUIK

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Wonen
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Verharding
- Groen
- Water

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

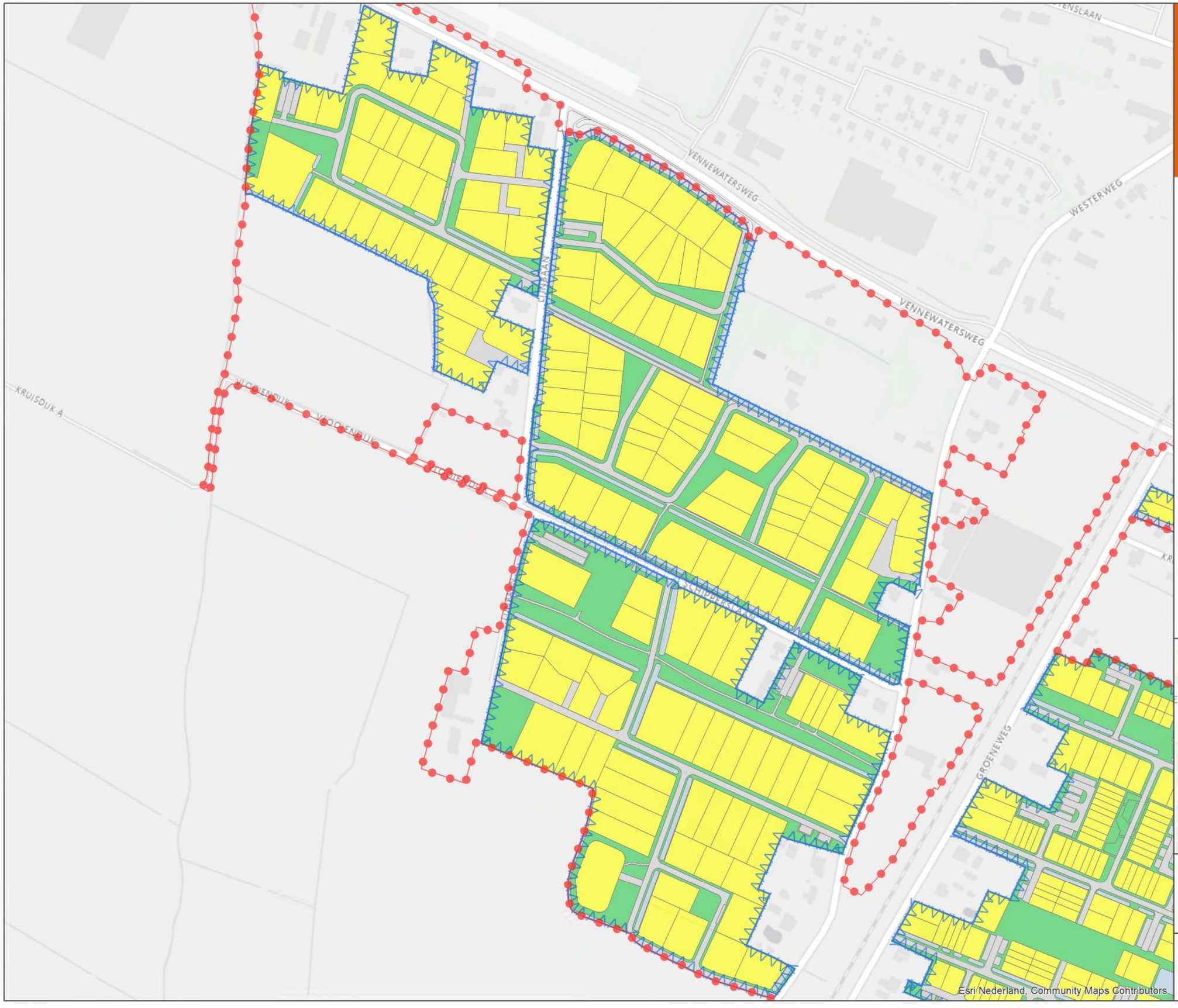
kaartnummer:	30108589/03
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:6.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE C:

KAART VOORGENOMEN RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Wonen
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Verharding
- Groen
- Water

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

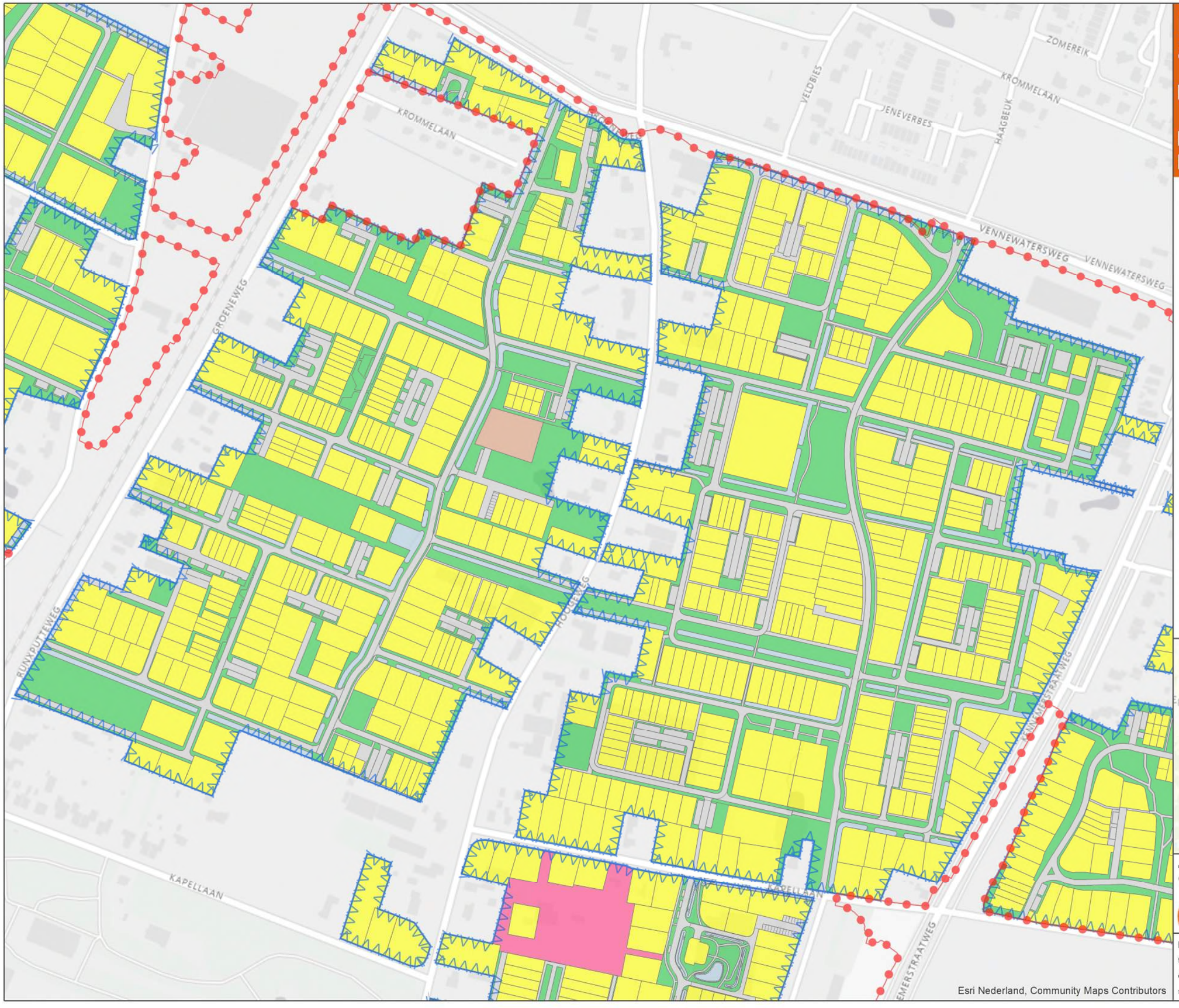
kaartnummer:	30108589/03
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

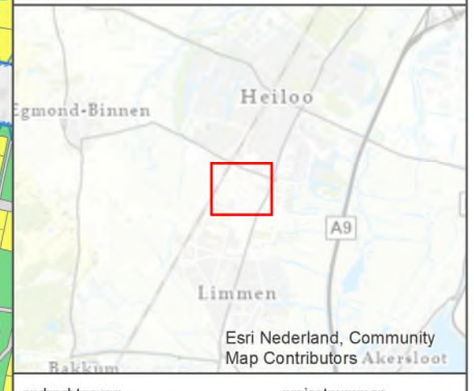
BIJLAGE C:

KAART VOORGENOMEN RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Wonen
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Verharding
- Groen
- Water



opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

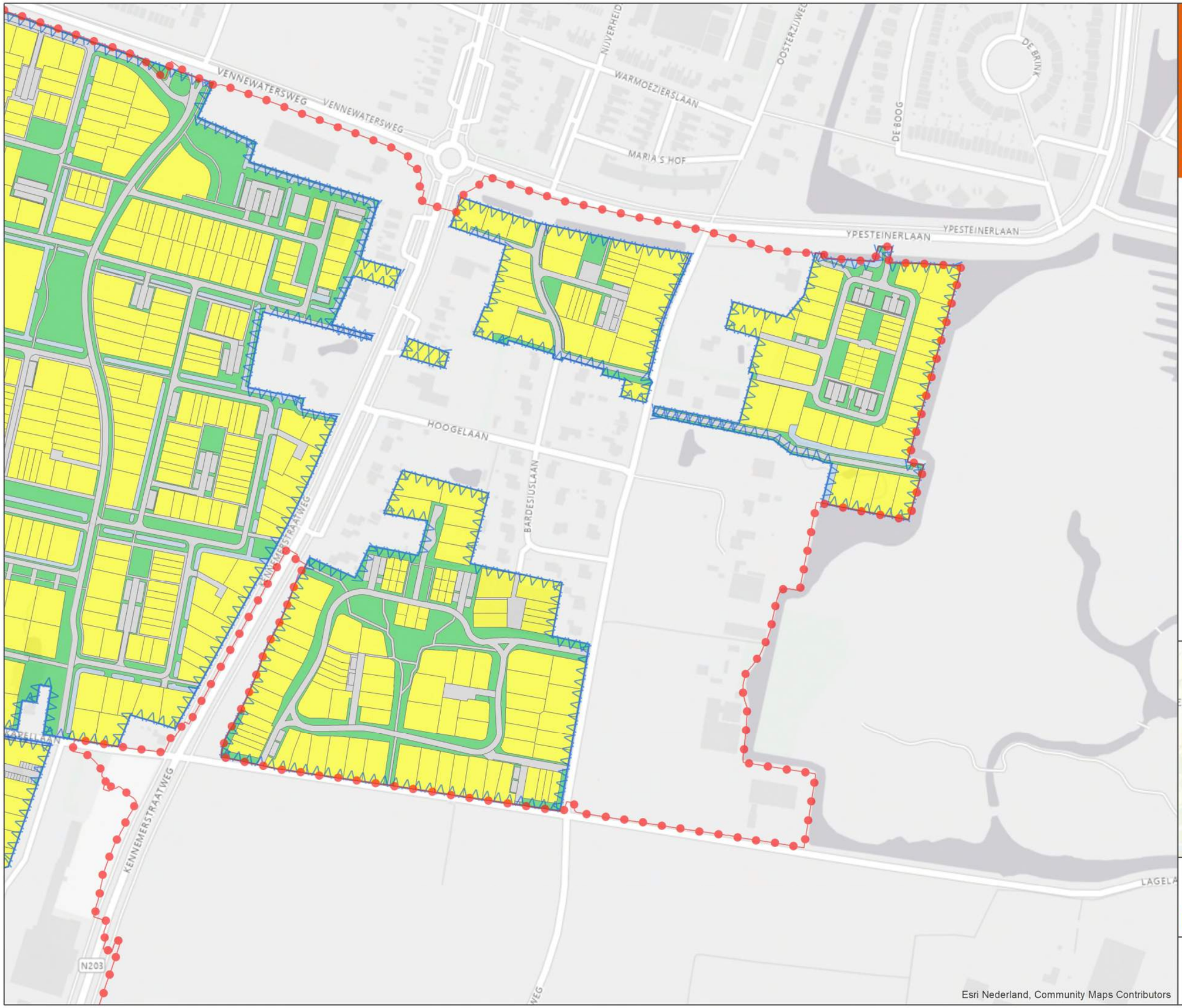
kaartnummer:	30108589/03
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE C:

KAART VOORGENOMEN RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Wonen
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Verharding
- Groen
- Water

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

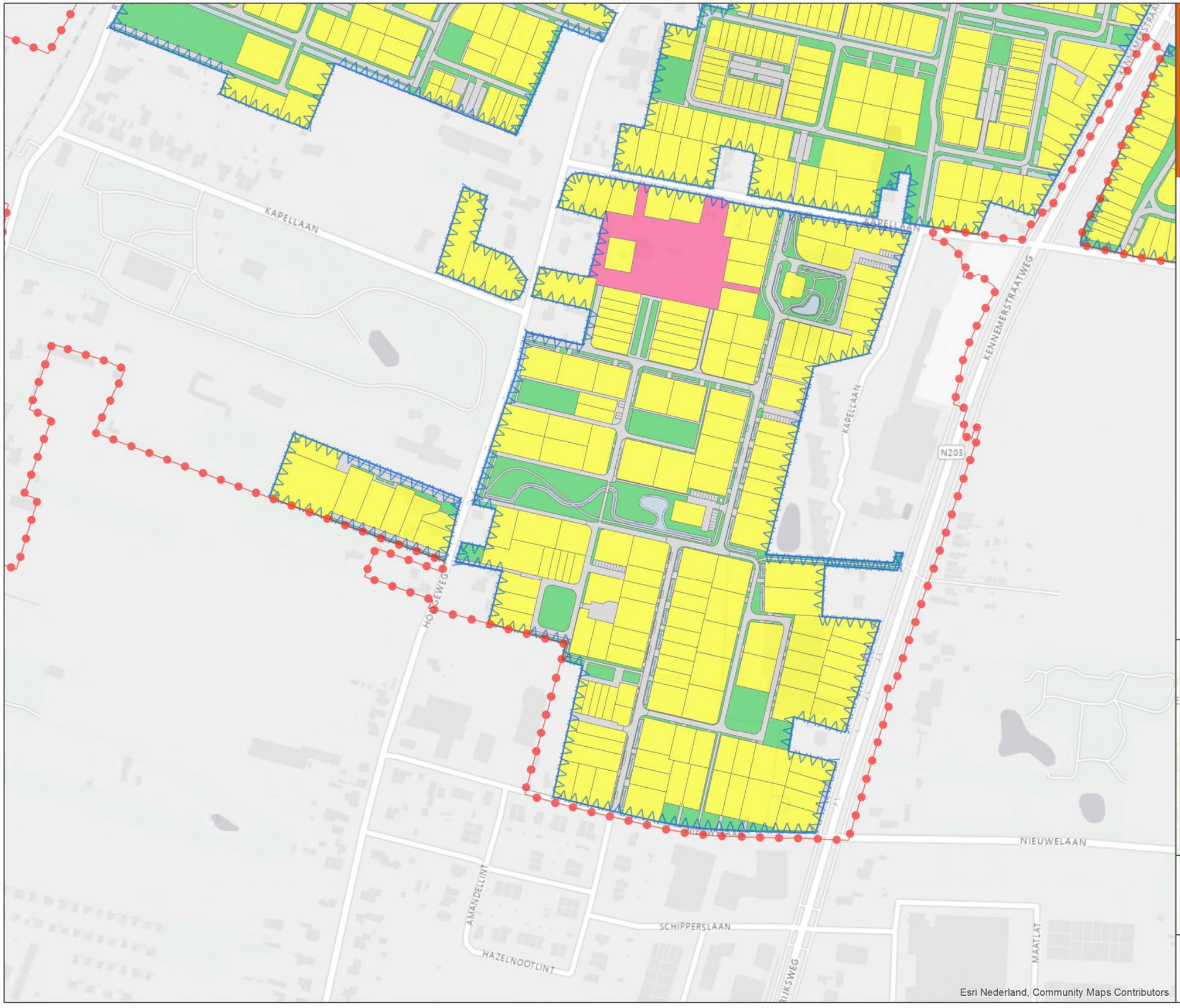
kaartnummer:	30108589/03
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE C:

KAART VOORGENOMEN RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Wonen
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Verharding
- Groen
- Water

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

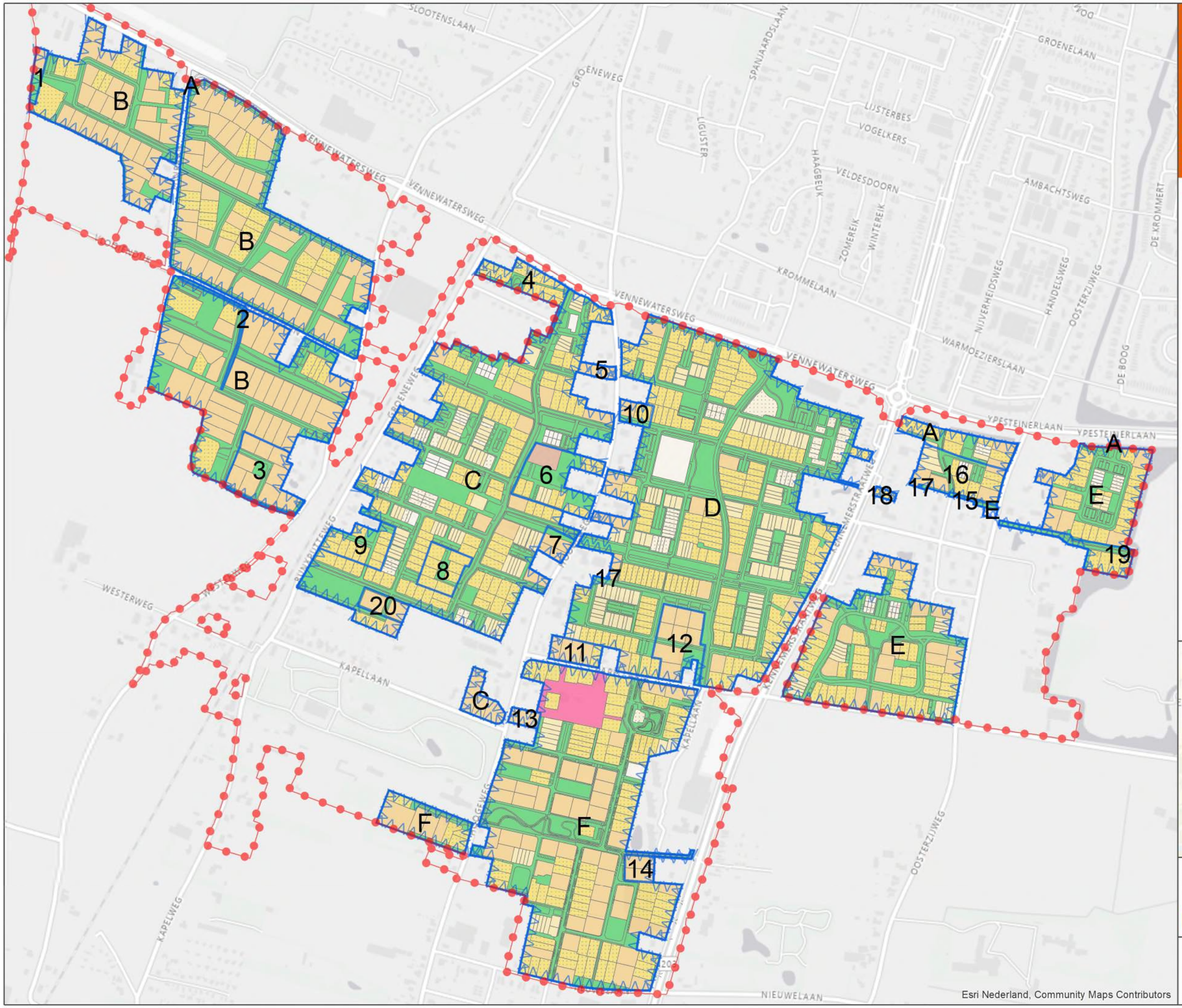
kaartnummer:	30108589/03
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

Bijlage D: Kaart uitgifte categorieën en ruimtegebruik per eigenaar

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE D: KAART UITGIFTE EN RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 01. J Zeeman
- 02. HHNK
- 03. Fam CM Bijl
- 04. JGM Kaandorp
- 05. PJ Beentjes
- 06. JAM Seignette
- 07. P & JJ Vahl
- 08. St Lexx
- 09. Fam GCC Sombroek
- 10. SPA Putker
- 11. Fam RPJ Swart-Bannink
- 12. TJM Verver
- 13. NJA Oud
- 14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes
- 15. Amante Vastgoed
- 16. Fam JM Zomerdijk - Mors
- 17. Liander
- 18. J Wiersma
- 19. Fam R Kattenburg - Klaver
- 20. MACA Adrichem
- A. Gemeente
- B. AOK Westflank
- C. AOK Centrale kamer West
- D. AOK Centrale kamer Oost
- E. AOK Oostflank
- F. AOK Zuidflank
- Cat 1/2: Sociale huur
- Cat 1/2: Sociale koop
- Cat 3: Middenduur
- Cat 4: Duur
- Top
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Openbaar

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

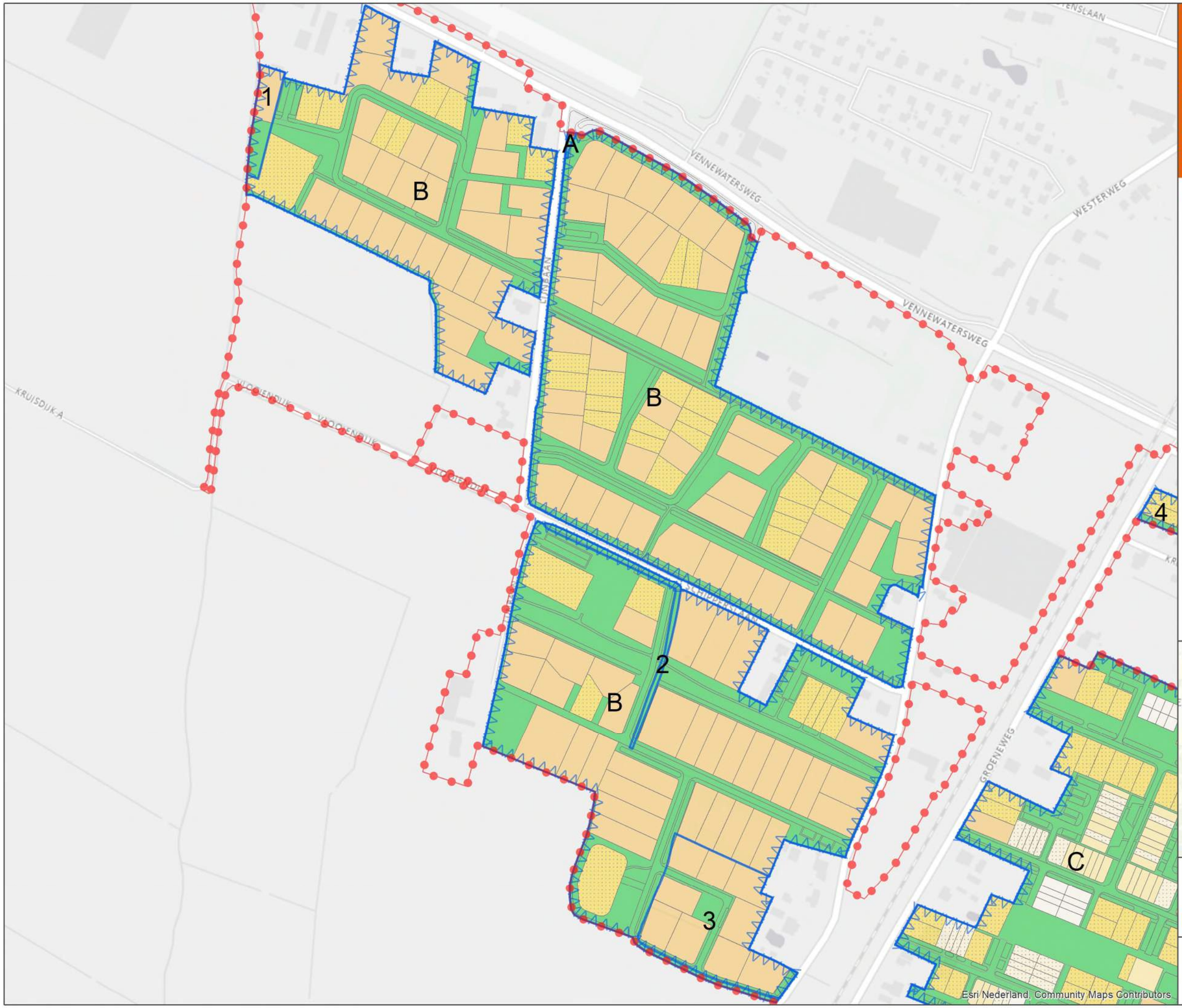
ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/04
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:6.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE D: KAART UITGIFTE EN RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 01. J Zeeman
- 02. HHNK
- 03. Fam CM Bijl
- 04. JGM Kaandorp
- 05. PJ Beentjes
- 06. JAM Seignette
- 07. P & JJ Vahl
- 08. St Lexx
- 09. Fam GCC Sombroek
- 10. SPA Putker
- 11. Fam RPJ Swart-Bannink
- 12. TJM Verver
- 13. NJA Oud
- 14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes
- 15. Amante Vastgoed
- 16. Fam JM Zomerdijk - Mors
- 17. Liander
- 18. J Wiersma
- 19. Fam R Kattenburg - Klaver
- 20. MACA Adrichem
- A. Gemeente
- B. AOK Westflank
- C. AOK Centrale kamer West
- D. AOK Centrale kamer Oost
- E. AOK Oostflank
- F. AOK Zuidflank
- Cat 1/2: Sociale huur
- Cat 1/2: Sociale koop
- Cat 3: Middenduur
- Cat 4: Duur
- Top
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Openbaar

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/04
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE D: KAART UITGIFTE EN RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 01. J Zeeman
- 02. HHNK
- 03. Fam CM Bijl
- 04. JGM Kaandorp
- 05. PJ Beentjes
- 06. JAM Seignette
- 07. P & JJ Vahl
- 08. St Lexx
- 09. Fam GCC Sombroek
- 10. SPA Putker
- 11. Fam RPJ Swart-Bannink
- 12. TJM Verver
- 13. NJA Oud
- 14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes
- 15. Amante Vastgoed
- 16. Fam JM Zomerdijk - Mors
- 17. Liander
- 18. J Wiersma
- 19. Fam R Kattenburg - Klaver
- 20. MACA Adrichem
- A. Gemeente
- B. AOK Westflank
- C. AOK Centrale kamer West
- D. AOK Centrale kamer Oost
- E. AOK Oostflank
- F. AOK Zuidflank
- Cat 1/2: Sociale huur
- Cat 1/2: Sociale koop
- Cat 3: Middenduur
- Cat 4: Duur
- Top
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Openbaar

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

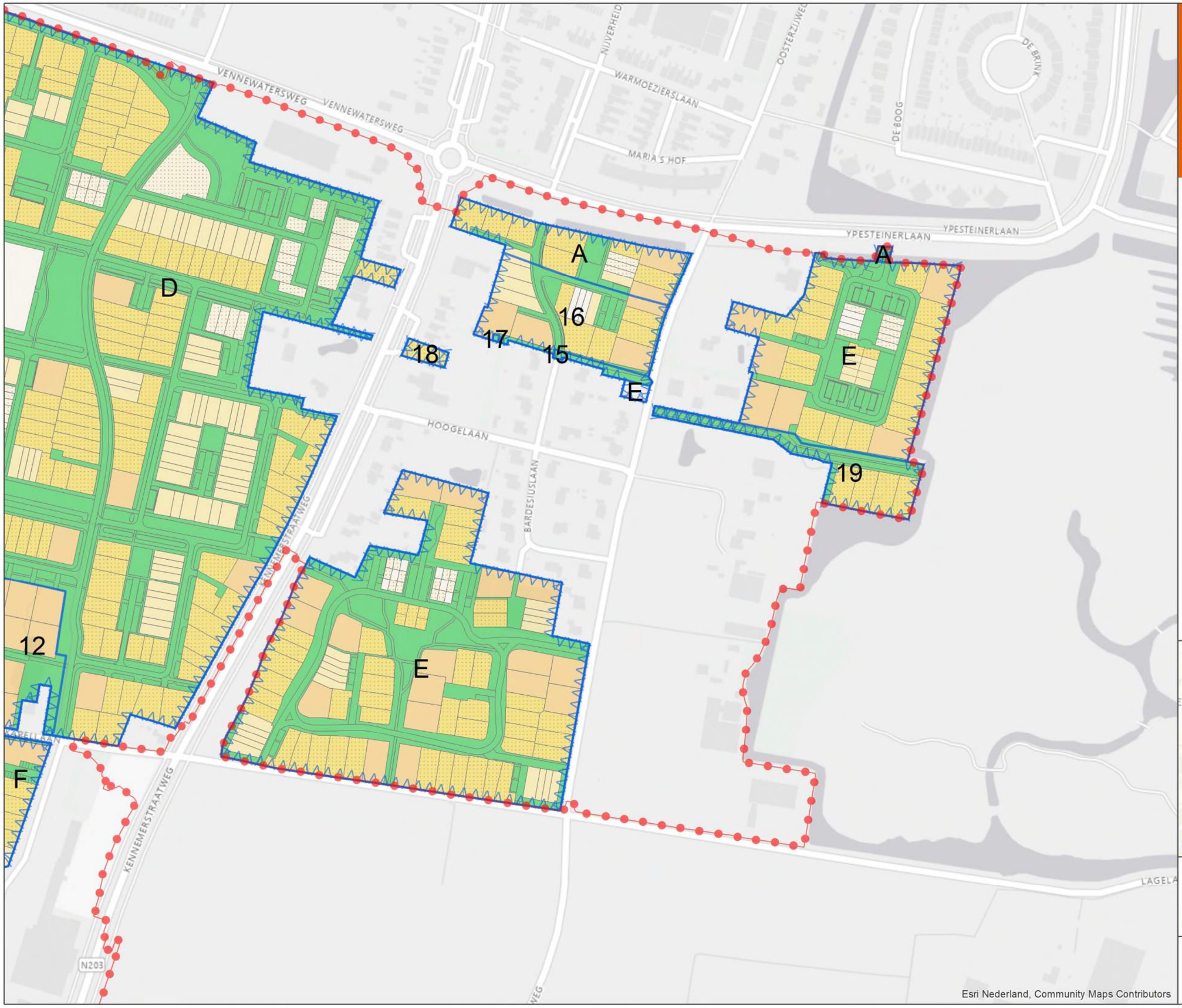
kaartnummer:	30108589/04
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

Esri Nederland, Community Maps Contributors

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE D: KAART UITGIFTE EN RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 01. J Zeeman
- 02. HHNK
- 03. Fam CM Bijl
- 04. JGM Kaandorp
- 05. PJ Beentjes
- 06. JAM Seignette
- 07. P & JJ Vahl
- 08. St Lexx
- 09. Fam GCC Sombroek
- 10. SPA Putker
- 11. Fam RPJ Swart-Bannink
- 12. TJM Verver
- 13. NJA Oud
- 14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes
- 15. Amante Vastgoed
- 16. Fam JM Zomerdijk - Mors
- 17. Liander
- 18. J Wiersma
- 19. Fam R Kattenburg - Klaver
- 20. MACA Adrichem
- A. Gemeente
- B. AOK Westflank
- C. AOK Centrale kamer West
- D. AOK Centrale kamer Oost
- E. AOK Oostflank
- F. AOK Zuidflank
- Cat 1/2: Sociale huur
- Cat 1/2: Sociale koop
- Cat 3: Middenduur
- Cat 4: Duur
- Top
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Openbaar

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

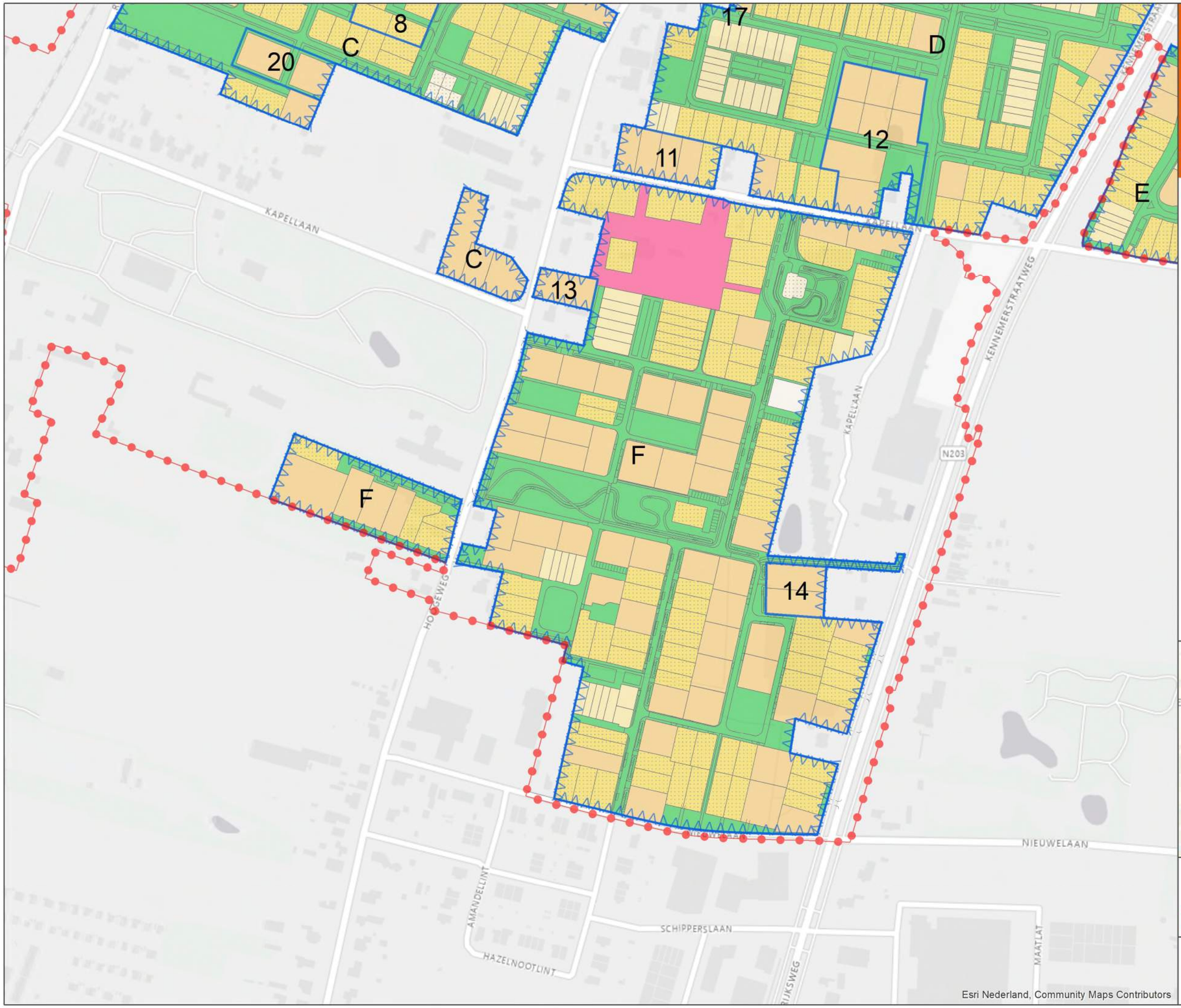
ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/04
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE D: KAART UITGIFTE EN RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 01. J Zeeman
- 02. HHNK
- 03. Fam CM Bijl
- 04. JGM Kaandorp
- 05. PJ Beentjes
- 06. JAM Seignette
- 07. P & JJ Vahl
- 08. St Lexx
- 09. Fam GCC Sombroek
- 10. SPA Putker
- 11. Fam RPJ Swart-Bannink
- 12. TJM Verver
- 13. NJA Oud
- 14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes
- 15. Amante Vastgoed
- 16. Fam JM Zomerdijk - Mors
- 17. Liander
- 18. J Wiersma
- 19. Fam R Kattenburg - Klaver
- 20. MACA Adrichem
- A. Gemeente
- B. AOK Westflank
- C. AOK Centrale kamer West
- D. AOK Centrale kamer Oost
- E. AOK Oostflank
- F. AOK Zuidflank
- Cat 1/2: Sociale huur
- Cat 1/2: Sociale koop
- Cat 3: Middenduur
- Cat 4: Duur
- Top
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Openbaar

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/04
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

Bijlage E: Kaart voorgenomen fasering

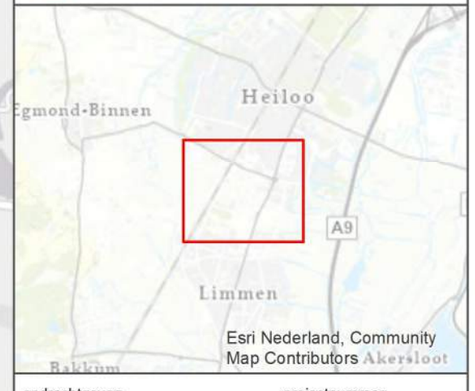
EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE E:

KAART VOORGENOMEN FASERING

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Faseringsvrij
- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4
- Fase 5
- Fase 6



opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/05
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:6.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE E:

KAART VOORGENOMEN FASERING

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Faseringsvrij
- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4
- Fase 5
- Fase 6

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/05
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE E:

KAART VOORGENOMEN FASERING

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Faseringsvrij
- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4
- Fase 5
- Fase 6

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/05
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE E:

KAART VOORGENOMEN FASERING

Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Faseringsvrij
- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4
- Fase 5
- Fase 6

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

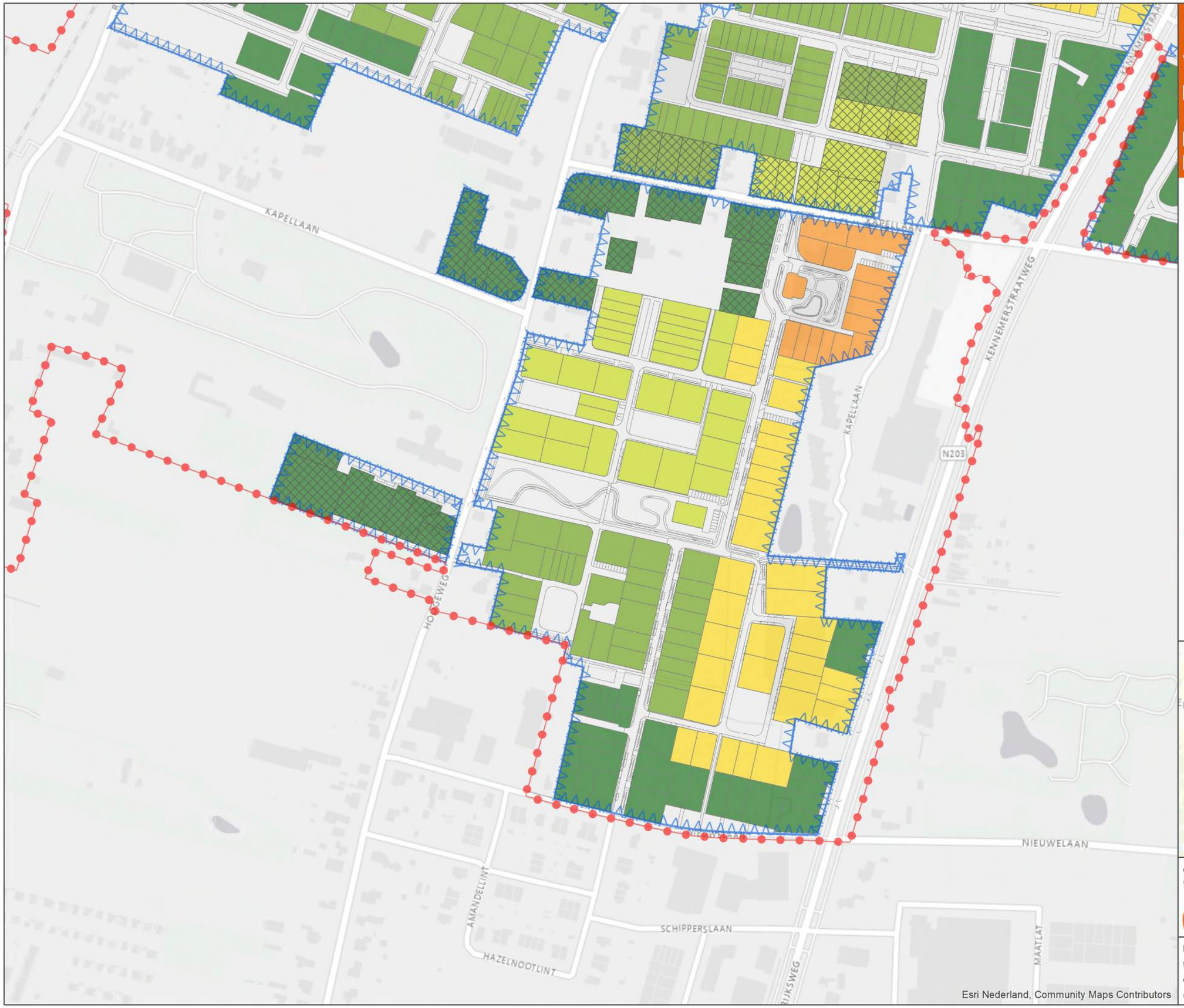
kaartnummer:	30108589/05
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE E:

KAART VOORGENOMEN FASERING



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Faseringsvrij
- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4
- Fase 5
- Fase 6

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/05
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

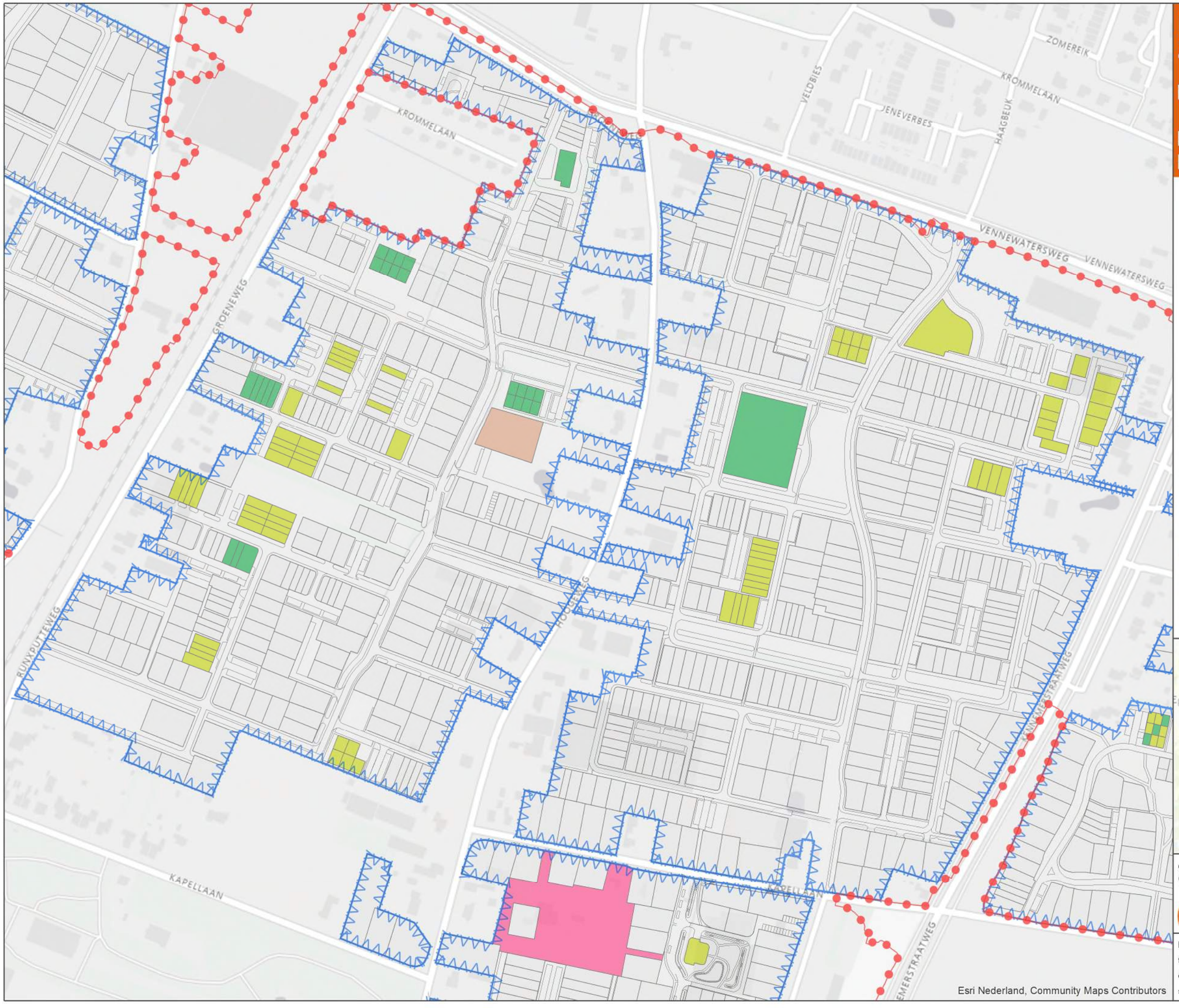
N

Bijlage F: Kaart aanwijzing programma Sociaal

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

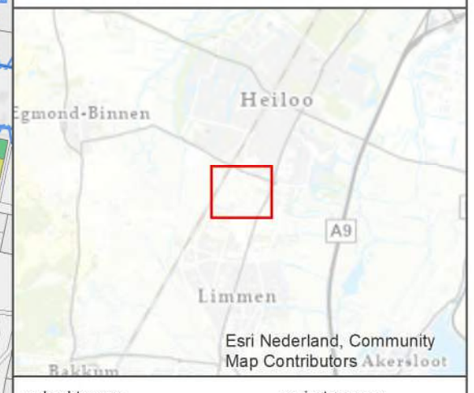
BIJLAGE F:

KAART AANWIJZING PROGRAMMA SOCIAAL



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Sociale huurwoningen
- Sociale koopwoningen
- Overige woningen
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk



opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

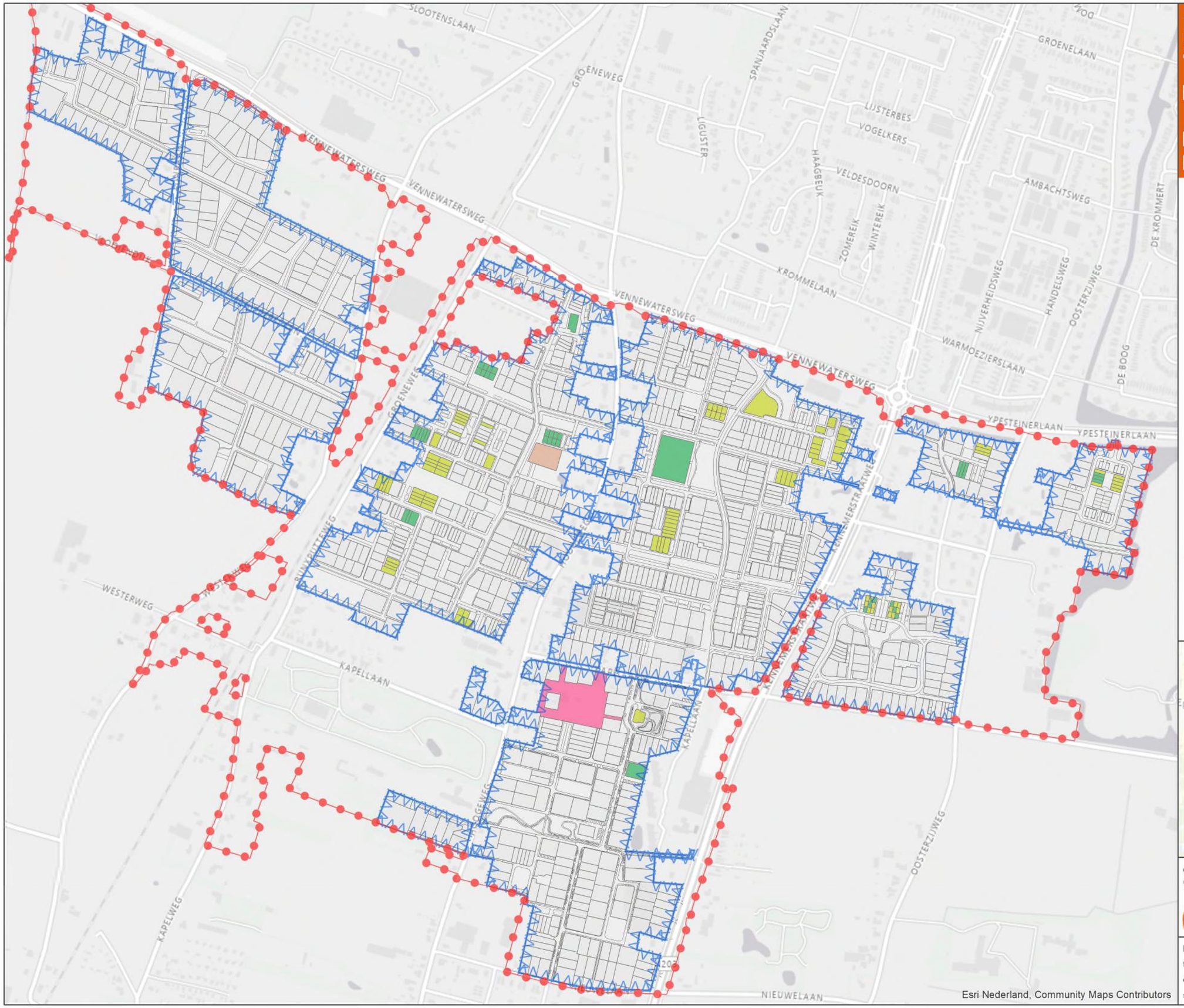
kaartnummer:	30108589/06
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE F:

KAART AANWIJZING PROGRAMMA SOCIAAL



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Sociale huurwoningen
- Sociale koopwoningen
- Overige woningen
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

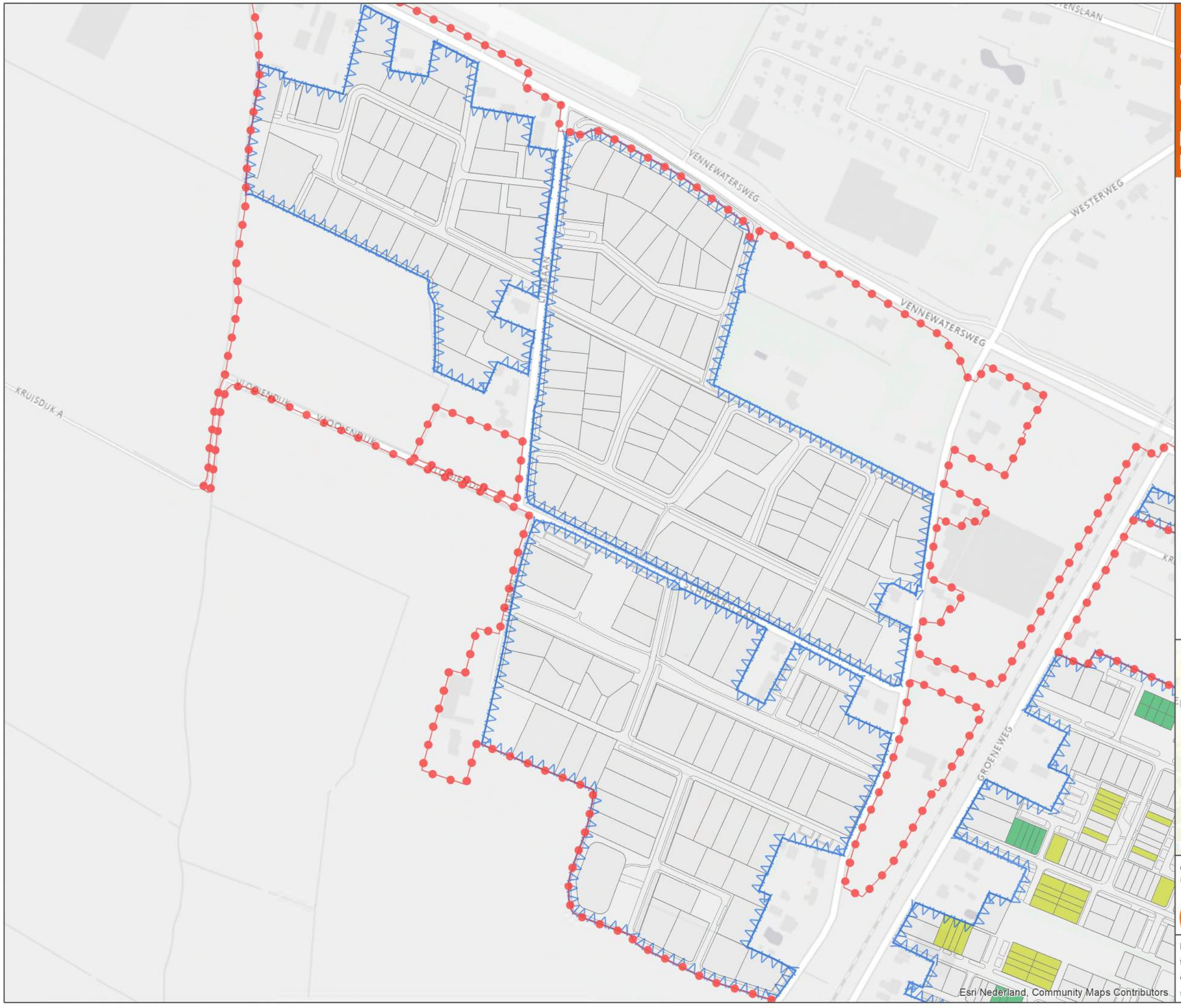
kaartnummer:	30108589/06
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:6.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE F:

KAART AANWIJZING PROGRAMMA SOCIAAL



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Sociale huurwoningen
- Sociale koopwoningen
- Overige woningen
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

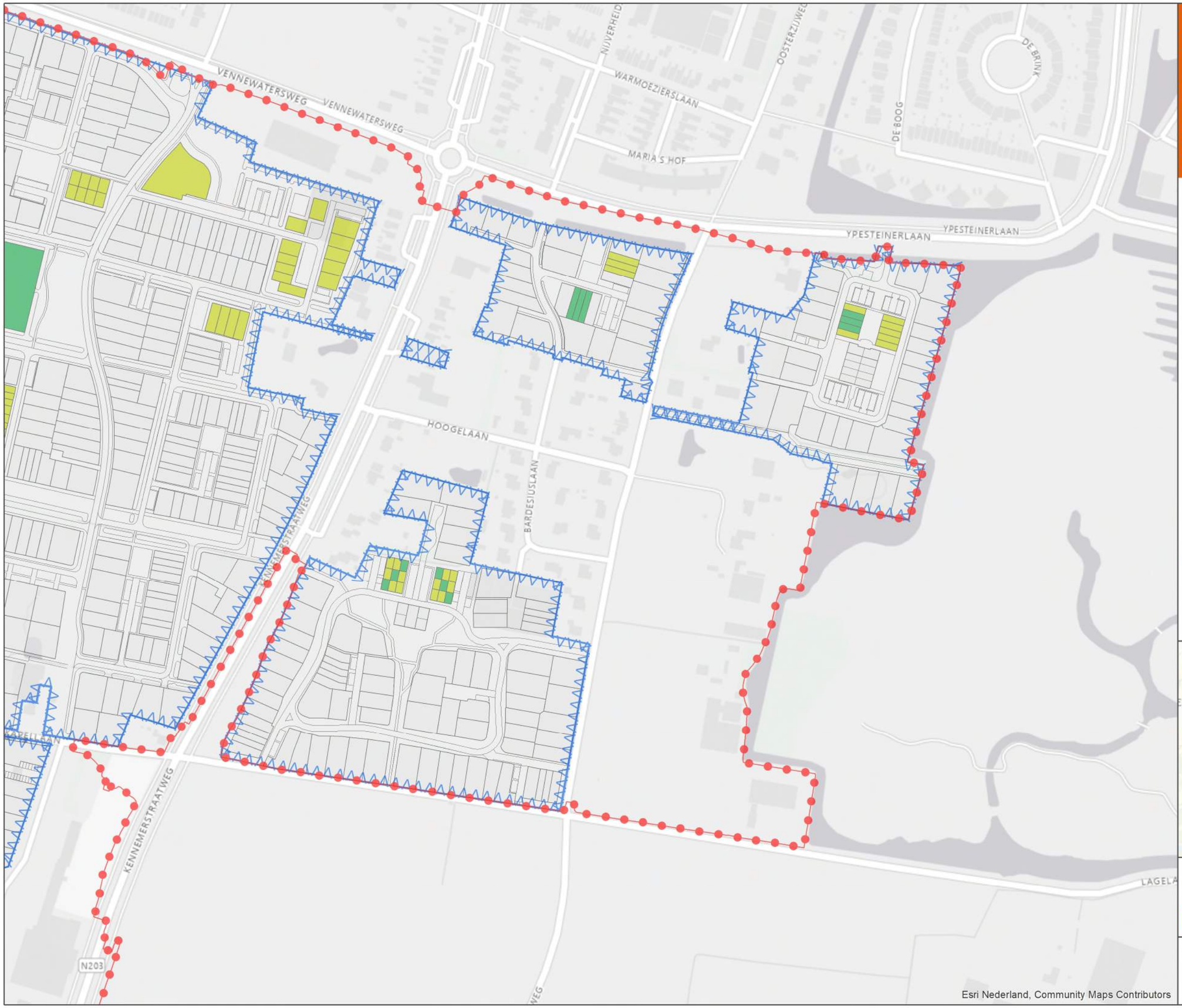
kaartnummer:	30108589/06
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE F:

KAART AANWIJZING PROGRAMMA SOCIAAL



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Sociale huurwoningen
- Sociale koopwoningen
- Overige woningen
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

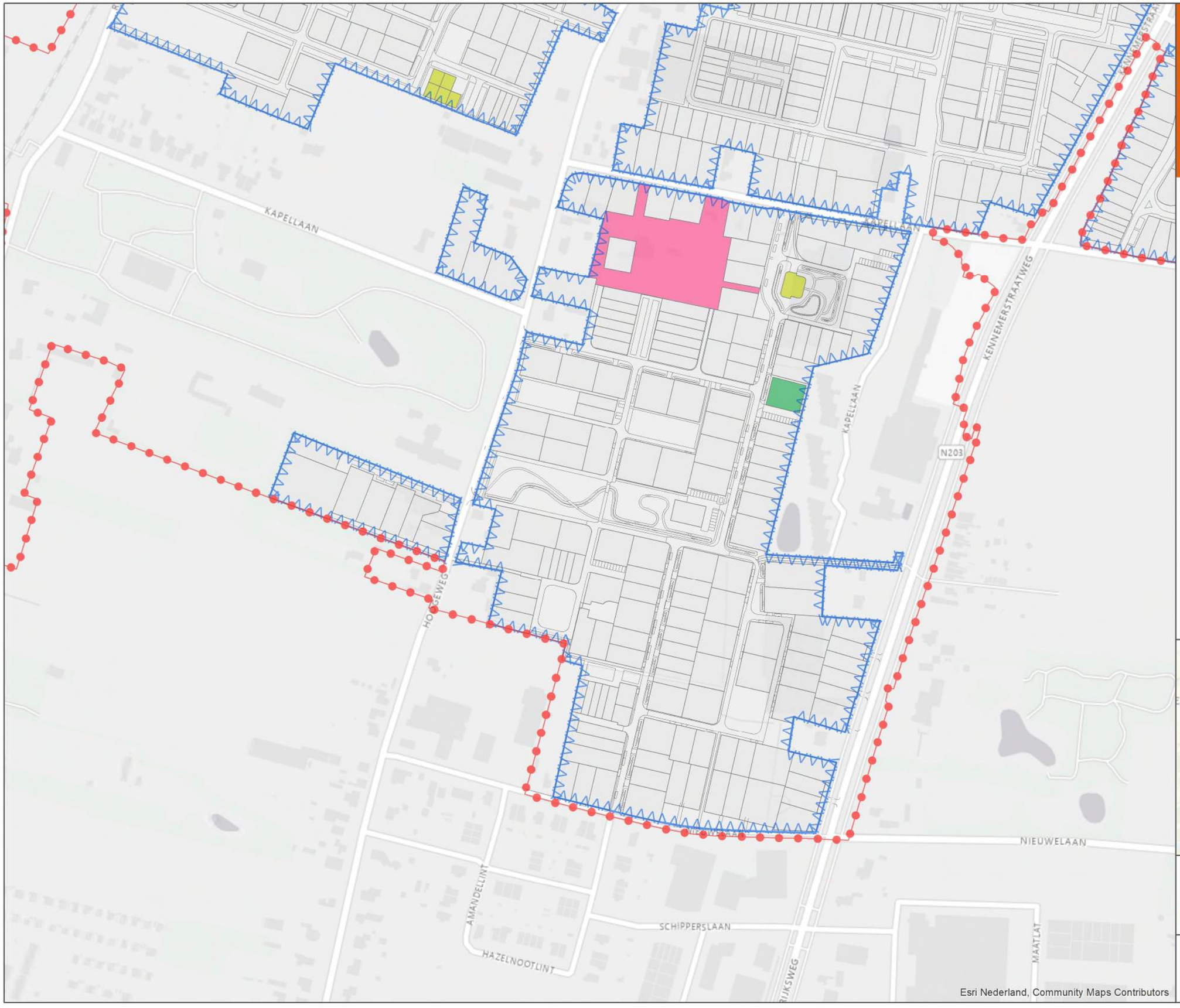
kaartnummer:	30108589/06
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE F:

KAART AANWIJZING PROGRAMMA SOCIAAL



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Sociale huurwoningen
- Sociale koopwoningen
- Overige woningen
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk

opdrachtgever: Gemeente Heiloo

projectnummer: 30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/06
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:3.000

N

Bijlage G: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan

Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens

omschrijving	*gegevens*	*toelichting*
naam bestemmingsplan	Zandzoom 2023	
naam exploitatieplan	Ontwerp exploitatieplan Zandzoom 2023	
datum berekening	oktober 2023	
auteur	Cor Fokkinga	
gemeente	Heiloo	
projectnaam	Zandzoom	
projectnummer	30108589	
bestandsnaam van de berekening	Zandzoom Heiloo - 23-10-19 - 02 - exploitatieopzet	
kaart van het exploitatiegebied	30108589/01	dit is de kaart die is bedoeld in artikel 6.13.1. van de WRO
kaart met eigendomssituatie	30108589/02	
kaart kostenverhaal anderszins verzekerd	30108589/03	
kaart voorgenomen ruimtegebruik	30108589/04	
kaart voorgenomen fasering	30108589/05	
kaart aanwijzing programma sociaal	30108589/06	
status	ONTWERP CONCEPT	

Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)

omschrijving	*gegevens*	*toelichting*
prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2023	
rentevoet per jaar (netto contant)	2,00%	
kostenstijging per jaar in % (2023)	5,00%	
kostenstijging per jaar in % (2024)	5,00%	
kostenstijging per jaar in % (2025)	3,00%	
kostenstijging per jaar in % (2026-ev)	2,00%	
opbrengststijging per jaar in % (2023)	0,00%	
opbrengststijging per jaar in % (2024)	1,00%	
opbrengststijging per jaar in % (2025)	2,00%	
opbrengststijging per jaar in % (2026-ev)	2,00%	
fasering: in enig jaar	1 juli	

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

A. Gemeente		Diverse					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	3 won	434 m²	434 m²			
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3	1 won	207 m²	207 m²			
Tweekapper - midden	Cat 3		157 m²	157 m²			
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4	1 won	303 m²	303 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	6 won	3.179 m²	3.179 m²			
Vrijstaand - top	Top	2 won	1.050 m²	1.050 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			1.958 m²		889 m²	1.069 m²	
Totaal			**7.288 m²**	**5.330 m²**	**889 m²**	**1.069 m²**	**73,1%**

B. AOK Westflank		West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4	26 won	5.627 m²	5.627 m²			
Tweekapper - duur	Cat 4	20 won	8.493 m²	8.493 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	15 won	9.185 m²	9.185 m²			
Vrijstaand - top	Top	113 won	96.799 m²	96.799 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			63.038 m²		18.872 m²	44.166 m²	
Totaal			**183.142 m²**	**120.104 m²**	**18.872 m²**	**44.166 m²**	**65,6%**

C. AOK Centrale kamer West		Centrale kamer West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	17 won	668 m²	668 m²			
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	24 won	2.599 m²	2.599 m²			
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	12 won	595 m²	595 m²			
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	35 won	4.752 m²	4.752 m²			
Appartement - midden	Cat 3	22 won	1.294 m²	1.294 m²			
Rijwoning - midden	Cat 3	63 won	10.274 m²	10.274 m²			
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4		177 m²	177 m²			
Tweekapper - duur	Cat 4	76 won	28.415 m²	28.415 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	21 won	9.673 m²	9.673 m²			
Vrijstaand - top	Top	14 won	11.492 m²	11.492 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			62.551 m²		26.612 m²	35.939 m²	
Totaal			**132.490 m²**	**69.939 m²**	**26.612 m²**	**35.939 m²**	**52,8%**

D. AOK Centrale kamer Oost		Centrale kamer Oost					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	53 won	3.923 m²	3.923 m²			
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	17 won	1.602 m²	1.602 m²			
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	36 won	5.673 m²	5.673 m²			
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3	108 won	21.348 m²	21.348 m²			
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4	129 won	42.173 m²	42.173 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	27 won	13.999 m²	13.999 m²			
Vrijstaand - top	Top	13 won	9.365 m²	9.365 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			81.042 m²		35.256 m²	45.786 m²	
Totaal			**179.125 m²**	**98.083 m²**	**35.256 m²**	**45.786 m²**	**54,8%**

E. AOK Oostflank		Oost					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	6 won	339 m²	339 m²			
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	3 won	300 m²	300 m²			
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	12 won	677 m²	677 m²			
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	7 won	707 m²	707 m²			
Appartement - midden	Cat 3	8 won	641 m²	641 m²			
Rijwoning - midden	Cat 3	19 won	3.416 m²	3.416 m²			
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4	7 won	715 m²	715 m²			
Tweekapper - duur	Cat 4	32 won	11.373 m²	11.373 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	29 won	14.056 m²	14.056 m²			
Vrijstaand - top	Top	23 won	15.987 m²	15.987 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			27.606 m²		12.551 m²	15.055 m²	
Totaal			**75.817 m²**	**48.211 m²**	**12.551 m²**	**15.055 m²**	**63,6%**

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

F. AOK Zuidflank		Zuid					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	8 won	684 m²	684 m²			
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	12 won	352 m²	352 m²			
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3	10 won	1.853 m²	1.853 m²			
Tweekapper - midden	Cat 3	10 won	2.891 m²	2.891 m²			
Appartement - duur	Cat 4	8 won	465 m²	465 m²			
Tweekapper - duur	Cat 4	54 won	22.730 m²	22.730 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	32 won	17.855 m²	17.855 m²			
Vrijstaand - top	Top	50 won	40.874 m²	40.874 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig	7.354 m²	7.354 m²	7.354 m²			
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			41.238 m²		18.346 m²	22.892 m²	0,0%
Totaal			**136.296 m²**	**95.058 m²**	**18.346 m²**	**22.892 m²**	**69,7%**

01. J Zeeman		West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top	1 won	801 m²	801 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			629 m²		0 m²	629 m²	
Totaal			**1.430 m²**	**801 m²**	**0 m²**	**629 m²**	**56,0%**

02. HHNK		West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top						
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			1.055 m²		61 m²	994 m²	
Totaal			**1.055 m²**	**0 m²**	**61 m²**	**994 m²**	**0,0%**

03. Fam CM Bijl		West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top	9 won	7.755 m²	7.755 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			2.094 m²		764 m²	1.330 m²	
Totaal			**9.849 m²**	**7.755 m²**	**764 m²**	**1.330 m²**	**78,7%**

04. JGM Kaandorp		Centrale kamer West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4	4 won	1.508 m²	1.508 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	4 won	2.187 m²	2.187 m²			
Vrijstaand - top	Top	1 won	669 m²	669 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			1.571 m²		604 m²	967 m²	
Totaal			**5.935 m²**	**4.364 m²**	**604 m²**	**967 m²**	**73,5%**

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

05. PJ Beentjes		Centrale kamer West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top	1 won	1.233 m²	1.233 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			0 m²		0 m²	0 m²	
Totaal			**1.233 m²**	**1.233 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**100,0%**

06. JAM Seignette		Centrale kamer West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3	3 won	550 m²	550 m²			
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4	6 won	2.258 m²	2.258 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	1 won	643 m²	643 m²			
Vrijstaand - top	Top						
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig	1.643 m²	1.643 m²	1.643 m²			
Openbare ruimte			5.342 m²		1.039 m²	4.303 m²	
Totaal			**10.436 m²**	**5.094 m²**	**1.039 m²**	**4.303 m²**	**48,8%**

07. P & JJ Vahl		Centrale kamer West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top	2 won	1.607 m²	1.607 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			495 m²		0 m²	495 m²	
Totaal			**2.102 m²**	**1.607 m²**	**0 m²**	**495 m²**	**76,5%**

08. St Lexx		Centrale kamer West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4	2 won	796 m²	796 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	6 won	3.178 m²	3.178 m²			
Vrijstaand - top	Top						
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			939 m²		397 m²	542 m²	
Totaal			**4.913 m²**	**3.974 m²**	**397 m²**	**542 m²**	**80,9%**

09. Fam GCC Sombroek		Centrale kamer West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4	4 won	1.175 m²	1.175 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	8 won	3.067 m²	3.067 m²			
Vrijstaand - top	Top						
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			1.728 m²		989 m²	739 m²	
Totaal			**5.970 m²**	**4.242 m²**	**989 m²**	**739 m²**	**71,1%**

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

10. SPA Putker		Centrale kamer Oost					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4	2 won	783 m²	783 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top	1 won	658 m²	658 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			542 m²		232 m²	310 m²	
Totaal			**1.983 m²**	**1.441 m²**	**232 m²**	**310 m²**	**72,7%**

11. Fam RPJ Swart-Bannink		Centrale kamer Oost					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4	1 won	551 m²	551 m²			
Vrijstaand - top	Top	4 won	2.664 m²	2.664 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			0 m²		0 m²	0 m²	
Totaal			**3.215 m²**	**3.215 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**100,0%**

12. TJM Verver		Centrale kamer Oost					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top	8 won	6.435 m²	6.435 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			1.935 m²		330 m²	1.605 m²	
Totaal			**8.370 m²**	**6.435 m²**	**330 m²**	**1.605 m²**	**76,9%**

13. NJA Oud		Zuid					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top	1 won	1.290 m²	1.290 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			0 m²		0 m²	0 m²	
Totaal			**1.290 m²**	**1.290 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**100,0%**

14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes		Zuid					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top	2 won	2.100 m²	2.100 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			0 m²		0 m²	0 m²	
Totaal			**2.100 m²**	**2.100 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**100,0%**

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

15. Amante Vastgoed		Oost					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top						
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			549 m²		282 m²	267 m²	
Totaal			**549 m²**	**0 m²**	**282 m²**	**267 m²**	**0,0%**

16. Fam JM Zomerdijk - Mors		Oost					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	3 won	414 m²	414 m²			
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3	1 won	221 m²	221 m²			
Tweekapper - midden	Cat 3	4 won	1.263 m²	1.263 m²			
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4	1 won	301 m²	301 m²			
Vrijstaand - duur	Cat 4	4 won	2.000 m²	2.000 m²			
Vrijstaand - top	Top	3 won	2.542 m²	2.542 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			1.907 m²		1.434 m²	473 m²	
Totaal			**8.648 m²**	**6.741 m²**	**1.434 m²**	**473 m²**	**77,9%**

17. Liander		Diverse					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top						
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			46 m²		0 m²	46 m²	
Totaal			**46 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**46 m²**	**0,0%**

18. J Wiersma		Oost					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4	1 won	513 m²	513 m²			
Vrijstaand - top	Top						
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			0 m²		0 m²	0 m²	
Totaal			**513 m²**	**513 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**100,0%**

19. Fam R Kattenburg - Klaver		Oost					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4	4 won	2.394 m²	2.394 m²			
Vrijstaand - top	Top						
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			2.541 m²		1.045 m²	1.496 m²	
Totaal			**4.935 m²**	**2.394 m²**	**1.045 m²**	**1.496 m²**	**48,5%**

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

20. MACA Adrichem		Centrale kamer West					
type		programma	ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen & water	% uitgeefbaar
Appartement - sociale huur	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2						
Appartement - sociale koop	Cat 1/2						
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2						
Appartement - midden	Cat 3						
Rijwoning - midden	Cat 3						
Tweekapper - midden	Cat 3						
Appartement - duur	Cat 4						
Tweekapper - duur	Cat 4						
Vrijstaand - duur	Cat 4						
Vrijstaand - top	Top	2 won	1.909 m²	1.909 m²			
Cultuur en ontspanning	Overig						
Maatschappelijk	Overig						
Openbare ruimte			741 m²		151 m²	590 m²	
Totaal			**2.650 m²**	**1.909 m²**	**151 m²**	**590 m²**	**72,0%**

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd (indicatief)

		totaal	boekwaarde	begroot	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
					boekwaarde	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot
A. Gemeente		**Diverse**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	3 won	0 won	3 won				3 won							
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	1 won	0 won	1 won				1 won							
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	1 won	0 won	1 won				1 won							
Vrijstaand - duur	Cat 4	6 won	0 won	6 won				1 won	5 won						
Vrijstaand - top	Top	2 won	0 won	2 won				2 won							
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
B. AOK Westflank		**West**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	26 won	0 won	26 won						9 won	8 won			9 won	
Tweekapper - duur	Cat 4	20 won	0 won	20 won					6 won	4 won		6 won	2 won	2 won	
Vrijstaand - duur	Cat 4	15 won	0 won	15 won					5 won		2 won	2 won	2 won	4 won	
Vrijstaand - top	Top	113 won	0 won	113 won				15 won	8 won	20 won	14 won	19 won	17 won	20 won	
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
C. AOK Centrale kamer West		**Centrale kamer West**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	17 won	0 won	17 won						6 won				11 won	
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	24 won	0 won	24 won							8 won		16 won		
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	12 won	0 won	12 won							12 won				
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	35 won	0 won	35 won					4 won	19 won	5 won	7 won			
Appartement - midden	Cat 3	22 won	0 won	22 won							11 won			11 won	
Rijwoning - midden	Cat 3	63 won	0 won	63 won					7 won	27 won	11 won	10 won		8 won	
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	76 won	0 won	76 won				2 won	14 won	24 won	6 won	4 won	22 won	4 won	
Vrijstaand - duur	Cat 4	21 won	0 won	21 won				4 won	1 won	5 won	5 won	1 won	5 won		
Vrijstaand - top	Top	14 won	0 won	14 won				4 won		4 won	1 won		5 won		
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
D. AOK Centrale kamer Oost		**Centrale kamer Oost**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	53 won	0 won	53 won				53 won							
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	17 won	0 won	17 won										17 won	
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	36 won	0 won	36 won							12 won		12 won	12 won	
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	108 won	0 won	108 won					10 won	30 won	7 won	35 won	10 won	16 won	
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	129 won	0 won	129 won				9 won	4 won	30 won	6 won	18 won	38 won	24 won	
Vrijstaand - duur	Cat 4	27 won	0 won	27 won				6 won	3 won		3 won	10 won	3 won	2 won	
Vrijstaand - top	Top	13 won	0 won	13 won				1 won	2 won	2 won	4 won	2 won	2 won		
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
E. AOK Oostflank		**Oost**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	6 won	0 won	6 won				6 won							
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	3 won	0 won	3 won				3 won							
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	12 won	0 won	12 won				12 won							
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	7 won	0 won	7 won				7 won							
Appartement - midden	Cat 3	8 won	0 won	8 won					8 won						
Rijwoning - midden	Cat 3	19 won	0 won	19 won				5 won	10 won	4 won					
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	7 won	0 won	7 won					7 won						
Tweekapper - duur	Cat 4	32 won	0 won	32 won				6 won	16 won	10 won					
Vrijstaand - duur	Cat 4	29 won	0 won	29 won				7 won	14 won	8 won					
Vrijstaand - top	Top	23 won	0 won	23 won				6 won	7 won	10 won					
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
F. AOK Zuidflank		**Zuid**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	8 won	0 won	8 won								8 won			
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	12 won	0 won	12 won									12 won		
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	10 won	0 won	10 won					5 won	5 won					
Tweekapper - midden	Cat 3	10 won	0 won	10 won					2 won		6 won		2 won		
Appartement - duur	Cat 4	8 won	0 won	8 won							8 won				
Tweekapper - duur	Cat 4	54 won	0 won	54 won				4 won	8 won	10 won	8 won	14 won	10 won		
Vrijstaand - duur	Cat 4	32 won	0 won	32 won				16 won	3 won	6 won	2 won	5 won			
Vrijstaand - top	Top	50 won	0 won	50 won				6 won	4 won	10 won	16 won	12 won	2 won		
Cultuur en ontspanning	Overig	7.354 m²	0 m²	7.354 m²				7.354 m²							
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
01. J Zeeman		**West**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	1 won	0 won	1 won										1 won	
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
02. HHNK		**West**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	0 won	0 won	0 won											
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
03. Fam CM Bijl		**West**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	9 won	0 won	9 won						9 won					
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd (indicatief)

		totaal	boekwaarde	begroot	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
					boekwaarde	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot
04. JGM Kaandorp		**Centrale kamer**	**West**												
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	4 won	0 won	4 won										4 won	
Vrijstaand - duur	Cat 4	4 won	0 won	4 won										4 won	
Vrijstaand - top	Top	1 won	0 won	1 won										1 won	
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
05. PJ Beentjes		**Centrale kamer**	**West**												
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	1 won	0 won	1 won				1 won							
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
06. JAM Seignette		**Centrale kamer**	**West**												
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	3 won	0 won	3 won								3 won			
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	6 won	0 won	6 won								6 won			
Vrijstaand - duur	Cat 4	1 won	0 won	1 won								1 won			
Vrijstaand - top	Top	0 won	0 won	0 won											
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	1.643 m²	0 m²	1.643 m²						1.643 m²					
07. P & JJ Vahl		**Centrale kamer**	**West**												
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	2 won	0 won	2 won							2 won				
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
08. St Lexx		**Centrale kamer**	**West**												
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	2 won	0 won	2 won						2 won					
Vrijstaand - duur	Cat 4	6 won	0 won	6 won						6 won					
Vrijstaand - top	Top	0 won	0 won	0 won											
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
09. Fam GCC Sombroek		**Centrale kamer**	**West**												
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	4 won	0 won	4 won						4 won					
Vrijstaand - duur	Cat 4	8 won	0 won	8 won						8 won					
Vrijstaand - top	Top	0 won	0 won	0 won											
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
10. SPA Putker		**Centrale kamer**	**Oost**												
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	2 won	0 won	2 won									2 won		
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	1 won	0 won	1 won									1 won		
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
11. Fam RPJ Swart-Bannink		**Centrale kamer**	**Oost**												
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	1 won	0 won	1 won						1 won					
Vrijstaand - top	Top	4 won	0 won	4 won						4 won					
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
12. TJM Verver		**Centrale kamer**	**Oost**												
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	8 won	0 won	8 won						3 won	5 won				
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd (indicatief)

		totaal	boekwaarde	begroot	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
					boekwaarde	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot	begroot
13. NJA Oud		**Zuid**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	1 won	0 won	1 won				1 won							
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes		**Zuid**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	2 won	0 won	2 won								2 won			
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
15. Amante Vastgoed		**Oost**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	0 won	0 won	0 won											
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
16. Fam JM Zomerdijk - Mors		**Oost**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	3 won	0 won	3 won				3 won							
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	1 won	0 won	1 won				1 won							
Tweekapper - midden	Cat 3	4 won	0 won	4 won					4 won						
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	1 won	0 won	1 won				1 won							
Vrijstaand - duur	Cat 4	4 won	0 won	4 won				4 won							
Vrijstaand - top	Top	3 won	0 won	3 won				1 won	2 won						
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
17. Liander		**Diverse**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	0 won	0 won	0 won											
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
18. J Wiersma		**Oost**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	1 won	0 won	1 won				1 won							
Vrijstaand - top	Top	0 won	0 won	0 won											
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
19. Fam R Kattenburg - Klaver		**Oost**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	4 won	0 won	4 won						4 won					
Vrijstaand - top	Top	0 won	0 won	0 won											
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
20. MACA Adrichem		**Centrale kamer West**													
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	0 won	0 won	0 won											
Appartement - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Rijwoning - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - midden	Cat 3	0 won	0 won	0 won											
Appartement - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Tweekapper - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - duur	Cat 4	0 won	0 won	0 won											
Vrijstaand - top	Top	2 won	0 won	2 won				2 won							
Cultuur en ontspanning	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
Maatschappelijk	Overig	0 m²	0 m²	0 m²											
TOTAAL				**8.632 won**	**0 won**	**0 won**	**0 won**	**195 won**	**159 won**	**284 won**	**162 won**	**165 won**	**163 won**	**150 won**	**0 won**

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

Prijzen in Euro's omschrijving		uitgifteprijs ex BTW	eenheid	factor	volume	aantal gewogen eenheden	totaal in €
A. Gemeente						**99,1**	**€ 1.883.200**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96	3 won	8,9	€ 168.600
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82	1 won	3,8	€ 72.600
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	1 won	8,1	€ 154.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	6 won	55,0	€ 1.045.200
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	2 won	23,3	€ 442.800
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
B. AOK Westflank						**1.767,6**	**€ 33.584.200**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82	26 won	151,2	€ 2.873.000
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	20 won	162,1	€ 3.080.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	15 won	137,5	€ 2.613.000
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	113 won	1.316,7	€ 25.018.200
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
C. AOK Centrale kamer West						**1.465,6**	**€ 27.846.800**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00	17 won	17,0	€ 323.000
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32	24 won	31,6	€ 600.000
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93	12 won	35,1	€ 667.200
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96	35 won	103,5	€ 1.967.000
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00	22 won	66,0	€ 1.254.000
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82	63 won	240,7	€ 4.573.800
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	76 won	616,0	€ 11.704.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	21 won	192,5	€ 3.658.200
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	14 won	163,1	€ 3.099.600
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
D. AOK Centrale kamer Oost						**2.066,5**	**€ 39.263.800**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00	53 won	53,0	€ 1.007.000
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93	17 won	49,7	€ 945.200
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96	36 won	106,5	€ 2.023.200
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82	108 won	412,7	€ 7.840.800
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	129 won	1.045,6	€ 19.866.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	27 won	247,5	€ 4.703.400
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	13 won	151,5	€ 2.878.200
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
E. AOK Oostflank						**996,3**	**€ 18.930.500**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00	6 won	6,0	€ 114.000
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32	3 won	3,9	€ 75.000
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93	12 won	35,1	€ 667.200
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96	7 won	20,7	€ 393.400
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00	8 won	24,0	€ 456.000
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82	19 won	72,6	€ 1.379.400
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82	7 won	40,7	€ 773.500
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	32 won	259,4	€ 4.928.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	29 won	265,9	€ 5.051.800
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	23 won	268,0	€ 5.092.200
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
F. AOK Zuidflank						**1.546,5**	**€ 29.382.780**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32	8 won	10,5	€ 200.000
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93	12 won	35,1	€ 667.200
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82	10 won	38,2	€ 726.000
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66	10 won	36,6	€ 695.000
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82	8 won	46,5	€ 884.000
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	54 won	437,7	€ 8.316.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	32 won	293,4	€ 5.574.400
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	50 won	582,6	€ 11.070.000
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01	7.354 m²	65,8	€ 1.250.180
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

Prijzen in Euro's omschrijving		uitgifteprijs ex BTW	eenheid	factor	volume	aantal gewogen eenheden	totaal in €
01. J Zeeman						**11,7**	**€ 221.400**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	1 won	11,7	€ 221.400
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
02. HHNK						**-**	**€ -**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65		-	€ -
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
03. Fam CM Bijl						**104,9**	**€ 1.992.600**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	9 won	104,9	€ 1.992.600
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
04. JGM Kaandorp						**80,7**	**€ 1.534.200**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	4 won	32,4	€ 616.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	4 won	36,7	€ 696.800
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	1 won	11,7	€ 221.400
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
05. PJ Beentjes						**11,7**	**€ 221.400**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	1 won	11,7	€ 221.400
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
06. JAM Seignette						**79,6**	**€ 1.513.160**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82	3 won	11,5	€ 217.800
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	6 won	48,6	€ 924.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	1 won	9,2	€ 174.200
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65		-	€ -
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01	1.643 m²	10,4	€ 197.160

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

Prijzen in Euro's omschrijving		uitgifteprijs ex BTW	eenheid	factor	volume	aantal gewogen eenheden	totaal in €
07. P & JJ Vahl						**23,3**	**€ 442.800**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	2 won	23,3	€ 442.800
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
08. St Lexx						**71,2**	**€ 1.353.200**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	2 won	16,2	€ 308.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	6 won	55,0	€ 1.045.200
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65		-	€ -
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
09. Fam GCC Sombroek						**105,8**	**€ 2.009.600**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	4 won	32,4	€ 616.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	8 won	73,3	€ 1.393.600
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65		-	€ -
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
10. SPA Putker						**27,9**	**€ 529.400**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	2 won	16,2	€ 308.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	1 won	11,7	€ 221.400
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
11. Fam RPJ Swart-Bannink						**55,8**	**€ 1.059.800**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	1 won	9,2	€ 174.200
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	4 won	46,6	€ 885.600
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
12. TJM Verver						**93,2**	**€ 1.771.200**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	8 won	93,2	€ 1.771.200
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

Prijzen in Euro's omschrijving		uitgifteprijs ex BTW	eenheid	factor	volume	aantal gewogen eenheden	totaal in €
13. NJA Oud						**11,7**	**€ 221.400**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	1 won	11,7	€ 221.400
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes						**23,3**	**€ 442.800**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	2 won	23,3	€ 442.800
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
15. Amante Vastgoed						**-**	**€ -**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65		-	€ -
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
16. Fam JM Zomerdijk - Mors						**102,1**	**€ 1.940.600**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32	3 won	3,9	€ 75.000
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82	1 won	3,8	€ 72.600
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66	4 won	14,6	€ 278.000
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11	1 won	8,1	€ 154.000
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	4 won	36,7	€ 696.800
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	3 won	35,0	€ 664.200
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
17. Liander						**-**	**€ -**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65		-	€ -
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
18. J Wiersma						**9,2**	**€ 174.200**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	1 won	9,2	€ 174.200
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65		-	€ -
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

Prijzen in Euro's omschrijving		uitgifteprijs ex BTW	eenheid	factor	volume	aantal gewogen eenheden	totaal in €
19. Fam R Kattenburg - Klaver						**36,7**	**€ 696.800**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17	4 won	36,7	€ 696.800
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65		-	€ -
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
20. MACA Adrichem						**23,3**	**€ 442.800**
Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 19.000,00	per won	1,00		-	€ -
Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 25.000,00	per won	1,32		-	€ -
Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 55.600,00	per won	2,93		-	€ -
Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 56.200,00	per won	2,96		-	€ -
Appartement - midden	Cat 3	€ 57.000,00	per won	3,00		-	€ -
Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600,00	per won	3,82		-	€ -
Tweekapper - midden	Cat 3	€ 69.500,00	per won	3,66		-	€ -
Appartement - duur	Cat 4	€ 110.500,00	per won	5,82		-	€ -
Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000,00	per won	8,11		-	€ -
Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200,00	per won	9,17		-	€ -
Vrijstaand - top	Top	€ 221.400,00	per won	11,65	2 won	23,3	€ 442.800
Cultuur en ontspanning	Overig	€ 170,00	per m²	0,01		-	€ -
Maatschappelijk	Overig	€ 120,00	per m²	0,01		-	€ -
TOTAAL						**8.814**	**€ 167.458.640**

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	A. Gemeente	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 168.600	€ 163.674				€ 171.980				
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600	€ 70.479				€ 74.056				
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000	€ 149.500				€ 157.088				
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 1.045.200	€ 1.014.660				€ 177.693	€ 906.233			
				Vrijstaand - top	Top	€ 442.800	€ 429.862				€ 451.678				
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 1.883.200**	**€ 1.828.174**				**€ 1.032.495**	**€ 906.233**			
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	B. AOK Westflank	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ 2.873.000	€ 2.789.052						€ 1.055.423	€ 956.917	
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 3.080.000	€ 2.990.004					€ 961.377	€ 653.736		€ 1.020.221
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 2.613.000	€ 2.536.649					€ 906.233		€ 377.138	€ 384.681
				Vrijstaand - top	Top	€ 25.018.200	€ 24.287.180				€ 3.387.586	€ 1.842.847	€ 4.699.259	€ 3.355.271	€ 4.644.654
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 33.584.200**	**€ 32.602.885**				**€ 3.387.586**	**€ 3.710.456**	**€ 6.408.419**	**€ 4.689.326**	**€ 6.049.555**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	C. AOK Centrale kamer West	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 323.000	€ 313.562						€ 120.984		
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 600.000	€ 582.468							€ 216.497	
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 667.200	€ 647.705							€ 722.234	
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 1.967.000	€ 1.909.525					€ 233.893	€ 1.133.213	€ 304.178	€ 434.367
				Appartement - midden	Cat 3	€ 1.254.000	€ 1.217.359							€ 678.718	
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ 4.573.800	€ 4.440.156					€ 528.757	€ 2.080.282	€ 864.473	€ 801.602
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 11.704.000	€ 11.362.015				€ 314.175	€ 2.243.212	€ 3.922.417	€ 1.000.216	€ 680.147
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 3.658.200	€ 3.551.309				€ 710.771	€ 181.247	€ 924.357	€ 942.845	€ 192.340
				Vrijstaand - top	Top	€ 3.099.600	€ 3.009.031				€ 903.356		€ 939.852	€ 239.662	
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 27.846.800**	**€ 27.033.130**				**€ 1.928.303**	**€ 3.187.109**	**€ 9.121.105**	**€ 4.968.824**	**€ 2.108.456**
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	D. AOK Centrale kamer Oost	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 1.007.000	€ 977.576				€ 1.027.190				
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 945.200	€ 917.582								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 2.023.200	€ 1.964.083							€ 730.028	
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ 7.840.800	€ 7.611.696					€ 755.367	€ 2.311.424	€ 550.119	€ 2.805.607
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 19.866.000	€ 19.285.525				€ 1.413.789	€ 640.918	€ 4.903.021	€ 1.000.216	€ 3.060.662
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 4.703.400	€ 4.565.969				€ 1.066.156	€ 543.740		€ 565.707	€ 1.923.403
				Vrijstaand - top	Top	€ 2.878.200	€ 2.794.100				€ 225.839	€ 460.712	€ 469.926	€ 958.649	€ 488.911
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 39.263.800**	**€ 38.116.530**				**€ 3.732.975**	**€ 2.400.737**	**€ 7.684.372**	**€ 3.804.719**	**€ 8.278.583**

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	E. AOK Oostflank	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ 114.000	€ 110.669				€ 116.286				
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 75.000	€ 72.809				€ 76.504				
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 667.200	€ 647.705				€ 680.577				
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ 393.400	€ 381.905				€ 401.288				
				Appartement - midden	Cat 3	€ 456.000	€ 442.676					€ 474.446			
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ 1.379.400	€ 1.339.095				€ 370.278	€ 755.367	€ 308.190		
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ 773.500	€ 750.899					€ 804.789			
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 4.928.000	€ 4.784.006				€ 942.526	€ 2.563.671	€ 1.634.340		
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 5.051.800	€ 4.904.189				€ 1.243.849	€ 2.537.452	€ 1.478.972		
				Vrijstaand - top	Top	€ 5.092.200	€ 4.943.408				€ 1.355.034	€ 1.612.491	€ 2.349.630		
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 18.930.500**	**€ 18.377.360**				**€ 5.186.342**	**€ 8.748.216**	**€ 5.771.132**		
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	F. AOK Zuidflank	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 200.000	€ 194.156								€ 220.827
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ 667.200	€ 647.705								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ 726.000	€ 704.787					€ 377.684	€ 385.237		
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ 695.000	€ 674.692					€ 144.623		€ 451.396	
				Appartement - duur	Cat 4	€ 884.000	€ 858.170							€ 956.917	
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 8.316.000	€ 8.073.010				€ 628.351	€ 1.281.836	€ 1.634.340	€ 1.333.622	€ 2.380.515
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 5.574.400	€ 5.411.519				€ 2.843.083	€ 543.740	€ 1.109.229	€ 377.138	€ 961.702
				Vrijstaand - top	Top	€ 11.070.000	€ 10.746.540				€ 1.355.034	€ 921.423	€ 2.349.630	€ 3.834.596	€ 2.933.466
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ 1.250.180	€ 1.213.650				€ 1.275.246				
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 29.382.780**	**€ 28.524.229**				**€ 6.101.715**	**€ 3.269.305**	**€ 5.478.436**	**€ 6.953.669**	**€ 6.496.509**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	01. J Zeeman	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ 221.400	€ 214.931								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 221.400**	**€ 214.931**								
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	02. HHNK	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ -	€ -								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal															

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	03. Fam CM Bijl	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ 1.992.600	€ 1.934.377						€ 2.114.667		
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 1.992.600**	**€ 1.934.377**						**€ 2.114.667**		
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	04. JGM Kaandorp	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 616.000	€ 598.001								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 696.800	€ 676.440								
				Vrijstaand - top	Top	€ 221.400	€ 214.931								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 1.534.200**	**€ 1.489.371**								
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	05. PJ Beentjes	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ 221.400	€ 214.931				€ 225.839				
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 221.400**	**€ 214.931**				**€ 225.839**				
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	06. JAM Seignette	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ 217.800	€ 211.436								€ 240.481
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 924.000	€ 897.001								€ 1.020.221
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200	€ 169.110								€ 192.340
				Vrijstaand - top	Top	€ -	€ -								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ 197.160	€ 191.399						€ 209.238		
Subtotaal						**€ 1.513.160**	**€ 1.468.946**						**€ 209.238**		**€ 1.453.042**

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	07. P & JJ Vahl	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ 442.800	€ 429.862							€ 479.324	
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 442.800**	**€ 429.862**							**€ 479.324**	
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	08. St Lexx	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 308.000	€ 299.000						€ 326.868		
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 1.045.200	€ 1.014.660						€ 1.109.229		
				Vrijstaand - top	Top	€ -	€ -								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 1.353.200**	**€ 1.313.660**						**€ 1.436.097**		
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	09. Fam GCC Sombroek	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 616.000	€ 598.001						€ 653.736		
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 1.393.600	€ 1.352.880						€ 1.478.972		
				Vrijstaand - top	Top	€ -	€ -								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 2.009.600**	**€ 1.950.880**						**€ 2.132.708**		
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	10. SPA Putker	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 308.000	€ 299.000								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ 221.400	€ 214.931								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 529.400**	**€ 513.931**								

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	11. Fam RPJ Swart-Bannink	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200	€ 169.110						€ 184.871		
				Vrijstaand - top	Top	€ 885.600	€ 859.723						€ 939.852		
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 1.059.800**	**€ 1.028.833**						**€ 1.124.723**		
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	12. TJM Verver	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ 1.771.200	€ 1.719.446						€ 704.889	€ 1.198.311	
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 1.771.200**	**€ 1.719.446**						**€ 704.889**	**€ 1.198.311**	
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	13. NJA Oud	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ 221.400	€ 214.931				€ 225.839				
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 221.400**	**€ 214.931**				**€ 225.839**				
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ 442.800	€ 429.862								€ 488.911
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 442.800**	**€ 429.862**								**€ 488.911**

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	15. Amante Vastgoed	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ -	€ -								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal															
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	16. Fam JM Zomerdijk - Mors	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ 75.000	€ 72.809				€ 76.504				
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ 72.600	€ 70.479				€ 74.056				
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ 278.000	€ 269.877					€ 289.245			
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ 154.000	€ 149.500				€ 157.088				
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 696.800	€ 676.440				€ 710.771				
				Vrijstaand - top	Top	€ 664.200	€ 644.792				€ 225.839	€ 460.712			
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 1.940.600**	**€ 1.883.897**				**€ 1.244.257**	**€ 749.957**			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	17. Liander	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ -	€ -								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal															
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	18. J Wiersma	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 174.200	€ 169.110				€ 177.693				
				Vrijstaand - top	Top	€ -	€ -								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
Subtotaal						**€ 174.200**	**€ 169.110**				**€ 177.693**				

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	19. Fam R Kattenburg - Klaver	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ 696.800	€ 676.440						€ 739.486		
				Vrijstaand - top	Top	€ -	€ -								
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
			Subtotaal			**€ 696.800**	**€ 676.440**						**€ 739.486**		
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	20. MACA Adrichem	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	€ -	€ -								
				Appartement - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Rijwoning - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Tweekapper - midden	Cat 3	€ -	€ -								
				Appartement - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Tweekapper - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	€ -	€ -								
				Vrijstaand - top	Top	€ 442.800	€ 429.862				€ 451.678				
				Cultuur en ontspanning	Overig	€ -	€ -								
				Maatschappelijk	Overig	€ -	€ -								
			Subtotaal			**€ 442.800**	**€ 429.862**				**€ 451.678**				
			Opbrengsten alle partijen totaal:				**€ 162.565.577**				**€ 23.694.721**	**€ 22.972.014**	**€ 42.925.272**	**€ 22.094.173**	**€ 24.875.056**
6.13.1.c.3	6.2.7.b	6.2.7.b	bijdragen en subsidies gemeente				€ -	€ -							
6.13.1.c.3	6.2.7.c	6.2.7.c	bijdrage provincie				€ -	€ -							
6.13.1.c.3	6.2.7.d	6.2.7.d	bijdrage andere gebiedsexploitatie				€ -	€ -							
			Totaal				**€ 162.565.577**				**€ 23.694.721**	**€ 22.972.014**	**€ 42.925.272**	**€ 22.094.173**	**€ 24.875.056**

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	A. Gemeente	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	8,9	8,6				9,1				
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3	3,8	3,7				3,9				
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4	8,1	7,9				8,3				
				Vrijstaand - duur	Cat 4	55,0	53,4				9,4	47,7			
				Vrijstaand - top	Top	23,3	22,6				23,8				
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**99,1**	**96,2**				**54,3**	**47,7**			
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	B. AOK Westflank	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4	151,2	146,8						55,5	50,4	
				Tweekapper - duur	Cat 4	162,1	157,4					50,6	34,4		53,7
				Vrijstaand - duur	Cat 4	137,5	133,5					47,7		19,8	20,2
				Vrijstaand - top	Top	1.316,7	1.278,3				178,3	97,0	247,3	176,6	244,5
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**1.767,6**	**1.715,9**				**178,3**	**195,3**	**337,3**	**246,8**	**318,4**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	C. AOK Centrale kamer West	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	17,0	16,5						6,4		
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	31,6	30,7							11,4	
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	35,1	34,1							38,0	
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	103,5	100,5					12,3	59,6	16,0	22,9
				Appartement - midden	Cat 3	66,0	64,1							35,7	
				Rijwoning - midden	Cat 3	240,7	233,7					27,8	109,5	45,5	42,2
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4	616,0	598,0				16,5	118,1	206,4	52,6	35,8
				Vrijstaand - duur	Cat 4	192,5	186,9				37,4	9,5	48,7	49,6	10,1
				Vrijstaand - top	Top	163,1	158,4				47,5		49,5	12,6	
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**1.465,6**	**1.422,8**				**101,5**	**167,7**	**480,1**	**261,5**	**111,0**
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	D. AOK Centrale kamer Oost	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	53,0	51,5				54,1				
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	49,7	48,3								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	106,5	103,4							38,4	
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3	412,7	400,6					39,8	121,7	29,0	147,7
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4	1.045,6	1.015,0				74,4	33,7	258,1	52,6	161,1
				Vrijstaand - duur	Cat 4	247,5	240,3				56,1	28,6		29,8	101,2
				Vrijstaand - top	Top	151,5	147,1				11,9	24,2	24,7	50,5	25,7
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**2.066,5**	**2.006,1**				**196,5**	**126,4**	**404,4**	**200,2**	**435,7**

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	E. AOK Oostflank	Appartement - sociale huur	Cat 1/2	6,0	5,8				6,1				
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	3,9	3,8				4,0				
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	35,1	34,1				35,8				
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2	20,7	20,1				21,1				
				Appartement - midden	Cat 3	24,0	23,3					25,0			
				Rijwoning - midden	Cat 3	72,6	70,5				19,5	39,8	16,2		
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4	40,7	39,5					42,4			
				Tweekapper - duur	Cat 4	259,4	251,8				49,6	134,9	86,0		
				Vrijstaand - duur	Cat 4	265,9	258,1				65,5	133,6	77,8		
				Vrijstaand - top	Top	268,0	260,2				71,3	84,9	123,7		
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**996,3**	**967,2**				**273,0**	**460,4**	**303,7**		
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	F. AOK Zuidflank	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	10,5	10,2								11,6
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2	35,1	34,1								
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3	38,2	37,1					19,9	20,3		
				Tweekapper - midden	Cat 3	36,6	35,5					7,6		23,8	
				Appartement - duur	Cat 4	46,5	45,2							50,4	
				Tweekapper - duur	Cat 4	437,7	424,9				33,1	67,5	86,0	70,2	125,3
				Vrijstaand - duur	Cat 4	293,4	284,8				149,6	28,6	58,4	19,8	50,6
				Vrijstaand - top	Top	582,6	565,6				71,3	48,5	123,7	201,8	154,4
				Cultuur en ontspanning	Overig	65,8	63,9				67,1				
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**1.546,5**	**1.501,3**				**321,1**	**172,1**	**288,3**	**366,0**	**341,9**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	01. J Zeeman	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top	11,7	11,3								
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**11,7**	**11,3**								
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	02. HHNK	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top										
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal															

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	03. Fam CM Bijl	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top	104,9	101,8						111,3		
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**104,9**	**101,8**						**111,3**		
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	04. JGM Kaandorp	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4	32,4	31,5								
				Vrijstaand - duur	Cat 4	36,7	35,6								
				Vrijstaand - top	Top	11,7	11,3								
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**80,7**	**78,4**								
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	05. PJ Beentjes	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top	11,7	11,3				11,9				
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**11,7**	**11,3**				**11,9**				
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	06. JAM Seignette	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3	11,5	11,1								12,7
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4	48,6	47,2								53,7
				Vrijstaand - duur	Cat 4	9,2	8,9								10,1
				Vrijstaand - top	Top										
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig	10,4	10,1						11,0		
Subtotaal						**79,6**	**77,3**						**11,0**		**76,5**

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	07. P & JJ Vahl	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top	23,3	22,6							25,2	
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**23,3**	**22,6**							**25,2**	
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	08. St Lexx	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4	16,2	15,7						17,2		
				Vrijstaand - duur	Cat 4	55,0	53,4						58,4		
				Vrijstaand - top	Top										
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**71,2**	**69,1**						**75,6**		
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	09. Fam GCC Sombroek	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4	32,4	31,5						34,4		
				Vrijstaand - duur	Cat 4	73,3	71,2						77,8		
				Vrijstaand - top	Top										
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**105,8**	**102,7**						**112,2**		
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	10. SPA Putker	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4	16,2	15,7								
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top	11,7	11,3								
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**27,9**	**27,0**								

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	11. Fam RPJ Swart-Bannink	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4	9,2	8,9						9,7		
				Vrijstaand - top	Top	46,6	45,2						49,5		
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**55,8**	**54,1**						**59,2**		
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	12. TJM Verver	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top	93,2	90,5						37,1	63,1	
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**93,2**	**90,5**						**37,1**	**63,1**	
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	13. NJA Oud	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top	11,7	11,3				11,9				
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**11,7**	**11,3**				**11,9**				
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top	23,3	22,6								25,7
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**23,3**	**22,6**								**25,7**

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	15. Amante Vastgoed	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top										
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal															
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	16. Fam JM Zomerdijk - Mors	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2	3,9	3,8				4,0				
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3	3,8	3,7				3,9				
				Tweekapper - midden	Cat 3	14,6	14,2					15,2			
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4	8,1	7,9				8,3				
				Vrijstaand - duur	Cat 4	36,7	35,6				37,4				
				Vrijstaand - top	Top	35,0	33,9				11,9	24,2			
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**102,1**	**99,2**				**65,5**	**39,5**			
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	17. Liander	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top										
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal															
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	18. J Wiersma	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4	9,2	8,9				9,4				
				Vrijstaand - top	Top										
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
Subtotaal						**9,2**	**8,9**				**9,4**				

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	19. Fam R Kattenburg - Klaver	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4	36,7	35,6						38,9		
				Vrijstaand - top	Top										
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
			Subtotaal			**36,7**	**35,6**						**38,9**		
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	20. MACA Adrichem	Appartement - sociale huur	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale huur	Cat 1/2										
				Appartement - sociale koop	Cat 1/2										
				Rijwoning - sociale koop	Cat 1/2										
				Appartement - midden	Cat 3										
				Rijwoning - midden	Cat 3										
				Tweekapper - midden	Cat 3										
				Appartement - duur	Cat 4										
				Tweekapper - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - duur	Cat 4										
				Vrijstaand - top	Top	23,3	22,6				23,8				
				Cultuur en ontspanning	Overig										
				Maatschappelijk	Overig										
			Subtotaal			**23,3**	**22,6**				**23,8**				
			Totaal			**8.814**	**8.556**	**-**	**-**	**-**	**1.247**	**1.209**	**2.259**	**1.163**	**1.309**

Tabel G: het inventariseren van de kosten

raming van de inbreng waarden				nominaal	contant 1 januari 2023	inbreng 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029	prognose 1 juli 2030	prognose 1 juli 2031	prognose 1 juli 2032	prognose 1 juli 2033
Wro	Bro	eigenaren	omschrijving														
6.13.1.c.1	6.2.3.a	A. Gemeente	Inbrengwaarde grond	€ 713.702	€ 713.702	€ 713.702											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 713.702**	**€ 713.702**	**€ 713.702**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	B. AOK Westflank	Inbrengwaarde grond	€ 18.314.200	€ 18.314.200	€ 18.314.200											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ 298.000	€ 298.000	€ 298.000											
		Subtotaal		**€ 18.612.200**	**€ 18.612.200**	**€ 18.612.200**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	C. AOK Centrale kamer West	Inbrengwaarde grond	€ 13.320.700	€ 13.320.700	€ 13.320.700											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ 68.280	€ 72.741			€ 73.464									
		Subtotaal		**€ 13.388.980**	**€ 13.393.441**	**€ 13.320.700**		**€ 73.464**									
6.13.1.c.1	6.2.3.a	D. AOK Centrale kamer Oost	Inbrengwaarde grond	€ 17.940.200	€ 17.940.200	€ 17.940.200											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ 284.950	€ 297.686	€ 90.000		€ 209.753									
		Subtotaal		**€ 18.225.150**	**€ 18.237.886**	**€ 18.030.200**		**€ 209.753**									
6.13.1.c.1	6.2.3.a	E. AOK Oostflank	Inbrengwaarde grond	€ 7.581.700	€ 7.581.700	€ 7.581.700											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ 188.500	€ 200.815			€ 202.813									
		Subtotaal		**€ 7.770.200**	**€ 7.782.515**	**€ 7.581.700**		**€ 202.813**									
6.13.1.c.1	6.2.3.a	F. AOK Zuidflank	Inbrengwaarde grond	€ 15.736.692	€ 15.736.692	€ 15.736.692											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ 414.160	€ 441.217			€ 445.607									
		Subtotaal		**€ 16.150.852**	**€ 16.177.908**	**€ 15.736.692**		**€ 445.607**									
6.13.1.c.1	6.2.3.a	01. J Zeeman	Inbrengwaarde grond	€ 143.000	€ 143.000	€ 143.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 143.000**	**€ 143.000**	**€ 143.000**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	02. HHNK	Inbrengwaarde grond	€ 105.500	€ 105.500	€ 105.500											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 105.500**	**€ 105.500**	**€ 105.500**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	03. Fam CM Bijl	Inbrengwaarde grond	€ 984.900	€ 984.900	€ 984.900											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 984.900**	**€ 984.900**	**€ 984.900**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	04. JGM Kaandorp	Inbrengwaarde grond	€ 593.500	€ 593.500	€ 593.500											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ 8.000	€ 8.523			€ 8.607									
		Subtotaal		**€ 601.500**	**€ 602.023**	**€ 593.500**		**€ 8.607**									
6.13.1.c.1	6.2.3.a	05. PJ Beentjes	Inbrengwaarde grond	€ 123.300	€ 123.300	€ 123.300											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 123.300**	**€ 123.300**	**€ 123.300**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	06. JAM Seignette	Inbrengwaarde grond	€ 1.043.600	€ 1.043.600	€ 1.043.600											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 1.043.600**	**€ 1.043.600**	**€ 1.043.600**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	07. P & JJ Vahl	Inbrengwaarde grond	€ 285.000	€ 285.000	€ 285.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ 26.400	€ 28.125			€ 28.405									
		Subtotaal		**€ 311.400**	**€ 313.125**	**€ 285.000**		**€ 28.405**									
6.13.1.c.1	6.2.3.a	08. St Lexx	Inbrengwaarde grond	€ 491.300	€ 491.300	€ 491.300											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 491.300**	**€ 491.300**	**€ 491.300**											

Tabel G: het inventariseren van de kosten

raming van de inbreng waarden				nominaal	contant 1 januari 2023	inbreng 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029	prognose 1 juli 2030	prognose 1 juli 2031	prognose 1 juli 2032	prognose 1 juli 2033
Wro	Bro	eigenaren	omschrijving														
6.13.1.c.1	6.2.3.a	09. Fam GCC Sombroek	Inbrengwaarde grond	€ 597.000	€ 597.000	€ 597.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 597.000**	**€ 597.000**	**€ 597.000**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	10. SPA Putker	Inbrengwaarde grond	€ 240.000	€ 240.000	€ 240.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ 13.000	€ 13.849			€ 13.987									
		Subtotaal		**€ 253.000**	**€ 253.849**	**€ 240.000**		**€ 13.987**									
6.13.1.c.1	6.2.3.a	11. Fam RPJ Swart-Bannink	Inbrengwaarde grond	€ 321.500	€ 321.500	€ 321.500											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 321.500**	**€ 321.500**	**€ 321.500**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	12. TJM Verver	Inbrengwaarde grond	€ 837.000	€ 837.000	€ 837.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ 23.680	€ 25.227			€ 25.478									
		Subtotaal		**€ 860.680**	**€ 862.227**	**€ 837.000**		**€ 25.478**									
6.13.1.c.1	6.2.3.a	13. NJA Oud	Inbrengwaarde grond	€ 129.000	€ 129.000	€ 129.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 129.000**	**€ 129.000**	**€ 129.000**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes	Inbrengwaarde grond	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 210.000**	**€ 210.000**	**€ 210.000**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	15. Amante Vastgoed	Inbrengwaarde grond	€ 54.900	€ 54.900	€ 54.900											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 54.900**	**€ 54.900**	**€ 54.900**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	16. Fam JM Zomerdijk - Mors	Inbrengwaarde grond	€ 864.800	€ 864.800	€ 864.800											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ 4.420	€ 4.709			€ 4.756									
		Subtotaal		**€ 869.220**	**€ 869.509**	**€ 864.800**		**€ 4.756**									
6.13.1.c.1	6.2.3.a	17. Liander	Inbrengwaarde grond	€ 10.120	€ 10.120	€ 10.120											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 10.120**	**€ 10.120**	**€ 10.120**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	18. J Wiersma	Inbrengwaarde grond	€ 227.000	€ 227.000	€ 227.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 227.000**	**€ 227.000**	**€ 227.000**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	19. Fam R Kattenburg - Klaver	Inbrengwaarde grond	€ 493.500	€ 493.500	€ 493.500											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 493.500**	**€ 493.500**	**€ 493.500**											
6.13.1.c.1	6.2.3.a	20. MACA Adrichem	Inbrengwaarde grond	€ 265.000	€ 265.000	€ 265.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 265.000**	**€ 265.000**	**€ 265.000**											
		Totaal van de Inbrengwaarden		**€ 82.956.504**	**€ 83.019.015**	**€ 82.016.125**	**€ 1.012**	**€ 1.013.882**	**€ 1.013**	**€ 1.013**	**€ 1.014**	**€ 1.014**	**€ 1.015**	**€ 1.015**	**€ 1.016**	**€ 1.016**	**€ 1.017**

Tabel G: het inventariseren van de kosten

raming van de andere kosten				nominaal	contant 1 januari 2023	boekwaarde 1 januari 2023	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029	prognose 1 juli 2030	prognose 1 juli 2031	prognose 1 juli 2032	prognose 1 juli 2033
Wro	Bro	omschrijving	omschrijving														
6.13.1.c.2	6.2.4.a	onderzoekskosten		€ 3.440.412	€ 3.646.287	€ 281.444	€ 174.711	€ 33.354	€ 1.126.935	€ 742.621	€ 757.473	€ 763.375	€ 18.865				
6.13.1.c.2	6.2.4.b	bodemsanering, grondwerken		€ 316.552	€ 338.170	€ -			€ 121.361	€ 79.551	€ 81.142	€ 82.765					
6.13.1.c.2	6.2.4.c(1)	voorzieningen binnen exploitatiegebied	bouwrijp	€ 22.074.756	€ 23.588.104	€ -			€ 7.219.785	€ 7.352.940	€ 5.387.560	€ 5.495.311					
6.13.1.c.2	6.2.4.c(2)	voorzieningen binnen exploitatiegebied	woonrijp	€ 18.126.335	€ 19.396.586	€ -					€ 1.435.357	€ 2.241.168	€ 5.323.897	€ 4.933.896	€ 4.609.529	€ 3.916.005	
6.13.1.c.2	6.2.4.d-f	overige maatregelen		€ 4.240.000	€ 4.458.792	€ 156.184	€ 152.398	€ 2.141.100	€ 1.745.609	€ 166.297	€ 52.642	€ 59.660		€ 180.005			
6.13.1.c.2	6.2.4.j	plankosten		€ 10.805.339	€ 10.805.339	€ 10.805.339											
6.13.1.c.2	6.2.4.k	tijdelijk beheer		€ 412.596	€ 441.401	€ -			€ 23.365	€ 47.897	€ 68.229	€ 69.594	€ 70.986	€ 72.406	€ 73.854	€ 75.331	
6.13.1.c.2	6.2.4.l	raming van planschade		€ 1.325.000	€ 1.416.473	€ -			€ 296.513	€ 303.922	€ 310.000	€ 316.200	€ 322.524				
6.13.1.c.3	6.2.11.i	Bovenplanse kosten		€ 5.933.841	€ 6.268.122	€ 1.108.994			€ 823.729	€ 688.439	€ 1.254.259	€ 729.767	€ 758.146	€ 763.936	€ 717.069		
		Totaal van de overige kosten:		**€ 66.674.831**	**€ 70.359.274**	**€ 12.351.962**	**€ 327.108**	**€ 2.174.454**	**€ 11.357.296**	**€ 9.381.667**	**€ 9.346.662**	**€ 9.757.840**	**€ 6.494.418**	**€ 5.950.243**	**€ 5.400.452**	**€ 3.991.336**	
		Totaal alle kosten		**€ 149.631.335**	**€ 153.378.290**	**€ 94.368.087**	**€ 328.120**	**€ 3.188.336**	**€ 11.358.309**	**€ 9.382.680**	**€ 9.347.676**	**€ 9.758.854**	**€ 6.495.432**	**€ 5.951.258**	**€ 5.401.467**	**€ 3.992.352**	**€ 1.017**

Tabel H de aftopping van de kosten

Volgens de systematiek van de GEW kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden:
Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.

	NCW per 1 januari 2023	
de kosten zijn	€ 153.378.290	zie tabel G
bijdrage gemeente	€ -	zie tabel F
bijdrage provincie	€ -	zie tabel F
bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ -	zie tabel F
maximaal te verhalen	**€ 153.378.290**	
de grondopbrengsten zijn	**€ 162.565.577**	zie tabel F

Conclusie:
De grondopbrengsten zijn hoger dan het maximaal te verhalen bedrag en dus kan alles verhaald worden

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Tabel I de berekening van de exploitatiebijdrage

RENTE NETTO CONTANTE WAARDE: 2,0%

ten hoogste is te verhalen	€ 153.378.290	NCW per 1 januari 2023			KOSTENVERDELING	BR/NET	INBRENG		VERKOOP		-/- SLOOPKOSTEN		-/- PLANKOSTEN		BIJDRAGE									
aantal gewogen eenheden	8.556,1	NCW per 1 januari 2023			BRUTO BIJDRAGE						en ZAKELIJKE		EN AANLEGKOSTEN		NETTO BIJDRAGE									
bedrag per gewogen eenheid	€ 17.926,23										RECHTEN		VOORZIENINGEN											
							grond		openbaar gebied															
A. Gemeente	96,2	dit is	1,12%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 1.724.856	73,1%	€ 521.958		€ 191.744		€ -		€ 420.340		€ 590.814		per 1 januari 2023							
B. AOK Westflank	1.715,9	dit is	20,06%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 30.760.355	65,6%	€ 12.010.400		€ 6.303.800		€ 298.000		€ 10.340.949		€ 1.807.206		per 1 januari 2023							
C. AOK Centrale kamer West	1.422,8	dit is	16,63%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 25.505.370	52,8%	€ 7.031.749		€ 6.288.951		€ 72.741		€ 9.958.823		€ 2.153.107		per 1 januari 2023							
D. AOK Centrale kamer Oost	2.006,1	dit is	23,45%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 35.962.399	54,8%	€ 9.823.468		€ 8.116.732		€ 297.686		€ 12.941.438		€ 4.783.076		per 1 januari 2023							
E. AOK Oostflank	967,2	dit is	11,30%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 17.338.775	63,6%	€ 4.821.100		€ 2.760.600		€ 200.815		€ 5.223.792		€ 4.332.468		per 1 januari 2023							
F. AOK Zuidflank	1.501,3	dit is	17,55%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 26.912.201	69,7%	€ 10.975.366		€ 4.761.326		€ 441.217		€ 8.420.052		€ 2.314.240		per 1 januari 2023							
01. J Zeeman	11,3	dit is	0,13%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 202.784	56,0%	€ 80.100		€ 62.900		€ -		€ 34.703		€ 25.081		per 1 januari 2023							
02. HHNK	-	dit is	0,00%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ -	0,0%	€ -		€ 105.500		€ -		€ -		€ 105.500-		per 1 januari 2023							
03. Fam CM Bijl	101,8	dit is	1,19%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 1.825.057	78,7%	€ 775.500		€ 209.400		€ -		€ 480.586		€ 359.571		per 1 januari 2023							
04. JGM Kaandorp	78,4	dit is	0,92%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 1.405.201	73,5%	€ 436.400		€ 157.100		€ 8.523		€ 355.732		€ 447.446		per 1 januari 2023							
05. PJ Beentjes	11,3	dit is	0,13%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 202.784	100,0%	€ 123.300		€ -		€ -		€ 26.652		€ 52.832		per 1 januari 2023							
06. JAM Seignette	77,3	dit is	0,90%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 1.385.930	48,8%	€ 509.400		€ 534.200		€ -		€ 539.157		€ 196.828-		per 1 januari 2023							
07. P & JJ Vahl	22,6	dit is	0,26%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 405.568	76,5%	€ 217.885		€ 67.115		€ 28.125		€ 52.046		€ 40.398		per 1 januari 2023							
08. St Lexx	69,1	dit is	0,81%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 1.239.419	80,9%	€ 397.400		€ 93.900		€ -		€ 266.015		€ 482.105		per 1 januari 2023							
09. Fam GCC Sombroek	102,7	dit is	1,20%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 1.840.628	71,1%	€ 424.200		€ 172.800		€ -		€ 455.177		€ 788.451		per 1 januari 2023							
10. SPA Putker	27,0	dit is	0,32%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 484.887	72,7%	€ 174.402		€ 65.598		€ 13.849		€ 135.459		€ 95.578		per 1 januari 2023							
11. Fam RPJ Swart-Bannink	54,1	dit is	0,63%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 970.689	100,0%	€ 321.500		€ -		€ -		€ 89.023		€ 560.166		per 1 januari 2023							
12. TJM Verver	90,5	dit is	1,06%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 1.622.273	76,9%	€ 643.500		€ 193.500		€ 25.227		€ 299.770		€ 460.276		per 1 januari 2023							
13. NJA Oud	11,3	dit is	0,13%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 202.784	100,0%	€ 129.000		€ -		€ -		€ 27.488		€ 46.296		per 1 januari 2023							
14. Fam PJJ Admiraal - Beentjes	22,6	dit is	0,26%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 405.568	100,0%	€ 210.000		€ -		€ -		€ 48.115		€ 147.453		per 1 januari 2023							
15. Amante Vastgoed	-	dit is	0,00%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ -	0,0%	€ -		€ 54.900		€ -		€ -		€ 54.900-		per 1 januari 2023							
16. Fam JM Zomerdijk - Mors	99,2	dit is	1,16%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 1.777.429	77,9%	€ 674.100		€ 190.700		€ 4.709		€ 581.889		€ 326.031		per 1 januari 2023							
17. Liander	-	dit is	0,00%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ -	0,0%	€ -		€ 10.120		€ -		€ -		€ 10.120-		per 1 januari 2023							
18. J Wiersma	8,9	dit is	0,10%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 159.553	100,0%	€ 227.000		€ -		€ -		€ 14.809		€ 82.256-		per 1 januari 2023							
19. Fam R Kattenburg - Klaver	35,6	dit is	0,42%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 638.211	48,5%	€ 239.400		€ 254.100		€ -		€ 455.426		€ 310.714-		per 1 januari 2023							
20. MACA Adrichem	22,6	dit is	0,26%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 405.568	72,0%	€ 190.900		€ 74.100		€ -		€ 107.679		€ 32.889		per 1 januari 2023							
totaal	8.556,1		100,00%		€ 153.378.290		€ 50.958.028		€ 30.669.085		€ 1.390.890		€ 51.275.119		€ 19.085.167		per 1 januari 2023							

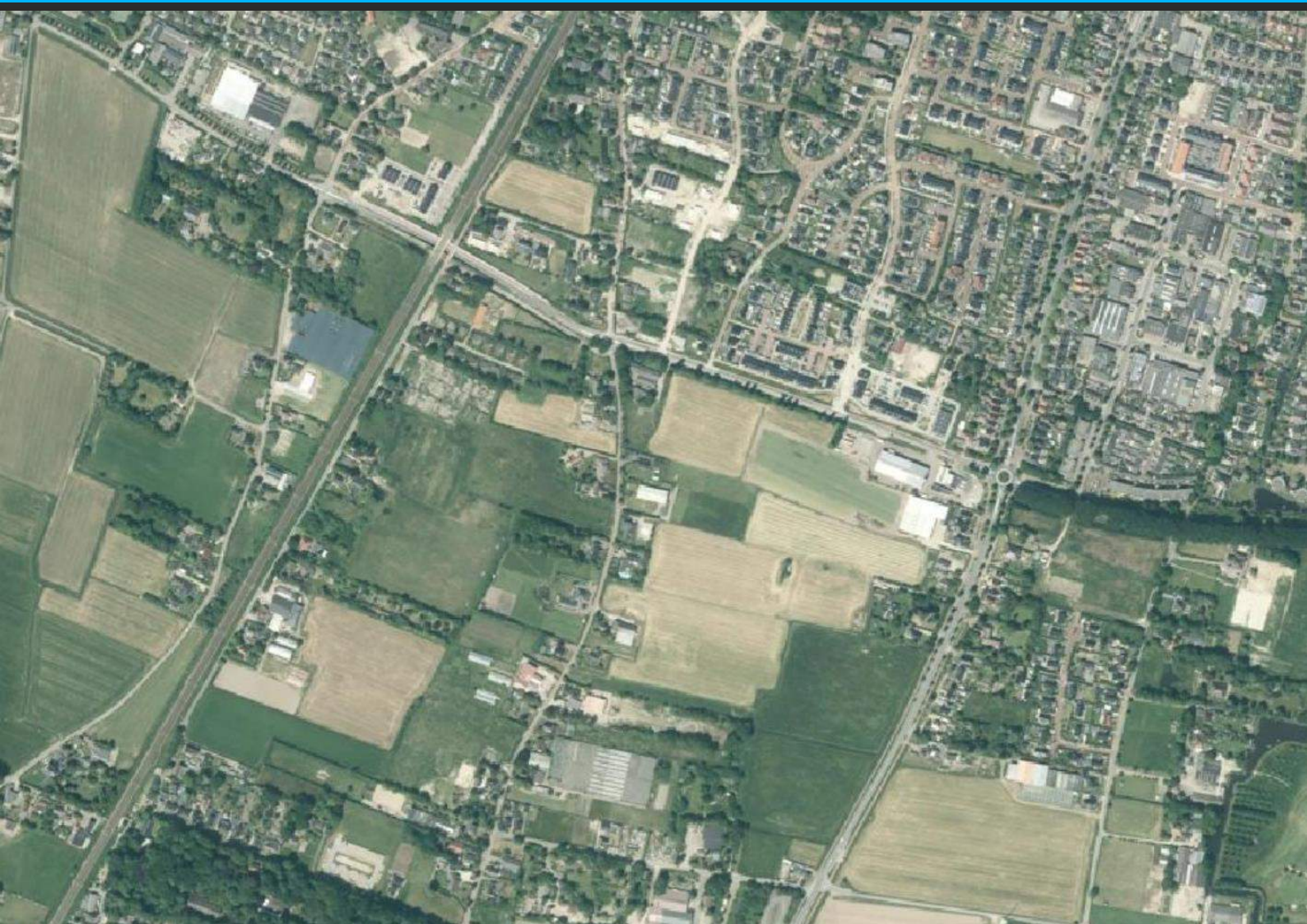
Tabel J de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd

De totale kosten zijn:	€ 153.378.290	zie tabel G
De al gedane uitgaven zijn (exclusief plankostenscan en inbrengwaarde):	€ 1.934.623	zie tabel G
Percentage gerealiseerd	1,26%	

Bijlage H: Taxatierapport inbrengwaarde

STEENHUIJS
Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde plangebied exploitatieplan “Zandzoom 2022” te Heilo



TAXATIERAPPORT

CONCEPT

Opdrachtgever:
Gemeente Heilo
Raadhuisplein 1
1851 JL Heilo

Documenteigenschappen:
SG/102293/concept

Datum:
16 november 2023

Opdrachtnemer:
Steenhuijs Grondzaken B.V.
Parijsboulevard 209
3541 CS Utrecht
T 085-0020070
mail@steenhuijs.com
www.steenhuijs.com
KvK 30175573
BTW NL81034057B01
IBAN NL98 RABO 0118 5394 69

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN 5
1.1 Opdrachtgever 5
1.2 Instructies van de opdrachtgever 5
1.3 Opdrachtnemer/taxateur 5
1.4 Taxatietype 5
1.5 Taxatie object 5
1.6 Doel van de taxatie 5
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum 6
1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateur aangaande het taxeren 6
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde) 6
1.10 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport 6
1.11 Bijzondere uitgangspunten 7
1.12 Voorwaarden 7
1.13 Onafhankelijkheid van de taxateur 8
1.14 Concept en track record 8
2. KADASTRALE GEGEVENS, EIGENDOM, ZAKELIJKE RECHTEN EN GEBRUIK 9
2.1 Algemeen 9
2.2 Kadastrale gegevens 9
2.3 Eigendom 9
2.4 Zakelijke rechten 9
2.5 Privaatrechtelijke beperkingen en lasten 9
2.6 Publiekrechtelijke beperkingen 10
2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche 10
3. LIGGING 11
3.1 Locatiebeschrijving 11
3.2 Sociale omgevingskenmerken 11
3.3 Voorzieningen 11
3.3 Bereikbaarheid 12
4. OMSCHRIJVING 13
4.1 Algemeen 13
4.2 Deelgebied Westflank 13
4.3 Deelgebied West 14
4.4 Deelgebied Oost 19
4.5 Deelgebied Oostflank 24
4.6 Deelgebied Zuidflank 28
5. RUIMTELIJK BELEID, BESTEMMING EN GEBRUIK 35

CONCEPT

5.1 Algemeen ... *35*
5.2 Bestemmingsplan ... *35*
5.3 Nieuw bestemmingsplan ... *35*
5.4 Nieuw exploitatieplan ... *36*
6. BODEM EN GRONDWATER ... 37
7. MARKT ... 38
7.1 Algemeen ... *38*
7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt ... *38*
7.3 Verwachtingen voor de vastgoedmarkt ... *44*
7.4 Referentietransactie ruwe bouwgrond ... *44*
7.5 Referentietransacties bouwkavels ... *46*
7.6 Referentietransacties woningen ... *47*
7.7 Referentietransacties agrarisch ... *48*
8. OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN ... 49
8.1 Inleiding ... *49*
8.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde ... *49*
8.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde ... *49*
8.4 Onteigeningswaarde ... *52*
8.5 Algemene uitgangspunten ... *52*
8.6 Bijzondere uitgangspunten ... *53*
8.7 Waarderingsmethode ... *53*
8.8 Verzoening en conclusie ... *55*
8.9 Schattingsonzekerheid ... *55*
9. WAARDERING ... 56
9.1 Inleiding ... *56*
9.2 Gebruikswaarde ongebouwde percelen ... *56*
9.3 Gebruikswaarde ongebouwde percelen ... *56*
9.4 Gebruikswaarde openbare ruimte ... *64*
9.5 Complexwaarde ... *64*
9.6 Inbrengwaarde ... *66*
9.7 Sloopkosten ... *67*
9.8 Eindoordeel taxateur ... *67*
9.9 Plausibiliteitsverklaring ... *67*
10. ONDERTEKENING ... 68

CONCEPT

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Heilo, zetelend te Heilo, kantoorhoudend te 1851 JL Heilo, Raadhuisplein 1, vertegenwoordigd door de heer C. Fokkinga, extern planeconoom. Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtbrief welke is opgenomen in het taxatiedossier.

1.2 Instructies van de opdrachtgever

De geregistreerde taxateur legt instructies van de opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij de professionele taxatiedienst vast in het taxatierapport.

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

De opdracht is aangenomen door de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573, namens deze wordt de taxatie uitgevoerd door de heer ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT671346927, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1287065.

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en voldoet aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de RICS. Taxateur is professioneel en gekwalificeerd. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale en nationale kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzichten om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

1.4 Taxatietype

Er is een **volledige taxatie** uitgevoerd.

1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie betreft diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan "Heilo Zandzoom 2022".

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de waarde van het object ten behoeve van inbrengwaarde ex artikel 6.13 lid 5 Wro in verband met de vaststelling van exploitatieplan "Heilo Zandzoom 2022".

CONCEPT

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

De waardepeildatum van de taxatie is 1 november 2023. De inspectie heeft uitsluitend extern (zgn. geveltaxatie) plaatsgevonden. De inspectie is op 11 augustus 2023 verricht door taxateur. Van gebeurtenissen na de inspectie- en/of waardepeildatum maar voor de rapportagedatum die van invloed zijn op de waardering is taxateur niet gebleken.

1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateur aangaande het taxeren

De taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de actuele versie van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart de taxateur op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van de Reglementen van het NRVT en het Redbook zoals opgesteld door de RICS.

In dit taxatierapport is sprake van een taxatie op wettelijke grondslag. In het Reglement Definities van het NRVT is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de *best practice* voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt, zo meent de taxateur. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

De registertaxateur die een wettelijke taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen zoals die zijn verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT. Genoemde reglementen zijn te raadplegen op de website van het NRVT: www.nrvt.nl.

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is dat voor de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten 1e van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel luidt als volgt:

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

1.10 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten die naar de

CONCEPT

mening van de taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
2. Alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;
3. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaat de taxateur de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

1.11 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing, tenzij expliciet in dit taxatierapport vermeld.

1.12 Voorwaarden

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur-, oppervlakte- en ruimtegebruiksgegevens, plankaarten en kadastrale informatie.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk heeft de taxateur de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan de gemeente voorgelegd. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is geweest.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- kadastrale uittreksels;
- planologische informatie;
- exploitatieopzet.

De volgende bijzonderheden hebben plaatsgevonden met betrekking tot verificatie van bovenstaande informatie: bij de verificatie zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en het in dit rapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.

CONCEPT

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheids-verzekering. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar. Opdrachtgever erkent met de acceptatie van dit taxatierapport dat elk bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som voor eigen rekening is. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door de opdrachtnemer.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).

1.13 Onafhankelijkheid van de taxateur

De taxateur verklaart dat hij niet eerder professionele taxatiediensten heeft uitgevoerd voor de onroerende zaken in het onderhavig plangebied, wel heeft taxateur eerder voor de gemeente Woerden werkzaamheden verricht, een en ander in de vorm van professionele taxatiediensten. De taxateur en/of Steenhuijs Grondzaken B.V. hebben geen betrokkenheid (gehad) bij grondverwerving en/of andere partijdige advisering in het onderhavige plangebied, dan wel voor de gemeente.

1.14 Concept en track record

Het conceptrapport is op 8 november 2023 aan opdrachtgever ter beschikking gesteld. De reactie van opdrachtgever is op <> ontvangen. De reactie van opdrachtgever is verwerkt in het definitieve taxatierapport d.d. <> november 2023. Naar aanleiding van de reactie van opdrachtgever is het taxatierapport op de volgende onderdelen aangepast:

- <>;
- <>;
- <>.

CONCEPT

2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik

2.1 Algemeen

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Er is geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij de waardering is geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Taxateur heeft geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door taxateur vastgestelde waarde. Voorts is taxateur ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door taxateur vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

2.2 Kadastrale gegevens

Het overzicht van de kadastrale percelen is opgenomen in **bijlage 1** van dit rapport.

2.3 Eigendom

De eigendomssituatie van de hiervoor onder 2.2 genoemde percelen is opgenomen in de **bijlage 1** van dit rapport.

2.4 Zakelijke rechten

De eigendomssituatie van de hiervoor onder 2.2 genoemde percelen is opgenomen in de **bijlage 1** van dit rapport.

2.5 Privaatrechtelijke beperkingen en lasten

In verband met de omvang van het object heeft geen titelrecherche plaatsgevonden. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen

CONCEPT

en/of bijzondere bedingen niet van invloed zijn op de inbrengwaarde van de afzonderlijke percelen.

2.6 Publiekrechtelijke beperkingen

In verband met de omvang van het object heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar publiekrechtelijke beperkingen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat eventuele publiekrechtelijke beperkingen niet van invloed zijn op de inbrengwaarde van de afzonderlijke percelen.

2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche

In verband met de omvang van het object heeft geen titelrecherche plaatsgevonden.

CONCEPT

3. Ligging

3.1 Locatiebeschrijving

Het plangebied "Zandzoom" ligt ten zuiden van de kern van Heiloo en wordt globaal begrensd door de Vennewatersweg aan de noordzijde, de golfbanen aan de oostzijde, de Lagelaan en Nieuwelaan aan de zuidzijde en de gemeentegrens met Castricum en het landelijk gebied aan de westzijde. De ligging van het plangebied is aangegeven op onderstaande satellietfoto.

Begrenzing plangebied

3.2 Sociale omgevingskenmerken

Heiloo heeft per 1 januari 2023 24.319 inwoners. Qua demografische samenstelling is de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar het sterkst vertegenwoordigd, gevolgd door de leefijdsgroep 65+. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt € 33.900. Dit ligt boven het provinciale gemiddelde. De woningvoorraad van Heiloo bestaat uit 11.123 woningen waarvan 75% eengezinswoningen en 25% meergezinswoningen. Van de woningen is 20% na 2000 gebouwd. De gemiddelde WOZ-waarde per woning bedraagt € 507.000 (per waardepeildatum 1 januari 2022). Van de woningvoorraad bestaat 73% uit koopwoningen, 17% uit corporatiehuur en 10% uit particuliere huur.

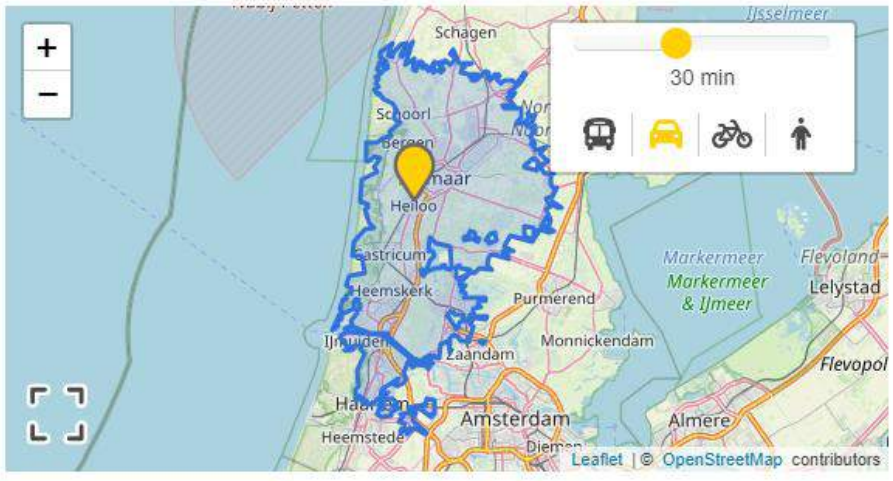
3.3 Voorzieningen

Alle dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen zijn in Heiloo beschikbaar. Voor (groot)stedelijke

voorzieningen is Heiloo aangewezen op Alkmaar en Amsterdam. Qua onderwijs beschikt Heiloo over 10 basisscholen en één school voor voortgezet onderwijs (vmbo, havo en vwo).

3.3 Bereikbaarheid

Heiloo ligt aan de rijksweg A9 (Amsterdam-Alkmaar). Binnen een reisafstand zijn de stedelijke agglomeraties van Alkmaar, Haarlem en Zaandam bereikbaar. Amsterdam ligt daar iets buiten.



bron: walkscore.com via vastgoeddata.nl

Heiloo beschikt over een treinstation met intercityverbindingen richting Amsterdam CS en Den Helder, en stoptreinverbindingen richting Heerhugowaard en Amsterdam CS. In Heiloo zijn diverse busverbindingen richting Castricum en Alkmaar (167) en Egmond-Binnen (408) beschikbaar.

CONCEPT

4. Omschrijving

4.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen percelen zijn te verdelen in (gedeelten van) onbebouwde percelen, bebouwde percelen en openbare ruimte. De percelen worden per deelgebied omschreven.

4.2 Deelgebied Westflank

4.2.1 Ongebouwde percelen

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie H nummers 28, 29, 34, 46, 55, 67, 68, 69, 76, 92, 93, 100, 104, 105, 108, 109, 110, 112, 121, 124 ged. en 125 ged. zijn feitelijk in gebruik als agrarische cultuurgrond (grasland).

4.2.2 Gebouwde percelen

Schipperslaan 2 nabij

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie H nummers 116, 117 en 118 zijn feitelijk in gebruik als parkachtige tuin c.q. hobbyweide bij de woning Schipperslaan 2.

Schipperslaan 2 nabij

4.2.3 Openbare ruimte

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie H nummer 70 is feitelijk in gebruik als watergang.

CONCEPT

4.3 Deelgebied West

4.3.1 Ongebouwde percelen

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummers 600, 601, 1989, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2518, 2534, 2535, 2536, 2537, 2717, 2718, 2946, 3243, 3245, 3477, 3249, 3259, 3272, 3274, 3275, 3284, 3278 en 3280 zijn feitelijk in gebruik als agrarische cultuurgrond (grasland). Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2480 is feitelijk in gebruik als ruigte en hobbyweide.

4.3.2 Gebouwde percelen

Kapellaan 7 nabij

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2431 is feitelijk in gebruik als paardenweide bij de woning Kapellaan 7.

Kapellaan 7 nabij

Hoogeweg 53 nabij

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2265 is feitelijk in gebruik als agrarische cultuurgrond. Op het perceel zijn drie venlo-kassen van respectievelijk circa 290 m2 BVO, 292 m2 BVO en 325 m2 BVO gesitueerd.

CONCEPT

Hoogeweg 53 nabij

Groeneweg 23 achtertuin

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 3283 van 589 m2 is feitelijk in gebruik als achtertuin bij de woning Groeneweg 23.

Groeneweg 23 achtertuin

Groeneweg 24 bedrijf

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 3273 van 3.433 m2 is feitelijk in als agrarisch erf met opstallen. De opstallen bestaan uit drie aaneengebouwde loodsen van respectievelijk circa 520 m2 (bouwjaar 1977, baksteen wanden, vermoedelijk asbest golfplaten),

235 m2 (bouwjaar 1986, stalen wanden, deels glas dak, deels vermoedelijk asbest golfplaten) en circa 330 m2 (bouwjaar 2000, stalen wanden, staal dak), en een venlokas van circa 245 m2.

Groeneweg 24 bedrijf

<u>Groeneweg 10 recreatie</u>

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 3490 gedeeltelijk van 5.935 m2 betreft het onbebouwde gedeelte van een kleinschalig recreatiecomplex. De percelen zijn feitelijk in gebruik als weide.

Groeneweg 10 recreatie

CONCEPT

Hoogeweg 47 achter

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummers 2727 gedeeltelijk, 3330 en 3331 van totaal 10.436 m2 betreffen een gedeelte van de tuin en hobbyweide van de woning Hoogeweg 47.

Hoogeweg 47 achter

Hoogeweg 53 bedrijf

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2466 van 2.102 m2 is feitelijk in gebruik als agrarisch erf met opstallen. De opstallen bestaan uit drie aaneengebouwde loodsen van circa 825 m2 (bouwjaar 1977, stalen wanden, staal dak, plat dak met bitumen). Het erf is verhard circa 800 m2 betonplaten.

CONCEPT

Runxputteweg 4 achter

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummers 2461, 2520 gedeeltelijk en 2521 van totaal 5.970 m2 omvatten drie aaneengesloten percelen cultuurgrond (bouwland) en erf met daarop gesitueerd een gedeelte van een venlokas van circa 325 m2 BVO.

Runxputteweg 4 achter

Hoogeweg 59 achter

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 655 gedeeltelijk van 2.650 m2 is feitelijk in gebruik als paardenweide met omzoming achter de woning Hoogeweg 59.

CONCEPT

4.3.3 Openbare ruimte

Dit plandeel omvat geen percelen openbare ruimte.

4.4 Deelgebied Oost

4.4.1 Ongebouwde percelen

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummers 3296, 3297, 3298, 298, 2118, 2139, 2145, 2146, 3504, 3192, 3206, 3207, 3208, 2216, 285, 1991, 3101, 3107, 3293, 2233, 2127, 3501, 3519, 2932 en 2231 zijn feitelijk in gebruik als agrarische cultuurgrond (grasland).

4.4.2 Gebouwde percelen

Kennemerstraatweg 415a

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 3038 van 16.350 m2 betreft een perceel erf van circa 3.000 m2 met daarop gesitueerd 4 aaneengebouwde loodsen van circa 2.000 m2 BVO (bouwjaar 1990, wanden staal en sandwichpanelen, dak deels staal, deels glas). Het erf is verhard met circa 600 m2 betonplaten. De resterende oppervlakte van circa 13.350 m2 het perceel is in gebruik als agrarische cultuurgrond (bloembollenteelt). Op het perceel bevindt zich een compostopslag met betonwanden.

CONCEPT

Kennemerstraatweg 415a

<u>Hoogweg 58 kas</u>

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2401 van 13.285 m2 betreft een perceel tuinland met circa 7.100 m2 sterk verouderde en deels ontmantelde glasopstanden en twee waterbasins.

Hoogeweg 58 kas

CONCEPT

Kennemerstraatweg 419

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2215 gedeeltelijk van 533 m2 betreft een onbebouwd gedeelte van het agrarisch erf Kennemerstraatweg 419. Het perceel is deels in gebruik als verhard buitenterrein en deels als gazon en erfbeplanting/border.

Kapellaan 1 naast

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummers 3209, 3210, 3211, 3212, 3213 en 1045 van totaal 2.380 m2 zijn feitelijk in gebruik als terrein voor buitenopslag. Het terrein is deels verhard. Op het terrein bevinden zich twee zeecontainers (roerend).

Kapellaan 1 naast

CONCEPT

Hoogeweg 40c

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummers 3644, 3645, 3646 en 3647 (oud 2106 en 2988) van totaal 1.983 m2 omvatten een perceel agrarisch erf met daarop gesitueerd een loods van circa 540 m2 BVO (bouwjaar 1996, wanden staal, dak staal). Van het perceel is circa 250 m2 verhard. De resterende oppervlakte is in gebruik als gazon en omzoming.

Kapellaan 40c

Kapellaan 1 tuin

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummers 282, 2087, 2088 en 2117 van in totaal 8.370 m2 zijn in gebruik als parkachtige tuin bij de woning Kapellaan 1/bedrijfsruimte Kapelaan 1a.

CONCEPT

Kapelaan 1-1a tuin

Hoogeweg 54 trafo

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 1976 van 20 m2 betreft een perceel met daarop gesitueerd een kleine transformatorruimte van circa 4 m2 van netbeheerder Liander.

Hoogeweg 54 trafo

4.4.3 Openbare ruimte

In het deelgebied Oost bevinden zich geen percelen openbare ruimte.

CONCEPT

4.5 Deelgebied Oostflank

4.5.1 Ongebouwde percelen

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummers 4171, 5366, 5395, 5418, 5419, 5420, 5422, 5423, 5424, 5412, 5416, 5430 zijn in gebruik als agrarische cultuurgrond (grasland). De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummers 5184, 5377 en 5378 zijn in gebruik als groenstrook. Ter plaatse van de percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie I nummers 209, 188, 191, 193, 195, 196 en 198 is sprake van braakliggend terrein.

4.5.2 Gebouwde percelen

Oosterzijweg 49 tuin

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummer 5260 van 690 m2 betreft een gedeelte van de tuin van de woning Oosterzijweg 49. Een gedeelte van de garage/berging is gesitueerd op dit perceel.

Oosterzijweg 49 tuin

Oosterzijweg 77 bedrijf

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummers 5162, 5179 en 5327 van totaal 7.949 m2 omvatten het agrarisch erf aan de Oosterzijweg 77. De opstallen bestaan uit drie aaneengebouwde loodsen van respectievelijk circa 200 m2 BVO (bouwjaar onbekend, stalen wanden, plat dak staal), 530 m2 BVO (bouwjaar 1985, stalen wanden, staal dak) en 420 m2 (bouwjaar 1985, stalen wanden, staal dak), drie aaneengebouwde venlokassen van 810 m2 BVO en een venlokas van 1.280 m2 BVO. De kassen zijn verouderd en zijn niet meer in gebruik.

CONCEPT

Oosterzijweg 77 bedrijf

Oosterzijweg 122 achter

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie I nummer 183 van 2.080 m2 betreft een gedeelte tuin achter de woning Oosterzijweg 122. Op het perceel bevinden zich de restanten van een tennisbaan en tuininrichting.

Oosterzijweg 122 achter

Kennemerstraatweg 652a nabij

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummers 5432, 5434, 5435 en 5436 van respectievelijk 300 m2, 300 m2, 299 en 301 m2 betreffen een gedeelte van het voormalig erf behorende tot het voormalige agrarische bedrijf Kennemerstraatweg 652a. Op het perceel met

nummer 5436 bevindt zich een gedeelte van een schuur van circa 55 m2 (bouwjaar 1990, houten wanden, staal dak).

Kennemerstraatweg 652a nabij

CEPT

<u>Kennemerstraatweg trafo</u>
Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummer 5275 van 26 m2 betreft een perceel met daarop een kleine transformatorruimte van circa 4 m2 van netbeheerder Liander.

Kennemerstraatweg trafo

Oosterzijweg 124 tuin

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie I nummers 200 gedeeltelijk, 201 gedeeltelijk en 202 gedeeltelijk van totaal 4.935 m2 betreffen een gedeelte van de parkachtige tuin met waterpartijen, steigers, tuinhuis, borders, opgaande houtige beplantingen, bij de woning Oosterzijweg 124.

Oosterzijweg 124

Kennemerstraatweg 656

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummer 3919 gedeeltelijk van 300 m2 betreft een tuin nabij de woning Kennemerstraatweg 656.

Kennemerstraatweg 656

CONCEPT

4.5.3 Openbare ruimte

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummer 4894 gedeeltelijk van 104 m2 betreft een perceel berm. Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie I nummer 145 gedeeltelijk betreft een perceel water.

4.6 Deelgebied Zuidflank

4.6.1 Ongebouwde percelen

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummers 4171, 5366, 5395, 5418, 5419, 5420, 5422, 5423, 5424, 5412, 5416, 5430 zijn in gebruik als agrarische cultuurgrond (grasland). De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummers 5184, 5377 en 5378 zijn in gebruik als groenstrook. Ter plaatse van de percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie I nummers 209, 188, 191, 193, 195, 196 en 198 is sprake van braakliggend terrein.

4.6.2 Gebouwde percelen

<u>Kennemerstraatweg 431</u>

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie C nummers 3205 en van totaal 55.886876 m2 betreft een agrarisch erf van circa 12.100 m2 met (voormalige) dienstwoning/kantoor (bouwjaar 1950, twee bouwlagen met kap, stalen wanden, zadeldak pannengedekt), twee loodsen van respectievelijk circa 850 m2 BVO en circa 925 m2 BVO (bouwjaar onbekend, stalen wanden, staal dak), vier aaneengebouwde venlo-kassen van circa 2.000 m2 BVO, een bedrijfsruimte van circa 500 m2 BVO (bouwjaar onbekend, twee bouwlagen, stalen wanden, plat dak bitumen) en twee venlo-kassen van respectievelijk 340 m2 BVO en 340 m2 BVO. Het perceel is verhard met circa 2.500 m2 betonplaten. De resterende oppervlakte van 43.786 m2 van het perceel is in gebruik als agrarische cultuurgrond (bollenteelt).

CONCEPT

Kennemerstraatweg 431

Kapellaan 132

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 1537 van 880 m2 betreft de woning Kapellaan 132. De woning is gebouwd in 1920, omvat één bouwlaag met kap, dragende wanden van baksteen en pannengedekt zadeldak. De woning heeft een bebouwd oppervlak van circa 52 m2 en een gebruiksoppervlakte van circa 66 m2 (bron: BAG). Achter de woning bevindt zich een vrijstaande schuur van circa 40 m2 BVO.

Kapellaan 132

CONCEPT

Kapellaan 128-130

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummers 2072, 2073 en 2104 van totaal 57.050 m2 omvatten het agrarisch bedrijf Kapellaan 128-130. Van het perceel is circa 10.000 m2 toe te rekenen aan het agrarisch erf en de bedrijfswoning. Op het erf bevindt zich een bedrijfswoning (bouwjaar 1996, één bouwlaag met kap, dragende wanden van baksteen, pannengedekt zadeldak) en vier aaneengebouwde loodsen van circa 4.000 m2 BVO (bouwjaar 1984, stalen wanden, staal/bitumen dak). Van het erf is circa 4.000 m2 verhard met overwegend betonplaten. De resterende oppervlakte van circa 47.050 m2 is in gebruik als agrarische cultuurgrond (bloembollen).

Kapellaan 128-130

Hoogeweg 60 naast

De percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummers 3268 en 3269 van totaal 1.287 m2 betreffen een gedeelte van het erf met schuur van circa 250 m2 BVO (bouwjaar 1978, baksteen wanden, zadeldak vermoedelijk asbesthoudend) en tuin van de woning Hoogeweg 60.

CONCEPT

Hoogeweg 60 naast

Hoogeweg 140

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heilo sectie E nummer 2230 van 11.143 m2 betreft een perceel extensief bedrijfsterrein (hoveniersbedrijf) met een loods van circa 370 m2 BVO (bouwjaar onbekend, één bouwlaag, plat dak), vier aaneengeschakelde portocabins (roerend) en een bedrijfswoning/chalet (bouwjaar 2004, gebruiksoppervlakte 124 m2).

Kapellaan 140

Hoogeweg 67

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 1428 van 290 m2 betreft de woning Hoogeweg 67 (bouwjaar 1910, baksteen wanden, zadeldak pannengedekt). De woning heeft een woonoppervlakte van circa 79 m2.

CONCEPT

Hoogeweg 67

Hoogeweg 69

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 3062 van 2.500 m2 betreft de woning Hoogeweg 69 (bouwjaar 1928, baksteen wanden, zadeldak pannengedekt). De woning heeft een woonoppervlakte van circa 84 m2. Achter de woning bevinden zich diverse oude opstallen (venlokas en bedrijfsruimte) van circa 600 m2 BVO.

Hoogeweg 69

CONCEPT

Hoogeweg 71

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 1526 van 640 m2 betreft de woning Hoogeweg 71 (bouwjaar 1928, baksteen wanden, pannengedekt zadeldak, plat dak op aanbouw). De woning heeft een woonoppervlakte van 117 m2. Achter de woning bevindt zich berging/schuur (bouwjaar 1968, één bouwlaag, plat dak) van circa 95 m2 BVO.

Hoogeweg 71

Kennemerstraatweg 429 achter

Het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 912 gedeeltelijk van 2.100 m2 betreft de achtertuin/moestuin bij de woning Kennemerstraatweg 429.

Kennemerstraatweg 429

CONCEPT

4.6.3 Openbare ruimte

In dit plandeel bevindt zich geen openbare ruimte.

CONCEPT

5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik

5.1 Algemeen

1. Indien de taxateur onderzoek heeft verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht is taxateur er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.
3. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
4. Taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

5.2 Bestemmingsplan

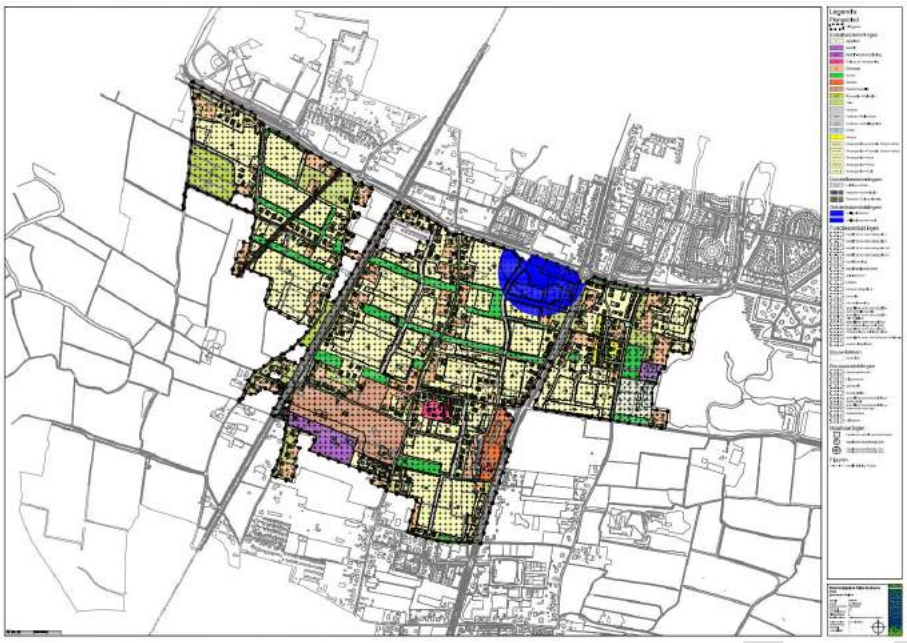
Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplan van kracht:

- bestemmingsplan "Zandzoom", vastgesteld op 11 juli 2005;
- bestemmingsplan "Uitwerkingsplan 1", vastgesteld op 23 mei 2016;
- bestemmingsplan "Landelijk gebied Heiloo", vastgesteld op 3 november 1997;
- bestemmingsplan "Zuid-oost" vastgesteld op 11 november 2011;
- paraplubestemmingsplan "Parkeren", vastgesteld op 7 oktober 2019.

5.3 Nieuw bestemmingsplan

Onderhavige taxatie ziet op het exploitatieplangebied van exploitatieplan en bestemmingsplan "Heiloo Zandzoom 2022". Dit bestemmingsplan is een herschrijving van het bestemmingsplan "Zandzoom 2019". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 maart 2020 en op 1 september 2021 vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:1960). Het nieuwe bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte) "Heiloo Zandzoom 2022" voorziet in de realisatie van 1.273 nieuw te realiseren woningen. De woningen zijn verdeeld over vijf kamers: West Kamer (maximaal 184 nieuwe woningen), Centrale Kamer - West (maximaal 327 nieuwe woningen), Centrale Kamer - Oost (maximaal 400 nieuwe woningen), Oost Kamer (maximaal 180 nieuwe woningen) en Zuid Kamer (maximaal 182 nieuwe woningen). Voor bestaande (en te handhaven) woningen in het bestemmingsplan conserverend van aard.

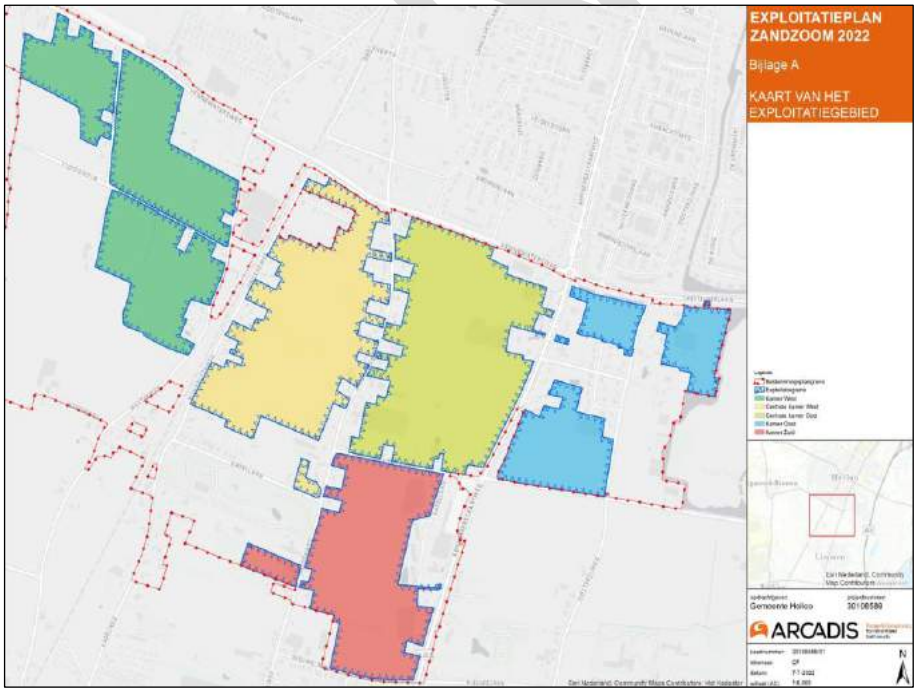
CONCEPT



verbeelding bestemmingsplan "Heiloo Zandzoom 2022"

5.4 Nieuw exploitatieplan

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt tevens een exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatieplan omvat een gedeelte van het bestemmingsplan. Het exploitatieplangebied heeft een bruto oppervlakte van 791.618 m2. Hiervan is 491.833 m2 uitgeefbaar, 119.854 m2 verharding, 150.439 m2 groen en 29.492 m2 waterberging. De grondexploitatie ziet op de realisatie van in totaal 1.278 woningen. De begrenzing van het exploitatieplangebied is weergegeven op onderstaande kaart.



Kaart exploitatieplangebied

CONCEPT

6. Bodem en grondwater

Taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de toestand van bodem en grondwater. Voor wat betreft de toestand van bodem en grondwater verwijst taxateur naar paragraaf 4.2 van de toelichting van bestemmingsplan "Heiloo Zandzoom 2022". Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat geen sprake is van verontreiniging van bodem en grondwater, althans niet in een mate die van invloed is op de inbrengwaarde (c.q. gebruikswaarde of hogere complexwaarde) van de afzonderlijke percelen. Als uit toekomstig locatiespecifiek onderzoek blijkt dat sprake is van verontreiniging van bodem en grondwater welke van invloed is op de inbrengwaarde kan dat aanleiding zijn voor herziening van het exploitatieplan.

CONCEPT

7. Markt

7.1 Algemeen

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

7.2.1 Macro-economische omstandigheden

In de publicatie "Economische ontwikkelingen en vooruitzichten" d.d. juni 2023 constateert Nederlandsche Bank (DNB) een vertraging in de economische groei. DNB verwacht dat het bruto binnenlands product (bbp) in 2023 naar verwachting met 0,8% groeit. In 2022 bedroeg de groei nog 4,5%. Voor 2024 en 2025 rekent DNB op een economische groei van respectievelijk 1,3% en 1,1%. De belangrijkste reden voor de afvlakkende groei zijn de hogere energieprijzen en renteverhogingen door centrale banken wereldwijd. Hierdoor koelen woningmarkten af, staan investeringen onder druk en neemt de Nederlandse export af. Als gevolg van de groeivertraging neemt de werkeloosheid licht toe. DNB verwacht dat de inflatie afneemt, van 4,2% in 2023 naar 3,7% in 2024 en 2,5% in 2025. In meer recente publicatie wordt nog gewezen op onzekerheden in verband met geopolitieke spanningen in Israël en de invloed daarvan op energiemarkten.

7.2.2 Woningmarkt

<u>Bestaande koopwoningen</u>

De transactieprijs van een bestaande woning bedroeg in het tweede kwartaal gemiddeld € 410.000. Dit is een stijging van 3,8% ten opzichte van het eerste kwartaal. De gemiddelde transactieprijs is gedaald met 9,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De transactieprijs per vierkante meter van een bestaande woning was € 3.692 per vierkante meter.

CONCEPT

Dit is een stijging van 3,5% ten opzichte van het eerste kwartaal en een daling van 6,7% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De recente prijsstijgingen zijn het gevolg van een sterk toegenomen vraag. Het aantal transacties is in het tweede kwartaal met 19,8% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. De toename was het grootst voor 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen. Voor deze woningtypen was in het vorige kwartaal nog een sterke daling zichtbaar. De toename in het aantal transacties is mede te verklaren door een licht herstel van het vertrouwen op de woningmarkt. Dit positieve sentiment is te verklaren doordat woningzoekenden gewend raken aan de hoge rentestanden, de prijzen zich inmiddels aan de nieuwe situatie hebben aangepast en de lonen zijn gestegen. Daarnaast wordt bestaande bouw populair bij starters vanwege de relatief hoge nieuwbouwprijzen. De gemiddelde verkooptijd van een woning is in het tweede kwartaal gedaald van 42 naar 35 dagen. De krapte indicator is in het eerste kwartaal afgenomen van 3,3 naar 2,8. Dit wil zeggen dat elke woningzoekende de keuze heeft uit gemiddeld 2,8 woningen. Deze toenemende krapte laat zien dat de woningmarkt weer aantrekt.

Bron: NVM en Metafoor

Huurwoningen

Het aanbod van huurwoningen in de vijf grote steden is met 27% gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder, de gemiddelde vierkante meter huurprijzen stegen met 5 tot 8%. Het dalende aanbod huurwoningen is mede een gevolg van de aangekondigde kabinetsmaatregelen voor een verdere regulering van de huurmarkt. Daar tegenover staat dat de vraag naar (vrije sector) huurwoningen sterk toeneemt. Door de aangekondigde huurbeperking zetten veel particuliere beleggers hun huurwoningen in de verkoop. In heel Nederland gaat bijna 3,5% van deze woningen over van beleggers naar eigenaar-bewoners. Dit biedt kansen voor starters nu er een extra koopaanbod ontstaat en ze niet hoeven te concurreren met particuliere beleggers bij de aankoop van een woning. Keerzijde van de middenhuurregulering (alsmede verhoging van de overdrachtsbelasting) is dat particuliere beleggers zich mogelijk eerder zullen terugtrekken uit nieuwprojecten, waardoor de nieuwbouwproductie op lange termijn onder druk kan komen te staan.

Bron: NVM, Pararius en Metafoor

Nieuwbouw

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg € 468.000. De gemiddelde transactieprijs is met 1,2% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de gemiddelde transactieprijs met 2,9% gedaald. De vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen zijn zowel op kwartaalbasis (6,6%) als op jaarbasis (3,5%) gestegen. Er worden dus meer kleinere nieuwbouwwoningen verkocht. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in het eerste kwartaal met 12%. Dit is de eerste stijging op

CONCEPT

kwartaalbasis in 2 jaar tijd. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is het aantal transacties met 13% gedaald. Het toenemende aantal verkopen op kwartaalbasis is te verklaren door een licht herstel van vertrouwen in de markt, dit is met name in de grote steden zichtbaar.

Bron: NVM en Metafoor

Regio

Volgens de NVM-publicatie "Woningtransacties Q3 2023, regio Alkmaar en omgeving" waarin woningtransacties van NVM-makelaars in de gemeente Alkmaar, Bergen, Heiloo en Dijk en Waard zijn geanalyseerd is het aantal transacties in het derde kwartaal met 12% toegenomen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde transactieprijs is met 1,5% toegenomen van gemiddeld € 437.000 naar € 455.000. De verkooptijd in dagen nam toe van 24 naar 37 dagen. Het aanbod steeg met 15% en de vraagprijs met 3,9%. Het aantal te koop gezette woningen daalde daarentegen met 12%. Het aantal woningen dat boven vraagprijs werd verkocht daalde van 67% naar 36%. De waargenomen afkoeling van de woningmarkt lijkt vooral betrekking te hebben op de periode tot Q2 2023. In Q3 2023 werd een voorzichtig stijgende lijn waargenomen.

Bron: NVM

7.2.3 Kantoren

In vergelijking tot de eerste helft van 2022 is er in 2023 25% minder kantoorvastgoed in gebruik genomen. Het aanbod laat, zowel in aantallen locaties als in vierkante meters, al zo'n twee jaar lang een dalende trend zien. Ten opzichte van een jaar geleden is er enkel in Flevoland en Friesland een lichte stijging in het aantal beschikbare vierkante meters waar te nemen. Prijzen op toplocaties in de G5 nemen gestaag toe, mede omdat de terugkeer naar het kantoor na de coronaperiode op gang komt. Ten opzichte van het buitenland wonen Nederlanders relatief dicht bij hun werk. Hierdoor was het makkelijker voor werknemers om na de coronaperiode weer naar kantoor te gaan. In het buitenland neemt de leegstand dan ook sneller toe dan in Nederland. Door een beperkte aanwas van kwalitatief aanbod wordt er weinig verhuisd. Goed gelegen kantoren nabij voorzieningen worden steeds hoger gewaardeerd. Daarom is de leegstand in de grote steden lager dan gemiddeld. Indien er niet kan worden verhuisd naar een dergelijke locatie, kiezen huurders voor het verlengen van hun huidige contract. Dit leidt ertoe dat de ingebruikname van nieuwe meters achterblijft. Leegstandsniveaus blijven echter stabiel. Kantoorgebouwen worden bijvoorbeeld ook ingezet voor de opvang van vluchtelingen of voor transformatieprojecten. Het bruto aanvangsrendement voor kantoorvastgoed op toplocaties bedraagt 5,3% in het tweede kwartaal van 2023, dit is een stijging van 0,2-procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

CONCEPT

Bron: NVM, Cushman & Wakefield, CBRE, Vastgoedmarkt, FD en Metafoor.

7.2.4 Bedrijfsruimte

De schaarste blijft groot op de bedrijfsruimtemarkt. Hoewel er in het tweede kwartaal meer vierkante meters in gebruik werden genomen dan in het eerste kwartaal, waren er in het eerste kwartaal meer transacties. Dit komt door de ingebruikname van enkele grotere locaties, door een kleiner aantal huurders. Vergeleken met een jaar geleden is er minder volume opgenomen (een daling van circa 5%). De vraagkant blijft redelijk op peil, maar het aanbod is beperkt. Bestaande locaties kennen beperkingen die uitbreidingen lastig maken en nieuwe bouwgrond voor logistiek vastgoed is erg schaars. Nieuw aanbod blijft daarmee achter bij de vraag. De prijs voor logistiek vastgoed is historisch gezien dan ook hoog). Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed bedroeg 5,8% in het tweede kwartaal van 2023, dit is een stijging van 0,1-procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

Bron: NVM, Cushman & Wakefield, CBRE, Vastgoedmarkt, FD en Metafoor.

7.2.5 Retail

Het afgelopen jaar is de waardedaling van retailvastgoed (7,5% tot 15%) beperkt gebleven ten opzichte van de overige commerciële vastgoedsectoren (7,5% tot 40%). Dit komt doordat er in retailvastgoed met relatief weinig vreemd vermogen wordt gefinancierd. De rentestijgingen hebben daarmee minder invloed op de investeringscapaciteit van beleggers. De aanvangsrendementen voor retailvastgoed zijn over het algemeen hoger dan voor ander commercieel vastgoed, waardoor het risicoprofiel minder grillig is geweest de afgelopen periode. Dit heeft een positief effect op de vraag naar retailbeleggingen. Deze vraag groeit, ondanks de negatieve effecten van dalende koopbereidheid, groeiende e-commerce en terugbetaling van coronasteun. De retailmarkt heeft zich, in vergelijking tot andere sectoren, veerkrachtig getoond door het overstappen op nieuwe winkelconcepten, zoals het bedienen van klanten via meerdere kanalen (zowel online als fysiek). De afname van omzet in de winkels is daarmee minder negatief dan eerder werd verwacht. Dit heeft geresulteerd in een groei in opname van vierkante meters winkelvastgoed. Sinds het eerste kwartaal zijn er 3% meer vierkante meters in gebruik genomen en vergeleken met Q2 van 2022 is de groei 9%. Wel is er een daling van 10% in aantallen transacties ten opzichte van Q1, wat duidt op grotere volumes per transactie. Het bruto aanvangsrendement voor retailvastgoed op toplocaties bedraagt 5,5% in het tweede kwartaal van 2023, dit is een stijging van 0,1-procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

Bron: NVM, Cushman & Wakefield, CBRE, Vastgoedmarkt, FD en Metafoor.

CONCEPT

7.2.6 Agrarisch

Ondanks goede bedrijfsresultaten in de veehouderij en akkerbouw wordt de sector geplaagd door het stikstofdossier en onzekerheden over de aanpak daarvan door de rijksoverheid en provincies. Als gevolg van deze onzekerheden neemt het aantal transacties van landbouwbedrijven af. De vraag naar landbouwgrond blijft hoog waardoor grondprijzen blijven stijgen. In het derde kwartaal van 2023 bedroeg de gemiddelde agrarische grondprijs € 77.600 per ha. Dit is 5,7% hoger dan de gemiddelde grondprijs over geheel 2022. De grondmobiliteit over de laatste vier kwartalen bedroeg 28.200 ha. Dat is 4% minder dan het daaraan voorafgaande jaar. In de provincie Noord-Holland bedroeg de agrarische grondprijs in het derde kwartaal van 2023 gemiddeld € 79.700. Ook hier was sprake van een afname van de grondmobiliteit.

Bron: WUR en Kadaster

7.2.7 Grondexploitaties

<u>Woningbouwkosten</u>

De woningbouwkosten zijn in het tweede kwartaal met 0,4% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder bedroeg de stijging 7,4%. Het afgelopen kwartaal is een stabilisatie van de prijzen zichtbaar. Dit wordt veroorzaakt door het stilvallen van bouwprojecten. Dit resulteert in minder vraag naar materiaal, waardoor de materiaalprijzen stabiliseren of zelfs dalen. Hiernaast zijn het afgelopen half jaar de materiaaltekorten aanzienlijk verminderd, voornamelijk als gevolg van het herstel van internationale productie- en handelsketens in de periode na de coronacrisis. Deze verbetering heeft ook geleid tot een betere toelevering van bouwmaterialen, vooral van technische componenten. Hierdoor ervaren bouwbedrijven minder problemen met productievertragingen door het ontbreken van tijdige leveringen van materialen.
De kosten van bouwmaterialen zijn met 4,7% gedaald. Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten van bouwmaterialen met 3,1% gestegen. De personeelskosten zijn dit kwartaal met 0,5% gestegen, op jaarbasis bedroeg de stijging 5,8%. Het afgelopen kwartaal liepen de bestellingen van bouwmaterialen terug bij bouwbedrijven. Door het teruglopende aantal bouwprojecten daalt de vraag naar beton, cement, bakstenen, hout en staalproducten. Dalingen bij materiaalprijzen hebben het afgelopen kwartaal een dempend effect gehad op de algehele prijsstijging van de woningbouwkosten.

<u>Aanbestedingsindex</u>

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de

CONCEPT

marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 0,7% gedaald. Op jaarbasis is er sprake van een stijging van 1,9%. De aanbestedingsindex lag sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex, maar ligt hier sinds vorig kwartaal onder. Dit duidt op een veranderende dynamiek op de aanbestedingsmarkt, waarin er momenteel meer ruimte is voor concurrentie onder aannemers met een neerwaartse prijsdruk op aanbestedingen als gevolg.

GWW-index

Afgelopen kwartaal zijn de kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) gestegen met 0,5%, op jaarbasis is een stijging van 4,4% zichtbaar. Net als bij de woningbouwkosten is bij de kostenontwikkeling van GWW een stabilisering zichtbaar. De gemiddelde werkvoorraad in de GWW- sector is het afgelopen kwartaal afgenomen, onder andere door het stilzetten van grote GWW-projecten door de overheid in verband met de stikstofproblematiek. Aannemers geven ook aan belemmeringen te ondervinden bij de bouw door gebrek aan personeel en een gebrek aan orders. Materiaal en personeel Hoewel de materiaalprijzen in de GWW-sector in het eerste kwartaal nog licht zijn toegenomen, is er inmiddels een stabiliserende trend zichtbaar. De prijzen van veelgebruikte materialen in de GWW-sector, zoals asfalt en beton, zijn dit kwartaal gedaald De personeelskosten zijn in dit kwartaal nagenoeg gelijk gebleven (een stijging van 0,01%).

Grondprijzen woningbouw

Op basis van woningmarktcijfers van NVM en de bouwkosten van Bouwkostenkompas berekent planeconomisch adviesbureau Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een residuele grondwaarde index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van bouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis van een residuele grondwaardeberekening. De Residex houdt rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en woningprijzen, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrippenlijst. De Residex is in het tweede kwartaal met 14,1% gestegen ten opzichte van een kwartaal eerder. Op jaarbasis is er voor de grondwaarde nog sprake van een daling van 1,1%. De stijging van de Residex in het tweede kwartaal wordt veroorzaakt door een stijging van de vierkante meter nieuwbouwprijzen en de stabiliserende bouwkosten.

Grondprijzen bouwkavels

De Residex betreft een theoretische grondprijs en beweegt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen vaak stabieler dan de theorie laat zien. De ontwikkeling van de transactieprijzen van bouwkavels zoals door het kadaster wordt geregistreerd kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde. De prijsstijging van het vorige kwartaal voor de bouwkavels is omgeslagen naar een prijsdaling van 6,2% in het tweede kwartaal van 2023. Ook op jaarbasis er sprake van een prijsdaling (1,5%). De prijs per m² bouwkavel kwam in het eerste kwartaal uit op € 667,55 en is gedaald naar € 626,19 in het tweede kwartaal. De theoretische residuele grondprijzen laten, na een daling in voorgaande kwartalen,

CONCEPT

een stijging zien op basis van de meest recente marktcijfers. De verwachting is dat de transactieprijzen van bouwkavels deze trend, met enige vertraging, zullen volgen.

Bron: Bouwkostenkompas, BDB, EIB ING en Metafoor

7.3 Verwachtingen voor de vastgoedmarkt

De grootste dip als gevolg van gestegen rente en hoge inflatie lijkt alweer voorbij. De afvlakkende economische groei en onzekerheden vanwege geopolitieke spanningen noopt tot voorzichtigheid. Dit maakt dat de verwachtingen voor de vastgoedmarkt op de waardepeildatum neutraal tot gematigd positief zijn.

7.4 Referentietransactie ruwe bouwgrond

In verband met deze taxatie heeft taxateur onderzoek gedaan naar referentietransacties van ruwe bouwgrond binnen en buiten het plangebied.

<u>Binnenplanse referentietransacties</u>

Binnen het exploitatieplangebied zijn de volgende referentietransacties van ruwe bouwgrond gevonden.

1. verkoop en levering op 15 januari 2019 (akte hyp4 deel 74843 nummer 57) door de heer C.J. Hageman c.s. aan BPD Ontwikkeling B.V. van een perceel grond van 28.260 m2 aan de Westerweg/Lijnbaan te Heiloo voor een koopsom van € 2.507.488,76 excl. BTW (= gemiddeld € 88,73 per m2). De aan de transactie ten grondslag liggende koopovereenkomst is gedateerd 3 oktober 2018. In de akte wordt melding gemaakt van een nabetalingsregeling. Taxateur leest de akte zo dat deze nabetaling in de koopsom is begrepen;

2. verkoop en levering op 15 januari 2019 (akte hyp4 deel 74843 nummer 58) door de heer A.N.M. Karels aan BPD Ontwikkeling B.V. van een perceel grond van 11.915 m2 aan de Westerweg/Lijnbaan te Heiloo voor een koopsom van € 972.295,19 excl. BTW (= gemiddeld € 81,60 per m2). De aan de transactie ten grondslag liggende koopovereenkomst is gedateerd 3 oktober 2018. In de akte wordt melding gemaakt van een nabetalingsregeling. Taxateur leest de akte zo dat deze nabetaling in de koopsom is begrepen;

3. verkoop en levering op 16 januari 2019 (akte hyp4 deel 74843 nummer 59) door de heer P.A. van der Velden c.s. aan BPD Ontwikkeling B.V. van een perceel grond van 20.795 m2 aan de Westerweg/Lijnbaan te Heiloo voor een koopsom van € 1.848.141,86 excl. BTW (= gemiddeld € 88,87 per m2). De aan de transactie ten grondslag liggende koopovereenkomst is gedateerd 3 oktober 2018. In de akte wordt melding gemaakt van een nabetalingsregeling. Taxateur leest de akte zo dat deze nabetaling in de koopsom is begrepen;

CONCEPT

4. verkoop en levering op 22 januari 2019 (akte hyp4 deel 74864 nummer 182 59) door de heer J. van der Veen aan BPD Ontwikkeling B.V. van een perceel grond van 5.690 m2 aan de Vennewatersweg 14 te Heiloo voor een koopsom van € 464.318,89 excl. BTW (= gemiddeld € 81,60 per m2). De aan de transactie ten grondslag liggende koopovereenkomst is gedateerd 3 oktober 2018. In de akte wordt melding gemaakt van een nabetalingsregeling. Taxateur leest de akte zo dat deze nabetaling in de koopsom is begrepen;

5. verkoop en levering op 20 juni 2020 (akte hyp4 deel 78396 nummer 86) door de heer P.J. Beentjes aan Ontwikkelcombinatie BPD-T&G V.O.F. van een perceel grond van 5.020 m2 aan achter de Hoogeweg 39 te Heiloo voor een koopsom van € 502.000 k.k. (= gemiddeld € 100 per m2);

6. verkoop en levering op 17 november 2020 (akte hyp4 deel 79700 nummer 126) door mevrouw C.J.M. Sombroek aan Ontwikkelcombinatie BPD-T&G V.O.F. van een perceel grond van 4.912 m2 nabij de Runxputteweg te Heiloo voor een koopsom van € 417.520 k.k. (= gemiddeld € 100 per m2). De aan de transactie ten grondslag liggende koopovereenkomst is gedateerd 17 december 2018;

7. verkoop en levering op 30 november 2020 door T&G Ontwikkeling B.V. aan Ontwikkelcombinatie BPD-T&G V.O.F. van een perceel grond van 12.752 m2 nabij de Groeneweg 24 te Heiloo voor een koopsom van € 1.020.160 excl. BTW (= gemiddeld € 80 per m2) te vermeerderen met een rentevergoeding van 1 januari 2020 tot de leveringsdatum. Verkoper is één van de aandeelhouders van de vennootschap onder firma zodat sprake is van een interne transactie;

8. de verkoop en levering op 15 december 2020 door de gemeente Heiloo aan Ontwikkelcombinatie BPD-T&G V.O.F. van 65.956 m2 grond nabij de Hoogeweg/Runxputteweg te Heiloo voor een koopsom van € 5.342.436 excl. BTW (= gemiddeld € 81 per m2) te vermeerderen met een rentevergoeding van 1 januari 2020 tot de leveringsdatum;

9. de verkoop en levering op 30 december 2020 door de gemeente Heiloo aan BPD april Ontwikkeling B.V. van 45.195 m2 grond aan de Westerweg/Schipperslaan/Vennewatersweg te Heiloo voor een koopsom van € 4.203.976,13 excl. BTW (= gemiddeld € 91,02 per m2) te vermeerderen met een rentevergoeding van 1 januari 2020 tot de leveringsdatum;

10. de verkoop en levering op 7 juni 2022 door de heer E.C. Heidema aan Combinatiebouw Kennemerland B.V. van 9.801 m2 grond aan de Hoogeweg te Heiloo voor een koopsom van

CONCEPT

€ 637.065 k.k. (= gemiddeld € 65 per m2). De aan de transactie ten grondslag liggende koopovereenkomst is gedateerd 11 oktober 2018.

Buitenplanse referentietransacties

Buiten het exploitatieplangebied zijn de volgende referentietransacties van ruwe bouwgrond gevonden.

1. de verkoop en levering op 19 april 2021 (akte hyp4 deel 81089 nummer 169) door mevrouw M.M.C.G.S. Baltus aan Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal C.V. van een perceel grond van 1.350 m2 nabij de Westerweg te Limmen (onderdeel van plangebied Zandzoom-Limmen) voor een koopsom van € 100.000 (= gemiddeld € 74 per m2);

2. de verkoop en levering op 26 mei 2021 (akte hyp4 deel 81333 nummer 182) door de heer M.J.M. Metzelaar c.s. aan Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal C.V. van een perceel grond van 1.293 m2 nabij de Westerweg te Limmen (onderdeel van plangebied Zandzoom-Limmen) voor een koopsom van € 193.950 (= gemiddeld € 150 per m2);

3. de verkoop en levering op 1 september 2021 (akte hyp4 deel 82051 nummer 150) door de gemeente Castricum aan Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal C.V. van een perceel grond van 4.409 m2 nabij de Pagenlaan te Limmen (onderdeel van plangebied Zandzoom-Limmen) voor een koopsom van € 440.900 excl. BTW (= gemiddeld € 100 per m2). De aan deze transactie ten grondslag liggende koopovereenkomst volgt hangt samen met de samenwerkingsovereenkomst d.d. 29 november 2010 inzake de ontwikkeling van het plangebied “Limmer Linten”.

7.5 Referentietransacties bouwkavels

In verband met deze taxatie heeft taxateur kennisgenomen van de volgende transacties van bouwkavels in Heiloo en omgeving.

1. verkoop in juni en december 2020 van vier bouwkavels van 567 tot 903 m2 aan de Westerweg te Heiloo voor koopsommen van € 289.000 VON tot € 335.000 VON (= gemiddeld € 371 tot € 509 per m2);

2. verkoop in januari 2021 van een bouwkavel van 584 m2 aan de Gaanderij 121 te Heiloo voor een koopsom van € 479.000 VON (= gemiddeld € 820 per m2);

3. verkoop in februari 2021 van een bouwkavel van 490 m2 aan de Hoogeweg te Heiloo voor een koopsom van € 330.000 VON (= gemiddeld € 673 per m2);

CONCEPT

4. verkoop in maart 2021 van twee bouwkavels van 1.279 en 1.281 m2 aan de Schipperslaan te Heiloo voor een koopsom van respectievelijk € 496.000 VON (= gemiddeld € 389 per m2) en € 499.000 VON (= gemiddeld € 390 per m2);

5. verkoop in augustus 2021 van een bouwkavel van 355 m2 aan de Lijsterbes 14 te Heiloo voor een koopsom van € 265.000 k.k. (= gemiddeld € 721 per m2);

6. verkoop in februari 2022 van een bouwkavel van 1.180 m2 aan de Groeneweg 2a te Heiloo voor een koopsom van € 700.000 k.k. (= gemiddeld € 593 per m2);

7. verkoop in april 2022 van een bouwkavel van 1.290 m2 aan de Hoogeweg 62a te Heiloo voor een koopsom van € 775.000 k.k. (= gemiddeld € 601 per m2);

8. verkoop in oktober 2022 van een bouwkavel van 725 m2 aan de Westerweg 399 te Heiloo voor een koopsom van € 550.000 k.k. (= gemiddeld € 759 per m2).

7.6 Referentietransacties woningen

In verband met deze taxatie heeft taxateur kennisgenomen van de volgende transacties van woningen in het buitengebied van Heiloo en Limmen.

1. verkoop in januari 2022 van de vrijstaande woning Runxputteweg 3 te Heiloo (bouwjaar 1959, woonoppervlakte 173 m2, inhoud 729 m3 en perceel 586 m2) voor een koopsom van € 725.500 k.k. (= € 4.194 per m2 GO);

2. verkoop in november 2022 van de vrijstaande woning Kennemerstraatweg 423 te Heiloo (bouwjaar 1986, woonoppervlakte 111 m2, inhoud 409 m3 en perceel 572 m2) voor een koopsom van € 615.000 k.k. (= € 5.451 per m2 GO);

3. verkoop in april 2023 van de vrijstaande woning Hoogeweg 132 te Limmen (bouwjaar 1961, woonoppervlakte 85 m2, inhoud 386 m3, perceel 800 m2) voor een koopsom van € 590.000 k.k. (= € 6.941 per m2 GO);

4. verkoop in mei 2023 van de vrijstaande woning Hoogeweg 40b te Heiloo (bouwjaar 2008, woonoppervlakte 185 m2, inhoud 746 m2 en perceel 1.767 m2) voor een koopsom van € 1.210.000 k.k. (= € 6.540 per m2 GO);

5. verkoop en mei 2023 van de vrijstaande woning Hoogeweg 197 te Limmen (bouwjaar 1998, woonoppervlakte 112 m2, inhoud 483 m2, perceel 628 m2) voor een koopsom van € 650.000 k.k. (= € 5.536 per m2 GO);

CONCEPT

6. verkoop in juli 2023 van de vrijstaande woning Kapelweg 50 te Limmen (bouwjaar 1988, woonoppervlakte 135 m2, inhoud 421 m3 en perceel 528 m2) voor een koopsom van € 634.000 k.k. (= € 4.696 per m2 GO).

,

7.7 Referentietransacties agrarisch

In verband met deze taxatie heeft taxateur kennisgenomen van de volgende transacties van tuinbouwbedrijven in de regio Heiloo.

1. verkoop in december 2020 van het tuinbouwbedrijf Dergmeerweg 11 te Warmenhuizen voor een koopsom van € 1.012.500 k.k. Dit object omvat een perceel van 63.150 m2 met bedrijfswoning (550 m3) en bedrijfsgebouwen (schuur 600 m2, schuur 480 m2, schuur 480 m2, schuur 170 m2, erfverharding 750 m2);

2. verkoop in maart 2021 van het tuinbouwbedrijf Rijksstraatweg 205A te Heemskerk voor een koopsom van € 1.000.000 k.k. Dit object omvat een perceel van 15.637 m2 met bedrijfswoning (inhoud 460 m3) en bedrijfsgebouwen (schuur 224 m2, berging 80 m2, erfverharding 500 m2);

3. verkoop in mei 2022 van het tuinbouwbedrijf Kerkbuurt 66 te Wijdenes voor een koopsom van € 3.700.000 k.k. Dit object omvat een perceel van 47.130 m2 met bedrijfsgebouwen (loods 1.250 m2, loods 1.250 m2, tussenhal 750 m2, loods 1.250 m2, loods 1.585 m2, verharding 6.000 m2) zonder bedrijfswoning;

4. verkoop in juni 2022 van het tuinbouwbedrijf Duinweid 8 te Obdam voor een koopsom van € 4.000.000 k.k. Dit object omvat een perceel van 71.420 met bedrijfswoning (woonoppervlakte 156 m2) en bedrijfsgebouwen (loods 720 m2, kas 10.584 m2, kas 6.048 m2, kas 6.048 m2, erfverharding 1.700 m2 en waterbasins).

5. verkoop in september 2023 van het tuinbouwbedrijf Molenweg 16 te Wervershoof voor een koopsom van € 1.290.000 k.k. Dit object omvat een perceel van 39.270 m2 met bedrijfswoning (inhoud circa 509 m2) en bedrijfsgebouwen (schuurkas 1.720 m2, schuur 1.252 m2, logeerverblijf 120 m2, erfverharding 1.650 m2, waterbasins).

6. verkoop in oktober 2023 van het tuinbouwbedrijf Veenakkers 25 te Wervershoof voor een koopsom van € 990.000 k.k. Dit betreft een perceel 5.45.90 hectare met schuur van 347 m². Het perceel is grotendeels in gebruik voor pioenenteelt. Het bestemmingsplan biedt de de mogelijkheid voor uitbreiding van het bouwvlak naar 2 hectare (ondersteunend glas).

CONCEPT

8. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

8.1 Inleiding

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

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

8.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Omdat op de waardepeildatum nog geen bestemmingsplan is vastgesteld en geen onteigeningsbesluit is genomen, en geen percelen tegen onteigeningswaarde zijn verworven brengt met zich mee dat de inbrengwaarde van de in het exploitatieplangebied gelegen onroerende zaken moet worden geraamd op basis van de werkelijke waarde en niet op basis van schadeloosstellingen bij onteigening (vgl. o.a. uitspraak ABRvS d.d. 12 augustus 2015 inzake Geldrop-Mierlo, ECLI:NL:RVS:2015:2560). Ingeval in de toekomst percelen worden onteigend of tegen onteigeningswaarde worden verworven kan dat aanleiding zijn voor herziening van het exploitatieplan en de daaraan ten grondslag liggende inbrengwaardetaxatie.

8.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

8.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak.

CONCEPT

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenoemde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634) dient de vraag beantwoord te worden in hoeverre de waardevermeerderende of waardeverminderende invloed van een bestemmingsplan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing moet blijven, voor zover de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 40c onder 3° OW) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken. Of een samenstel van plannen dat is voorafgegaan aan het bestemmingsplan waarvoor onteigend wordt, is te duiden als een "… concreet plan …", in de zin van voornoemde uitspraak, kan worden beantwoord op basis van de vijf arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 (o.a. ECLI:NL:HR:2016:25). In laatstgenoemd arrest zijn de juridische kaders voor eliminatie van de invloed van bestemmingsplannen door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

a. artikel 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;
b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;

CONCEPT

c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

Taxateur kwalificeert de in het nieuwe bestemmingsplan vervatte woningbouwontwikkeling niet als een overheidswerk zodat van eliminatie van het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel, wat kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden geëgaliseerd over alle gronden binnen datzelfde complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat van een complex wordt gesproken als er een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken bestaat dat voor de toepassing van de egalisatieregel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Vooral de functionele, financiële en planologisch-ruimtelijke samenhang spelen een bepalende rol.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

8.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met artikel 40f van de Onteigeningswet brengt met zich, dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde), dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Het stelsel van artikel 40b tot en met artikel 40f voorziet daarmee in de beoordeling van de optimale aanwending *(Highest And Best Use, HABU)*. Voor het vaststellen van de gebruikswaarde betekent dit dat geen rekening

CONCEPT

wordt gehouden met de verwachting van een meer lucratieve toekomstige aanwending (verwachtingswaarde).

8.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven, volgt uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie inzake onteigening, dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is dat voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het exploitatieplangebied.

8.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat naast de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, de waardevermindering van het overblijvende ex artikel 41 van de Onteigeningswet alsook de overige bijkomende schade ex artikel 40 van de Onteigeningswet.

8.5 Algemene uitgangspunten

Bij de waardering is voorts uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten die naar de mening van de taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de waarde te schatten, moet de taxateur éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (HABU).
- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- De van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

CONCEPT

8.6 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor dit bestemmingsplan geldt (de fictie) dat het beoogde bestemmingsplan op de waardepeildatum wordt geacht te zijn vastgesteld. Dit bijzondere uitgangspunt beoordeeld taxateur als realistisch, relevant en geldig voor de onderhavige opdracht.

8.7 Waarderingsmethode

8.7.1 Inleiding

Bij de waardering van vastgoedobjecten maakt de taxatiepraktijk gebruik van drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenaderingen gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak. Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode. Voor de kostenbenadering betreft dit de vooral de (gecorrigeerde) vervangingswaardemethode. Bij de waardering van woningen, agrarische bedrijven en ruwe bouwgrond wordt in de regel gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Bij de waardering van ruwe bouwgrond kan tevens gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

8.7.2 Vergelijkende methode

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

8.7.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten

CONCEPT

marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven, volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast. Ondanks dat het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten.

Indien voldoende marktbewijs uit referentietransacties beschikbaar is verdient de vergelijkende methode de voorkeur (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151). Toepassing van de residuele grondwaardemethode is overigens geen vereiste voor vaststelling van inbrengwaarden. In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

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

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

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

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

> *"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat*

CONCEPT

het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt.".

In de uitspraak van gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019 (ECLI:NL:GHDHA:2019:158) volgt tot slot dat ingeval voldoende vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, de werkelijke waarde niet (mede) te baseren op een langs residuele weg bepaalde waarde (rov 2.16).

8.8 Verzoening en conclusie

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

8.9 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Taxateur wijst erop dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid, een bepaalde schattings-onzekerheid onvermijdelijk is.

CONCEPT

9. Waardering

9.1 Inleiding

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met artikel 40f van de Onteigeningswet brengt met zich, dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik - de zogenaamde **gebruikswaarde** - dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming - de zogenaamde **complexwaarde**. De werkelijke waarde is gelijk aan de hoogste van beide waarden.

9.2 Gebruikswaarde ongebouwde percelen

Voor wat betreft ongebouwde percelen die feitelijk in gebruik zijn als agrarische cultuurgrond geldt dat de complexwaarde evident hoger ligt dan de gebruikwaarde. Voor deze percelen is derhalve niet noodzakelijk om de gebruikswaarden vast te stellen.

9.3 Gebruikswaarde ongebouwde percelen

9.3.1 Inleiding

9.3.2 Tuinen bij bestaande woningen

Voor tuinen bij bestaande woningen geldt dat deze onderdeel zijn van een meeromvattende eenheid, zijnde het gehele perceel waarop de woning is gesitueerd. Voor dergelijke gedeelten van percelen bestaat geen liquide markt. Eigenaren van deze perceelsgedeelten zijn doorgaans niet genegen om deze percelen te verkopen en voor derden hebben deze perceelsgedeelten doorgaans geen economisch nut. Voor dergelijke waarderingsvraagstukken voorziet artikel 40b lid 3 van de onteigeningswet erin dat in bijzondere gevallen de werkelijke waarde naar een andere maatstaf bepaald. Voor tuinen bij woningen wordt de werkelijke in de regel gelijk gesteld aan de waarde van het evenredige deel van de oppervlakte van het totale perceel. Omdat de gemiddelde waarde afneemt naarmate de perceeloppervlakte toeneemt maakt taxateur gebruik van de staffelmethode (afnemend grensnut).

Oppervlakte	Grondwaarde
0 tot 500 m2	basisgrondwaarde
500 tot 1.000 m2	1/2e van basisgrondwaarde
1.000 tot 1.500 m2	1/4e van basisgrondwaarde
1.500 tot 2.500 m2	1/8e van basisgrondwaarde
2.500 tot 5.000 m2	1/16e van basis grondwaarde
5.000 tot 10.000 m2	1/32e deel van basisgrondwaarde
> 10.000 m2	agrarische waarde

CONCEPT

De hiervoor in paragraaf 7.5 genoemde referentietransacties van bouwkavels zijn op basis van deze staffeling geanalyseerd. Hieruit volgt een basisgrondwaarde in de bandbreedte van € 478 tot € 942 per m2 en een gemiddelde basisgrondwaarde van € 739 per m2 voor onbebouwde bouwkavels. In het onderhavige geval is geen sprake van onbebouwde bouwkavels maar van bebouwde bouwkavels. Omdat alleen onbebouwde bouwkavels naar de wensen van de koper kunnen worden bebouwd is voor bebouwde kavels een afslag geboden. Taxateur schat deze afslag op 5 tot 10%. Op basis van het vorenstaande gaat taxateur voor bebouwde kavels uit van een basisgrondwaarde van € 700 per m2.

Schipperslaan 2 nabij

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 5.400 m2 waarvan 4.100 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 210.000 (= gemiddeld € 51 per m2).

Schipperslaan 2						
0 tot 500 m2	-	m2 x	€	700	€	-
500 tot 1.000 m2	-	m2 x	€	350	€	-
1.000 tot 1.500 m2	-	m2 x	€	175	€	-
1.500 tot 2.500 m2	1.000	m2 x	€	88	€	87.500
2.500 tot 5.000 m2	2.500	m2 x	€	44	€	109.375
> 5.000 m2	600	m2 x	€	22	€	13.125
	4.100	m2 x gem.	€	51	€	210.000

Kapellaan 7 nabij

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 5.490 m2 waarvan 3.320 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 149.000 (= gemiddeld € 45 per m2).

Kapellaan 7						
0 tot 500 m2	-	m2 x	€	700	€	-
500 tot 1.000 m2	-	m2 x	€	350	€	-
1.000 tot 1.500 m2	-	m2 x	€	175	€	-
1.500 tot 2.500 m2	330	m2 x	€	88	€	28.875
2.500 tot 5.000 m2	2.500	m2 x	€	44	€	109.375
> 5.000 m2	490	m2 x	€	22	€	10.719
	3.320	m2 x gem.	€	45	€	148.969

Groeneweg 23 achtertuin

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 2.074 m2 waarvan 589 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 53.000 (= gemiddeld € 90 per m2).

CONCEPT

Groeneweg 23						
0 tot 500 m2	-	m2 x	€	700	€	-
500 tot 1.000 m2	-	m2 x	€	350	€	-
1.000 tot 1.500 m2	15	m2 x	€	175	€	2.625
1.500 tot 2.500 m2	574	m2 x	€	88	€	50.225
2.500 tot 5.000 m2	-	m2 x	€	44	€	-
> 5.000 m2	-	m2 x	€	22	€	-
	589	m2 x gem.	€	90	€	52.850

Hoogeweg 47 achter

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 14.739 m2 waarvan 10.436 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 192.000 (= gemiddeld € 18 per m2).

Hoogeweg 47						
0 tot 500 m2	-	m2 x	€	700	€	-
500 tot 1.000 m2	-	m2 x	€	350	€	-
1.000 tot 1.500 m2	-	m2 x	€	175	€	-
1.500 tot 2.500 m2	-	m2 x	€	88	€	-
2.500 tot 5.000 m2	700	m2 x	€	44	€	30.625
5.000 tot 10.000 m2	5.000	m2 x	€	22	€	109.375
> 10.000 m2	4.736	m2 x	€	11	€	51.800
	10.436	m2 x gem.	€	18	€	191.800

Hoogeweg 59 achter

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 9.440 m2 waarvan 2.650 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 58.000 (= gemiddeld € 22 per m2).

Hoogeweg 59						
0 tot 500 m2	-	m2 x	€	700	€	-
500 tot 1.000 m2	-	m2 x	€	350	€	-
1.000 tot 1.500 m2	-	m2 x	€	175	€	-
1.500 tot 2.500 m2	-	m2 x	€	88	€	-
2.500 tot 5.000 m2	-	m2 x	€	44	€	-
5.000 tot 10.000 m2	2.650	m2 x	€	22	€	57.969
> 10.000 m2	-	m2 x	€	11	€	-
	2.650	m2 x gem.	€	22	€	57.969

Kapellaan 1a tuin

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 9.440 m2 waarvan 8.370 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Omdat sprake is van een bedrijfswoning rekent taxateur met een aangepaste basisgrondwaarde van € 300 per m2. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 64.000 (= gemiddeld € 19 per m2).

Kapellaan 1a						
0 tot 500 m2	-	m2 x	€	300	€	-
500 tot 1.000 m2	-	m2 x	€	150	€	-
1.000 tot 1.500 m2	-	m2 x	€	75	€	-
1.500 tot 2.500 m2	330	m2 x	€	38	€	12.375
2.500 tot 5.000 m2	2.500	m2 x	€	19	€	46.875
> 5.000 m2	490	m2 x	€	9	€	4.594
	3.320	m2 x gem.	€	19	€	63.844

CONCEPT

Oosterzijweg 49 tuin

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 2.007 m2 waarvan 300 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 75.000 (= gemiddeld € 110 per m2).

Oosterzijweg 49							
0 tot 500 m2	-	m2 x		€	700	€	-
500 tot 1.000 m2	-	m2 x		€	350	€	-
1.000 tot 1.500 m2	-	m2 x		€	175	€	-
1.500 tot 2.500 m2	300	m2 x		€	88	€	26.250
2.500 tot 5.000 m2	-	m2 x		€	44	€	-
> 5.000 m2	-	m2 x		€	22	€	-
	300	m2 x	gem.	€	88	€	26.250

Oosterzijweg 122 achter

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 4.615 m2 waarvan 2.080 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 91.000 (= gemiddeld € 44 per m2).

Oosterzijweg 122							
0 tot 500 m2	-	m2 x		€	700	€	-
500 tot 1.000 m2	-	m2 x		€	350	€	-
1.000 tot 1.500 m2	-	m2 x		€	175	€	-
1.500 tot 2.500 m2	-	m2 x		€	88	€	-
2.500 tot 5.000 m2	2.080	m2 x		€	44	€	91.000
> 5.000 m2	-	m2 x		€	22	€	-
	2.080	m2 x	gem.	€	44	€	91.000

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 4.615 m2 waarvan 2.080 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 91.000 (= gemiddeld € 44 per m2).

Kennemerstraatweg 656 tuin

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 878 m2 waarvan 300 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 227.000 (= gemiddeld € 442 per m2).

Kennemerstraatweg 656							
0 tot 500 m2	135	m2 x		€	700	€	94.500
500 tot 1.000 m2	378	m2 x		€	350	€	132.300
1.000 tot 1.500 m2	-	m2 x		€	175	€	-
1.500 tot 2.500 m2	-	m2 x		€	88	€	-
2.500 tot 5.000 m2	-	m2 x		€	44	€	-
> 5.000 m2	-	m2 x		€	22	€	-
	513	m2 x	gem.	€	442	€	226.800

CONCEPT

Oosterzijweg 124 tuin

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 11.690 m2 waarvan 4.935 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 58.000 (= gemiddeld € 17 per m2). Vanwege de bijzonder tuin-/parkaanleg rekent taxateur in dezen met een toeslag van gemiddeld € 25 per m2. De totale gebruikswaarde bedraagt derhalve afgerond € 213.000.

Oosterzijweg 124						
0 tot 500 m2	-	m2 x	€	700	€	-
500 tot 1.000 m2	-	m2 x	€	350	€	-
1.000 tot 1.500 m2	-	m2 x	€	175	€	-
1.500 tot 2.500 m2	-	m2 x	€	88	€	-
2.500 tot 5.000 m2	-	m2 x	€	44	€	-
5.000 tot 10.000 m2	3.245	m2 x	€	22	€	70.984
> 10.000 m2	1.690	m2 x	€	11	€	18.484
	4.935	m2 x gem.	€	18	€	89.469
Toeslag tuin-/parkaanleg	4.935	m2 x	€	25	€	123.375
Totaal	4.935	m2 x gem.	€	43	€	212.844

Hoogeweg 60 naast

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 1.847 m2 waarvan 1.287 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 272.000 (= gemiddeld € 211 per m2). De waarde van de schuur wordt geschat op € 75.000. De totale gebruikswaarde bedraagt derhalve afgerond € 347.000.

Hoogeweg 60						
0 tot 500 m2	-	m2 x	€	700	€	-
500 tot 1.000 m2	440	m2 x	€	350	€	154.000
1.000 tot 1.500 m2	500	m2 x	€	175	€	87.500
1.500 tot 2.500 m2	347	m2 x	€	88	€	30.363
2.500 tot 5.000 m2	-	m2 x	€	44	€	-
> 5.000 m2	-	m2 x	€	22	€	-
	1.287	m2 x gem.	€	211	€	271.863
Schuur	250	m2 x	€	300	€	75.000
Totaal	1.287	m2 x gem.	€	270	€	346.863

Kennemerstraatweg 429 achter

De totale perceeloppervlakte van dit object bedraagt 4.460 m2 waarvan 2.100 m2 binnen de grenzen van het exploitatieplangebied. Toepassing van de staffelmethode resulteert in een gebruikswaarde van afgerond € 98.000 (= gemiddeld € 47 per m2).

Kennemerstraatweg 429						
0 tot 500 m2	-	m2 x	€	700	€	-
500 tot 1.000 m2	-	m2 x	€	350	€	-
1.000 tot 1.500 m2	-	m2 x	€	175	€	-
1.500 tot 2.500 m2	140	m2 x	€	88	€	12.250
2.500 tot 5.000 m2	1.960	m2 x	€	44	€	85.750
> 5.000 m2	-	m2 x	€	22	€	-
	2.100	m2 x gem.	€	47	€	98.000

CONCEPT

9.3.3 Woningen

Kapellaan 132

Op basis van de hiervoor in paragraaf 7.6 vermelde referentietransacties, de actuele WOZ-waarde van € 540.000 per waardepeildatum 1 januari 2022, schat taxateur de waarde van het object op € 525.000.

Hoogeweg 67

Op basis van de hiervoor in paragraaf 7.6 vermelde referentietransacties, de actuele WOZ-waarde van € 444.000 per waardepeildatum 1 januari 2022, schat taxateur de waarde van het object op € 425.000.

Hoogeweg 69

Op basis van de hiervoor in paragraaf 7.6 vermelde referentietransacties, de actuele WOZ-waarde van € 492.000 (op basis van een toegerekende oppervlakte grond van 400 m2) per waardepeildatum 1 januari 2022, schat taxateur de waarde van het object op € 800.000.

Hoogeweg 71

Op basis van de hiervoor in paragraaf 7.6 vermelde referentietransacties, de actuele WOZ-waarde van € 693.000 per waardepeildatum 1 januari 2022, schat taxateur de waarde van het object op € 675.000.

9.3.4 Bedrijfsmatige objecten

Groeneweg 24 bedrijf

De gebruikswaarde van het agrarische bedrijf met ondergrond, erf en opstallen is met behulp van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode bepaald. Op basis hiervan is de gebruikswaarde geschat op € 415.000.

Groeneweg 24

erf en ondergrond (agrarisch)	3.433	m2 x	€	50	€ 171.650
loods (bj. 1977)	520	m2 x	€	250	€ 130.000
loods (bj. 1986)	235	m2 x	€	150	€ 35.250
loods (bj. 2000)	330	m2 x	€	200	€ 66.000
venlokas	245	m2 x	€	-	€ -
verhardingen	650	m2 x	€	20	€ 13.000
totaal					€ 415.900
totaal afgerond					€ 415.000

Hoogeweg 53 bedrijf

CONCEPT

De gebruikswaarde van het agrarische bedrijf met ondergrond, erf en opstallen is met behulp van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode bepaald. Op basis hiervan is de gebruikswaarde geschat op € 285.000.

Hoogeweg 53

erf en ondergrond (agrarisch)	2.102	m2 x	€	50	€ 105.100
loods (bj. 1977)	825	m2 x	€	200	€ 165.000
verhardingen	800	m2 x	€	20	€ 16.000
totaal			€	270	€ 286.100
totaal afgerond					€ 285.000

Kennemerstraatweg 415a

De gebruikswaarde van het agrarische bedrijf met ondergrond, erf en opstallen is met behulp van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode bepaald. Op basis hiervan is de gebruikswaarde geschat op € 895.000.

Kennemerstraatweg 415a

erf en ondergrond (agrarisch)	3.000	m2 x	€	50	€ 150.000
loods (bj. 1990)	2.000	m2 x	€	250	€ 500.000
verhardingen	600	m2 x	€	20	€ 12.000
cultuurgrond (bollen)	13.350	m2 x	€	17,50	€ 233.625
totaal					€ 895.625
totaal afgerond					€ 895.000

Kennemerstraatweg 419

De gebruikswaarde van het onbebouwde gedeelte van het perceel bedrijfsterrein is geschat op € 150 per m2 derhalve totaal afgerond € 80.000.

Hoogeweg 40c

De gebruikswaarde van het agrarische bedrijf met ondergrond, erf en opstallen is met behulp van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode bepaald. Op basis hiervan is de gebruikswaarde geschat op € 240.000.

Hoogeweg 40x

erf en ondergrond (agrarisch)	1.983	m2 x	€	50	€ 99.150
loods (bj. 1996)	540	m2 x	€	250	€ 135.000
verhardingen	250	m2 x	€	20	€ 5.000
totaal					€ 239.150
totaal afgerond					€ 240.000

CONCEPT

Oosterzijweg 77 bedrijf

De gebruikswaarde van het agrarische bedrijf met ondergrond, erf en opstallen is met behulp van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode bepaald. Op basis hiervan is de gebruikswaarde geschat op € 240.000.

Oosterzijweg 77

erf en ondergrond (agrarisch)	4.949	m2 x	€	50	€	247.450
loods (bj. onbekend))	200	m2 x	€	100	€	20.000
loods (bj. 1985)	530	m2 x	€	200	€	106.000
loods (bj. 1985)	420	m2 x	€	200	€	84.000
venlokas	2.090	m2 x	€	-	€	-
cultuurgrond (bollen)	3.000	m2 x	€	17,50	€	52.500
totaal					€	509.950
totaal afgerond					€	510.000

Kennemerstraatweg 431

De gebruikswaarde van het agrarische bedrijf met ondergrond, erf, opstallen en cultuurgrond is met behulp van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode bepaald. Op basis hiervan is de gebruikswaarde geschat op € 2.405.000.

Kennemerstraatweg 431

erf en ondergrond (agrarisch)	4.000	m2 x	€	50	€	200.000
ondergrond kassen/teelt	8.100	m2 x	€	30	€	243.000
loods	2.275	m2 x	€	250	€	568.750
glasopstanden	2.680	m2 x	€	75	€	201.000
kantoor	250	m2 x	€	500	€	125.000
verharding	2.500	m2 x	€	20	€	300.000
cultuurgrond (bollen)	43.786	m2 x	€	17,50	€	766.255
totaal					€	2.404.005
totaal afgerond					€	2.405.000

Kapellaan 128-130

De gebruikswaarde van het agrarische bedrijf met ondergrond, erf, opstallen en cultuurgrond is met behulp van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode bepaald. Op basis hiervan is de gebruikswaarde geschat op € 2.455.000.

Kapellaan 128-130

erf en ondergrond (agrarisch)	9.000	m2 x	€	50	€	450.000
bedrijfswoning					€	300.000
loods	4.000	m2 x	€	200	€	800.000
verharding	4.000	m2 x	€	20	€	80.000
cultuurgrond (bollen)	47.050	m2 x	€	17,50	€	823.375
totaal					€	2.453.375
totaal afgerond					€	2.455.000

CONCEPT

Hoogeweg 140

De gebruikswaarde van het hoveniersbedrijf met ondergrond, erf, opstallen en chalet/bedrijfswoning is met behulp van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode bepaald. Op basis hiervan is de gebruikswaarde geschat op € 1.025.000.

Kapellaan 140

bedrijfsterrein (extensief)	10.900	m2 x	€	75	€ 817.500
loods	370	m2 x	€	150	€ 55.500
chalet met ondergrond					€ 150.000
totaal					€ 1.023.000
totaal afgerond					€ 1.025.000

9.3.5 Overige objecten

De overige objecten bestaan uit twee transformatorgebouwtjes met erf en ondergrond. Taxateur schat de gebruikswaarde van deze voorzieningen op gemiddeld € 220 per m2. Deze waarde is gebaseerd op de Grondprijzenbrief 2023 van buurgemeente Dijk en Waard. De aanwezige opstallen en voorzieningen kunnen worden weggenomen. Hieraan wordt derhalve geen waarde toegedacht.

9.4 Gebruikswaarde openbare ruimte

Voor wat betreft de percelen openbare ruimte geldt dat hiervoor geen economische markt bestaat. Het beheer van openbare ruimte betreft een wettelijke taak die is opgedragen aan een bestuursorgaan en wordt gefinancierd uit algemene middelen. Gebruikelijk wordt aan percelen openbare ruimte een symbolische waarde toegedacht, te stellen op € 1 de massa.

9.5 Complexwaarde

9.5.1 Afbakening complex

Voor de waardering van de complexwaarde is van belang om de omvang van het complex vast te stellen. De rechtspraak van de Hoge Raad[1] geeft hiervoor de volgende aanknopingspunten:

1. een complex moet vrij nauwkeurig kunnen worden afgebakend;
2. tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
3. een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
4. het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot het complex behoort;

[1] Vgl. o.a. HR 8 december 1971 (NJ 1972, 85), HR 12 februari 2002 (NJ 2002, 365) en HR 11 juli 2008 (ECLI:NL:HR:2008:BD2407)

CONCEPT

5. de financiering van de ontwikkeling bepaalt soms of deze ontwikkeling tot het complex behoort;
6. gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist.

Op basis van bovenstaande criteria kan het complex gelijkgesteld worden aan het exploitatieplangebied.

9.5.2 Comparatieve benadering

Uit de hiervoor in paragraaf 7.4 vermelde referenties van ruwe bouwgrond in het plangebied Zandzoom volgt dat in de periode 2019 tot en met 2022 prijzen zijn betaald die variëren van € 65 tot € 100 per m2. Direct ten zuiden daarvan, in het plangebied Zandzoom-Limmen zijn in diezelfde periode prijzen betaald van € 74 tot € 100 per m2. Toepassing van de comparatieve benadering indiceert derhalve een complexwaarde van € 100 per m2.

9.5.3 Residuele benadering

Bij wijze van controleberekening heeft taxateur de complexwaarde tevens met behulp van de residuele grondwaardemethode berekend. Hierbij is een netto contante waardeberekening opgesteld waarbij de jaarlijkse opbrengsten van de grondexploitatie worden verminderd met de jaarlijkse kosten. Kosten en opbrengsten worden jaarlijks voor prijsstijgingen gecorrigeerd. Het saldo van de grondexploitatie wordt vervolgens contant gemaakt met een marktconforme rekenrente. De disconteringsvoet is gelijkgesteld aan de gemiddelde vermogenskostenvoet (WACC) van een commerciële grondexploitatie die deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen wordt gefinancierd. De verhouding eigen en vreemd vermogen is geschat op 40 / 60. De marktconforme vergoeding voor het eigen vermogen is geschat op 10% en de vergoeding voor het vreemd vermogen is geschat op 5,0% (10 jaars IRS + 100 basispunten basispunten). De gemiddelde vermogenskostenvoet is op basis hiervan bepaald op 7,5%. Door middel van een iteratief zoekproces waarbij de netto contante waarde op nul wordt gesteld is vervolgens de residuele grondwaarde bepaald. Bij het bepalen van de opbrengsten en kosten van de grondexploitatie uitgegaan van de parameters van het exploitatieplan. Op basis van voornoemde uitgangspunten en parameters is de residuele grondwaarde berekend op afgerond € 68,9 miljoen dan wel € 87 per m2 plangebied (exclusief excessieve verwervingskosten).

CONCEPT

Samenvatting residuele grondwaardeberekening

Opbrengsten	€ 167.458.640			
Opbrengstenstijging	€ 13.105.569	+		
Totaal opbrengsten			€ 180.564.209	
Kosten	€ 68.084.125			
Kostenstijging	€ 10.782.627	+		
Totaal kosten			€ 78.866.752	-/-
Saldo			€ 101.697.457	
Rente			€ 32.829.942	-/-
Residuele grondwaarde			€ 68.867.515	
Residuele grondwaarde per m2			€ 87	

9.5.4 Conclusie complexwaarde

Omdat de comparatieve benadering de voorkeur geniet boven de residuele benadering en omdat binnen het plangebied voldoende bruikbare referentietransacties beschikbaar gaat taxateur uit van een complexwaarde van gemiddeld € 100 per m2.

9.6 Inbrengwaarde

Vergelijking van de gebruikswaarden met de complexwaarden resulteert erin dat bij de volgende objecten sprake is van een gebruikswaarde die de complexwaarde overtreft:

- bedrijf Groeneweg 24 (perceel Heiloo E 3273);
- bedrijf Hoogeweg 52 (perceel Heiloo E 2466);
- terrein van bedrijf Kennemerstraatweg 419 (perceel E 2215);
- bedrijf Hoogeweg 53 (percelen Heiloo E 2106 en 2988)6)
- transformatorgebouw Hoogeweg (perceel Heiloo E 2223);
- tuin nabij woning Oosterzijweg 49 (perceel Heiloo E 5260);
- transformatorgebouw Kennemerstraatweg (perceel Heiloo D 5275);
- woning Kapellaan 132 (perceel Heiloo E 1537);
- tuin nabij woning Hoogeweg 60 (percelen Heiloo E 3268 en 3269);
- woning Hoogeweg 67 (perceel Heiloo E 1428);
- woning Hoogeweg 69 (perceel Heiloo E 3062);
- woning Hoogeweg 71 (perceel Heiloo E 1526).

Bij alle andere percelen overtreft de complexwaarde de gebruikswaarde. Voor eventuele op deze percelen (of functioneel-economische eenheid van meerdere percelen) gesitueerde opstallen en voorzieningen geldt dat deze 'door de grond zakken' en om die reden geen additionele waarde ten opzichte van de complexwaarde vertegenwoordigen. Het waarderingsoverzicht is opgenomen in **bijlage 2** van dit rapport.

CONCEPT

9.7 Sloopkosten

De sloopkosten zijn door opdrachtgever geraamd. De sloopkosten per perceel zijn opgenomen in **bijlage 2** van dit rapport.

9.8 Eindoordeel taxateur

Op basis van hetgeen hiervoor is overwogen schat taxateur de inbrengwaarde van de percelen in het plangebied van exploitatieplan "Zandzoom 2022" op:

Inbrengwaarde	€ 81.627.114,00 plus sloopkosten
Zegge	<>

9.9 Plausibiliteitsverklaring

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit het als bijlage aangehecht document. De toetsing is gedaan door drs. K.P.J. de Bont RT van Steenhuijs Grondzaken B.V.

CONCEPT

10. Ondertekening

Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateur vertrouwt erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld op 8 november 2023 te Utrecht,

A. van Gellicum

CONCEPT

Perceellijst Zandzoom Heiloo

Concept versie 1 d.d. 07-11-2023

Complexwaarde **€** **100,00**

Deelgebied Westflank

Perceel	Geheel / Gedeeltelijk	Eigenaar	Oppervlakte	Waarvan binnenplans		Gebruikswaarde		Complexwaarde		Inbrengwaarde	Gebruik		
H 00125	Gedeeltelijk	GEMEENTE HEILOO	315	84	€	-	€	8.400	€	8.400	grasland	€	100
H 00028	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	11.170	11.170	€	-	€	1.117.000	€	1.117.000	grasland	€	100
H 00034	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	21.795	21.795	€	-	€	2.179.500	€	2.179.500	grasland	€	100
H 00046	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	28.260	28.260	€	-	€	2.826.000	€	2.826.000	grasland	€	100
H 00055	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	3.965	3.965	€	-	€	396.500	€	396.500	grasland	€	100
H 00068	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	135	135	€	-	€	13.500	€	13.500	grasland	€	100
H 00069	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	610	610	€	-	€	61.000	€	61.000	grasland	€	100
H 00076	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	16.545	16.545	€	-	€	1.654.500	€	1.654.500	grasland	€	100
H 00093	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	4.910	4.910	€	-	€	491.000	€	491.000	bos/ruigte	€	100
H 00100	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	5.690	5.690	€	-	€	569.000	€	569.000	grasland	€	100
H 00104	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	19.708	19.708	€	-	€	1.970.800	€	1.970.800	grasland	€	100
H 00105	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	43	43	€	-	€	4.300	€	4.300	grasland	€	100
H 00108	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	7.812	7.812	€	-	€	781.200	€	781.200	grasland	€	100
H 00109	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	20.795	20.795	€	-	€	2.079.500	€	2.079.500	grasland	€	100
H 00110	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	6.090	6.090	€	-	€	609.000	€	609.000	grasland	€	100
H 00112	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	7.940	7.940	€	-	€	794.000	€	794.000	grasland	€	100
H 00124	Gedeeltelijk	BPD ONTWIKKELING B.V.	24.685	23.574	€	-	€	2.357.400	€	2.357.400	grasland	€	100
H 00116	Geheel	HOEBE M.W.M.	1.565	1.565	€	80.159	€	156.500	€	156.500	tuin/nabij woning	€	100
H 00117	Geheel	HOEBE M.W.M.	1.265	1.265	€	64.793	€	126.500	€	126.500	tuin/nabij woning	€	100
H 00118	Geheel	HOEBE M.W.M.	1.270	1.270	€	65.049	€	127.000	€	127.000	tuin/nabij woning	€	100
H 00121	Geheel	ZEEMAN J.	1.430	1.430	€	-	€	143.000	€	143.000	grasland	€	100
H 00067	Geheel	HHNK	900	900	€	-	€	90.000	€	90.000	grasland	€	100
H 00070	Geheel	H.H. HOLLANDS NOORDERKWARTIER	155	155	€	-	€	15.500	€	15.500	watergang	€	100
H 00029	Geheel	BIJL C.M. / BIJL M.A.C. / BIJL A.M.	4.210	4.210	€	-	€	421.000	€	421.000	grasland	€	100
H 00092	Geheel	BIJL C.M. / BIJL M.A.C. / BIJL A.M.	5.639	5.639	€	-	€	563.900	€	563.900	grasland	€	100
				195.560					€	19.556.000			

Perceellijst Zandzoom Heiloo

Concept versie 1 d.d. 07-11-2023

Complexwaarde **€** **100,00**

Deelgebied Centrale kamer West

Perceel	Geheel/Gedeeltijk	Eigenaar	Oppervlakte	Waarvan binnenplans	Gebruikswaarde	Complexwaarde	Inbrengwaarde			
E 02431	Geheel	KLAVER A.S.G.	3.320	3.320	€ 149.000	€ 332.000	€ 332.000	tuin/nabij woning	€	100
E 00600	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	930	930	€ -	€ 93.000	€ 93.000	grasland	€	100
E 00601	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	17.942	17.942	€ -	€ 1.794.200	€ 1.794.200	grasland	€	100
E 01989	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	5.993	5.993	€ -	€ 599.300	€ 599.300	grasland	€	100
E 02193	Gedeeltelijk	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	9.894	9.629	€ -	€ 962.900	€ 962.900	grasland	€	100
E 02194	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	1.366	1.366	€ -	€ 136.600	€ 136.600	grasland	€	100
E 02195	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	2.176	2.176	€ -	€ 217.600	€ 217.600	grasland	€	100
E 02196	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	1.584	1.584	€ -	€ 158.400	€ 158.400	grasland	€	100
E 02197	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	1.943	1.943	€ -	€ 194.300	€ 194.300	grasland	€	100
E 02265	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	14.298	14.298	€ -	€ 1.429.800	€ 1.429.800	tuinland/kassen	€	100
E 02474	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	3.443	3.443	€ -	€ 344.300	€ 344.300	tuinland/kassen	€	100
E 02480	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	2.220	2.220	€ -	€ 222.000	€ 222.000	grasland/ruigte	€	100
E 02534	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	2	2	€ -	€ 200	€ 200	grasland	€	100
E 02535	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	3	3	€ -	€ 300	€ 300	grasland	€	100
E 02536	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	205	205	€ -	€ 20.500	€ 20.500	grasland	€	100
E 02537	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	4.255	4.255	€ -	€ 425.500	€ 425.500	grasland	€	100
E 02718	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	4.912	4.912	€ -	€ 491.200	€ 491.200	grasland	€	100
E 02946	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	4.830	4.830	€ -	€ 483.000	€ 483.000	grasland/boomwiede	€	100
E 03243	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	4.875	4.875	€ -	€ 487.500	€ 487.500	grasland	€	100
E 03245	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	1.740	1.740	€ -	€ 174.000	€ 174.000	grasland	€	100
E 03477	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	2.679	2.679	€ -	€ 267.900	€ 267.900	grasland	€	100
E 03249	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	55	55	€ -	€ 5.500	€ 5.500	grasland	€	100
E 03259	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	2.070	2.070	€ -	€ 207.000	€ 207.000	grasland	€	100
E 03272	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	12.752	12.752	€ -	€ 1.275.200	€ 1.275.200	grasland	€	100
E 03274	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	5.474	5.474	€ -	€ 547.400	€ 547.400	grasland	€	100
E 03275	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	7.136	7.136	€ -	€ 713.600	€ 713.600	grasland	€	100
E 03284	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V. / T&G ONTWIKKELING B.V.	2.835	2.835	€ -	€ 283.500	€ 283.500	grasland	€	100
E 03278	Geheel	HEIDEMA E.C.	3.177	3.177	€ -	€ 317.700	€ 317.700	grasland	€	100
E 03280	Geheel	HEIDEMA E.C.	6.624	6.624	€ -	€ 662.400	€ 662.400	grasland	€	100
E 03283	Geheel	KUIJPER M.M.	589	589	€ 53.000	€ 58.900	€ 58.900	tuin/nabij woning	€	100
E 03273	Geheel	T&G ONTWIKKELING B.V.	3.433	3.433	€ 415.000	€ 343.300	€ 415.000	bedrijf	gebruikswaarde	
E 03490	Gedeeltelijk	KAANDORP J.G.M.	11.780	5.935	€ -	€ 593.500	€ 593.500	grasland/recreatie	€	100
E 03241	Gedeeltelijk	BEENTJES P.J.	3.395	1.233	€ -	€ 123.300	€ 123.300	grasland	€	100
E 02727	Gedeeltelijk	SEIGNETTE J.A.M.	2.048	179	€ 3.292	€ 17.900	€ 17.900	tuin/nabij woning	€	100
E 03330	Geheel	SEIGNETTE J.A.M.	9.977	9.977	€ 183.503	€ 997.700	€ 997.700	tuin/nabij woning	€	100
E 03331	Geheel	SEIGNETTE J.A.M.	280	280	€ 5.150	€ 28.000	€ 28.000	tuin/nabij woning	€	100
E 02466	Geheel	VAHL J.J. /VAHL P.	2.102	2.102	€ 285.000	€ 210.200	€ 285.000	bedrijf	gebruikswaarde	
E 02518	Geheel	STICHTING LEXX	4.855	4.855	€ -	€ 485.500	€ 485.500	grasland	€	100
E 02717	Geheel	STICHTING LEXX	58	58	€ -	€ 5.800	€ 5.800	grasland	€	100
E 02461	Geheel	SOMBROEK J.W. / SOMBROEK R.J.P.J. / SOMBROEK C.R. /	1.085	1.085	€ -	€ 108.500	€ 108.500	bouwland/kas	€	100
E 02520	Gedeeltelijk	SOMBROEK J.W. / SOMBROEK R.J.P.J. / SOMBROEK C.R. /	5.185	4.445	€ -	€ 444.500	€ 444.500	bouwland/kas	€	100
E 02521	Geheel	SOMBROEK J.W.	440	440	€ -	€ 44.000	€ 44.000	bouwland/kas	€	100
E 00655	Gedeeltelijk	ADRICHEM M.A.C.A.	9.440	2.650	€ 58.000	€ 265.000	€ 265.000	tuin/nabij woning	€	100
				165.729			€ 16.719.400			

Perceellijst Zandzoom Heiloo

Concept versie 1 d.d. 07-11-2023

Complexwaarde **€** **100,00**

Deelgebied Centrale kamer Oost

Perceel	Geheel/Gedeeltijk	Eigenaar	Oppervlakte	Waarvan binnenplans	Gebruikswaarde	Complexwaarde	Inbrengwaarde			
E 03296	Geheel	A.N.M. KARELS B.V.,	773	773	€	€ 77.300	€ 77.300	grasland	€	100
E 03297	Geheel	A.N.M. KARELS B.V.,	669	669	€	€ 66.900	€ 66.900	grasland	€	100
E 03298	Geheel	A.N.M. KARELS B.V.,	1.104	1.104	€	€ 110.400	€ 110.400	grasland	€	100
E 00298	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	8.190	8.190	€	€ 819.000	€ 819.000	grasland	€	100
E 02118	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	50	50	€	€ 5.000	€ 5.000	grasland	€	100
E 02139	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	8.435	8.435	€	€ 843.500	€ 843.500	grasland	€	100
E 02145	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	8.000	8.000	€	€ 800.000	€ 800.000	grasland	€	100
E 02146	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	3.000	3.000	€	€ 300.000	€ 300.000	grasland	€	100
E 03504	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	9.831	9.831	€	€ 983.100	€ 983.100	grasland	€	100
E 03192	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	607	607	€	€ 60.700	€ 60.700	grasland	€	100
E 03206	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	4.131	4.131	€	€ 413.100	€ 413.100	grasland	€	100
E 03207	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	2.126	2.126	€	€ 212.600	€ 212.600	grasland	€	100
E 03208	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	6.836	6.836	€	€ 683.600	€ 683.600	grasland	€	100
E 02216	Geheel	BPD ONTWIKKELING B.V.	6.514	6.514	€	€ 651.400	€ 651.400	grasland	€	100
E 00285	Geheel	CKO HEILOO B.V.	450	450	€	€ 45.000	€ 45.000	grasland	€	100
E 01991	Geheel	CKO HEILOO B.V.	4.985	4.985	€	€ 498.500	€ 498.500	grasland	€	100
E 03101	Geheel	CKO HEILOO B.V.	3.703	3.703	€	€ 370.300	€ 370.300	grasland	€	100
E 03107	Geheel	CKO HEILOO B.V.	18.205	18.205	€	€ 1.820.500	€ 1.820.500	grasland	€	100
E 03293	Geheel	CKO HEILOO B.V.	20.882	20.882	€	€ 2.088.200	€ 2.088.200	grasland	€	100
E 02233	Geheel	CKO HEILOO B.V.	6.610	6.610	€	€ 661.000	€ 661.000	grasland	€	100
E 03038	Geheel	DAM M.P. VAN / DAM P.A. VAN	16.350	16.350	€ 895.000	€ 1.635.000	€ 1.635.000	bedrijf	€	100
E 02127	Geheel	HOORNE VASTGOED ONTWIKKELING B.V.	22.635	22.635	€	€ 2.263.500	€ 2.263.500	grasland	€	100
E 02401	Geheel	KENNEMERLAND BEHEER B.V.	13.285	13.285	€	€ 1.328.500	€ 1.328.500	tuintand/kas	€	100
E 03501	Geheel	NANNE M.G.M. / WAARD G.P.M. DE	623	623	€	€ 62.300	€ 62.300	grasland	€	100
E 03519	Geheel	NANNE M.G.M. / WAARD G.P.M. DE	598	598	€	€ 59.800	€ 59.800	grasland	€	100
E 02215	Gedeeltelijk	PUNT N.M.	1.761	553	€ 83.000	€ 55.300	€ 83.000	bedrijf	gebruikswaarde	
E 02932	Geheel	B.V. TIMPAAN NOORD	7.600	7.600	€	€ 760.000	€ 760.000	grasland	€	100
E 03209	Geheel	ZEKVELD A.P.N.	344	344	€	€ 34.400	€ 34.400	buitenopslag	€	100
E 03210	Geheel	ZEKVELD A.P.N.	512	512	€	€ 51.200	€ 51.200	buitenopslag	€	100
E 03211	Geheel	ZEKVELD A.P.N. / ZEKDVELD D.	101	101	€	€ 10.100	€ 10.100	buitenopslag	€	100
E 03212	Geheel	ZEKVELD D.	548	548	€	€ 54.800	€ 54.800	buitenopslag	€	100
E 03213	Geheel	ZEKVELD D.	525	525	€	€ 52.500	€ 52.500	buitenopslag	€	100
E 01045	Geheel	ZEKVELD A.P.N. / HOEKSTRA A.	350	350	€	€ 35.000	€ 35.000	buitenopslag	€	100
E 02106 (3647 en 3646)	Geheel	PUTKER S.P.A.	538	538	€ 65.113	€ 53.800	€ 65.113	bedrijf	gebruikswaarde	
E 02988 (3644 en 3645)	Geheel	PUTKER S.P.A.	1.445	1.445	€ 174.887	€ 144.500	€ 174.887	bedrijf	gebruikswaarde	
E 02231	Geheel	SWART R.P.J. / BANNINK I.M.J.	3.215	3.215	€	€ 321.500	€ 321.500	grasland	€	100
E 00282	Geheel	VERVER T.J.M.	760	760	€ 5.153	€ 76.000	€ 76.000	tuin/nabij woning	€	100
E 02087	Geheel	VERVER T.J.M.	2.710	2.710	€ 18.373	€ 271.000	€ 271.000	tuin/nabij woning	€	100
E 02088	Geheel	VERVER T.J.M.	3.240	3.240	€ 21.966	€ 324.000	€ 324.000	tuin/nabij woning	€	100
E 02117	Geheel	VERVER T.J.M.	1.660	1.660	€ 11.254	€ 166.000	€ 166.000	tuin/nabij woning	€	100
E 01976	Geheel	LIANDER N.V.	20	20	€ 4.400	€ 2.000	€ 4.400	trafo	gebruikswaarde	
				192.713	€ 42.396.860		€ 19.343.100			

Perceellijst Zandzoom Heiloo

Concept versie 1 d.d. 07-11-2023

Complexwaarde **€** **100,00**

Deelgebied Oostflank

Perceel	Geheel/Gedeeltijk	Eigenaar	Oppervlakte	Waarvan binnenplans		Gebruikswaarde		Complexwaarde		Inbrengwaarde				
D 04171	Gedeeltelijk	GEMEENTE HEILOO	14.422	7.053	€	-	€	705.300	€	705.300	grasland	€	100
D 04894	Gedeeltelijk	GEMEENTE HEILOO	59.096	104	€	1	€	1	€	1	berm	€	100
I 00145	Gedeeltelijk	GEMEENTE HEILOO	19.885	47	€	1	€	1	€	1	water	€	100
D 05260	Gedeeltelijk	DIRKSON A.M.	690	300	€	26.250	€	30.000	€	30.000	tuin/nabij woning	€	100
D 05366	Geheel	DURA VERMEER BOUW MIDDEN WEST B.V.	41.018	41.018	€	-	€	4.101.800	€	4.101.800	grasland	€	100
D 05162	Geheel	GEBR. PILKES B.V.	6	6	€	385	€	600	€	600	bedrijf	€	100
D 05179	Geheel	GEBR. PILKES B.V.	50	50	€	3.208	€	5.000	€	5.000	bedrijf	€	100
D 05327	Geheel	GEBR. PILKES B.V.	7.893	7.893	€	506.407	€	789.300	€	789.300	bedrijf	€	100
D 05395	Geheel	GEERLINGS C.R.A.	629	629	€	-	€	62.900	€	62.900	grasland	€	100
D 05418	Geheel	BAKKER E.	400	400	€	-	€	40.000	€	40.000	grasland	€	100
D 05419	Geheel	BAKKER E.	471	471	€	-	€	47.100	€	47.100	grasland	€	100
D 05420	Geheel	BAKKER E.	448	448	€	-	€	44.800	€	44.800	grasland	€	100
D 05422	Geheel	GEERLINGS C.R.A.	124	124	€	-	€	12.400	€	12.400	grasland	€	100
D 05423	Geheel	HULSCHER J.H.M. / BEELEN S.	662	662	€	-	€	66.200	€	66.200	grasland	€	100
D 05424	Geheel	HULSCHER J.H.M. / BEELEN S.	224	224	€	-	€	22.400	€	22.400	grasland	€	100
I 00183	Geheel	HAM H. VAN DER	2.080	2.080	€	91.000	€	208.000	€	208.000	tuin/nabij woning	€	100
D 05412	Geheel	HULSCHER J.H.M. / BEELEN S.	600	600	€	-	€	60.000	€	60.000	grasland	€	100
D 05416	Geheel	HULSCHER J.H.M. / BEELEN S.	490	490	€	-	€	49.000	€	49.000	grasland	€	100
I 00209	Geheel	B.V. TIMPAAN HORIZON / BOT HORIZON B.V.	10.695	10.695	€	-	€	1.069.500	€	1.069.500	braak	€	100
I 00188	Geheel	LIEFTING H.J.A. / LIEFTING S.W.	4.360	4.360	€	-	€	436.000	€	436.000	braak	€	100
I 00191	Geheel	LIEFTING H.J.A.	416	416	€	-	€	41.600	€	41.600	braak	€	100
I 00193	Geheel	LIEFTING H.J.A.	953	953	€	-	€	95.300	€	95.300	braak	€	100
I 00195	Geheel	LIEFTING S.W.	434	434	€	-	€	43.400	€	43.400	braak	€	100
I 00196	Geheel	LIEFTING H.J.A. / LIEFTING S.W.	535	535	€	-	€	53.500	€	53.500	braak	€	100
I 00198	Geheel	LIEFTING H.J.A. / LIEFTING S.W.	3.029	3.029	€	-	€	302.900	€	302.900	braak	€	100
D 05184	Geheel	AMANTE VASTGOED B.V.	145	145	€	-	€	14.500	€	14.500	groenstrook	€	100
D 05377 (5486)	Geheel	AMANTE VASTGOED B.V.	274	274	€	-	€	27.400	€	27.400	groenstrook	€	100
D 05378 (5486)	Geheel	AMANTE VASTGOED B.V.	130	130	€	-	€	13.000	€	13.000	groenstrook	€	100
D 05430	Geheel	ZOMERDIJK J.M. / MORS C.A.M.	7.448	7.448	€	-	€	744.800	€	744.800	grasland	€	100
D 05432	Geheel	ZOMERDIJK P.	300	300	€	-	€	30.000	€	30.000	voormalig erf	€	100
D 05434	Geheel	ZOMERDIJK R.	300	300	€	-	€	30.000	€	30.000	voormalig erf	€	100
D 05435	Geheel	ZOMERDIJK M.	299	299	€	-	€	29.900	€	29.900	voormalig erf	€	100
D 05436	Geheel	ZOMERDIJK T.	301	301	€	-	€	30.100	€	30.100	voormalig erf	€	100
D 05275	Geheel	LIANDER N.V.	26	26	€	5.720	€	2.600	€	5.720	trafo	gebruikswaarde	
D 03919	Geheel	WIERSMA J.	513	513	€	227.000	€	51.300	€	227.000	tuin/nabij woning	gebruikswaarde	
I 00200	Gedeeltelijk	KATTENBURG R. / KLAVER T.G.M.	2.500	358	€	6.523	€	35.800	€	35.800	tuin/nabij woning	€	100
I 00201	Gedeeltelijk	KATTENBURG R. / KLAVER T.G.M.	5.690	1.077	€	19.624	€	107.700	€	107.700	tuin/nabij woning	€	100
I 00202	Geheel	KATTENBURG R. / KLAVER T.G.M.	3.500	3.500	€	63.772	€	350.000	€	350.000	tuin/nabij woning	€	100
				97.692					€	9.932.922		gebruikswaarde	

Perceellijst Zandzoom Heiloo

Concept versie 1 d.d. 07-11-2023

Complexwaarde **€** **100,00**

Deelgebied Zuidflank 100

Perceel	Geheel/Gedeeltijk	Eigenaar	Oppervlakte	Waarvan binnenplans		Gebruikswaarde		Complexwaarde		Inbrengwaarde			
E 01856	Geheel	H.B.M. FLORA BEHEER B.V.	2.010	2.010	€	86.498	€	201.000	€	201.000	bedrijf/bollengrond	€	100
E 03205	Geheel	H.B.M. FLORA BEHEER B.V.	53.876	53.876	€	2.318.502	€	5.387.600	€	5.387.600	bedrijf/bollengrond	€	100
E 01537	Geheel	H.B.M. FLORA VASTGOED 1 B.V.	880	880	€	525.000	€	88.000	€	525.000	woning	gebruikswaarde	
E 02072	Geheel	H.B.M. FLORA VASTGOED 1 B.V.	6.690	6.690	€	287.887	€	669.000	€	669.000	bedrijf	€	100
E 02073	Geheel	H.B.M. FLORA VASTGOED 1 B.V.	8.850	8.850	€	380.837	€	885.000	€	885.000	bedrijf	€	100
E 02104	Geheel	H.B.M. FLORA VASTGOED 1 B.V.	41.510	41.510	€	1.786.276	€	4.151.000	€	4.151.000	bedrijf	€	100
E 03268	Geheel	KAANDORP H.M. / MORSCH P.W.	643	643	€	120.802	€	64.300	€	120.802	tuin/nabij woning	gebruikswaarde	
E 03269	Geheel	KAANDORP H.M. / MORSCH P.W.	644	644	€	120.990	€	64.400	€	120.990	tuin/nabij woning	gebruikswaarde	
E 02227	Geheel	ZOON M.	580	580	€	-	€	58.000	€	58.000	braak	€	100
E 02228	Geheel	ZOON A.M.P.	575	575	€	-	€	57.500	€	57.500	braak	€	100
E 02229	Geheel	ZOON P.A.N.	595	595	€	-	€	59.500	€	59.500	braak	€	100
E 02230	Geheel	ZOON C.A.P. / SCHOORL A.M.A.	11.143	11.143	€	1.025.000	€	1.114.300	€	1.114.300	bedrijf	€	100
E 01428	Geheel	H.B.M. FLORA VASTGOED 1 B.V.	290	290	€	425.000	€	29.000	€	425.000	woning	gebruikswaarde	
E 03062	Geheel	H.B.M. FLORA VASTGOED 1 B.V.	2.500	2.500	€	800.000	€	250.000	€	800.000	woning	gebruikswaarde	
E 03063	Geheel	H.B.M. FLORA VASTGOED 1 B.V.	2.040	2.040	€	-	€	204.000	€	204.000	grasland	€	100
E 01526	Geheel	H.B.M. FLORA VASTGOED 2 B.V.	640	640	€	675.000	€	64.000	€	675.000	woning	gebruikswaarde	
E 03059	Geheel	VELDEN J.I.A.C.P. VAN DER	1.500	1.500	€	-	€	150.000	€	150.000	grasland	€	100
E 03060	Geheel	VELDEN J.I.A.C.P. VAN DER	715	715	€	-	€	71.500	€	71.500	grasland	€	100
E 03061	Geheel	GROOT M.E.J.	615	615	€	-	€	61.500	€	61.500	grasland	€	100
E 02103	Geheel	OUD N.J.A.	1.290	1.290	€	-	€	129.000	€	129.000	braak	€	100
E 00912	Gedeeltelijk	ADMIRAAL P.J.J. / BEENTJES C.M.	4.460	2.100	€	98.000	€	210.000	€	210.000	tuin/nabij woning	€	100
				139.686					€	16.075.692			
Totaal				791.380					**€**	**81.627.114**			

Bijlage I: Planschade risicoanalyse

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Heiloo Zandzoom 2023” in de gemeente Heiloo

Opdracht	20230615
Status	concept
Datum	9 november 2023
Adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 Gesprek 3
1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen 3
1.4 Van concept naar definitief 4

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE 5
2.1 Wet ruimtelijke ordening 5
2.2 Basisuitspraken planschade 6

3 PLANGEBIED 7

4 PLANOLOGIE 8
4.1 Vigerende bestemmingsplan 8
4.2 Voorheen vigerende bestemmingsplan 9
4.3 Nieuwe bestemmingsplan 10

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER 12
6.1 Selectie van relevante aspecten 12
6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten 15
6.3 Invloedssfeer 15

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 17

8 ANDERSZINS VERZEKERD 20

9 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING 21

10 OVERWEGINGEN TAXATIES 23
10.1 Definitie waardebegrip 23
10.2 Peildatum 23
10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 23
10.4 Geldigheid en geldigheidsduur 24
10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 24

10 BEOORDELING CLUSTERS 26

11 CONCLUSIE 41

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Heiloo, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Heiloo Zandzoom 2023”. Het project bestaat uit de realisering van een woongebied op een uitbreidingslocatie ten zuiden van de kern Heiloo en ten noorden van de kern Limmen.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 26 oktober 2023 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer J. van Nuland. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee K-RMT. Daarbij kwam aan de orde, dat het project mogelijk zal worden gemaakt door middel van een bestemmingsplan, dat zich momenteel in het stadium van concept bevindt. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dit jaar nog ter visie gelegd.

Het plangebied “Zandzoom” is al jarenlang in beeld als toekomstige woningbouwlocatie. Het uit 2005 daterende, thans vigerende bestemmingsplan “Zandzoom” voorziet voor de voor woningbouw te ontwikkelen gronden al in uit te werken bestemmingen ten behoeve van woningbouw.

De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Vigerende bestemmingsplan “Zandzoom”;
- Voorheen vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied”;
- Concept bestemmingsplan van Buro SRO d.d. 18 september 2023.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

CONCEPT

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 9 november 2023 aan opdrachtgever gemaild.

CONCEPT

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:
Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

CONCEPT

2.2 Basisuitspraken planschade

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

CONCEPT

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 2023 vanaf de openbare weg bekeken. Het plangebied is gelegen tussen de kernen Heiloo in het noorden en Limmen in het zuiden. Het betreft agrarisch kernrandgebied, doorsneden door diverse wegen waaraan lintbebouwing is gelegen.

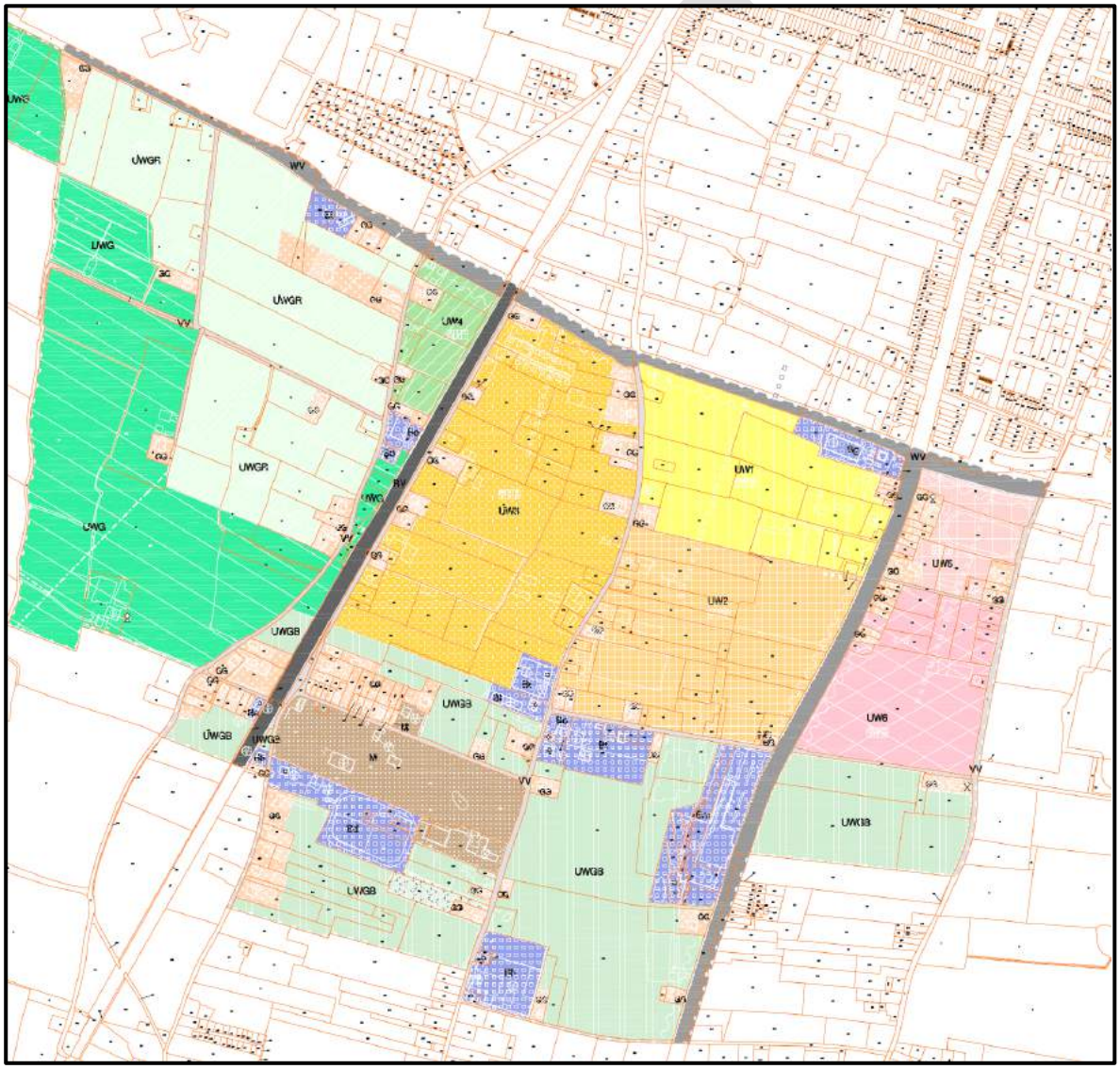
Figuur 1: luchtfoto plangebied (situatie 2021)

In en rond het plangebied bevinden zich woningen aan onder meer de Vennewatersweg, de Lijnbaan, de Schipperslaan, de Westerweg, de Groeneweg, de Runxputteweg, de Kapellaan, de Hoogeweg, de Kennemerstraatweg, de Rijksweg, de Bardesiuslaan en de Oosterzijweg. Aan de zuidelijke rand van de kom van Heiloo bevinden zich woningen aan onder meer de Weegbree, de Wegedoorn, Maria's Hof en de Boog.

4 PLANOLOGIE

4.1 Vigerende bestemmingsplan

Het nu geldende bestemmingsplan vormt normaliter de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de beschikbare informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Zandzoom”, daterend uit het jaar 2005. Dit bestemmingsplan geeft aan de betrokken gronden diverse uit te werken bestemmingen ten behoeve van (onder meer) woningbouw.



Figuur 2: plankaart vigerende bestemmingsplan "Zandzoom"

In verband met het karakter van de geldende bestemmingen (uit te werken bestemmingen) en de daarop gevormde planschadejurisprudentie (ABRvS 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3736, Geldrop-Mierlo) kan het vigerende bestemmingsplan niet in de beoordeling van planschade worden betrokken. Het nieuwe planologische regime, dat wordt beschreven in paragraaf 4.3, dient te worden vergeleken met het bestemmingsplan dat aan het thans geldende bestemmingsplan vooraf ging, zijnde het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, dat in de volgende paragraaf wordt beschreven.

4.2 Voorheen vigerende bestemmingsplan

Voorafgaand aan het bestemmingsplan “Zandzoom” gold voor het plangebied het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, vastgesteld op 3 november 1997.

Figuur 3: plankaart voorheen vigerende bestemmingsplan

Het leeuwendeel van de thans voor woondoeleinden te bestemmen gronden had op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch gebied” met enkele verspreid gelegen agrarische bouwpercelen met de bestemming “agrarisch bedrijfscentrum”.

De als “Agrarisch gebied” aangewezen gronden waren bestemd voor agrarische bedrijfsvoering, kleinschalige landschapselementen en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden waren uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten ten dienste van de bestemming tot een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

Bij de agrarische bedrijfscentra werd onderscheid gemaakt in 4 categorieën, elk met een eigen bebouwingsregime. De goot- en bouwhoogte van gebouwen (geen kassen zijnde) was in alle gevallen gemaximeerd op respectievelijk 4,5 en 10 meter. Voor kassen gold een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mochten een maximale bouwhoogte hebben van 15 meter.

Maximale invulling huidige planologie

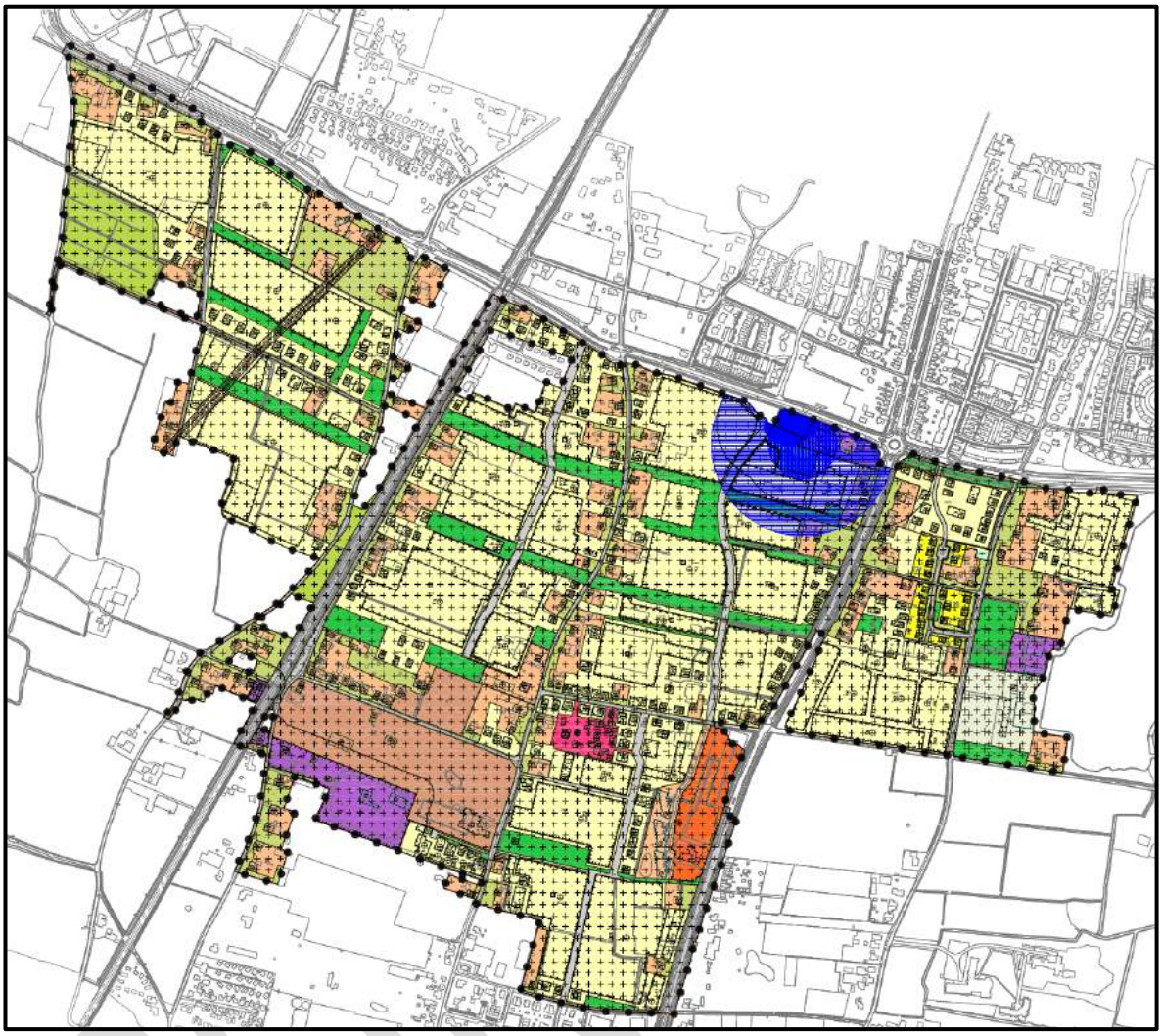
De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Agrarisch extensief bebouwd productiegebied met verspreide agrarische bouwpercelen, alsmede extensief recreatief medegebruik.

4.3 Nieuwe bestemmingsplan

Het nieuwe planologische regime zal worden gevormd door het nog in 2023 als ontwerp ter inzage te leggen bestemmingsplan “Zandzoom 2023”. Voor zover relevant krijgen de betrokken (te ontwikkelen) gronden bestemmingen voor “Woongebied”, verdeeld over meerdere “kamers”, van elkaar gescheiden door groene stroken. Per woongebied worden op de verbeelding bouwvlakken aangegeven waarbinnen de toegelaten bouwaard (vrijstaand, twee aaneen, gestapeld) en de verticale maatvoering van woningen worden weergegeven. Het betreft zowel kleine individuele bouwvlakken voor één woning als grotere gebieden waarbinnen meerdere woningen mogelijk zijn. Het aantal toegelaten woningen per “kamer” is in de regels opgenomen. Het totaal komt blijkens de concept-regels uit op 1.237 woningen.

CONCEPT



Figuur 4: verbeelding concept-bestemmingsplan; het gaat om de gebieden met de lichtgele en groene kleur

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- 1.237 woningen van uiteenlopende typen, verspreid over het plangebied, gescheiden door groenstroken.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten. Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd. Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

De huidige bestemmingen bieden beperkte bouwmogelijkheden. Alleen binnen de agrarische bouwvlakken kunnen gebouwen worden opgericht. In de nieuwe planologische situatie bevinden zich woongebouwen verspreid over het plangebied. Voor omwonenden die uitzicht hebben op het plangebied kan daardoor in beginsel sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van het uitzicht.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Voor het aspect “schaduwwerking” geldt, vergelijkbaar met het aspect “uitzicht”, dat door toename van bouwmassa qua schaduwwerking een nadeel aan de orde kan zijn, afhankelijk van de ligging van het object ten opzichte van de nieuwbouw.

CONCEPT

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Het plangebied kan momenteel worden aangewend voor agrarische productiedoeleinden en extensief recreatief medegebruik. De nieuwe woonfunctie past functioneel op zichzelf beschouwd wel bij de bestaande woningen in de omgeving, maar wijkt af van het thans agrarische karakter en door het oprichten van de gebouwen zal bouwtechnisch gezien sprake zijn van een “verdichting” c.q. “verstening” van de omgeving, hetgeen nadelige gevolgen kan hebben voor de omgevingskarakteristiek.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Van het huidige agrarische gebruik en het extensieve recreatieve medegebruik gaat, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van mensen in verband met recreatief medegebruik, in beperkte mate een nadelige invloed uit op omliggende woonobjecten. Door de komst van de woningen zal sprake kunnen zijn van een grotere inbreuk op de privacy van omwonenden.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als

CONCEPT

burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Door de bouw van de voorziene woningen zal sprake kunnen zijn van een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, zoals licht en geluid.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Wij gaan er van uit, dat het project voorziet in afdoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Door de toename van het aantal woningen kan het aantal daaraan te relateren verkeersbewegingen in de omgeving toenemen, met de bijbehorende nadelige gevolgen van dien.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

In de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich op een paar locaties bedrijfsmatige functie van derden waarvoor het van belang kan zijn te onderzoeken of dat bedrijf mogelijk in de exploitatie of uitbreidingsmogelijkheden gehinderd zou kunnen worden door de geprojecteerde woningbouw. Dit aspect behoort echter niet tot de reikwijdte van dit onderzoek.

CONCEPT

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten kunnen bestaan uit:

- Een aantasting van het uitzicht;
- Extra schaduwwerking;
- Een nadelige wijziging van de omgevingskarakteristiek;
- Een grotere inbreuk op de privacy;
- Een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder;
- Een toename van verkeershinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, bezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de woonobjecten die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied, waarbij wij ons met name concentreren op woonobjecten die in de directe omgeving zijn gelegen van delen van het plangebied waarbinnen nieuwbouw van woningen plaats gaat vinden binnen de nieuwe bestemmingen “Woongebied”.

De overige objecten in of in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun functie of ligging geen, of een onvoldoende relevante relatie met het plangebied. Tevens zijn buiten beschouwing gelaten:

- omliggende woonobjecten waarvan uit gegevens van de BAG en de website www.ruimtelijkeplannen.nl blijkt dat deze recentelijk (ruim nà het ontstaan van voorzienbaarhgeid in 2005) zijn gebouwd respectievelijk planologisch mogelijk zijn gemaakt;
- woonobjecten die binnen de te ontwikkelen bestemmingen voor woongebieden gelegen zijn.

CONCEPT

Binnen de aldus gedefinieerde en beperkte invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende woonobjecten:

Cluster	Adres
Noordwest	Vennewatersweg 2, 4, 10, 12, 14, 16, 19, Westerweg 364, 368, 405, 407, 409, Groeneweg 8, 10-1 t/m 10-15, 12, Lijnbaan 1, 1a, 3, Hoogeweg 37, 39, 40, 40a, 40b, 41, 43
Noordoost	Kennemerstraatweg 407, 409, 411, 413, 415, 419, 421, 421a, 652, 652a, 652b, 652c, 652d, 654, 656, 658, Oosterzijweg 120, 120a, 122, 124, 126, 128
Midden-west	Westerweg 370, 411, 415, 417, 419, Schipperslaan 2, Lijnbaan 5, 7
Midden-oost	Oosterzijweg 75, 77, Runxputteweg 2, 4, 18, 18a, Kennemerstraatweg 423, 660, 662, 664, 666, 666a, 668, 670, 672, Kapellaan 1, 3, 3a, 5, 7, 11, 11a, 11b, 11c, 13, 15, 15a, 17, 17a, Hoogeweg 48, 49, 53, 54, 56, 56a, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, Groeneweg 16, 20, 22, 23, 24, 24a
Zuid	Hoogeweg 68, 68a, 73, Nieuwelaan 3, Kennemerstraatweg 429, 433, Kapellaan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126

CONCEPT

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak**,** onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

Relevante criteria

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de

CONCEPT

afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%. In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er in deze zaak aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete verwerking zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling van de criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten de realisering van woningen op een uitbreidingslocatie aansluitend aan de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

2 In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?

Gelet op de structuur van de omgeving, zijnde een gebied waarin zowel agrarische functies als woningen voorkomen, kan de nieuwe ontwikkeling (daar waar het de woningbouw betreft) gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid gedeeltelijk als passend worden aangemerkt.

CONCEPT

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De ontwikkeling van de woonwijk wordt binnen het langjarig door de gemeente vastgestelde beleid al gedurende lange tijd genoemd, zoals in het uit 2002 daterende “Structuurplan Zandzoom”, in 2005 opgevolgd door het thans geldende bestemmingsplan “Zandzoom”.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting **4%** van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

CONCEPT

8 ANDERSZINS VERZEKERD

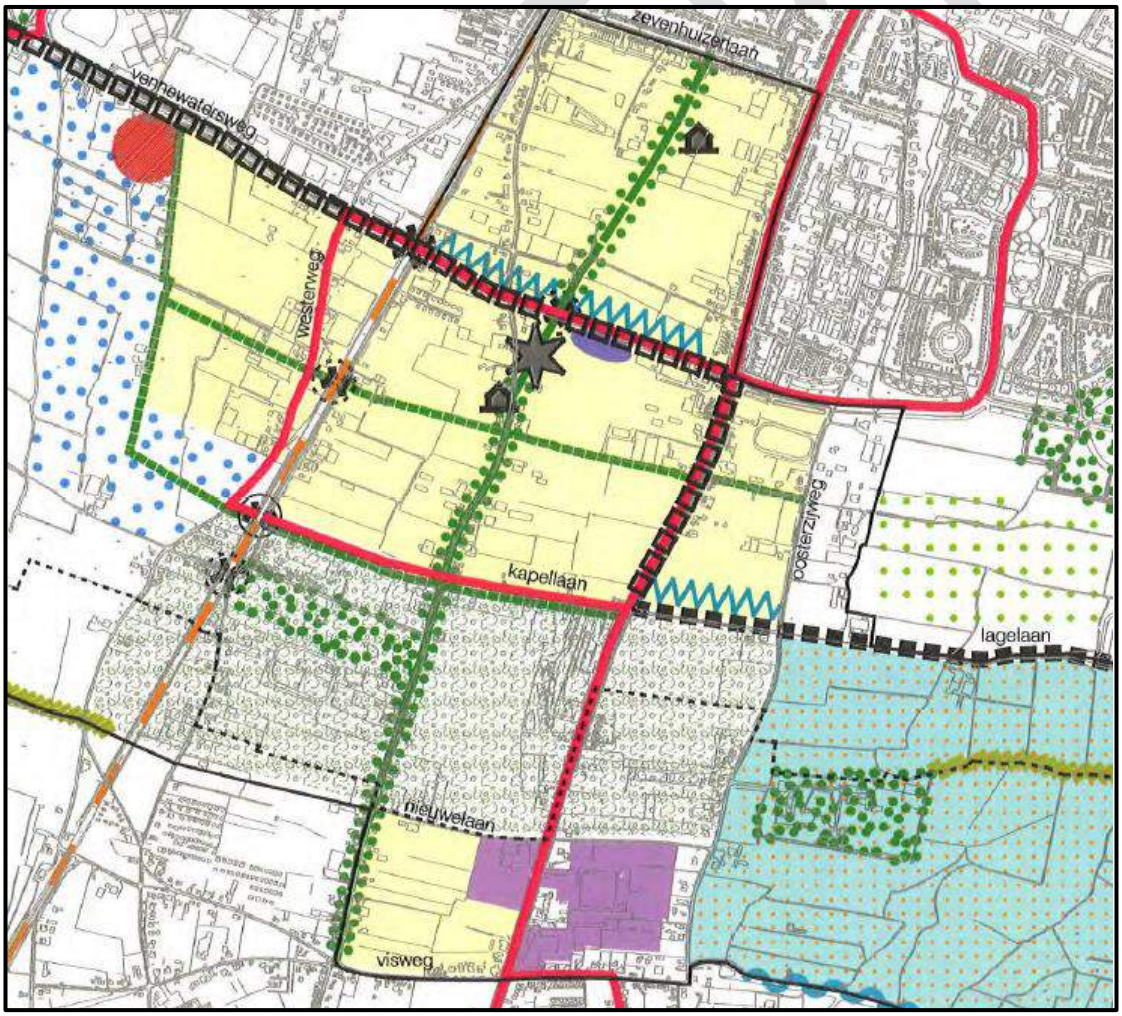
Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Voor zover ons bekend zijn met de eigenaren van de door ons in paragraaf 6.3 geïnventariseerde risico-objecten geen afspraken gemaakt die verband houden met de betreffende ontwikkeling. Dit aspect wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

CONCEPT

9 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.



Figuur 5: kaartmateriaal Structuurplan Zandzoom

De ontwikkeling van het woongebied Zandzoom heeft een voorgeschiedenis die teruggaat tot (zeker) 2002. In een eerder stadium is door opdrachtgever aangegeven dat op 5 april 2002 het gezamenlijk met de gemeente Castricum ontwikkelde ontwerp-structuurplan Zandzoom ter inzage is gelegd en dat deze ter inzagelegging op de juiste wijze zelfstandig is gepubliceerd. Wij gaan hiervan in dit advies uit, maar wij beschikken niet over de publicatie van het ontwerp-structuurplan zodat wij dit niet kunnen verifiëren. In eventuele procedures ex artikel 6.1 Wro zal, indien en voor zover noodzakelijk, de publicatie van het ontwerp-structuurplan alsnog moeten worden overlegd. Op basis van deze informatie gaan wij er vooralsnog van uit dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

5 april 2002

Bij de clusters komen wij hier op terug.

CONCEPT

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Als in de omgeving huurobjecten aanwezig zijn dan geldt ook de volgende definitie:

Marktwaarde in verhuurde staat

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie, zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum (14 juli 2023) als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkst.

CONCEPT

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
Kapellaan 58	17-01-2023	€ 350.000
Kapellaan 108	30-12-2022	€ 350.000
Kennemerstraatweg 413	02-11-2021	€ 470.000
Kennemerstraatweg 423	15-03-2023	€ 615.000
Kennemerstraatweg 654	28-03-2022	€ 550.000
Oosterzijweg 124	02-12-2021	€ 2.000.000
Runxputteweg 4	28-07-2023	€ 525.000
Vennewatersweg 16	15-11-2021	€ 1.600.000

CONCEPT

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering is het volgende object opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
Oosterzijweg 120	€ 1.795.000

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

CONCEPT

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Noordwest	Vennewatersweg 2, 4, 10, 12, 14, 16, 19, Westerweg 364, 368, 405, 407, 409, Groeneweg 8, 10-1 t/m 10-15, 12, Lijnbaan 1, 1a, 3, Hoogeweg 37, 39, 40, 40a, 40b, 41, 43

Deze woningen liggen in of nabij het noordwestelijk deel van het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch kernrandgebied waarbinnen alleen wezenlijke bouwmogelijkheden bestaan binnen agrarische bouwpercelen, die verspreid over het plangebied binnen dit cluster wel aanwezig zijn. Nabij deze agrarische bouwpercelen kan als gevolg van de daarbinnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden al sprake zijn van nadeel in de sfeer van het uitzicht, de bezonning en hinder van agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander beperkt door milieuregels.

In de nieuwe planologische situatie wordt het gebied getransformeerd naar woongebied. Als gevolg daarvan zal voor de objecten in dit cluster sprake kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht, een toename van schaduwwerking, een aantasting van de situeringswaarde, een inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, hinder van verkeer daaronder begrepen. In individuele gevallen zal de aard en ernst van de inbreuk worden bepaald door de ligging van het object ten opzichte van de huidige agrarische bouwpercelen: het nadeel zal groter zijn bij objecten die niet in de directe invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn en kleiner zijn dan objecten die wel in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn. Binnen het bestek van de onderhavige advisering is een individuele benadering niet opportuun; wij hanteren een naar verwachting op te treden “gemiddelde mate van inbreuk” om het planschaderisico voor het cluster te bepalen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen kunnen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding gevolgen kan hebben voor het planschaderisico. Wij hebben eerder geconcludeerd dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds **5 april 2002**. Sinds deze datum hebben zich meerdere transacties binnen dit cluster voorgedaan: van de 40 objecten in dit cluster zijn er 9 gekocht nà 5 april 2002. Deze objecten laten wij buiten de taxatie.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, namelijk een drempel van **4%**.

CONCEPT

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige “niet voorzienbaar gekochte” 31 objecten vóór de planologische verandering op € 8.500.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Noordwest			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
31	€ 410.000	€ 330.000	€ 80.000
Totaal			**€ 80.000**

CONCEPT

Cluster	Adres
Noordoost	Kennemerstraatweg 407, 409, 411, 413, 415, 419, 421, 421a, 652, 652a, 652c, 652d, 654, 656, 658, Oosterzijweg 120, 120a, 122, 124, 126, 128

Deze woningen liggen in of nabij het noordoostelijk deel van het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch kernrandgebied waarbinnen alleen wezenlijke bouwmogelijkheden bestaan binnen agrarische bouwpercelen, die verspreid over het plangebied binnen dit cluster in beperkte mate aanwezig zijn. Nabij deze agrarische bouwpercelen kan als gevolg van de daarbinnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden al sprake zijn van nadeel in de sfeer van het uitzicht, de bezonning en hinder van agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander beperkt door milieuregels.

In de nieuwe planologische situatie wordt het gebied getransformeerd naar woongebied. Als gevolg daarvan zal voor de objecten in dit cluster sprake kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht, een toename van schaduwwerking, een aantasting van de situeringswaarde, een inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik

inherente vormen van hinder, hinder van verkeer daaronder begrepen. In individuele gevallen zal de aard en ernst van de inbreuk worden bepaald door de ligging van het object ten opzichte van de huidige agrarische bouwpercelen: het nadeel zal groter zijn bij objecten die niet in de directe invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn en kleiner zijn dan objecten die wel in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn. Binnen het bestek van de onderhavige advisering is een individuele benadering niet opportuun; wij hanteren een naar verwachting op te treden “gemiddelde mate van inbreuk” om het planschaderisico voor het cluster te bepalen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen kunnen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding gevolgen kan hebben voor het planschaderisico. Wij hebben eerder geconcludeerd dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds **5 april 2002**. Sinds deze datum hebben zich meerdere transacties binnen dit cluster voorgedaan: van de 21 objecten in dit cluster zijn er 9 gekocht nà 5 april 2002. Deze objecten laten wij buiten de taxatie.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, namelijk een drempel van **4%**.

CONCEPT

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige “niet voorzienbaar gekochte” 12 objecten vóór de planologische verandering op € 12.325.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Noordoost			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
12	€ 800.000	€ 495.000	€ 305.000
Totaal			**€ 305.000**

CONCEPT

Cluster	Adres
Midden-west	Westerweg 370, 411, 415, 417, 419, Schipperslaan 2, Lijnbaan 5, 7

Deze woningen liggen in of nabij het middenwestelijk deel van het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch kernrandgebied waarbinnen alleen wezenlijke bouwmogelijkheden bestaan binnen agrarische bouwpercelen, die verspreid over het plangebied binnen dit cluster in beperkte mate aanwezig zijn. Nabij deze agrarische bouwpercelen kan als gevolg van de daarbinnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden al sprake zijn van nadeel in de sfeer van het uitzicht, de bezonning en hinder van agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander beperkt door milieuregels.

In de nieuwe planologische situatie wordt het gebied getransformeerd naar woongebied. Als gevolg daarvan zal voor de objecten in dit cluster sprake kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht, een toename van schaduwwerking, een aantasting van de

situeringswaarde, een inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, hinder van verkeer daaronder begrepen. In individuele gevallen zal de aard en ernst van de inbreuk worden bepaald door de ligging van het object ten opzichte van de huidige agrarische bouwpercelen: het nadeel zal groter zijn bij objecten die niet in de directe invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn en kleiner zijn dan objecten die wel in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn. Binnen het bestek van de onderhavige advisering is een individuele benadering niet opportuun; wij hanteren een naar verwachting op te treden “gemiddelde mate van inbreuk” om het planschaderisico voor het cluster te bepalen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen kunnen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding gevolgen kan hebben voor het planschaderisico. Wij hebben eerder geconcludeerd dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds **5 april 2002**. Sinds deze datum hebben zich meerdere transacties binnen dit cluster voorgedaan: van de 8 objecten in dit cluster zijn er 3 gekocht nà 5 april 2002. Deze objecten laten wij buiten de taxatie.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, namelijk een drempel van **4%**.

CONCEPT

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige “niet voorzienbaar gekochte” 5 objecten vóór de planologische verandering op € 4.775.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Midden-west			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
12	€ 285.000	€ 190.000	€ 95.000
Totaal			**€ 95.000**

CONCEPT

Cluster	Adres
Midden-oost	Oosterzijweg 75, 77, Runxputteweg 2, 4, 18, 18a, Kennemerstraatweg 423, 660, 662, 664, 666, 666a, 668, 670, 672, Kapellaan 1, 3, 3a, 5, 7, 11, 11a, 11b, 11c, 13, 15, 15a, 17, 17a, Hoogeweg 48, 49, 53, 54, 56, 56a, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, Groeneweg 16, 20, 22, 23, 24, 24a

Deze woningen liggen in of nabij het middenoostelijk deel van het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch kernrandgebied waarbinnen alleen wezenlijke bouwmogelijkheden bestaan binnen agrarische bouwpercelen, die verspreid over het plangebied binnen dit cluster in beperkte mate aanwezig zijn. Nabij deze agrarische bouwpercelen kan als gevolg van de daarbinnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden al sprake zijn van nadeel in de sfeer van het uitzicht, de bezonning en hinder van agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander beperkt door milieuregels.

In de nieuwe planologische situatie wordt het gebied getransformeerd naar woongebied. Als gevolg daarvan zal voor de objecten in dit cluster sprake kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht, een toename van schaduwwerking, een aantasting van de situeringswaarde, een inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, hinder van verkeer daaronder begrepen. In individuele gevallen zal de aard en ernst van de inbreuk worden bepaald door de ligging van het object ten opzichte van de huidige agrarische bouwpercelen: het nadeel zal groter zijn bij objecten die niet in de directe invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn en kleiner zijn dan objecten die wel in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn. Binnen het bestek van de onderhavige advisering is een individuele benadering niet opportuun; wij hanteren een naar verwachting op te treden “gemiddelde mate van inbreuk” om het planschaderisico voor het cluster te bepalen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen kunnen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding gevolgen kan hebben voor het planschaderisico. Wij hebben eerder geconcludeerd dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds **5 april 2002**. Sinds deze datum hebben zich meerdere transacties binnen dit cluster voorgedaan: van de 49 objecten in dit cluster zijn er 16 gekocht nà 5 april 2002. Deze objecten laten wij buiten de taxatie.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, namelijk een drempel van **4%**.

CONCEPT

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige “niet voorzienbaar gekochte” 33 objecten vóór de planologische verandering op € 27.800.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Midden-oost			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
33	€ 1.675.000	€ 1.110.000	€ 565.000
Totaal			**€ 565.000**

CONCEPT

Cluster	Adres
Zuid	Hoogeweg 68, 68a, 73, Nieuwelaan 3, Kennemerstraatweg 429, 433, Kapellaan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126

Deze woningen liggen in of nabij het zuidelijk deel van het plangebied en hebben daarop een variabele oriëntatie.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De objecten in dit cluster zijn momenteel gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch kernrandgebied waarbinnen alleen wezenlijke bouwmogelijkheden bestaan binnen agrarische bouwpercelen, die verspreid over het plangebied binnen dit cluster in beperkte mate aanwezig zijn. Nabij deze agrarische bouwpercelen kan als gevolg van de daarbinnen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden al sprake zijn van nadeel in de sfeer van het uitzicht, de bezonning en hinder van agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander beperkt door milieuregels.

In de nieuwe planologische situatie wordt het gebied getransformeerd naar woongebied. Als gevolg daarvan zal voor de objecten in dit cluster sprake kunnen zijn van een verslechtering van het uitzicht, een toename van schaduwwerking, een aantasting van de situeringswaarde, een inbreuk op de privacy en een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, hinder van verkeer daaronder begrepen. In individuele gevallen zal de aard en ernst van de inbreuk worden bepaald door de ligging van het object ten opzichte van de huidige agrarische bouwpercelen: het nadeel zal groter zijn bij objecten die niet in de directe invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn en kleiner zijn dan objecten die wel in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel gelegen zijn. Binnen het bestek van de onderhavige advisering is een individuele benadering niet opportuun; wij hanteren een naar verwachting op te treden “gemiddelde mate van inbreuk” om het planschaderisico voor het cluster te bepalen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen kunnen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of het onderwerp actieve risicoaanvaarding gevolgen kan hebben voor het planschaderisico. Wij hebben eerder geconcludeerd dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds **5 april 2002**. Sinds deze datum hebben zich meerdere transacties binnen dit cluster voorgedaan: van de 69 objecten in dit cluster zijn er 46 gekocht nà 5 april 2002. Deze objecten laten wij buiten de taxatie.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, namelijk een drempel van **4%**.

CONCEPT

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige “niet voorzienbaar gekochte” 23 objecten vóór de planologische verandering op € 11.335.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Zuid			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
23	€ 735.000	€ 455.000	€ 280.000
Totaal			**€ 280.000**

CONCEPT

11 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adressen	Planschade risico
Noordwest	Vennewatersweg 2, 4, 10, 12, 14, 16, 19, Westerweg 364, 368, 405, 407, 409, Groeneweg 8, 10-1 t/m 10-15, 12, Lijnbaan 1, 1a, 3, Hoogeweg 37, 39, 40, 40a, 40b, 41, 43	€ 80.000
Noordoost	Kennemerstraatweg 407, 409, 411, 413, 415, 419, 421, 421a, 652, 652a, 652b, 652c, 652d, 654, 656, 658, Oosterzijweg 120, 120a, 122, 124, 126, 128	€ 305.000
Midden-west	Westerweg 370, 411, 415, 417, 419, Schipperslaan 2, Lijnbaan 5, 7	€ 95.000
Midden-oost	Oosterzijweg 75, 77, Runxputteweg 2, 4, 18, 18a, Kennemerstraatweg 423, 660, 662, 664, 666, 666a, 668, 670, 672, Kapellaan 1, 3, 3a, 5, 7, 11, 11a, 11b, 11c, 13, 15, 15a, 17, 17a, Hoogeweg 48, 49, 53, 54, 56, 56a, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, Groeneweg 16, 20, 22, 23, 24, 24a	€ 565.000
Zuid	Hoogeweg 68, 68a, 73, Nieuwelaan 3, Kennemerstraatweg 429, 433, Kapellaan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126	€ 280.000
Totaal		**€ 1.325.000**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Commercieel directeur

CONCEPT

Bijlage J: Kaart bestemmingsplan

Legenda

Plangebied

- Plangrens

Enkelbestemmingen

- A — Agrarisch
- B — Bedrijf
- B-NV — Bedrijf - Nutsvoorziening
- CO — Cultuur en ontspanning
- GD — Gemengd
- G — Groen
- H — Horeca
- M — Maatschappelijk
- R-VT — Recreatie - Volkstuin
- T — Tuin
- V — Verkeer
- V-RV — Verkeer - Railverkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- W — Wonen
- WG-CKO — Woongebied - Centrale Kamer - Oost
- WG-CKW — Woongebied - Centrale Kamer - West
- WG-OOS — Woongebied - Oost
- WG-WES — Woongebied - West
- WG-ZUI — Woongebied - Zuid

Dubbelbestemmingen

- L-W — Leiding - Water
- WAA1 — Waarde - Archeologie
- WAC1 — Waarde - Cultuurhistorie

Functieaanduidingen

- (bd1) — bedrijf tot en met categorie 1
- (bd2) — bedrijf tot en met categorie 2
- (bd3.2) — bedrijf tot en met categorie 3.2
- (bd4.1) — bedrijf tot en met categorie 4.1
- (bw) — bedrijfswoning
- (beb) — beeldbepalende boom
- (g) — geluidscherm
- (h) — horeca
- (ha2) — horeca categorie 2
- (hv) — hovenier
- (m) — maatschappelijk
- (rw) — recreatiewoning
- (sba-bd) — specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk bedrijf
- (sb-die) — specifieke vorm van bedrijf - dierenkliniek
- (sc-eco) — specifieke vorm van cultuur en ontspanning - ecolodge
- (sc-tra) — specifieke vorm van cultuur en ontspanning - trainingsruimte
- (sh-kof) — specifieke vorm van horeca - koffiehuis
- (wg) — wonen uitgesloten

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aan] — aaneengebouwd
- [bij] — bijgebouwen
- [gst] — gestapeld
- [ka] — karakteristiek
- [sba-dg] — specifieke bouwaanduiding - dove gevel
- [sba-tok] — specifieke bouwaanduiding - twee onder een kap
- [twe] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

Maatvoeringen

- 2 — maximum aantal wooneenheden
- 10 — maximum bouwhoogte (m)
- 3,5 / 6,5 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - water

Bestemmingsplan Helloo Zandzoom 2023
gemeente Helloo

schaal:	1:4000
datum:	18 oktober 2023
projectnummer:	SR210496
formaat:	A1
aantal bladen:	1
bladnummer:	1
identificatienr.	NL.IMRO.0399.bpZandzoom2023-0v01
vorige versie:	10 juli 2023
voorontwerp:	-
ontwerp:	-
vaststelling:	-

BURO SRO

Bijlage K: Advies VON-prijzen woningen

Uitgangspunten waardebepaling grondprijzen t.b.v. exploitatieplan Zandzoom, gemeente Heiloo november 2023 KB Makelaars

Woningcategorie	Subscategorie	Kaveloppervlakte in m2	Oppervlakte woning in m2 GO	VON-prijs (incl. BTW)	Grondwaarde kavel (incl BTW)	Gemiddeld p/m2 incl BTW grond	Grondwaarde kavel (excl. BTW)		Gem. p/m2 excl BTW
Sociale huur	Appartement	-	75	**€ 356.250**	**€ 0**	**€ 0**	€ 0		
	Tussenwoning - klein	110	95	**€ 365.750**	**€ 96.250**	**€ 875**	€ 79.545		**€ 723**
	Hoekwoning - klein	160	95	**€ 384.750**	**€ 136.000**	**€ 850**	€ 112.397		**€ 702**
Sociale koop	Appartement	-	80	**€ 380.000**	**€ 0**	**€ 0**	€ 0		
	Tussenwoning - klein	110	95	**€ 365.750**	**€ 96.250**	**€ 875**	€ 79.545		**€ 723**
	Hoekwoning - klein	160	95	**€ 384.750**	**€ 136.000**	**€ 850**	€ 112.397		**€ 702**
Midden	Appartement - groot	-	110	**€ 533.500**	**€ 0**	**€ 0**	€ 0		
	Tussenwoning - groot	145	135	**€ 499.500**	**€ 126.875**	**€ 875**	€ 104.855		**€ 723**
	Hoekwoning - groot	175	140	**€ 532.000**	**€ 148.750**	**€ 850**	€ 122.934		**€ 702**
	2^1 kapwoning - klein zonder garage	225	130	**€ 552.500**	**€ 191.250**	**€ 850**	€ 158.058		**€ 702**
Duur	2^1 kapwoning - groot met garage	325	165	**€ 742.500**	**€ 268.125**	**€ 825**	€ 221.591		**€ 682**
	Vrijstaand - klein met garage	400	165	**€ 783.750**	**€ 320.000**	**€ 800**	€ 264.463		**€ 661**
	Vrijstaand - midden met garage	600	185	**€ 878.750**	**€ 465.000**	**€ 775**	€ 384.298		**€ 640**
	Vrije kavel	525	-	**€ 433.125**	**€ 433.125**	**€ 825**	€ 357.955		**€ 682**
Top segment	Vrijstaand -groot met garage	650	205	**€ 902.000**	**€ 503.750**	**€ 775**	€ 416.322		**€ 640**
	Vrije kavel	650	-	**€ 520.000**		**€ 800**	€ 429.752		**€ 661**
	Straffel vrije kavel - groot +++	**Totale kavel**					**Toeslag op grondprijs vrije kavel 650 m2 excl BTW**	**totaal excl BTW**	**gemiddeld p/m2 excl BTW**
	- Toeslag voor 100 m2	750	-	€ 80.000	€ 600.000	**€ 800**	€ 66.116	€ 495.868	**€ 661**
	- Toeslag voor 200 m2	850	-	€ 130.000	€ 650.000	**€ 765**	€ 107.438	€ 537.190	**€ 632**
	- Toeslag voor 300 m2	950	-	€ 160.000	€ 680.000	**€ 716**	€ 132.231	€ 561.983	**€ 592**
	- Toeslag voor 400 m2	1.050	-	€ 185.000	€ 705.000	**€ 671**	€ 152.893	€ 582.645	**€ 555**
	- Toeslag voor 500 m2	1.150	-	€ 205.000	€ 725.000	**€ 630**	€ 169.421	€ 599.174	**€ 521**
	- Toeslag voor 600 m2	1.250	-	€ 215.000	€ 735.000	**€ 588**	€ 177.686	€ 607.438	**€ 486**
	- Toeslag voor 700 m2	1.350	-	€ 225.000	€ 745.000	**€ 552**	€ 185.950	€ 615.702	**€ 456**
	- Toeslag voor 800 m2	1.450	-	€ 235.000	€ 755.000	**€ 521**	€ 194.215	€ 623.967	**€ 430**
	- Toeslag voor 900 m2	1.550	-	€ 245.000	€ 775.000	**€ 500**	€ 202.479	€ 632.231	**€ 408**
	- Toeslag voor 1000 m2	1.650	-	€ 255.000	€ 775.000	**€ 470**	€ 210.744	€ 640.496	**€ 388**
	- Toeslag voor 1100 m2	1.750	-	€ 265.000	€ 785.000	**€ 449**	€ 219.008	€ 648.760	**€ 371**
	- Toeslag voor 1200 m2	1.850	-	€ 275.000	€ 795.000	**€ 430**	€ 227.273	€ 657.025	**€ 355**
	- Toeslag voor 1300 m2	1.950	-	€ 285.000	€ 805.000	**€ 413**	€ 235.537	€ 665.289	**€ 341**
	- Toeslag voor 1400 m2	2.050	-	€ 295.000	€ 815.000	**€ 398**	€ 243.802	€ 673.554	**€ 329**

Bij de berekening van de oppervlakte van de woning is uitgegaan van GO, gezien er tegenwoordig rekening wordt gehouden met de NEN2580 normering en dit mede als uitgangspunt voor de berekening van woningwaarderingen wordt genomen.

In bovenstaand schema is een indicatie van de ideale verhouding tussen product, kavelgrootte en GO woningoppervlakte aangehouden

In de berekening is geen rekening gehouden met wooncategorien, maar zijn de marktwaardes aangehouden

Bij de kavels is uitgegaan van een bouwvlak, goothoogte en nokhoogte welke in verhouding staan met de grootte van de kavel

De waardering is een zo goed als mogelijke indicatie, gezien er met; achitectuur, plattegronden, exacte locatie in de Zandzoom etc, nog geen rekening kan worden gehouden

Kuyper & Blom makelaars

B.J. Kuyper RMT RT **18-jul-23**
Makelaar-Taxateur o.z.

Stationsweg 102, 1852 LN HEILOO
NVM lidnummer 12284
RMT 07.1501.5008

Bijlage L: Ingevulde plankostenscan

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rekenmodel
behorende bij de Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023

6-apr-23

Toelichting bij het Rekenmodel dat hoort bij de Regeling plankosten exploitatieplan 2017, versie 2023

1. Algemeen
Dit rekenmodel is een hulpmiddel bij de Regeling plankosten exploitatieplan. Het is de geactualiseerde versie van het rekenmodel versie 2021. Op grond van artikel 9 van de regeling worden de tarieven in de bijlagen bij de regeling jaarlijks aangepast aan de dan geldende tarieven van de cao voor gemeenteambtenaren. In dit rekenmodel zijn de tarieven verwerkt van de cao gemeenten 01-1-2023 tot 01-01-2024.

Met dit rekenmodel kunnen overheden de maximaal via het exploitatieplan te verhalen plankosten berekenen. Op grond van de afdeling Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4) zijn overheden verplicht om de kosten van de uitvoering van ruimtelijke plannen te verhalen op initiatiefnemers van bouwplannen. Het gaat hoofdzakelijk om de kosten van de aanleg van publieke voorzieningen als straten, pleinen en parken. Daarnaast gaat het om de plankosten van het opstellen van ruimtelijke plannen, juridisch advies en voorbereiding en toezicht op uitvoering (VTU).

Dit rekenmodel is gebaseerd op de Regeling plankosten exploitatieplan, maar vervangt dat niet. Bij eventuele geschillen is de tekst van regeling plankosten exploitatieplan leidend. Daarbij is het rekenmodel niet van toepassing wanneer de overheid vóórdat het ruimtelijk plan wordt vastgesteld met de initiatiefnemers een overeenkomst afsluit waarin het kostenverhaal is geregeld. De regeling bevat verschillende kosten die niet van toepassing zijn bij een overeenkomst, waaronder de kosten van het vaststellen van het exploitatieplan.

Sinds 2021 is dit rekenmodel niet meer beveiligd met een wachtwoord. Het doel daarvan is te voorkomen dat medewerkers van gemeenten of andere overheden het model niet kunnen invullen doordat de beveiliging van het ICT-netwerk in werking treedt. In beginsel is het daardoor mogelijk veranderingen aan te brengen in de rekenformules. Dat is niet toegestaan omdat daardoor de regeling plankosten exploitatieplan niet correct zou worden toegepast. Het is de bedoeling dat in het rekenmodel alleen de gegevens worden ingevuld die nodig zijn om de plankosten te berekenen.

Bij alle vragen in het rekenmodel zijn infobuttons opgenomen. Deze infobuttons werken mogelijk niet als het bestand van het rekenmodel met behulp van de Windows verkenner of vanuit een Internet browser wordt geopend. Zet het rekenmodel daarom eerst op de harde schijf of het netwerk, start dan Excel en open het bestand met de knoppen ‘bestand’ en ‘openen’. Als u op zoek bent naar meer informatie, raadpleeg dan de toelichting bij de regeling plankosten exploitatieplan 2017 (Staatscourant 2017, 6470 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl)).

2. Het rekenmodel in de praktijk.
Het rekenmodel bestaat uit 3 werkbladen:
- vragenlijst
- productenlijst
- resultaat

In het werkblad vragenlijst vult u de basisgegevens van het project in (o.a.de projectnaam, de datum, het ruimtelijk programma en de uit te voeren werken en werkzaamheden).
In het werkblad productenlijst vult u in welke en hoeveel producten en diensten de gemeente levert. Alle producten en diensten zijn vrij te kiezen, behalve het omgevingsmanagement en de diensten van een projectmanagementassistent. Die diensten zijn alleen toepassing bij complexe projecten. Of een project een complex project is, hangt af van de basisgegevens die u in de vragenlijst heeft ingevuld. Belangrijk is onder meer om wat voor soort locatie het gaat (binnenstedelijk, uitleg etc.) en of sprake is van herstructurering.
In het werkblad resultaat vindt u in cel F52 het bedrag van de plankosten dat de gemeente ten hoogste kan verhalen. De gemeente beslist bij de vaststelling van het exploitatieplan of het met behulp van het rekenmodel berekende bedrag of een lager bedrag bij initiatiefnemers in rekening wordt gebracht. Het wordt aangeraden om de uitdraaien van de vragenlijst, de productenlijst en het resultaat bij het exploitatieplan te voegen dat aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Dat maakt de plankosten inzichtelijk voor het bestuur, de raad en de aanvragers van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

3. Tot slot
Aan het rekenmodel zijn 2 hulpbladen gekoppeld. Als u één van de onderstaande buttons aanklikt, verschijnt het hulpblad in het werkbladenoverzicht.
- hulpblad 1 toont de berekening van het slopen, bouw- en woonrijpmaken, voorbelasten en ophogen. Tevens zijn hier de uren voor het maken van de ruimtelijke ordeningsproducten aangegeven.
- hulpblad 2 toont de berekening van de exploitatiebijdrage en kan worden gebruikt wanneer de eigenaar van de grond zelf werkzaamheden uitvoert die in het exploitatieplan zijn opgenomen. De eigenaar ontvangt geen volledige, maar een gedeeltelijke vergoeding, afhankelijk van de hoeveelheid werk die de gemeente nog moet verrichten. In het hulpblad moet voor alle categorieën producten worden ingevuld welk deel van de kosten wordt vergoed. Deze vergoeding mag niet hoger zijn dan in artikel 8 van de regeling is aangegeven en moet zijn gebaseerd op een overzicht van de door de gemeente te verrichten werkzaamheden.

Meer weten? Raadpleeg de toelichting bij de Regeling plankosten exploitatieplan of lees de lijst van veelgestelde vragen over de regeling op de pagina grondbeleid van de rijksoverheid:
https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/grondbeleid

Regeling plankosten exploitatieplan 2023
Vragenlijst

Datum	16-11-2023
Gemeente	Heiloo
Projectnaam	Zandzoom
Projectnummer	nvt
Datum prijspeil	1-1-2023
Looptijd project in jaren	12
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? **9** jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? **791.380,00** m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?
- ○ historisch gebied
- ○ binnenstedelijke locatie
- ○ inbreidingslocatie
- ◉ uitbreidingslocatie
- ○ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ?
- ○ ja
- ◉ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? **156** totaal
- a aantal onbebouwde percelen: **128** stuks
- b aantal bebouwde percelen: **28** stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? totaal
- a waarvan onbebouwde percelen: stuks
- b waarvan percelen met woningen: stuks
- c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning): stuks
- d waarvan percelen met bijzondere objecten: stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

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	1.278	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk	7.354	m2 bvo
recreatie	1.643	m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

491.833	m2 uitgeefbaar	62%
299.547	m2 openbaar	38%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?
- ○ Ja
- ◉ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☑ Programma van eisen
- ☑ Masterplan
- ☑ Beeldkwaliteitsplan
- ☑ Stedenbouwkundig plan
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☑ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☑ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☑ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

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

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

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

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? 51,64 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ○ slecht ◉ normaal ○ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 203.745 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☑ (agrarisch) 75 %

☑ overige onroerende zaken 25 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? 75 %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☑ Openbaar	100 %	☐ Design&construct		%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key		%
☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees		%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ◉ ja ○ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ◉ integraal ○ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? _____ deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? _____ jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? _____ m1

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

☑ Openbaar	100 %	☐ Design&construct		%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key		%
☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees		%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ◉ Ja ○ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? 20,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023
Produkten/activiteitenlijst

Datum	16-11-2023
Gemeente	**Heiloo**
Projectnaam	**Zandzoom**
Projectnummer	**nvt**
Datum prijspeil	1-1-2023
Looptijd in jaren	12

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit	
	Verwerving	
☑ **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/pachtontbinding) 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

Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023
Produkten/activiteitenlijst

Datum	16-11-2023
Gemeente	**Heiloo**
Projectnaam	**Zandzoom**
Projectnummer	**nvt**
Datum prijspeil	1-1-2023
Looptijd in jaren	12

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit	
	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/vastgoedinformatie	
☑ **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 2023
Resultaat

	Datum	16-11-2023	**Complexiteit**	**131%**
	Gemeente	**Heiloo**		
	Projectnaam	**Zandzoom**		
	Projectnummer	**nvt**		print
	Datum prijspeil	1-1-2023		
	Looptijd project in jaren	12		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***657***	***€ 93.266***	***1%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	657	€ 93.266	1%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***9.971***	***€ 1.415.811***	***13%***
2.1	Programma van Eisen	147	€ 20.874	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	2.543	€ 361.112	3%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	1.300	€ 184.670	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	4.018	€ 570.553	5%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.962	€ 278.602	3%
	Ruimtelijke Ordening	***1.386***	***€ 196.868***	***2%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	470	€ 66.725	1%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	917	€ 130.143	1%
	Civiele en cultuur techniek	***49.197***	***€ 6.004.490***	***56%***
4.1	Planontwikkeling	1.652	€ 234.598	2%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	47.545	€ 5.769.892	53%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***1.102***	***€ 124.493***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	1.102	€ 124.493	1%
	Communicatie	***661***	***€ 177.136***	***2%***
6.1	Omgevingsmanagement	661	€ 177.136	2%
	Management	***15.424***	***€ 2.165.957***	***20%***
7.1	Projectmanagement	8.814	€ 1.418.999	13%
7.2	Projectmanagementassistentie	6.610	€ 746.958	7%
	Planeconomie	***4.407***	***€ 625.770***	***6%***
8.1	Planeconomie	4.407	€ 625.770	6%
	totaal	***82.804***	***€ 10.803.791***	***100%***

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf produkten/activiteiten heeft uitgevoerd
In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !

Datum	16-11-2023
Gemeente	Heiloo
Projectnaam	Zandzoom
Projectnummer	nvt
Datum prijspeil	100

Naam grondeigenaar: Kamers
Aantal gewogen eenheden: 100

	totaal resultaat exploitatieplan	euro's	aandeel in de plankosten 100% euro's	voert zelf onderstaande produkten uit: conform art 8 regeling vergoedingspercentages zelf invoeren	vergoeding voor deze produkten euro's	te betalen aan de gemeente euro's
	Verwerving	**€ *93.266***	**€ 93.266**	**Maximaal 90%**	**€ -**	**€ 93.266**
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	€ 93.266	€ 93.266	0,0%	€ -	€ 93.266
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
	Stedenbouw	**€ *1.415.811***	**€ 1.415.811**	**Maximaal 90%**	**€ 679.324**	**€ 736.487**
2.1	Programma van Eisen	€ 20.874	€ 20.874	0,0%	€ -	€ 20.874
2.2	Prijsvraag	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
2.3	Masterplan	€ 361.112	€ 361.112	0,0%	€ -	€ 361.112
2.4	Beeldkwaliteitsplan	€ 184.670	€ 184.670	0,0%	€ -	€ 184.670
2.5	Stedenbouwkundig plan	€ 570.553	€ 570.553	80,0%	€ 456.443	€ 114.111
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	€ 278.602	€ 278.602	80,0%	€ 222.881	€ 55.720
	Ruimtelijke Ordening	**€ *196.868***	**€ 196.868**	**Maximaal 60%**	**€ -**	**€ 196.868**
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsver	€ 66.725	€ 66.725	0,0%	€ -	€ 66.725
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	€ 130.143	€ 130.143	0,0%	€ -	€ 130.143
	Civiele en cultuur techniek	**€ *6.004.490***	**€ 6.004.490**	**Maximaal 80%**	**€ 4.803.592**	**€ 1.200.898**
4.1	Planontwikkeling	€ 234.598	€ 234.598	80,0%	€ 187.678	€ 46.920
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ 5.769.892	€ 5.769.892	80,0%	€ 4.615.914	€ 1.153.978
	Landmeten/vastgoedinformatie	**€ *124.493***	**€ 124.493**	**Maximaal 90%**	**€ -**	**€ 124.493**
5.1	Kaartmateriaal	€ 124.493	€ 124.493	0,0%	€ -	€ 124.493
	Communicatie	**€ *177.136***	**€ 177.136**	**Maximaal 90%**	**€ -**	**€ 177.136**
6.1	Omgevingsmanagement	€ 177.136	€ 177.136	0,0%	€ -	€ 177.136
	Management	**€ *2.165.957***	**€ 2.165.957**	**Maximaal 90%**	**€ -**	**€ 2.165.957**
7.1	Projectmanagement	€ 1.418.999	€ 1.418.999	0,0%	€ -	€ 1.418.999
7.2	Projectmanagementassistentie	€ 746.958	€ 746.958	0,0%	€ -	€ 746.958
	Planeconomie	**€ *625.770***	**€ 625.770**	**Maximaal 90%**	**€ -**	**€ 625.770**
8.1	Planeconomie	€ 625.770	€ 625.770	0,0%	€ -	€ 625.770
	totaal	**€ *10.803.791***	**€ *10.803.791***		**€ *5.482.916***	**€ *5.320.874***

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning

Naam grondeigenaar: Kamers
Aantal gewogen eenheden: 100

Produkt/activiteit	euro's	euro's	conform art 8 regeling vergoedingspercentage	aandeel in de plankosten vergoeding voor deze produkten	100% te betalen aan de gemeente
Verwerving	**€ *93.266***	**€ *93.266***	***0%***	**€ -**	**€ *93.266***
Stedenbouw	**€ *1.415.811***	**€ *1.415.811***	***48%***	**€ *679.324***	**€ *736.487***
Ruimtelijke Ordening	**€ *196.868***	**€ *196.868***	***0%***	**€ -**	**€ *196.868***
Civiele en cultuur techniek	**€ *6.004.490***	**€ *6.004.490***	***80%***	**€ *4.803.592***	**€ *1.200.898***
Landmeten/vastgoedinformatie	**€ *124.493***	**€ *124.493***	***0%***	**€ -**	**€ *124.493***
Communicatie	**€ *177.136***	**€ *177.136***	***0%***	**€ -**	**€ *177.136***
Management	**€ *2.165.957***	**€ *2.165.957***	***0%***	**€ -**	**€ *2.165.957***
Planeconomie	**€ *625.770***	**€ *625.770***	***0%***	**€ -**	**€ *625.770***
totaal	**€ *10.803.791***	**€ *10.803.791***	***128%***	**€ *5.482.916***	**€ *5.320.874***

Bijlage M: Onderbouwing opbrengsten en kosten exploitatieopzet

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

OVERZICHT KOSTEN			
B	Sloopkosten (6.2.3.c-d)	€	1.329.390
C	Onderzoekskosten (6.2.4.a)	€	3.440.412
D	Bodemsanering en grondwerken (6.2.4b)	€	316.552
E	Voorzieningen bouwrijp (6.2.4.c(1))	€	22.074.756
F	Voorzieningen woonrijp (6.2.4.c(2))	€	18.126.335
G	Overige maatregelen (6.2.4.d-f)	€	4.240.000
H	Plankostenscan (6.2.4.g-j)	€	10.805.339
I	Tijdelijk beheer (6.2.4.k)	€	412.596
J	Raming van planschade (6.2.4.l)	€	1.325.000
K	Bovenplanse kosten (6.2.11.i)	€	5.933.841

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

KOSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
B	**Sloopkosten (6.2.3.c-d)**					**€ 1.329.390**
01	Grond al ingebracht	1	post	€ 388.000,00	€ 388.000	
02	Grond nog niet ingebracht	1	post	€ 941.390,00	€ 941.390	
C	**Onderzoekskosten (6.2.4.a)**					**€ 3.440.412**
01	Gerealiseerde onderzoekskosten (gemeente)	1	post	€ 281.444,33	€ 281.444	
02	(Nader) archeologisch onderzoek (eigenaar)	79,1	ha	€ 30.000,00	€ 2.374.140	
03	Divers (nader) onderzoek conform Kwaliteitshandboek (eigenaar)	79,1	ha	€ 6.000,00	€ 474.828	
04	Overige onderzoeken (gemeente)	1	post	€ 310.000,00	€ 310.000	
D	**Bodemsanering en grondwerken (6.2.4b)**					**€ 316.552**
01	Bodemsanering confrom RUD	79,1	ha	€ 4.000,00	€ 316.552	
E	**Voorzieningen bouwrijp (6.2.4.c(1))**					**€ 22.074.756**
01	Opruimen en egaliseren	791.380	m²	€ 0,80	€ 633.104	
02	Ophogen (0,4 m) uitgeefbaar en groen	633.037	m²	€ 8,50	€ 5.380.815	
03	Aanleggen afwateringsgreppels	29.492	m²	€ 13,00	€ 383.396	
04	Realiseren bouwweg tpv hoofdontsluiting	8.956	m²	€ 64,00	€ 573.184	
05	Realiseren bouwweg tpv woonstraat en woonerf	61.033	m²	€ 66,00	€ 4.028.178	
06	Aanleggen gescheiden rioolstelsel	15.354	m	€ 455,00	€ 6.986.110	
07	Realiseren huisaansluitingen riolering	1.278	won	€ 755,00	€ 964.890	
08	Aanleggen duiker ø600 (25 m)	4	st	€ 10.300,00	€ 41.200	
09	Aanleggen duiker ø300 (15 m)	177	st	€ 3.600,00	€ 637.200	
10	Aanleggen knijpconstructie afwatering	17	st	€ 6.900,00	€ 117.300	
11	Plaatsen brandkranen	154	st	€ 8.300,00	€ 1.278.200	
12	Tijdelijke maatregelen	1	post	€ 1.051.178,85	€ 1.051.179	
F	**Voorzieningen woonrijp (6.2.4.c(2))**					**€ 18.126.335**
01	Aanleggen hoofdontsluiting	8.956	m²	€ 95,00	€ 850.820	
02	Aanleggen woonstraat	57.067	m²	€ 97,00	€ 5.535.499	
03	Aanleggen woonerf	3.966	m²	€ 89,00	€ 352.974	
04	Aanleggen ontsluitingsweg	13.172	m²	€ 97,00	€ 1.277.684	
05	Aanleggen parkeerplaats	14.070	m²	€ 90,00	€ 1.266.300	
06	Aanleggen fietspad	4.013	m²	€ 101,00	€ 405.313	
07	Aanleggen voetpad	17.545	m²	€ 59,00	€ 1.035.155	
08	Aanleggen inritten (per stuk)	604	st	€ 1.400,00	€ 845.600	
09	Aanleggen inritten (per m²)	889	m²	€ 102,00	€ 90.678	
10	Aanleggen groen	143.397	m²	€ 7,50	€ 1.075.478	
11	Planten hagen, sierplantsoen en park	4.335	m²	€ 21,00	€ 91.035	
12	Aanleggen park	2.469	m²	€ 41,00	€ 101.229	
13	Aanleggen nieuwe houtwallen	6.300	m	€ 345,00	€ 2.173.500	
14	Opwaarderen bestaande houtwallen	2.455	m	€ 69,00	€ 169.395	
15	Planten bomen langs hoofdontsluiting	120	st	€ 825,00	€ 99.000	
16	Planten bomen langs woonstraat	845	st	€ 690,00	€ 583.050	
17	Plaatsen lichtmasten (6m)	60	st	€ 2.475,00	€ 148.500	
18	Plaatsen lichtmasten (4m)	863	st	€ 1.175,00	€ 1.014.025	
19	Plaatsen voetgangersbruggen	8	st	€ 16.500,00	€ 132.000	
20	Plaatsen straatmeubilair	923	st	€ 290,00	€ 267.670	
21	Plaatsen inrichtingselementen	1.278	st	€ 185,00	€ 236.430	
22	Realiseren speelplaats	5	st	€ 75.000,00	€ 375.000	
G	**Overige maatregelen (6.2.4.d-f)**					**€ 4.240.000**
01	Geluidscherm ten behoeve aansluiting A9	1	st	€ 235.000,00	€ 235.000	
02	Geluidscherm ten behoeve van spoor	1	st	€ 1.800.000,00	€ 1.800.000	
03	Geluidscherm ten behoeve van bedrijf	100	m	€ 550,00	€ 55.000	
04	Aanpassing en aansluiting op bestaande riool infrastructuur	1	st	€ 380.000,00	€ 380.000	
05	Aanpassen Lijnbaan	1	st	€ 290.000,00	€ 290.000	
06	Aanpassen Westerweg	1	st	€ 250.000,00	€ 250.000	
07	Aanpassen Kapellaan	1	st	€ 165.000,00	€ 165.000	
08	Aanpassen Oosterzijweg	1	st	€ 215.000,00	€ 215.000	
09	Aanpassen kruispunt Ypensteinerlaan-Oosterzijweg	1	st	€ 55.000,00	€ 55.000	
10	Realiseren verkeersdrempels Ypensteinerlaan thv nieuwe ontwikkelingen	2	st	€ 30.000,00	€ 45.000	
11	Aanpassen deel Nieuwelaan ivm ontsluiting woningen	1	st	€ 50.000,00	€ 50.000	
12	Plaatsen rioolgemalen inclusief persleidingen	1	st	€ 700.000,00	€ 700.000	
13	Maatregel ter compensatie van vrijkomend stikstof	-	post	€ -	€ -	
H	**Plankostenscan (6.2.4.g-j)**					**€ 10.805.339**
01	Verwerving	1	post	€ 93.265,60	€ 93.266	
02	Stedenbouw	1	post	€ 1.415.813,09	€ 1.415.813	
03	Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 196.887,89	€ 196.888	
04	Civiele en cultuur techniek	1	post	€ 6.005.921,34	€ 6.005.921	
05	Landmeten/vastgoedinformatie	1	post	€ 124.496,97	€ 124.497	
06	Communicatie	1	post	€ 177.137,39	€ 177.137	
07	Management	1	post	€ 2.166.027,00	€ 2.166.027	
08	Planeconomie	1	post	€ 625.790,10	€ 625.790	
I	**Tijdelijk beheer (6.2.4.k)**					**€ 412.596**
01	Tijdelijk beheer (openbaar gebied van jaar bouwrijp tot oplevering)	1.650.384	ehd	€ 0,25	€ 412.596	
J	**Raming van planschade (6.2.4.l)**					**€ 1.325.000**
01	Planschade op basis van risicoanalyse	1	post	€ 1.325.000,00	€ 1.325.000	
K	**Bovenplanse kosten (6.2.11.i)**					**€ 5.933.841**
01	Bijdrage Nota Bovenwijkse voorzieningen 2019-2028	1	post	€ 5.933.841,14	€ 5.933.841	

Toelichting tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

RESIDUELE KAVELPRIJZEN	Appartement - sociale huur	Rijwoning - sociale huur	Appartement - sociale koop	Rijwoning - sociale koop	Appartement - midden	Rijwoning - midden	Tweekapper - midden	Appartement - duur	Tweekapper - duur	Vrijstaand - duur	Vrijstaand - top	Cultuur en ontspanning	Maatschappelijk
	Cat 1/2: sociale huur		Cat 1/2: sociale koop		Cat 3: midden			Cat 4: duur			Top	Overig	Overig
Gegevens													
- Bruto woonoppervlak (m² BVO)	107,1 m² bvo	135,7 m² bvo	78,6 m² bvo	100,0 m² bvo	114,3 m² bvo	142,9 m² bvo	128,6 m² bvo	200,0 m² bvo	235,7 m² bvo	250,0 m² bvo	292,9 m² bvo		
- Bruto/netto verhouding (exclusief garage)	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	0,00%	0,00%
- Netto woonoppervlak (m² GBO)	75,0 m² gbo	95,0 m² gbo	55,0 m² gbo	70,0 m² gbo	80,0 m² gbo	100,0 m² gbo	90,0 m² gbo	140,0 m² gbo	165,0 m² gbo	175,0 m² gbo	205,0 m² gbo	0,0 m² gbo	0,0 m² gbo
- Kaveloppervlak	65 m²	100 m²	65 m²	145 m²	65 m²	185 m²	300 m²	160 m²	350 m²	500 m²	800 m²	1 m²	1 m²
Opbrengsten													
- Huurprijs (€ per m² gbo per maand / vvo)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Huurprijs (€ per maand)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Opbrengst (BAR / € per m² GBO)	0,00%	0,00%	€ 4.800	€ 3.900	€ 4.900	€ 3.800	€ 4.300	€ 5.000	€ 4.500	€ 4.800	€ 4.900	€ -	€ -
- Opbrengst V.O.N. (woning/appartement)	€ -	€ -	€ 265.000	€ 272.500	€ 392.500	€ 380.000	€ 387.500	€ 700.000	€ 742.500	€ 840.000	€ 1.005.000	€ -	€ -
- BTW	€ -	€ -	€ 45.992	€ 47.293	€ 68.120	€ 65.950	€ 67.252	€ 121.488	€ 128.864	€ 145.785	€ 174.421	€ -	€ -
Totale opbrengsten (excl. BTW)	**€ -**	**€ -**	**€ 219.008**	**€ 225.207**	**€ 324.380**	**€ 314.050**	**€ 320.248**	**€ 578.512**	**€ 613.636**	**€ 694.215**	**€ 830.579**	**€ -**	**€ -**
Kosten													
- Bouwkosten incl opslagen (€ per m² BVO)	€ -	€ -	€ 1.600	€ 1.300	€ 1.800	€ 1.300	€ 1.500	€ 1.800	€ 1.500	€ 1.600	€ 1.600	€ -	€ -
- Bijkomende bouwkosten, leges, AK + WR (% aanneemsom)	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	0,00%	0,00%
- Aanneemsom incl opslagen	€ -	€ -	€ 125.714	€ 130.000	€ 205.714	€ 185.714	€ 192.857	€ 360.000	€ 353.571	€ 400.000	€ 468.571	€ -	€ -
- Bijkomende bouwkosten	€ -	€ -	€ 37.714	€ 39.000	€ 61.714	€ 55.714	€ 57.857	€ 108.000	€ 106.071	€ 120.000	€ 140.571	€ -	€ -
Totaal kosten (excl. BTW)	**€ -**	**€ -**	***€ 163.429***	***€ 169.000***	***€ 267.429***	***€ 241.429***	***€ 250.714***	***€ 468.000***	***€ 459.643***	***€ 520.000***	***€ 609.143***	**€ -**	**€ -**
Resultaat													
- Grondwaarde per woning (BAR)	€ 19.000	€ 25.000	€ 55.580	€ 56.207	€ 56.952	€ 72.621	€ 69.534	€ 110.512	€ 153.994	€ 174.215	€ 221.436	€ 170	€ 119
- Grondquote (VON excl BTW)	0,00%	0,00%	25,38%	24,96%	17,56%	23,12%	21,71%	19,10%	25,10%	25,10%	26,66%	0,00%	0,00%
- Grondwaarde per m² kavel	€ 292	€ 250	€ 855	€ 388	€ 876	€ 393	€ 232	€ 691	€ 440	€ 348	€ 277	€ 170	€ 119
Opgenomen in GREX													
- Grondwaarde per woning	€ 19.000	€ 25.000	€ 55.600	€ 56.200	€ 57.000	€ 72.600	€ 69.500	€ 110.500	€ 154.000	€ 174.200	€ 221.400	€ 170	€ 120

Bijlage N: Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom

Ruimtelijk Kwaliteits Kader

Zandzoom

la4sale

Ruimtelijk Kwaliteitskader

Zandzoom

Ontwerpprincipes voor de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt in het Binnenduinse landschap van Heiloo

la4sale
8 april 2019

Inhoud

Leeswijzer *blz 5*

Locatie *blz 7*
- *Landschap*
- *Strandwal en strandvlakte*

De strandwal structuurdragers *blz 18*
- *Linten*
- *Velden*
- *Bijzondere korrels*

Linten ruimtelijke componenten *blz 22*
- *Huizen in hun tuin*
- *Schuren op hun erf*
- *Bomen in de voortuin*
- *Parkeren achter*
- *Hagen*
- *Tussenliggende weide*
- *Voorliggende weide*
- *Moestuintje*
- *De doorkijk*
- *De ventweg*

Velden ruimtelijke componenten *blz 52*
- *Velden*
- *Lange zichtlijnen*
- *Bosjes*
- *Dwarslanen*
- *Houtwallen*
- *Schuren en kassen*
- *Tractorpaden*

Bijzondere korrels ruimtelijke componenten *blz 70*
- *Buurtschapjes*
- *Grote groene korrel*

De Strandvlakte ruimtelijke componenten *blz 78*
- *Flanken*
- *Vergezichten*
- *Erven*
- *Wegdijkjes*
- *Waterlopen*

Ontwerpingrediënten *blz 88*
- *Linten*
- *Dwarslanen*
- *Velden*
- *Buurtschapjes*
- *Buitens*
- *Erven*

Toetsing, kaderkaart en criteria *blz 124*
- *Kaderzones*
- *Te behouden groen en water*
- *Criteria uit de Kadernota SBKV*
- *Criteria landschap*
- *Criteria linten (nieuw en oud)*
- *Criteria velden en dwarslanen*
- *Criteria bijzondere korrels*

Colofon *blz 143*

Leeswijzer

Dit document geeft de ruimtelijke kwaliteitskaders voor de stedenbouwkundige invulling en uitwerking van de architectuur en openbare ruimte voor de ontwikkeling van 'Zandzoom'. Een ontwikkeling van circa 1265 woningen op de strandwal van Heiloo.

Het eerste deel van dit document is inleidend en dient ter inspiratie, het geeft achtergrondinformatie over de locatie en benoemt en verbeeldt de ruimtelijke componenten waarmee het huidig woonlandschap is opgebouwd.
Het tweede deel, Ontwerpingrediënten, vormt de 'gereedschapskist' waarmee de ontwerpen gemaakt kunnen worden. Hier worden in beeld en tekst en middels principeplannen en referenties de handvatten, kaders en richtlijnen gegeven voor uitwerking van verkaveling, architectuur en buitenruimte.
Die kaders zijn niet voor de hele Zandzoom hetzelfde. Het is de bedoeling om de rijkdom aan verschillen te behouden door niet overal hetzelfde te doen, maar juist door te bouwen in de structuur van het landschap en haar ontstaansgeschiedenis. Op de flank anders dan op de rug, Westelijk anders dan Oostelijk, in het lint anders dan in het veld.
De *Kaderkaart* op het eind van dit document geeft aan waar precies welke kaders gelden. Dit gebeurt door kleurzones die verwijzen naar de verschillende 'sets' van kaders uit het tweede deel, bijvoorbeeld Lint, Veld, Erf of Buiten. In de Kaderkaart worden ook de belangrijke ontsluitingslijnen getraceerd en enkele te behouden open ruimtes met zichtlijnen. Die lijnen liggen niet muurvast, evenmin als de grenzen tussen de kleurvlakken. Hun positie is echter belangrijk omdat dit met name de aansluiting en de verbanden tussen de afzonderlijke ontwikkelingen en de omgeving smeedt. Tevens worden waardevolle groen- en waterstructuren op deze manier gespaard en in de planvorming opgenomen.
De Kaderkaart heeft dus enige rek en flexibiliteit, stevig genoeg om over een langere periode ingevuld te worden en daarbij de samenhang van de hele Zandzoom te garanderen, elastisch genoeg om tijdens de verschillende uitwerkingen in te kunnen spelen op stedenbouwkundige inpasbaarheid, eigendomsverhoudingen en voortschrijdend (markt)inzicht.

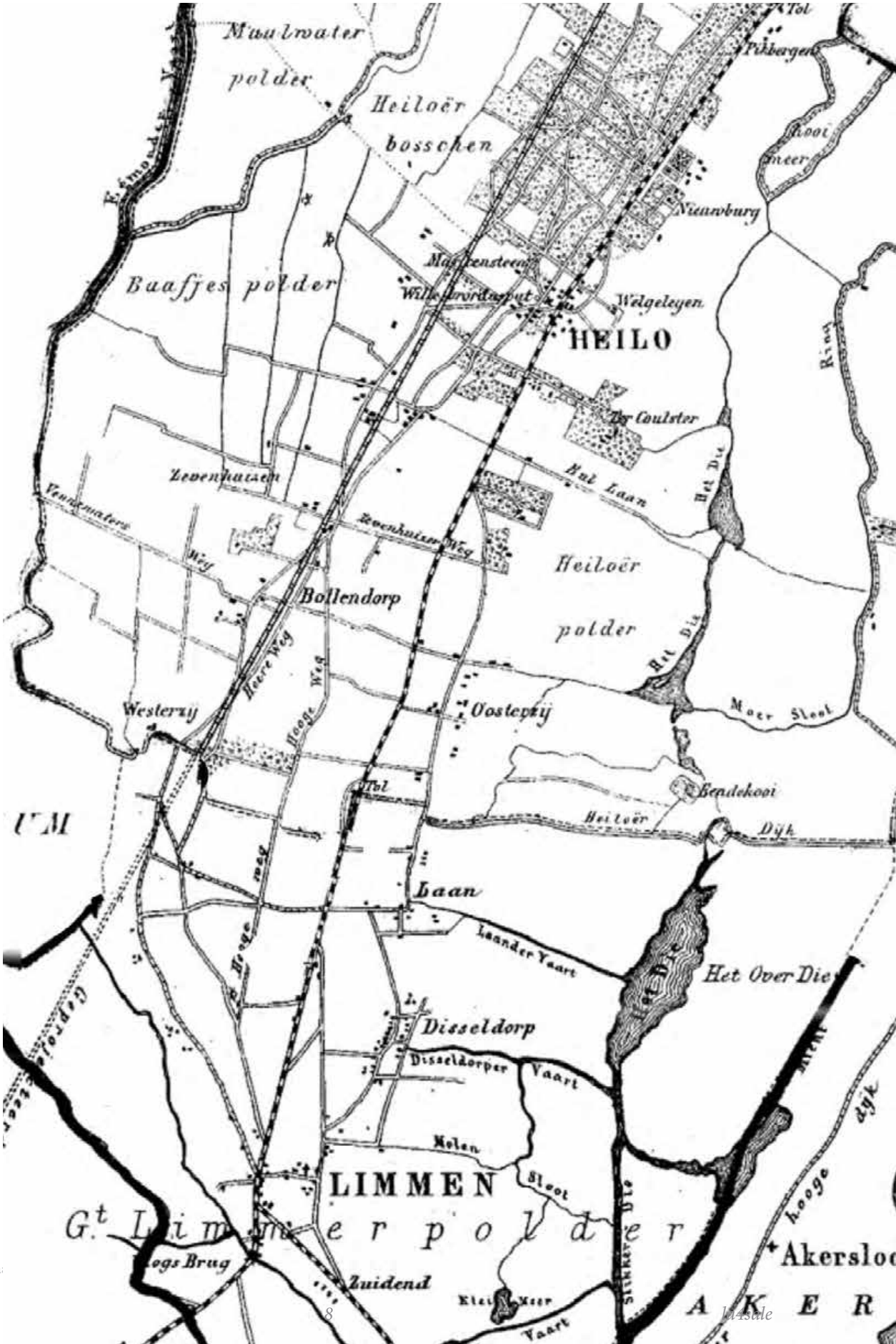
Als laatste zijn voor de overzichtelijkheid en werkbaarheid uit de tekst en het beeld van het gehele document *kadercriteria* gefilterd die op het eind zijn samengevat. Kaderkaart en criteria vormen samen de kern van het RKK.Voor de continuïteit zijn ook uit de vastgestelde Kadernota (2017) en Stedenbouwkundige Visie (2016) criteria gefilterd die nog steeds gelden; deze zijn als introductie opgenomen.
De criteria zijn met een zorgvuldige woordkeuze bij voorkeur meer *relatief* dan *absoluut* geformuleerd, net als in de welstandsnota. Dit meer op begrip sturen dan op getal geeft meer ontwikkelruimte en garandeert meer ruimtelijke kwaliteit. Het geeft mogelijk soms ook meer discussie. Met en een deskundig *Kwaliteitsteam* dat de planvorming begeleidt moet die in goede banen geleid worden. Juist door deze in het proces ingebouwde interactie ontstaat de mogelijkheid om op punten onderbouwd af te wijken; mits overtuigend wordt aangetoond dat wellicht niet aan 'de letter van het kader' maar wel degelijk aan 'de geest van het kader' wordt voldaan. Dit iteratief proces is een weloverwogen keuze die invulling geeft aan de toekomstige manier van werken zoals bedoeld in de nieuwe Omgevingsvisie.

De Semper Augustus
Deze tulp uit 1635 speelde een hoofdrol in de 17e-eeuwse tulpengekte. De bol werd op het hoogtepunt van de tulpengekte verkocht voor 6000 gulden, een bedrag dat in die tijd ook werd betaald voor een Amsterdams grachtenpand! De Semper Augustus werd daarmee de duurste tulpenbol ooit. In februari 1637 stortte de markt plotseling in en brak chaos uit in de wereld van de tulpenhandel. De Semper Augustus was van het ene op het andere moment niets meer waard Na verloop van tijd kwam men er achter dat de bijzondere tekening van de Semper Augustus was veroorzaakt door een virus. De door ziekte verzwakte tulp bleek dan ook geen lang leven beschoren en verdween al snel van de markt.

Locatie
het landschap

- De strandwal
- De strandvlakte
- De flanken

Locatie



Historische ka

1:4 stale

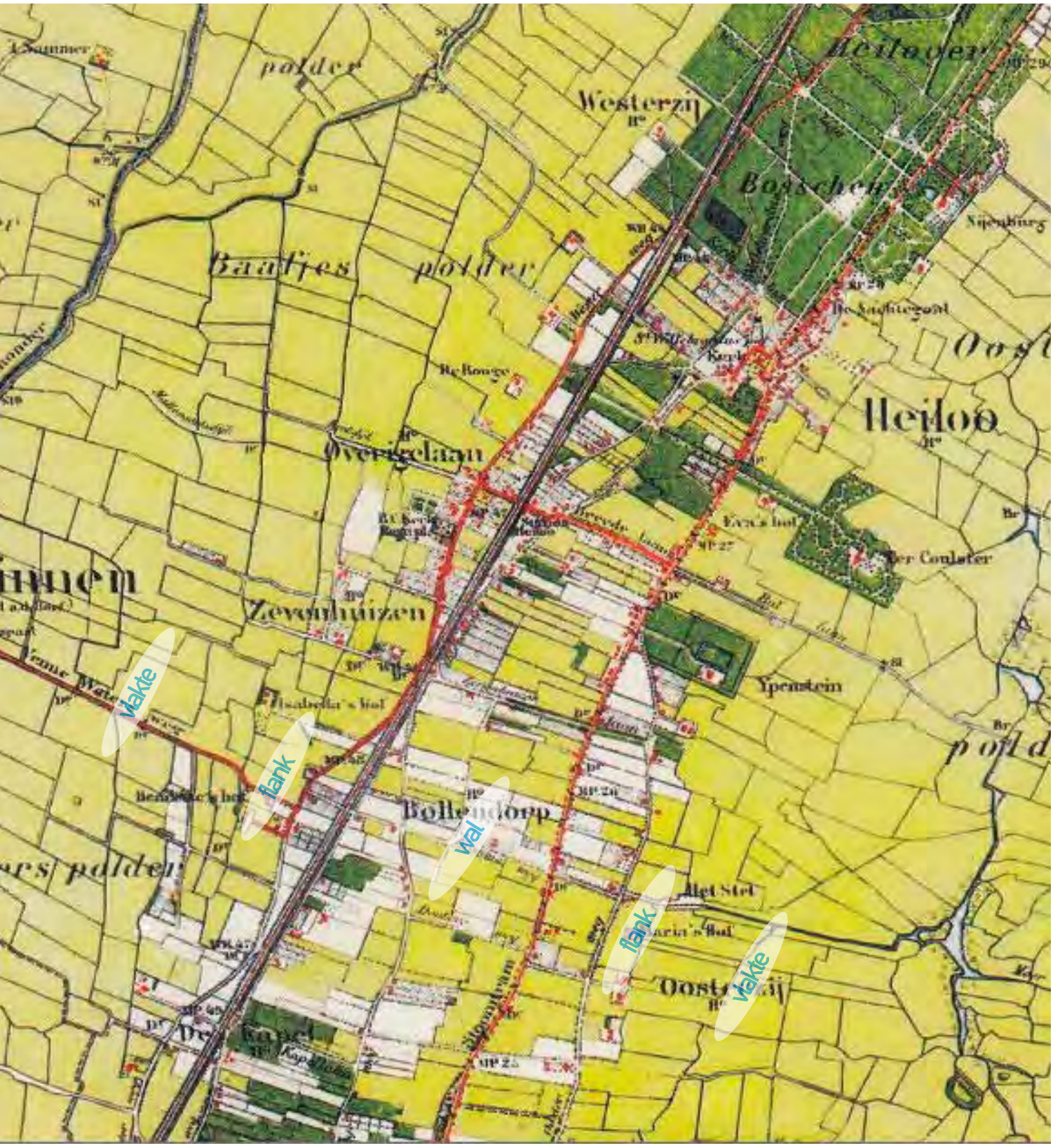
Het landschap

Bepalend in de ontstaansgeschiedenis van dit gebied is de opeenvolging van drie noord-zuid georiënteerde strandwallen, die in de loop van de tijd ieder een eigen verschijningsvorm hebben gekregen. Deze ruimtelijke opbouw van het gebied is al van oudsher sterk structurerend. Nederzettingen zijn ontwikkeld op de verschillende strandwallen. Het wonen op de hogere gronden betekende niet alleen veiligheid voor haar bewoners, maar dit bood ook mogelijkheden voor landbouw. De strandvlakten tussen de strandwallen waren niet aantrekkelijk om te wonen, het was er vochtig en nat, zeker in de winter en bomen groeiden er niet goed. Midden in de strandvlakten zijn mooie kronkelige waterlopen (veenriviertjes) zichtbaar; de strandvlakten werden zo vooral gebruikt om te vissen, de binnenvisserij floreerde een tijdlang.
Door de vorm van de strandwal ontstonden door de eeuwen heen langgerekte dorpen. Er is een parallelle noord-zuid gerichte wegenstructuur ontstaan. Zuidend, Oesdom (nu Kapel), Kaandorp, Limmen, Disseldorp, Laan, Westerzij, Oosterzij, Bollendorp, Zevenhuizen en Heiloo waren allen onderdeel van het noord-zuid lopende wegenstelsel op de binnenduinvoet en op de strandwallen. Door deze bereikbaarheid over land en de ligging ten opzichte van de handelsroutes te water, zijn de buurtschappen Laan, Disseldorp en Zuideinde handelsplaatsjes geweest. Via de Zanddijk bijvoorbeeld werd Egmondse vis naar Limmen en vandaar door Limmer schippers naar Utrecht en andere steden gebracht.
Het gebied Zandzoom ligt op de middelste strandwal met aan weerszijden het open landschap van de strandvlakten.
De strandwal is ten zuiden van Heiloo nog duidelijk herkenbaar en vormt vanuit het veld gezien door bebouwing en hoogopgaande begroeiing een gesloten 'skyline'. Op de strandwal heeft generaties lang akkerbouw en tuinbouw plaats gehad en in de 20e eeuw vooral bollenteelt. De stolpboerderijen lagen allemaal hoog en droog op de rand van de strandwal en beschikten over nattere weidegronden in de strandvlaktes. De locatie van de boerderijen markeert de grens tussen de strandwal en strandvlakte. Zo zijn ten westen van de Westerweg en ten oosten van de Oosterzijweg twee 'flanken' ontstaan die de overgang vormen van strandwal naar strandvlakte.
De strandwal kent een kleinschalig verkavelingsbeeld. De kavelscheiding bestaat op de strandwal niet uit sloten maar uit hagen, houtwallen of boomsingels. Op de strandwal is in het verleden veel zand afgegraven, waardoor de oude gebouwen en oude wegen nu hoger liggen dan de akkers. De strandvlakten aan weerszijden van de middelste strandwal hebben grillige kavellijnen met brede waterlopen.
De meeste bebouwing staat op de strandwallen en samen met de beplanting zijn op de strandwallen verdichte zones ontstaan. Hiertussen vormen de strandvlakten langgerekte zones van open landschap met vergezichten. Het contrast tussen de open strandvlakten en het meer besloten karakter van de strandwal met de flanken als overgang ertussen is kenmerkend voor het gebied.

la4sale

Locatie

1905



Johannes Douw | Ordinaris Landtmeter | des Landts van Rhynlandt Schaal [ca.. 1:30.000]. [Amsterdam : Isaak Tirion, 1745]. - 1 kaart in 16 bladen,

Locatie

Strandvlakte

Strandwal

Locatie Strandvlakte flank

Strandwal

De strandwal

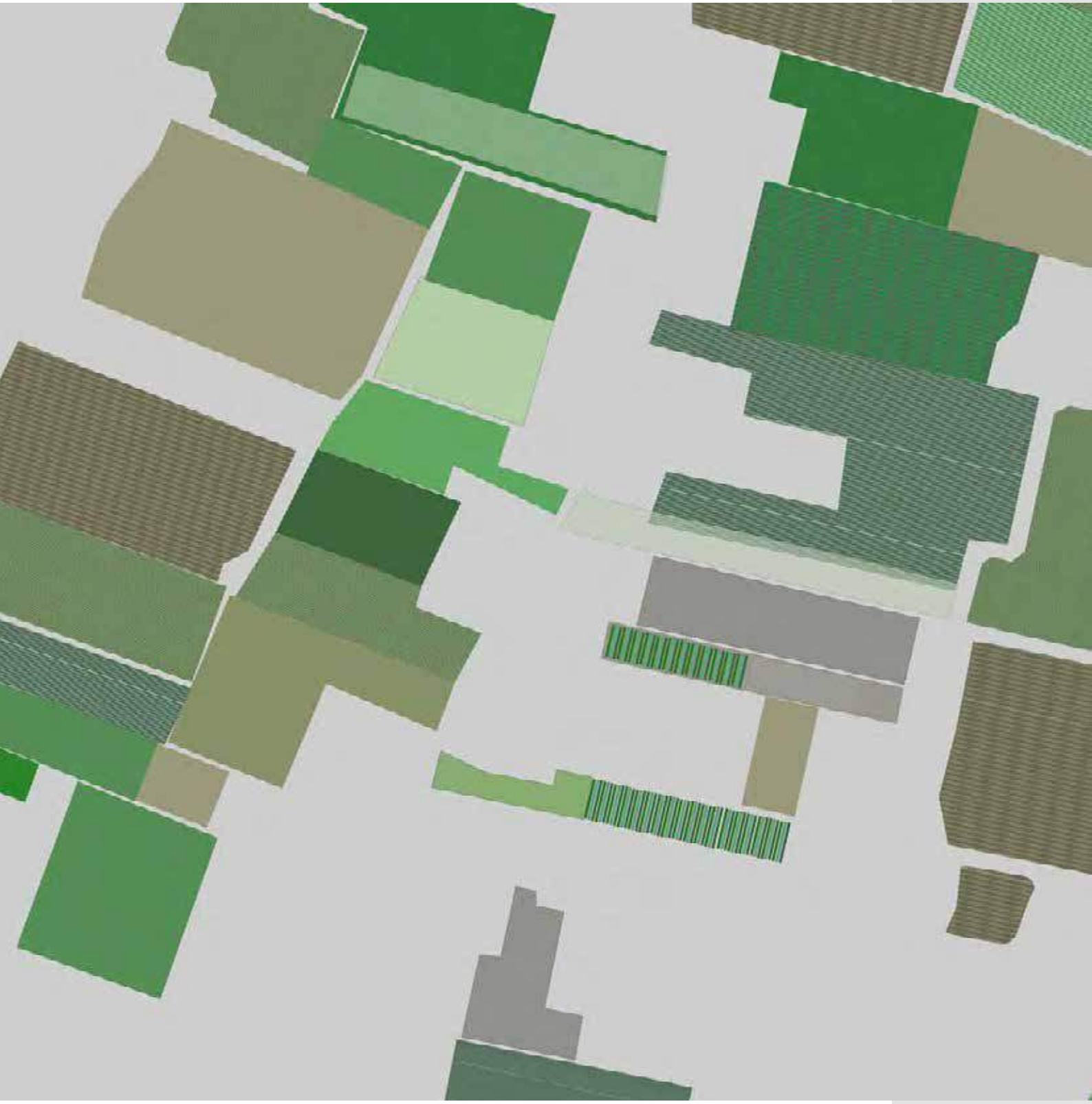
structuurdragers

- Linten
- Velden
- Bijzondere korrels

Strandwal Linten

Gevarieerde reeks aaneengesloten kavels van verschillende grootte en vorm

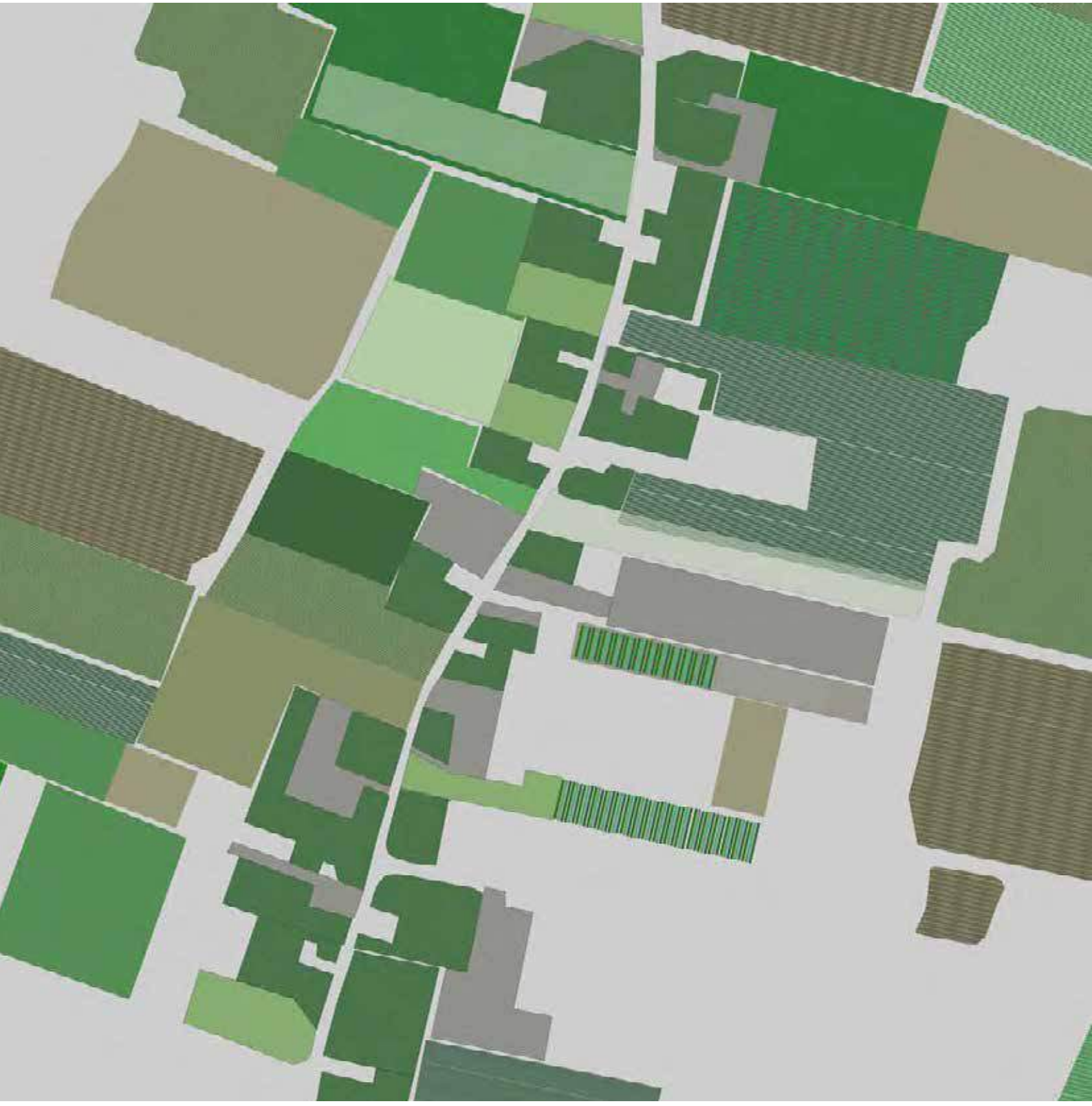
Velden



Een patchwork van verschillende vlakken bestaande uit akkers en weides van verschillende vorm en invulling

Strandwal

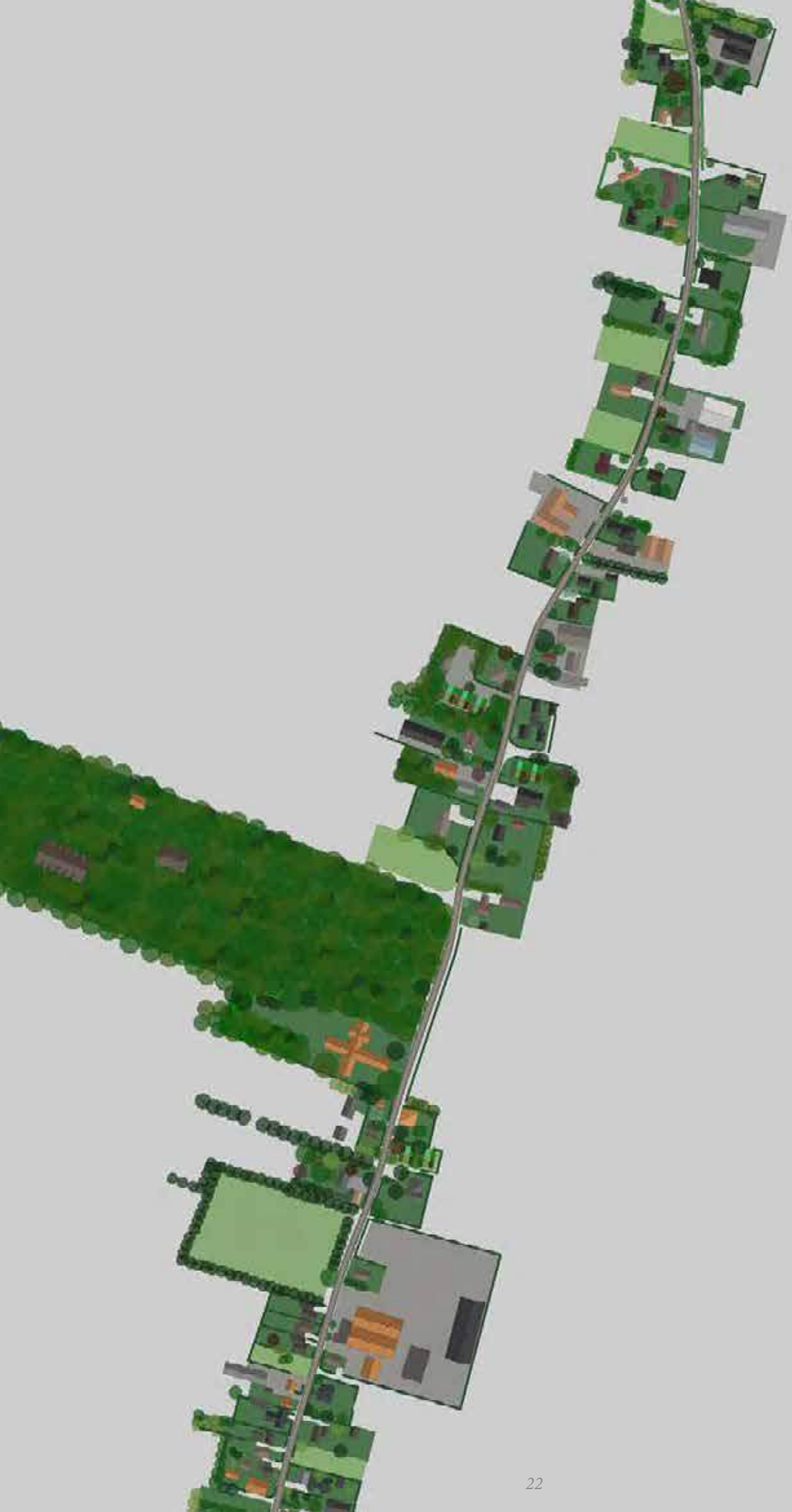
Linten en velden kavels



Duidelijk onderscheid tussen linten en velden in structuur en vorm van de kavels

Linten en velden bebouwing

Duidelijk onderscheid tussen linten en velden in type en maat van de korrel en de dichtheid



Linten

ruimtelijke componenten

- Huizen in hun tuin
- Schuren op hun erf
- Bomen in de voortuin
- Parkeren achter
- Hagen
- Tussenliggende weide
- Voorliggende weide
- Moestuintje
- De doorkijk
- De ventweg

Linten

5 Linten

Langs de linten ligt een variatie aan bebouwing en groen. De kracht van het lint is juist die variatie.
Huizen met bloemige tuinen, schuren op verharde erven, open weides, donkere bosjes en bijzondere gebouwen in een grote groene voet. Dit alles omzoomd met hoge en lage hagen en grote bomen. Het lint biedt thans naast woonhuizen en bedrijfsgebouwen een variatie aan voorzieningen aan.
De linten hebben (oorspronkelijk) een smal en informeel profiel, waar weggebruikers de ruimte delen. Zonder stoepen of toegewezen stroken mengen voetgangers, fietsers en auto's op een ontspannen manier. Hoe minder nadrukkelijk ingericht hoe sterker dit effect en hoe fraaier de 'Lintse uitstraling'. De Groeneweg en de zuidelijke Hoogeweg zijn met hun ongekleurde en onbeschilderde asfalt wat dat betreft voorbeelden. 'Duurzame veiligheid' ontstaat hier vooral door de overduidelijke 'Shared space' inrichting. Eventuele bermen zijn landelijk en groen.

Kennemerstraatweg/Rijksweg

Hoogeweg

Groeneweg

Oosterzijweg

Westerweg

In de Zandzoom liggen 5 wegen die onderdeel uitmaken van de noord-zuid gelegen parallelle wegenstructuur van de middelste strandwal. Deze 5 wegen vormen linten met huizen in tuinen, paardenweiden, kassen, moestuinen, boerderijen, schuren, houtwallen, bosjes en open landjes met doorzicht op de strandvlakte. De linten zijn de ruimtelijke dragers van het gebied.
De Kennemerstraatweg / RijkswegN203 (vroeger Middelweg) die loopt van Limmen naar Alkmaar vormt de belangrijkste drager van de middelste strandwal. Hierlangs liggen en lagen een aantal markante landgoederen de meeste rond Heiloo. Naast de Kennemerstraatweg zijn er de Hoogeweg, de Oosterzijweg, de Westerweg en de Kapelweg/Runxputteweg/Groeneweg waarlangs van oudsher bebouwing is gelegen.
De Hoogeweg ligt middenop de middelste strandwal terwijl de Oosterzijweg en de Westerweg op de overgang naar de strandvlakten liggen. Deze wegen hebben een meer landelijk karakter.
De Hoogeweg is een mooi voorbeeld van een volgroeid en romantisch lint in het gebied van de Zandzoom. De Hoogeweg ligt op de strandwal met aan beide zijden agrarische velden. De Hoogeweg heeft veel bebouwing en daardoor een besloten karakter. Soms is er een doorkijkje of mooie zichtlijn over de achterliggende velden. Het is een groene oase, mede dankzij de grote bomen in de voortuinen. Het mooie van de weg is de afwisseling van groen en bebouwing.
Zowel de Oosterzijweg als de Westerweg hebben hun meeste bebouwing aan de strandwalzijde waardoor op beide wegen een vrij uitzicht over de strandvlakten nog aanwezig is. De Groeneweg is gelegen langs de spoorlijn naar Zaanstad en heeft om die reden een eenzijdige ontwikkeling. Het karakter is besloten.
De Kennemerstraatweg/Rijksweg heeft door zijn provinciale ontsluitingsfunctie een breed profiel gekregen met veel bedrijfsontwikkeling. De ontsluitingsfunctie van de weg maakt dat de weg zich losmaakt van de omgeving en zijn functie van “lint”is verloren. De meeste woningen op de Kennemerstraatweg Rijksweg worden ontsloten via een ventweg. Soms levert dat weer een mooie intieme lintsfeer op.

Naast ruimtelijke variatie kennen de linten ook een grote functionele variatie. In de huizen en schuren is van alles te vinden. Veel woonhuizen en schuren zijn onderdeel van een agrarisch bedrijf, maar er zijn ook andere functies te vinden, zoals dierenartspraktijk, schoonheidssalon, tuinontwerpstudio, bejaardenzorg, restaurant, timmerbedrijf, manege, biologische tandarts, hoveniers.

Linten

Huizen in hun tuin

Schuren op hun erf

Voorliggende en tussenliggende weiden

Bomen in de voortuin

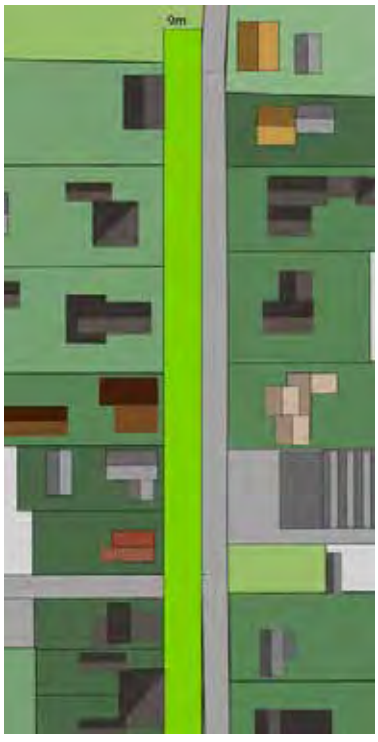
Hoge en lage hagen

Grote groene korrel en weides

Linten

Huizen in hun tuin

In de bestaande linten hebben de huizen grote tuinen, de kleinste tuin is 450m2 en de grootste meer dan een hectare. Langs de Hoogeweg hebben de kavels in het noordelijke deel maten van 1500-2500 m2 en soms groter, in het zuidelijke deel 450-2000 m2.
De grote kavelmaten worden ook nog afgewisseld door open landjes en verre zichtlijnen. De linten hebben een ruime opzet. De huizen staan nagenoeg allemaal op minimaal 9 meter afstand van de straat. De voortuin is dus groot. Dit draagt bij aan de groene sfeer van de linten.
De woningfootprint varieert aan de Hoogeweg van 75-200m2. De schuren die langs het lint staan zijn groter en hebben vaak een oppervlakte van 200m2 tot 500m2.



maten van voortuinen

maten van weides en veldjes

Groene sfeer door ruime tuinen (slechts verstoord door de rode fietsstraatinrichting)

maten van kavels

maten van korrels

Linten

Huizen in hun tuin

Langs de linten staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen en een enkele tweekapper.
De meeste huizen zijn 1-1,5 laag met kap en heel soms heeft een huis 2 lagen met een plat dak.
Sleutelwoord voor de architectuur langs de linten is variatie. Niet één huis is hetzelfde
Huizen zijn van verschillende materialen zoals wit hout, zwart hout, gele baksteen, rode baksteen, wit en beige stuc, daken van riet, lei, dakpan.
In elke voortuin staat een andere boom en rond de tuin staat meestal een lage haag die weer bij elk huis anders is. Dit alles geeft een heel 'particulier' beeld.

Elk huis is anders in kleur, materiaal, stijl en vorm. Grote gemene deler is het gezicht naar het lint, de lage goot en de prominente kap. Een enkele uitzondering bevestigt de regel.

Linten

Parkeren naast en achter

In de bestaande linten hebben de huizen bijna allemaal een garage, parkeerschuur of carport achter of naast het huis. Zeker in het duurdere segment parkeren mensen allemaal op eigen erf. Soms is de parkeervoorziening een zelfbouwconstructie maar meestal is ze opgenomen in de architectuur en draagt ze bij aan de uitstraling .
Auto's staan zelden voor het huis, waardoor in het straatbeeld de auto niet dominant aanwezig is. Slechts als er dwars op het lint wordt gekeken zijn er een of twee auto's te zien; geen rijen blik over de lengterichting van de weg kijkend. Dit is cruciaal voor de beleving van de openbare ruimte. Het groen van de diepe voortuinen bepaalt het beeld.

Tijdelijk informeel parkeren 'op de knippers' in de berm is geen bezwaar.

Door het gebrek aan geparkeerde auto's in beeld lijkt het lint wel autovrij. (versterkt door het ontbreken van een stoep en wandelaars midden op straat)

Hoe netjes ook omhaagd, het parkeren voor de voorgevel brengt het blik in beeld en verstoort het luwe lint.

De meeste garages zijn aanbouwen die voortkomen uit de architectuur van het huis en bijdragen aan de uitstraling.

Linten

Schuren op hun erf

Aan het lint staat tussen de vele huizen met tuinen ook af en toe een grote schuur wat naar achter op een verhard erf. Ongeveer 1 op de 8 huizen is een schuur. De schuren dragen bij aan de variatie in het lint. De schuren zijn simpele grote volumes van baksteen, hout of plaatmateriaal, ze hebben een sobere detaillering met meestal een grote deur in het midden. Het erf voor de schuur is vaak een leeg verhard vlak van rijplaten, bakstenen, beton of asfalt. Vaak schermt een lage haag het erf wat af van het lint. De schuren zijn soms nog in gebruik als bedrijfsloods.
Schuren hebben een kenmerkend silhouet met flauwe dakhelling. De schuren die aan het lint staan zijn 10-20 m breed en 15-30m lang. Ze staan altijd met de voorkant naar het lint.

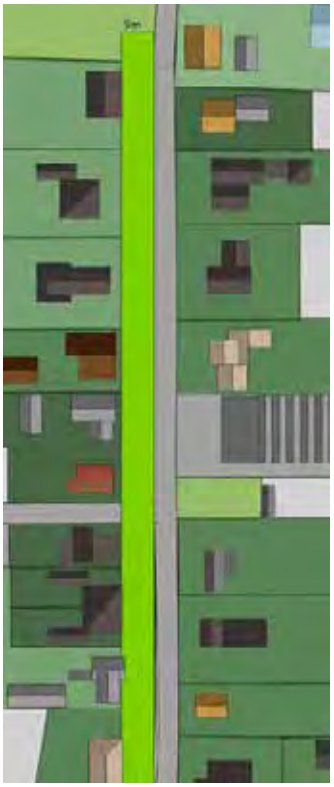
Gtr.VAHL

Linten

Boom in de voortuin

Het lommerrijke groen van de linten wordt naast hagen voornamelijk gevormd door de grote bomen in de voortuinen. De linten hebben geen stoepen waardoor de bomen over de weg hangen en het groen van de voortuinen tot aan de weg komt. In bijna elke voortuin staat een andere boom zoals Berk, Kers, Catalpa, Rode Beuk, Taxus, Juniperus, Ceder, Magnolia,Linde.
Rond de tuin staat meestal een lage haag zoals Berberis, Taxus, Roos, Liguster, Beuk, Olijfwilg, Klimop, Buxus.
Of een hoge gemengde haag, Meidoorn, Taxus, of Beuk.

Bijna alle voortuinen hebben een maat van minimaal 9meter.
Hierdoor domineert groen over steen.



De variatie aan bomen in de voortuinen geven de linten (hier Hoogeweg zuid) een lommerrijke en particuliere uitstraling.

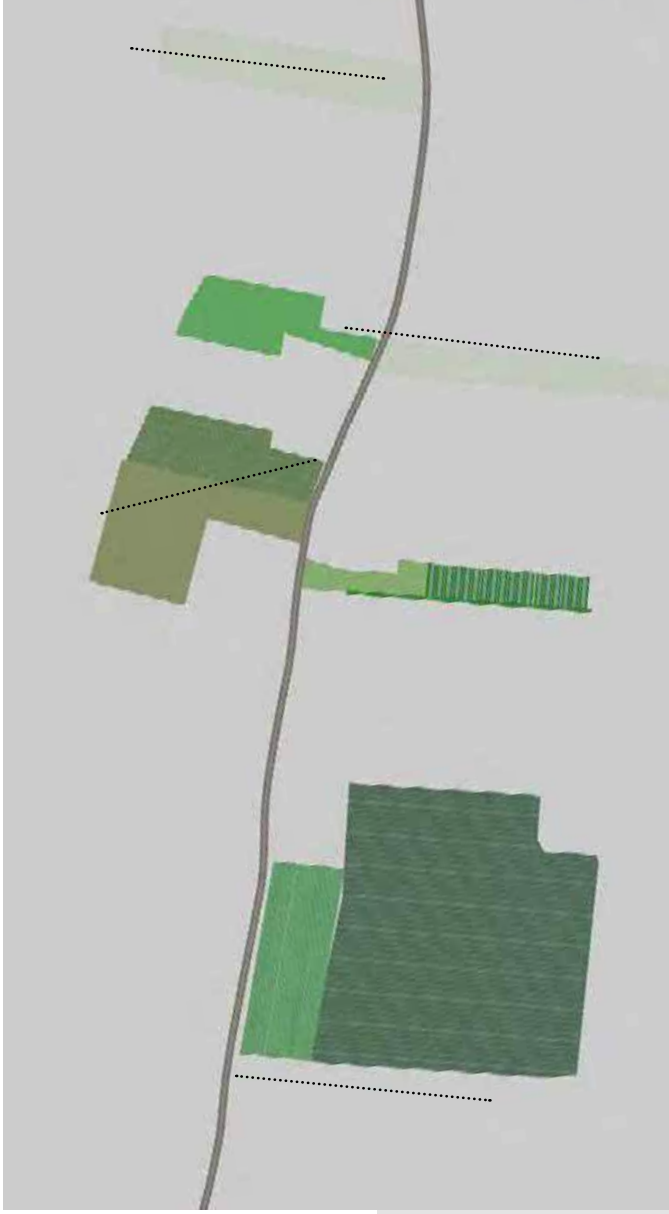
Het ontbreken van bomen in het profiel (hier Hoogeweg noord) maakt dat deze groene bermen naast voor incidenteel kortparkeren ook geschikt zijn voor kabels- en leidingen tracées.

Linten

De doorkijk

Vanuit bepaalde punten in het lint is het mogelijk door te kijken naar het achterliggende landschap. Het zijn vaak kleine openingen tussen de bebouwing waar een pad naar een achtererf loopt. Dit zijn bijzondere punten die het behouden waard zijn. Ze verbinden het lint met de tussengelegen velden en met de andere linten.
Ze geven het (woon) landschap diepte.

Een smalle doorkijk van meer dan 250 m diep.

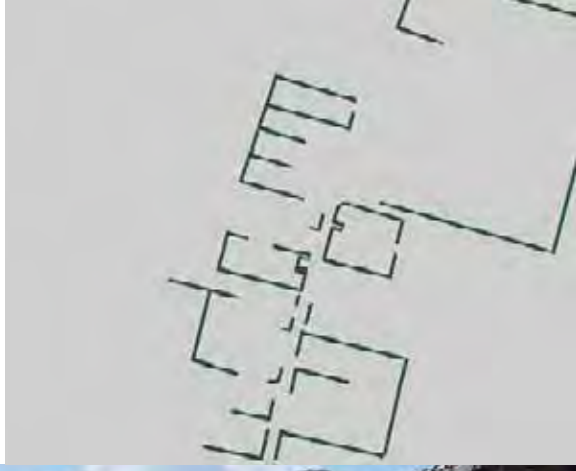


Een smalle doorkijk van meer dan 230m diep.

Linten

Lage hagen

Langs de voortuinen in de linten staan voornamelijk lage hagen (max 140 cm). Doordat de linten geen stoepen hebben staan de hagen vaak direct langs de weg. Kavelgrenzen worden op de strandwal gevormd door hagen en greppels. Soms staan er daardoor ook lage hagen aan het lint langs open land. Dit zijn interessante stukken van het lint. Hier is nog een open zicht.



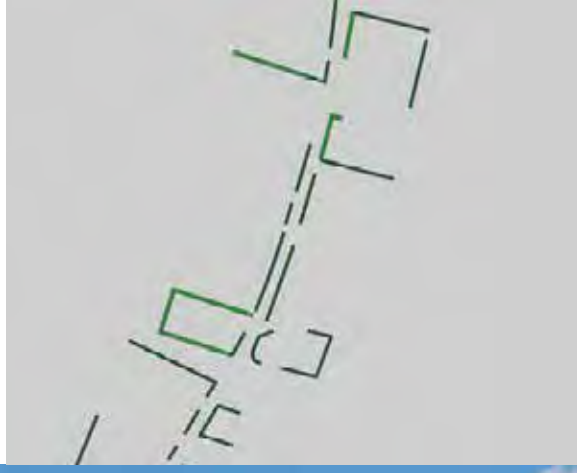
Een variatie in hoogte en soorten zorgt voor een particulier 'Lints' beeld.

Een wilde natuurlijke haag zorgt voor een landelijk beeld. De knotwilgen versterken dat nog eens.

Linten

Hoge hagen

Kavelgrenzen worden op de strandwal gevormd door hagen en greppels. Grote delen van het agrarisch land liggen verborgen achter hoge hagen (>180 cm). Ook vlak langs de linten. Kleine openingen geven af en toe zicht op de achterliggende velden.
De hoge hagen langs de linten dragen bij aan de afwisseling in het lint.
Op de stukken waar de hoge hagen langs het lint staan is even 'rust' in het lint.



Een hoge haag met 'kijkvenster' op de wereld erachter.

Onafhankelijk of er een open weide of bebouwd veld achter zit geeft de hoge haag met knotwilgen ervoor een prachtig rustmoment in het drukke lint.

Linten

Moestuinen

Aan de linten liggen ook een aantal moestuinen, soms heel klein, soms een groot complex. De moestuinen dragen bij aan de landschappelijke sfeer van de linten en vormen ook kleine groene oasen waar particulieren nog met de handen in de grond kunnen wroeten. De moestuinvereniging draagt bij aan het gevoel van community. Moestuinen kunnen als lager gelegen stukken grond ook een rol vervullen in het watersysteem van buffering en inzijging.

Linten

De tussenliggende weide

De tussenliggende weide is de weide die naast of tussen de huizen ligt aan de weg. Deze vrij kleine weiden zijn van groot belang voor het landelijke karakter van het lint.
De weiden in de gegeven voorbeelden zijn 31 meter breed. De weide wordt naar de weg afgezoomd met een lage haag of landelijke hek.

De kleine weide met paarden is als een 'landelijke etalage'.

Linten

De voorliggende weide

De voorliggende weide is de landelijke ruimte die voor het huis aan de weg ligt.
De huizen staan met hun voorkant naar de weide en hebben een oprijlaan met hagen en / of bomen vanaf de weg.
De voorliggende weide versterkt het landelijke karakter van het lint. Als meerdere huizen een voorliggende weiden hebben vormen zij samen een grote open strook evenwijdig aan het lint.
De weide is in de voorbeelden respectievelijk 65 en 40m diep. De weide wordt naar de weg afgezoomd met een lage haag of landelijke hek.

De zeldzaam mooie ruimtes voor de hoofdhuizen maakt van de reeks erven bijna een soort boerse lustwarande a la 's-Gravenland.

Linten

De oprijlaan

Vanaf de linten lopen oprijlanen naar verderaf gelegen bebouwing van woonhuizen, boerenerven en bijzondere korrels.
De oprijlanen worden begeleid met hagen en / of bomen, mogelijk in de vorm van een houtwal met greppel, en verbinden het lint op die manier ook ruimtelijk met de velden en de strandvlakte.
De oprijlaan hangt vaak samen met een voorliggende weide.
De oprijlaan kan ook vanaf een dwarslaantje lopen of onderdeel zijn van een grote groene korrel. Ze nemen de 'kleur' aan van het bijbehorende huis, burgerlijk, boers, of adellijk.
De oprijlanen zijn 40 tot 200m lang.

Lint

Erf

Bijzondere korrel

Dwarslaantje

Velden

ruimtelijke componenten

- Velden
- Lange zichtlijnen
- Bosjes
- Dwarslanen
- Houtwallen
- Schuren en kassen
- Tractorpaden

Velden

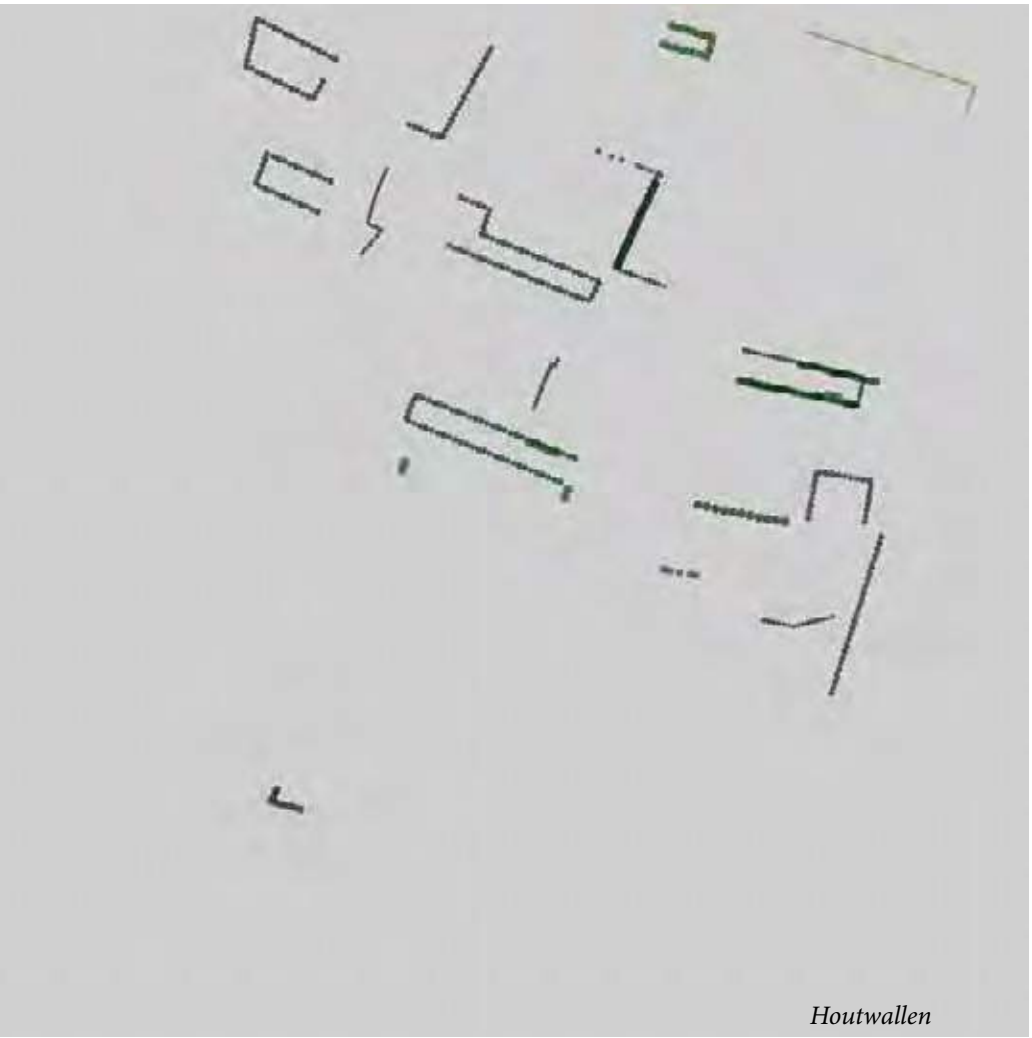
Tussen de linten

Tussen de linten liggen de agrarische velden. De velden bestaan hoofdzakelijk uit akkers. Op de strandwal komen weinig weiden voor. Alle velden hebben een andere invulling en samen vormen ze een bonte lappendeken. De velden zijn redelijk kleinschalig. Midden op de strandwal tussen Groeneweg en Kennemerstraatweg hebben de meeste velden een afmeting van maximaal 100 bij 150m. De velden die op de overgang naar de strandvlakte liggen hebben een grotere afmeting tot soms wel 280m.
Veel velden worden van elkaar gescheiden door hagen en houtwallen. Soms zijn de hagen zo hoog dat de velden er achter verborgen blijven. Soms komen dit soort omhaagde velden tot aan het lint. Dit zijn in het lint weer interessante plekken. Daar is even geen bebouwing te zien.
Tussen de velden staan grote schuren en kassen op verharde erven.
Tussen de velden lopen dwarslaantjes haaks op de linten. Deze laantjes verbinden de linten onderling en lopen oost/west dwars over de strandwal. Nieuwelaan, Lagelaan, Kapellaan, Hoogelaan en Schipperslaan zijn dwarslanen, ooit was er ook nog de Donkere weg als dwarslaantje.
Er zijn vanaf het lint af en toe mooie lange zichtlijnen over de velden die het behouden waard zijn. De zichtlijn op het Julianaklooster bijvoorbeeld.

Soms is open ruimte weerloos, tegen een dergelijke 'onlandelijke' parasitaire achterwand moet nieuwe massa een betere voorkant vormen.

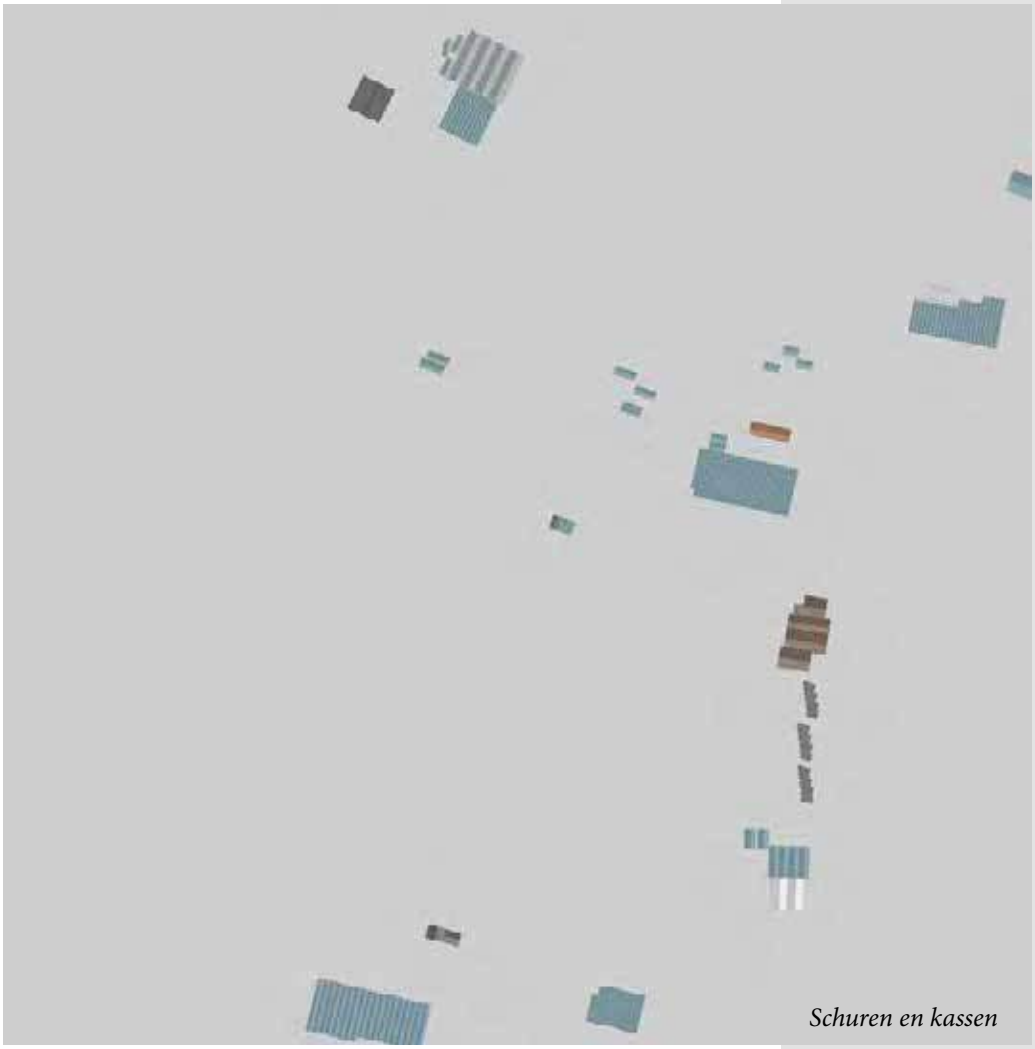
Velden

Tractorpaden



Houtwallen

Akkers



Schuren en kassen

Bosjes

Dwarslaantjes

Velden

Lange zichtlijnen

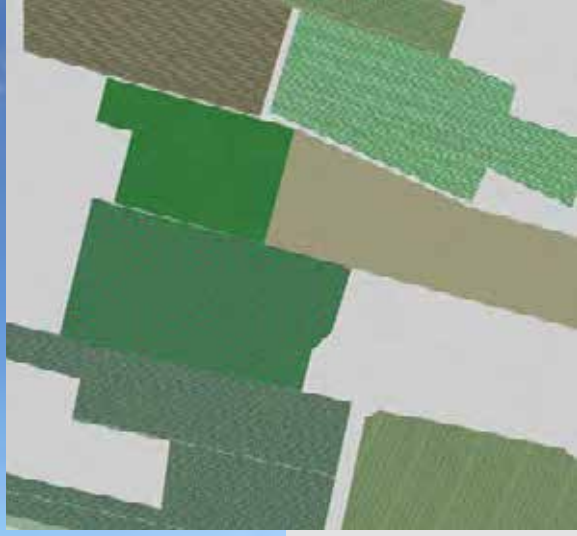
Vanuit bepaalde punten in de linten zijn er vergezichten over de velden van de strandwal naar het volgende lint, en soms zelfs daar voorbij. Deze lange zichtruimten (>20 m breed) maken de grote landschappelijke schaal te midden van de kleinschalige intimiteit van de locatie ervaarbaar. Dit zijn cruciale dragers van haar bijzondere structuur.

Een 20 meter brede vrije ruimte geeft 500 meter lang doorzicht en een landschappelijke schaal.

Velden

De akkers

De akkers hebben allemaal een duidelijk herkenbare richting en vorm. Soms door kleine greppeltjes of sleuven, soms door gewassen, soms door kleur.
Er is geen akker gelijk.
De akkers hebben vaak een duidelijke rand in de vorm van een haag, houtwal, greppel of tractorpad.



Velden

De dwarslanen

Dwars over de velden lopen de smalle laantjes die de verbinding vormen tussen de linten onderling. Ze zijn net als de linten van asfalt maar smaller in hun profiel en hebben nog informelere randen. Soms loopt er een greppel naast.
Deze dwarslanen zijn soms begeleid met reeksen huizen die prominent aan de laan staan, soms met huizen verborgen in het groen, soms met een bijzondere groene korrel en soms nog onbebouwd langs open velden. De dwarslanen hebben altijd een groene en zeer informele sfeer.

Nieuwelaan
Lagelaan
Kapellaan
Korte Kapellaan
Hoogelaan
Schipperslaan
Donkere weg

Kapellaan

Nieuwelaan

Schipperslaan

Hoogelaan

Velden

Houtwallen

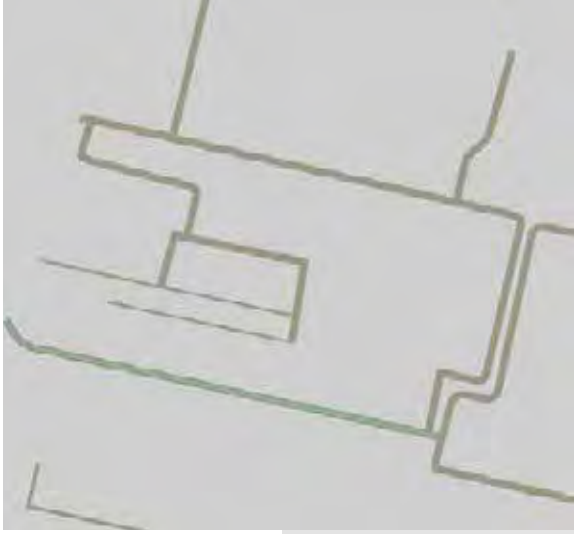
Op de velden van de strandwal werd het water bij voorkeur zo snel mogelijk afgevoerd naar de lager gelegen strandvlakten. Om die reden zijn haaks op het wegenpatroon greppels gegraven en de grond daarnaast opgehoogd tot een houtwal. Deze houtwallen bepalen de grote landschappelijke schaal. Er staan ook houtwallen op afstand evenwijdig aan de linten. Deze vormen een groene achtergrond vanaf het lint gekeken over de velden.

Houtwal met onverhard pad en landelijke haag

Velden

Tractorpaden

Op en naar de velden van de strandwal liggen vele tractorpaden. Sommigen zijn slechts een aarden pad, sommigen zijn een duidelijk ingesleten zandpad, sommigen een karrenspoor dat een definitieve (half)verharding heeft gekregen. De paden ontsluiten de velden en liggen vaak in een lus vanaf het lint.



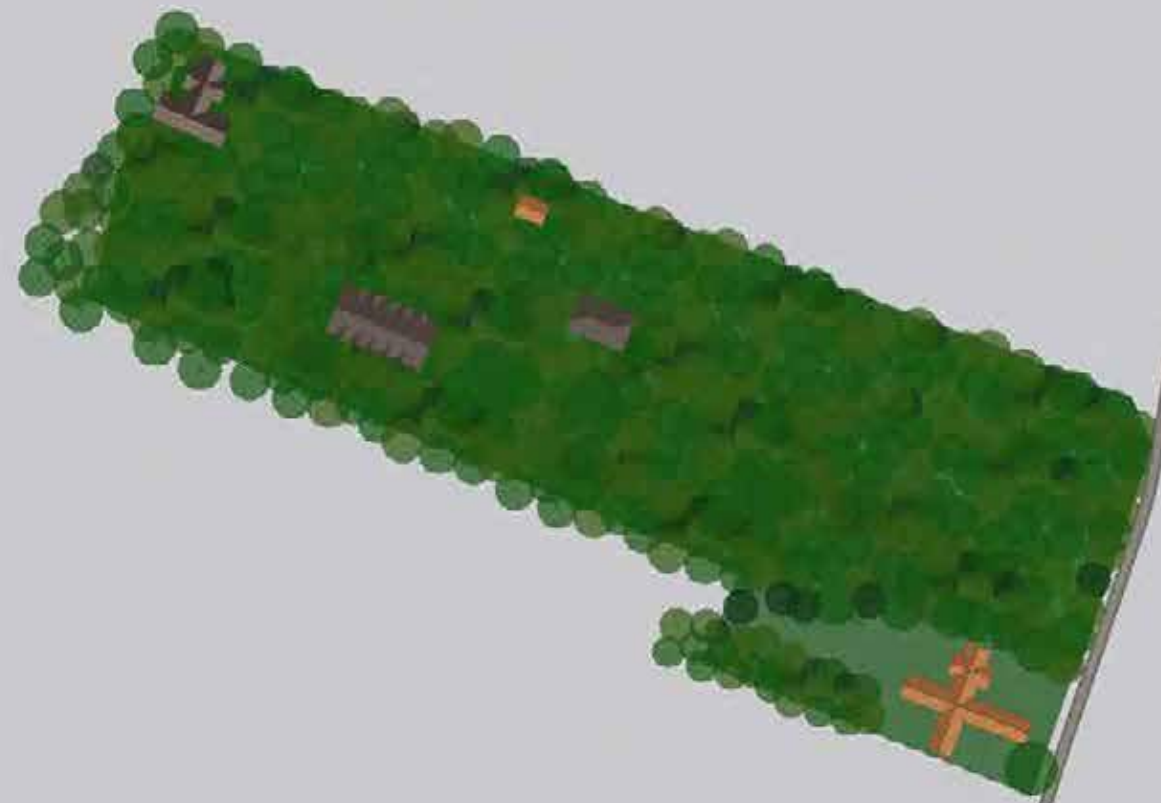
Tractorpaden dragen bij aan de ontspannen sfeer van het landelijk gebied

Velden

Schuren en kassen

Op de velden hebben de gebouwen een grotere maat dan in de linten.
Er staan voornamelijk bedrijfsgebouwen, woonbebouwing komt er niet voor.
De meeste gebouwen zijn agrarisch.
Schuren zijn 50-80 meter lang en kassencomplexen 150 m diep.
Er staat niet veel bebouwing op de velden. Veel schuren en kassen steken niet boven de woningen of de bomen uit.
De hoogste gebouwen in de velden zijn de flatjes van Tulip Garden met 3 lagen.

Kloeke volumes met herkenbaar silhouet en eenduidige materialisering



Bijzondere korrels

ruimtelijke componenten

- Buurtschapjes
- Grote groene korrels

Bijzondere korrels

Buurtschapjes

Laan (voorbeeld uit Limmen)

Disseldorp (voorbeeld uit Limmen)

Laan
Disseldorp
Oosterzij
Westerzij
Zuidend
Oesdom
Caendorp
Bollendorp

Langs de wegenstructuur over de strandwal zijn in het verleden vele kleine buurtschappen gesticht. Zuidend, Oesdom, Kaandorp, Disseldorp, Laan, Westerzij, Oosterzij, Bollendorp, Zevenhuizen en Heiloo waren allen onderdeel van het noord-zuid lopende wegenstelsel op de strandwallen. Laan, Kapel Westerzij, Oosterzij en Disseldorp zijn nog te herkennen in de bestaande bebouwingsstructuur. Kaandorp is een recreatiebuurtje in het groen geworden.
Op de oude kaart uit 1745 zijn aan de oostzijde van de strandwal de buurtschappen Disseldorp en Laan al goed te herkennen als kleine boeren gehuchtjes. Buurtschapjes lagen vaak op een knooppunt van wegen of vaarten. Disseldorp ligt zelfs op een driesprong. Disseldorp en Laan liggen beide verbonden aan het water de Dye, via respectievelijk de Disseldorpervaart en de Laandervaart. Deze twee buurtschapjes liggen weliswaar niet in het ontwikkelgebied Zandzoom, maar ze zijn wel kenmerkend en bijzonder voor het landschap waar Zandzoom deel van uit maakt en in die zin een inspirerend voorbeeld.
Buurtschapjes bestaan uit een verzameling huizen en boerderijen en wat kleine weiden of moestuinen. De huizen hebben een dorpse setting, ze staan dicht op de straat en hebben een klein dorps volume. De boerderijen geven met hun grote volume en grote voortuin het buurtschapje een landelijk karakter.

Oosterzij

Bijzondere korrels

Grote groene korrels

De Buitens worden gekenmerkt door hun grote groene voet.
Landgoederen zoals Nijenburg hebben vanuit het verleden een extreem grote maat.
We klasseren een korrel als Buiten als de groene voet groter is dan één hectare.
In het Zandzoom gebied is het grootste Buiten Onze Lieve Vrouwe ter Nood met ongeveer 7 hectare.
De Kavel aan de Rijksweg is 2 hectare.

Onze Lieve Vrouwe ter Nood

Ter Coulster

Nijenburg *Willibrordus*

Nijenburg
Ter Coulster
Ypenstein
Willibrordus
O L V ter Nood
Rijksweg 168

Ypenstein

Nijenburg

Weldra verliezen wij het weiland, want wij naderen de plantsoenen en bosschen van het landgoed Nijenburg. Onwelkom is 't ons niet, maar verzuim niet, vooraf nog eens terug te zien op het treffende gezigt, dat de stad Alkmaar met haar ranke torens op den achtergrond te genieten geeft, eer het door het houtgewas aan ons oog wordt onttrokken. Wij hebben het grondgebied der stad niet meer ter zijde. De weg voert ons te midden der eigendommen van Jhr. Mr. C. van F o o r e e s t. Zijn bosschen staan voor den wandelaar open. Wie niet, zooals wij, den straatweg houden wil, vindt er paden en wegen in overvloed, en wie van Alkmaar Heilo bezoekt, kiest ligt althans eenmaal den weg door den Hout en 't zich nagenoeg onmiddelijk daar aansluitend bosch van Foreest. Voetgangers volgen doorgaans de beukenlaan, die een half uur lang nevens den straatweg loopt. Alkmaar is rijk bedeeld, zóó rijk, dat een minder begunstigde stad het haast overdaad zou noemen, waar die straatweg zelf – de statige iepenlaan, met zijn bosch- en vergezigten – reeds zooveel bekoorlijks aanbiedt.

Aan de oostzijde van de strandwal op de overgang naar de strandvlakte zijn op de kaart uit 1745 de buitens van Nijenburg, ter Coulster en Ypestein bij Heiloo en Den Burgh en Dampegheest bij Limmen te zien. Voor deze versterkte huizen was de ligging aan de open strandvlakte van belang om vijanden te zien aankomen en zicht over de eigen gronden te hebben. De buitenplaats Den Burgh werd in 1778 en Dampegheest in 1846 gesloopt. Van het oude kasteel Ter Coulster resteert het landschappelijke park uit de 19e eeuw. Het bestaat uit slingerende paden door hakhoutbos en een lange oprijlaan die recentelijk weer in oude luister is hersteld.

In 1927 kocht de congregatie Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes de landerijen van het voormalige landgoed Ypensteijn dat in verval was geraakt. Ze stichtten er Landgoed Willibrordus, een dorp op zichzelf en bijna geheel zelfvoorzienend. Er was een bakkerij, keuken, schoenmakerij, wasserij, kleermakerij, bibliotheek, mortuarium, werkplaatsen, sportzaal, kerkhof. Dit alles in een parkachtige setting. Het huis Nijenburg is de belangrijkste nog bestaande buitenplaats. Het complex bestaat uit een groot monumentaal woonhuis en koetshuis, tuinmanswoning en boerderijen in een vroeg 18de-eeuwse parkaanleg met vijver, zichtassen en beelden en bossen. Het landgoed is beeldbepalend voor het landschap van de strandwal tussen Heiloo en Alkmaar.

Onze Lieve Vrouw ter Nood is de grootste bijzondere korrel in het Zandzoom gebied (de grootste Maria bedevaartplaats in Nederland). De geschiedenis gaat terug tot het eind van de 14e eeuw. In 1902 kocht een margarinefabrikant uit Alkmaar de gronden op en bouwde er een grote bedevaartkerk (1913). De korrel bestaat uit een bedevaartpark in Engelse landschapsstijl met Runxput, meerdere kapellen, kruiswegstaties en een berg van Golgotha. Het terrein wordt omgeven door hekken met monumentale toegangspoorten. Het klooster is als zelfstandig object gebouwd in 1932.

Ook nu worden er nog grote groene korrels in de vorm van Buitens ontwikkeld, zoals een grote particuliere kavel aan de Rijksweg 168 met beeldbepalend bosje.

Bijzondere korrels

Hotel Runxputte

Bosje

Kapel

Groot hoofdgebouw

Tuinmuur en hekwerk

Bijgebouwen

Entreepoort

De strandvlakten

ruimtelijke componenten

- Flanken
- Vergezichten
- Erven
- Wegdijkjes
- Waterlopen

Strandvlakte

De Flanken

Het gebied Zandzoom ligt nagenoeg geheel op de strandwal, maar raakt aan de west en oostzijde aan de strandvlakte in de vorm van flanken die de overgang vormen.
Op de oude kaart uit 1745 is aan de westzijde een hele reeks erven te zien op de overgang naar strandvlakte. De boerderijen liggen zelf nog net hoog en droog, maar het vee kon in de nabijheid gebruik maken van de sappige, groene weilanden. De boerderijen markeren de overgang, ze vormen een flank. De overgang is ook goed afleesbaar aan de straatnamen. In de lage en natte strandvlaktes werden de wegen altijd op dijkjes gelegd, de Zanddijk, de Vlooiendijk, de Kruisdijk liggen in de strandvlakte. Zij beginnen precies op de lijn waar de boerderijen liggen. De kavels worden hier begrensd door sloten. Een aantal boerderijen heeft een oprijlaan vanaf het lint.
Aan de oostzijde van de strandwal zien we meer landgoederen en buurtschapjes, waarschijnlijk vanwege de ligging aan het water van de Dye. De landgoederen lagen ook op de overgang van strandwal naar strandvlakte. Op de strandwal werd veel bos aangeplant en in de strandvlakte liep het vee. Ook hier is een aantal boerderijen op rij te vinden. Deze boerderijen liggen nog steeds aan de Oosterweg en vormen het buurtschapje Oosterzij. Op oude kaarten zijn deze reeks boerenerven met prachtige voorliggende weiden al goed te zien.
Op de kaart uit 1905 staan een aantal hoven aangeduid; Isabella's hof, Henriette's hof, Maria's hof, Eva's hof en Betsy's hof .
Betsy's hof is als enige boerderij nog onderdeel van landgoed ter Coulster. Door tegenvallende rendabiliteit werden de boerderijen Frederica's Hof, Anna's Hof en Giesberts Hof door de erven Ter Coulster van de hand gedaan.
Aan de westzijde van de strandwal bestaan nog prachtige vergezichten over de strandvlakte naar de duinen en naar de Abdij van Egmond die het behouden waard zijn.

Strandvlakte

Het vergezicht

Vanuit bepaalde punten in het lint zijn er over de flanken vergezichten over de strandvlakte naar de verre omgeving, zoals de duinen en de abdij van Egmond. Deze vergezichten bepalen mede de bijzonderheid van het gebied.

Vanaf het Lint op 2 kilometer afstand zichtbaar, de Abdij van Egmond en de duinen.

Strandvlakte

De Erven

De boerderijen op de overgang naar de strandvlakte liggen op enige afstand van het lint, aan de Westerweg los van elkaar, aan de Oosterzijweg zijn ze tegen elkaar aan gegroeid tot het buurschapje Oosterzij.
De erven hebben een groot woonhuis met een aantal stallen, schuren en andere utilitaire agrarische gebouwen rond een deels verhard deels groen erf. Het woonhuis heeft vaak een voortuin naar de weg of laan. Aan de Oosterzijweg hebben erven zelfs een voorliggende weide met oprijlaan.

Boerderijen in lijn op de rand van de strandvlakte

Oprijlaan naar Erf

Henriette's hof een nieuw landgoed?

Oprijlaan naar Henriette's hof ?

Strandvlakte

Waterlopen

Tussen de weidevelden op de strandvlakten liggen sloten. In de strandvlakte aan de oostzijde van de strandwal ligt meer water dan aan de westzijde. Aan de oostzijde zijn een aantal markante oost west lopende vaarten die de voormalige buurtschapjes verbinden met de Die. In de westelijke strandvlakte lopen de grotere waterlopen noord-zuid. De meeste waterlopen vallen buiten het gebied van de Zandzoom. Op de rug zijn oost west waterlopen voornamelijk droge greppels. Alle waterlopen zijn echter belangrijke en waardevolle elementen om in 'klimaatbestendige' ontwerpen mee te nemen.

Ontwerp ingrediënten

Principeplannen en architectuurreferenties

- Linten
- Dwarslanen
- Velden
- Buurtschapjes
- Buitens
- Erven

Ontwerp Ingrediënten

Niet historiseren, wel traditienoveren

"De grens tussen innovatie gebaseerd op traditie en historiserende gemakzucht is dun" (Tracy Metz)
In Zandzoom is historiserende architectuur niet de bedoeling, wel 'traditie-noverende architectuur'.
Onder historiserend verstaan we een architectuur die zich in alle opzichten 'historisch voorstelt of aankleedt' zoals Van Dale definieert. Een architectuur waar je op geen enkel niveau een eigentijdse invloed leest. Alles is letterlijk gereproduceerd. Historiserende architectuur kan fraai zijn en goed passen, maar mist per definitie iets belangrijks: het voegt niets nieuws toe. Met historiserende architectuur bestaat er geen innovatie en wordt de tijd stil gezet. Als men dat in extremo altijd gedaan had zou er niet eens architectuur zijn om nu te historiseren.
In traditie-noverende architectuur zijn stedenbouwkundige, cultuurhistorische, sociale en/of architectonische karakteristieken gevat in een eigentijdse vormgeving. Dat hoeft niet op alle niveaus, meer of minder kenmerken kunnen hetzelfde zijn 'als vroeger', maar altijd ergens is er iets anders gedaan, iets nieuws te lezen. Eventuele verfijning in raamverdelingen wordt niet in letterlijke zeventiende eeuwse verhoudingen gedaan, profielen die voor nuance zorgen zijn geen klassieke duivenjagerkopie, en versieringen en verbijzonderingen worden anders bewerkstelligd dan met muurankers die geen balken vasthouden of gootklossen die geen goten dragen. Vaak kunnen met doordachte toepassing van moderne bouwtechnieken dezelfde effecten worden bereikt.
Daarmee wordt zichtbaar dat de tijd niet stilstaat en dat ook het heden er iets eigens aan toevoegt. Dat hoeft helemaal niet hoogdravend te zijn, het kan juist ook argeloos en pretentieloos.
Traditie-noverende architectuur produceert gebouwen, historiserende architectuur reproduceert gebouwen.
Het onderscheid is misschien niet spijkerhard en objectief te maken en de definities zijn wellicht ook niet helemaal zuiver, het gaat om het verschil in intentie tussen de twee, de uitdrukkelijke wens om aan het bestaande iets nieuws toe te voegen, of het gebrek daaraan.

Couleur locale

Een schildering van omgeving die gezamenlijk karakteristiek zijn voor een bepaalde regio, dorp of een historische periode. Het gaat er daarbij niet om een zo realistisch mogelijke beschrijving te geven, maar veeleer om het oproepen van sfeer en achtergrond voor het verhaal.

Leeswijzer

Dit deel met ontwerpingrediënten vormt de 'gereedschapskist' waarmee de concrete ontwerpen gevormd kunnen worden. In beeld en tekst en middels *principeplannen* en *referenties* worden de handvatten, kaders en richtlijnen gegeven voor uitwerking van verkaveling, architectuur en buitenruimte. Er worden verschillende *ruimtelijke entiteiten* onderscheiden die elk hun eigen ontwikkelingskaders krijgen: Linten, Dwarslanen, Velden, Buurtschapjes, Buitens en Erven.
Op de *Kaderkaart* wordt aangegeven waar deze entiteiten liggen en waar dus precies welke kaders gelden.
Per entiteit en deels Zandzoombreed worden middels genummerde criteria de kaders overzichtelijk samengevat. Deze *Kadercriteria* vormen de agenda voor 'het gesprek tussen planvormer en plantoetser' dat in het ontwerpproces zal moeten plaats vinden. Dit proces wordt buiten dit stuk nader beschreven.

De principeplannen geven mogelijkheden aan om op de beoogde plekken tot planvorming te komen die voldoet aan de gestelde ruimtelijke kaders. De plannen zijn getekend op schaal en er is gewerkt met realistische maten, oppervlakten en dichtheden, zodat een en ander ook daadwerkelijk zo gerealiseerd zou kunnen worden. De gebruikte maten zijn echter geen harde voorwaarden. Het gaat om de verbeeldde principes, zoals ook benoemd in de *kadercriteria*, daaraan zullen de uiteindelijke plannen getoetst worden.

De referenties op de architectuurpaginas dienen slechts ter illustratie en inspiratie en zijn geen letterlijke voorbeelden van wat er gevraagd wordt. Ze zijn gekozen om een specifiek aspect te belichten dat wordt benoemd. Omdat het voorbeelden van elders zijn tonen ze mogelijk soms ook onbedoeld ongewenste kenmerken (bv een hoogte van 2 lagen met kap naar het lint of een ontbrekende voortuin of haag). Vanwege de beperking in aantal geeft het geheel ook geen 'moodboard' voor de betreffende entiteit of 'overall sfeer' voor de gehele Zandzoom of iets dergelijks, daarvoor is de ontwikkeling veel te groot en de gevraagde variëteit en specificiteit met name ook.

Het RKK moet als een instrumentarium worden gelezen en niet als plan.
Het hanteren leidt onvermijdelijk en bewust tot interpretatie en discussie, en vraagt om deskundigheid en inzet aan beide zijden van de tafel. Juist door deze in het proces ingebouwde interactie ontstaat de mogelijkheid om op punten onderbouwd af te wijken; mits overtuigend wordt aangetoond dat wellicht niet aan 'de letter van het kader' maar wel degelijk aan 'de geest van het kader' wordt voldaan. Dit is een zaak van zorgvuldigheid en creativiteit. Overheid, kwaliteitsteam, ontwerpers en ontwikkelaars moeten nauw met elkaar samenwerken om dit bijzondere cultuurhistorische landschap te vertalen in een woongebied met identiteitsvolle en herkenbare landelijke ruimtelijke kwaliteit.

Linten Principeplan

In de nieuwe en bestaande linten gelden in principe dezelfde kaders.
Een mix van woonhuizen in tuinen (vrijstaand en tweekap), schuurvolumes op erven en af en toe een groene ruimte of bijzondere korrel (bv bollenschuur) vormen een gevarieerde particuliere 'scenic route'. De huizen hebben hun voorkant naar het lint, de schuurvolumes staan juist dwars.

Huizen hebben ruime tuinen, in de nieuwe linten zijn die gemiddeld kleiner dan in de bestaande linten. De voortuin is minimaal 7 meter diep met heel af en toe een afwijker die iets dichter op het lint staat, bijvoorbeeld een bollenschuurgebouw.
In de voortuin staat een boom naar keuze. Rond de voortuin staat een lage haag naar keuze.

De auto kan achter of naast het huis. Auto's die voor de voorgevel staan verstoren de luwe groene lintsfeer. Er moet daarom ruimte geschapen worden om 2 auto's op eigen kavel naast of achter het huis te parkeren, bij voorkeur in een garage of carport die onderdeel is van de architectuur. Het is wenselijk dat auto's de kavel onafhankelijk van elkaar kunnen verlaten.

De woonhuizen zijn naar het lint visueel één tot maximaal anderhalve laag hoog met kap of twee lagen met plat dak. Dit is puur een ruimtelijke kwestie m.b.t. de verschijningsvorm, in een dergelijk volume kan prima een '2lagen met kap woonprogramma' passen. Een bijzonder ruraal type zoals een bollenschuur kan maximaal 2 lagen met kap of 3 lagen plat zijn. De woningtypen worden gemixt over het lint, dus niet alle tweekappers op een rij.

De architectuur van de huizen is vrij, historiserende architectuur is niet de bedoeling, traditie-noverende architectuur past wel(zie definitie pagina 90). Niet één huis is precies hetzelfde. Er mag niet letterlijk herhaald worden, maar dezelfde types met variatie in gevelopeningen, kleuren, materialen en / of details kunnen wel gemixt door het lint herhaald worden. Familiebanden zijn goed, klonen niet. Het gaat erom dat het beeld van het lint als geheel individueel gevarieerd blijft en geen uniformiteit en monotonie toont.

De 'schuurvolumes' die aan het lint staan (ongeveer 1 op elke 8 volumes in de nieuwe linten (een tweekaper geldt daarbij als één volume) zijn groter in volume en hebben een erfachtige voorruimte, ze springen iets terug ten opzichte van de naastgelegen woonhuizen en kunnen andere woningtypen bevatten (rijwonignen of appartementen) en/of (matschappelijke)voorzieningen. Parkeren voor deze schuurvolumes en andere bijzondere gebouwen (bv een bollenschuur) gebeurt op eigen erf, aan het zicht onttrokken vanaf het lint.

Als een Veld langs het lint ligt wordt het grotendeels afgeschermd met een hoge haag. Als een groene korrel aan het lint ligt maakt die ruimtelijk contact.

Schuurvolume met rijwoningen

Elk huis is anders

Vrije architectuur

Voortuin ≥7 meter

Lage haag langs voortuin

Tussenliggende weide

Voorkant naar lint

Boom in voortuin

Schuurvolume

Hoge haag langs Veld

Bestaand groen als klein Buiten

Zichtruimte

Schuurvolume

Moestuin

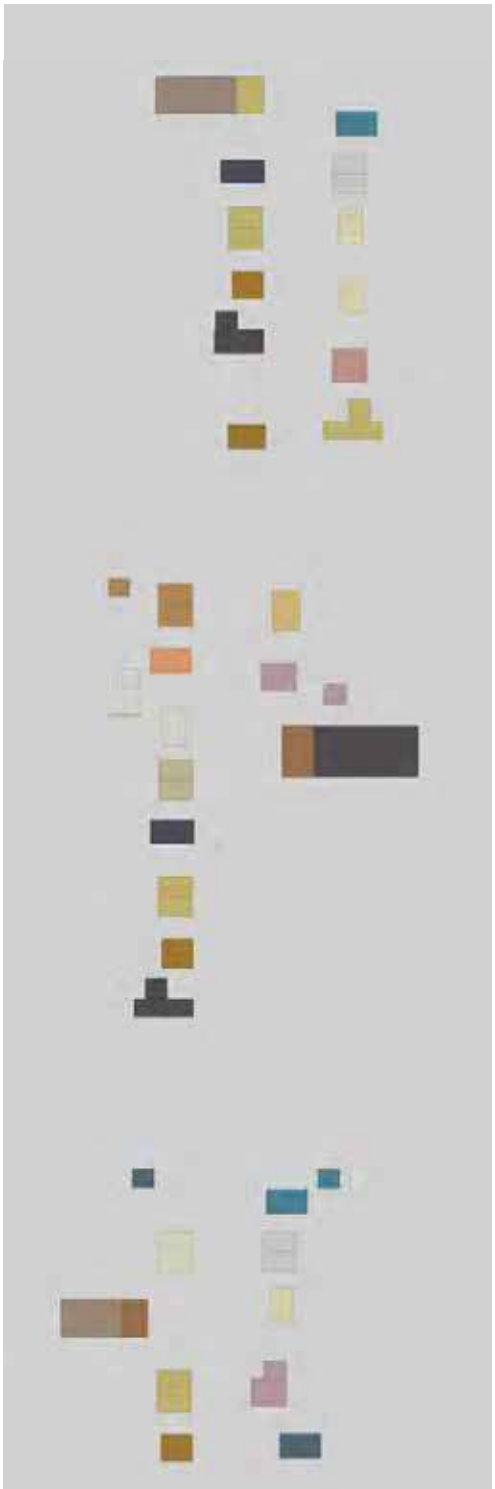
Linten Principeplan

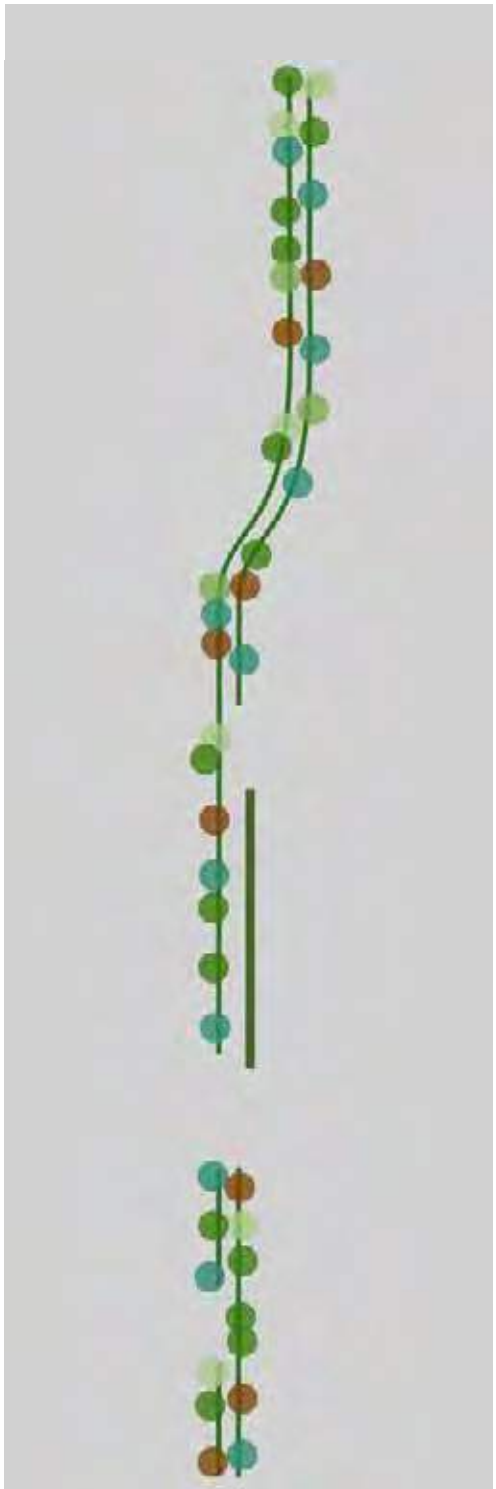
De maten die in het principeplan zijn gebruikt dienen als voorbeeld, niet als harde eis.

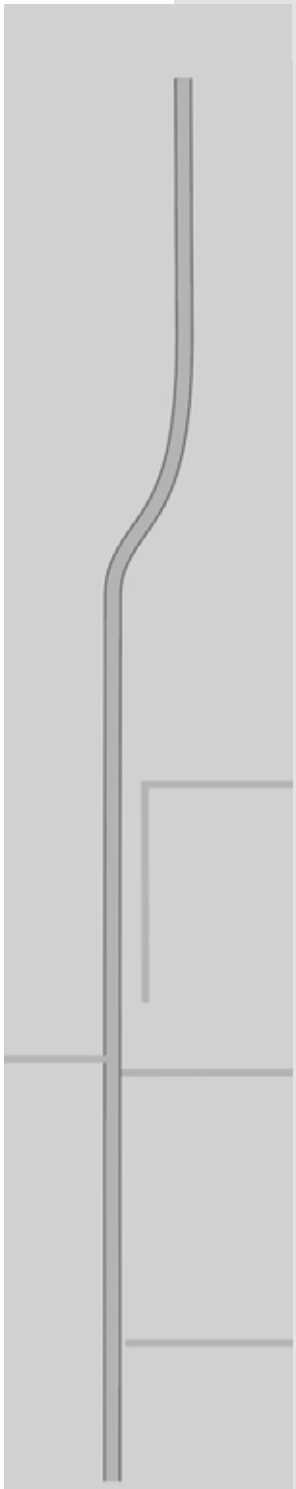
Parkeren is voorzien naast of achter het huis voor vrijstaande en tweeondereenkap woningen.

De schuurvolumes die langs het lint staan zijn groter dan gewone huizen.
Deze volumes kunnen ingevuld worden met voorzieningen, appartementen en rijwoningen of rug-aan rugwoningen.

Het lint zoals als voorbeeld getekend heeft een zo smal mogelijk 2-richtingsprofiel en heeft geen stoepen, geen parkeervakken, geen vrijliggende fietspaden.
Achterliggende velden worden via het lint ontsloten met herkenbare eigen smalle ontsluitingsroutes, de 'tractorpaden'.







Linten Architectuur

- 1 laag met hoge kap tweekapper

- eigentijds gevarieerd lints beeld

- appartementenblok refererend aan bollenschuur

- voorziening aan het lint in schuurvolume

- appartementen in groot schuurvolume

- schuur op erf met aanliggende moestuin

- 1,5 laag met kap tweekapper

- traditienoverend landelijk huis

- 1 laag met bijzondere gebogen kap

- parkeren in garage of carport naast of achter het huis

- 1,5 laag met kap naar het lint, hogere goot naar achtertuin

- traditioneel type met frisse lijnen

- traditioneel type met srtakke vormgeving

Dwarslanen Principeplan

De dwarslanen zijn de verbindende schakels tussen de linten en de velden. Een aantal dwarslanen is nog niet of nauwelijks bebouwd en een aantal dwarslanen worden nieuw of opnieuw aangelegd.
De dwarslanen zijn net als de linten dragers van gevarieerde ontwikkeling, maar met een iets andere eigen sfeer.
De basis voor dit verschil ligt in de kavelgrootte. Aan de dwarslanen liggen kleinere kavels dichter naast elkaar en maken zo een meer dorpse sfeer of liggen juist meerdere grote kavels naast elkaar met een meer landelijke sfeer als gevolg.
De grote kavels liggen verscholen achter hoge hagen en op de kleine kavels staan de huizen juist meer met hun voorkant aan de straat. De voortuinen zijn hier maar 4 meter diep.

Ook bijzondere groene korrels kunnen aan de dwarslanen liggen en zich hierop oriënteren.
Zelfs rijwoningen passen in de dwarslanen, mits visueel laag en bescheiden, vormgegeven als een architectonisch afgerond geheel en gelegen tegenover een groene ruimte. Rijwoningen mogen niet meer dan 50% van het totaal aantal woningen beslaan.
Als een Veld ontsloten wordt aan een dwarslaan mag het zich daar ook 'aankondigen' middels architectuur en buitenruimte. De lanen kunnen in het plangebied van kleur verschieten, zoals ook de huidige Kapellaan dat bv. doet.

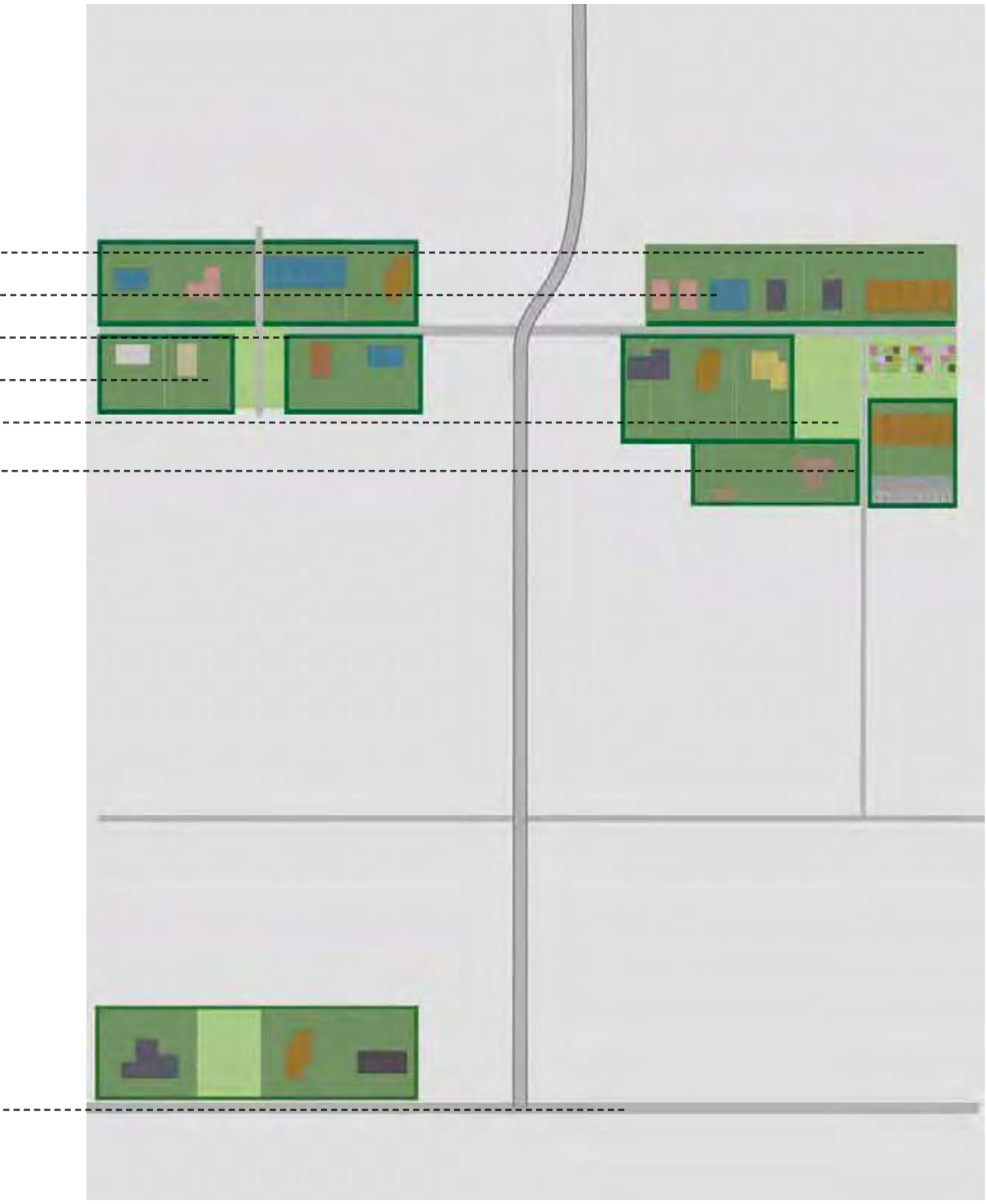
De architectuur in de dwarslanen is in principe vrij, slechts historiserende architectuur is niet toegestaan (zie definitie pagina 90). In rijwoningen is herhalende architectuur toegestaan, onder de 2kappers en vrijstaande woningen is in zekere mate 'gelijkende architectuur' toegestaan.
Visueel zijn de woningen maximaal anderhalve laag hoog met kap aan de dwarslaan of incidenteel twee lagen plat. Dit is puur een ruimtelijke kwestie m.b.t. de verschijningsvorm, in een dergelijk volume kan prima een '2lagen met kap woonprogramma' passen.

Nog meer dan bij de Linten is het groene autovrije beeld van belang.
Alle tuinen worden omgeven door hagen, laag of halfhoog, bij de grote vrijstaande woningen mogen de hagen ook hoog zijn.
Parkeren geschiedt op eigen kavel, naast of achter het huis, verborgen door de haag. Rijwoningen parkeren achterop in een parkeerkoffer.

Het profiel van de dwarslaan is nog smaller dan het lint, qua inrichting als ware het eenrichting. Meest passend is afgestrooid asfalt, maaar gebakken klinkers (i.v.m. kabels en leidingen bv.) kan ook. In ieder geval een landelijk monoprofiel zonder strepen, banden, stoepen of fietspaden.

Rijtjes aan voorliggende weide
Kleine kavels naast elkaar
Hoge haag langs villatuin
Grote kavels
Voorliggende weide
Oprijlaan langs hoofdhuis

Dwarslaanprofiel



Dwarslanen Architectuur

- rijwoningen achter halfhoge haag aan dwarslaan, nuance en materiaal maakt landelijk, afstand houdt lucht en groen aan laan

- eigentijdse architectuur voortbouwend op traditie

- villa op grote kavel achter hoge haag ondersteunt groene sfeer

- grote villa op hele grote kavel, expressieve stijl maar door ingetogen kleuren en materialen passend bij ontspannen sfeer dwarslaan

- lage landelijke volumes in afwisseling

- voorliggende weide en/of zichtruimte in dwarslaan als sterke landschappelijke structuurdrager

- tweekappers met landelijk gezich naar laanruimte

- tweekappers en rijtjes in gelijke architectuur

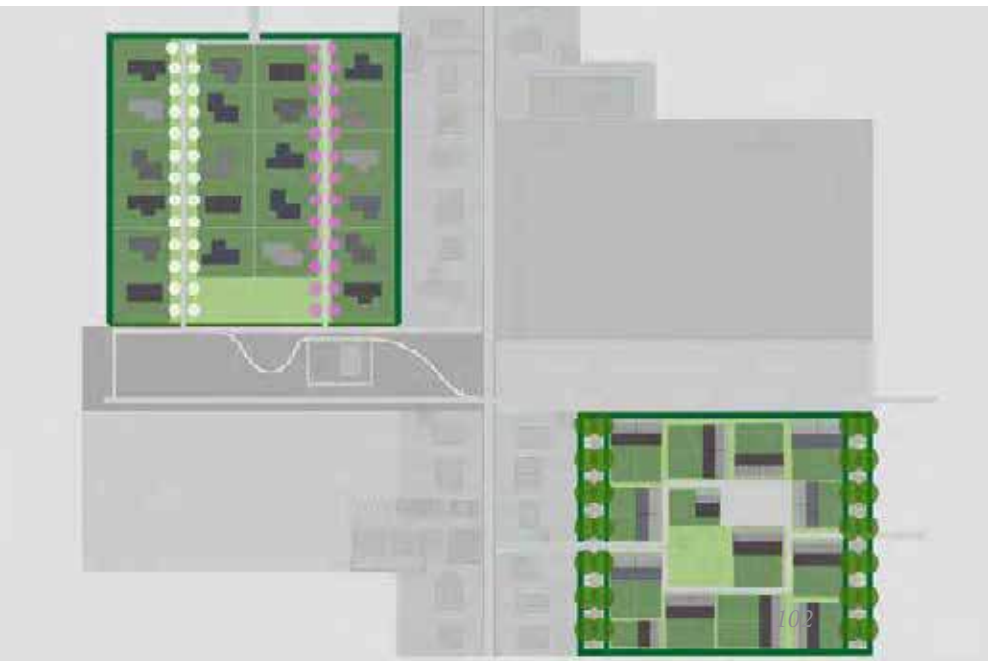
Velden Principeplan

De linten en dwarslanen vormen de draagstructuur voor de Zandzoom, waarmee de samenhang in het plangebied wordt geborgd. De velden kunnen daarom vrijer van invulling zijn.
Elk veld kan en moet een andere invulling krijgen. Minder in het zicht en afzonderlijk te ontwikkelen ligt juist hier de ruimte voor thematisering en specialisatie, voor innovatie en experiment. Elk veld moet een duidelijk woonconcept mee krijgen waar alle ontwerpkeuzen logisch uit voort vloeien. Dit woonconcept moet wel op enigerlei wijze aansluiten bij het landelijke Zandzoom, stedelijke blokken en flatjes passen niet. Een veld mag ook ingevuld worden als Buiten.

Elk veld is een afgeronde herkenbare eenheid, zowel ruimtelijk als in functioneren. Woningen zijn georganiseerd en ontsloten per veld. Elk veld is omkaderd met een groene rand van bomenlanen, houtwallen en/of hoge hagen met openingen voor doorzichten en routes. Ook watergangen en greppels kunnen onderdeel zijn van de omkadering. Evenals parkeren en langzaamverkeersroutes.
Elk veld heeft behalve private buitenruimte en verkeersruimte ook een collectief bruikbare buitenruimte. Deze ruimte kan openbaar, collectief of privaat eigendom zijn, zo lang ze maar gelegendheid geeft voor gemeenschappelijk gebruik en beheer, zoals een moestuin, boomgaard, speelweide, dierenlandje, e.e.a. in relatie met het woonconcept dat beoogd wordt. De buitenruimte voor collectief gebruik bedraagt minimaal 10% van de veldoppervlakte.
Ontwerpen met niveauverschillen i.r.t. waterbeheer wordt aangemoedigd.
Velden kunnen behalve wonen ook bijzondere voorzieningen en maatschappelijke functies herbergen.

De velden worden ontsloten vanaf een lint en/of dwarslaan met een ontspannen 'tractorpad' in een lus of insteek, een zeer informeel verkeersprofiel dat zich onderscheidt van het lint en de dwarslaan.
Parkeren wordt per veld opgelost. De velden lenen zich bijzonder goed voor verzameld parkeren. Velden kunnen zo autoluw en zelfs autovrij'worden.
Tussen de velden loopt een langzaamverkeersroutenetwerk die de woonwereld 'doorwaadbaar' maakt en beweging en ontmoeting uitlokt.
Waar een veld een Lint raakt is het afgeschermd met een hoge haag, zodat er geen herhalende bebouwing of achterkanten naar het lint ontstaan. Bij de aansluiting mag wel een 'ruimtelijk contactpunt' gemaakt worden, een markante aansluiting, zodat velden niet geheel verstopt liggen. Als een veld wordt ingevuld als Buiten mag er meer open contact zijn.

De architectuur van de velden is vrij, evenals bouwvormen en bouwhoogten (binnen bestemmingsplan kaders). Ze moeten echter samenhangen en bijdragen aan het beoogde woonconcept. Ontwerpers worden daarom gevraagd zelf kadercriteria op te stellen voor uitwerking van de bebouwing en de buitenruimte.



Structuur Dwarslanen en Linten

Langzaamverkeersroute

Elk veld een andere invulling

Afgeronde eenheid

Ontsluitingslus

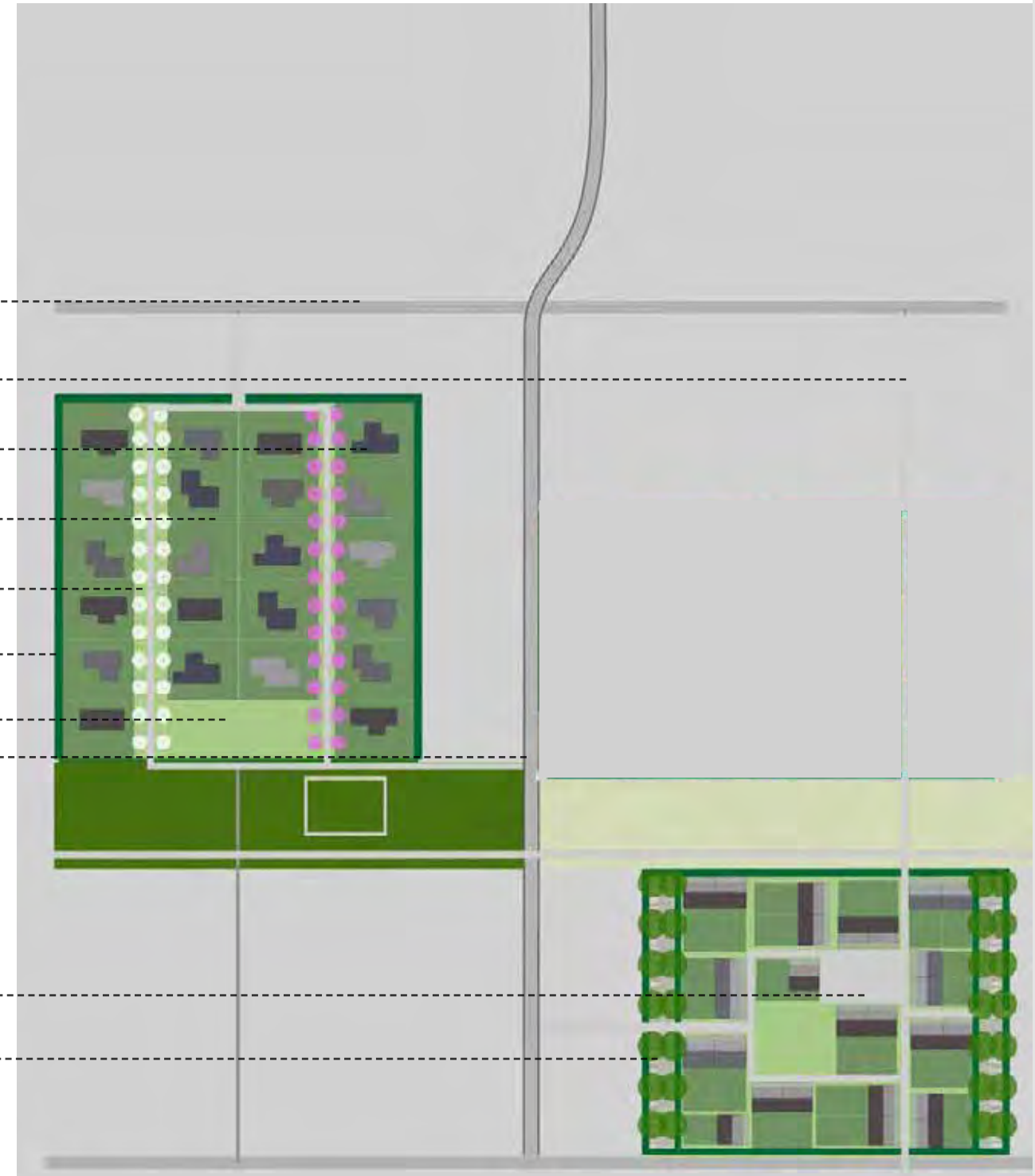
Hoge haag of boomlaan

Collectieve ruimte

Ruimtelijk markante aansluiting

Autoluw wonen

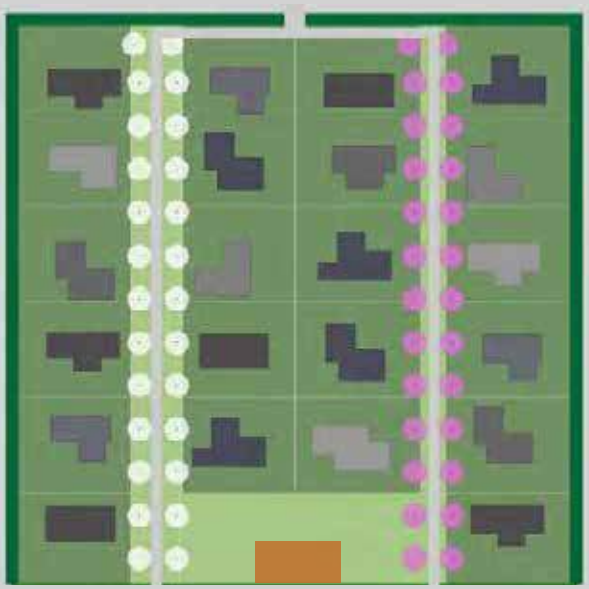
Parkeren



Villaveld *(in dit voorbeeld 22 woningen)*

Hofveld *(in dit voorbeeld 26 woningen)*

Velden Principeplan



Villaveld *(in dit voorbeeld 22 woningen)*

Dorpsveld *(in dit voorbeeld 34 woningen)*

Lint

Langzaamverkeersroute

Bomenlaan

Ommuurde tuin

Bijgebouw rijwoningen

Ontsluitingslus

Sierhek langs lint

Hoofdgebouw appartementen

Oprijlaan

Markante toegangspoort

Parkeren

Bosje

Buitenveld *(in dit voorbeeld 40 woningen op 1,2 ha)*

Velden Architectuur

- openbare ruimte collectief beheerd

- sterk thematiseren velden is mogelijk: bv wonen in een ecologisch kaswoningen veld

- openbare ruimte ondersteunt woonconcept veld

- architectuur ondersteunt woonconcept veld

- optie wegwerken van parkeren of bouwkundig opnemen parkeervoorziening geeft autovrij / autoluw veld met meer kwaliteit buitenruimte

- wonen in een veld met tiny houses

- groot gebouw, refererend aan grootschalige agrarische bebouwing

- wonen rond een groene dorpse hof als eigen woonwereld

- introvert veld kan naar binnen zelfs uitgesproken kleuren verdragen zonder omgeving teveel te ‘kleuren’

- wonen in een autovrije wereld van paden en erven kan goede veldinvulling zijn en complementair aan conventionele linten

Buurtschapjes Principeplan

Buurtschapjes bestaan uit een verzameling huizen en (voormalige) boerderijen, een enkel 'notabel' pand van allure en wat kleine weiden of moestuinen rond een bijzonder 'kruispunt'.
De huizen hebben een dorpse setting, ze staan dicht op de straat en hebben een klein dorps volume. De boerderijen en bijzondere panden geven met hun grote volume en grote voortuin het buurtschapje een landelijk karakter. Hun volume is groot met een grote opvallende kap. De afmeting is geschikt voor appartementen of een bijzondere voorziening.

De huizen hebben een variatie aan architectuur, maar tonen een samenhang in esthetische ambitie, die is hoog.
Meerdere woningen kunnen samen één architectonisch ensemble vormen.
Volumes in een buurtschapje mogen tot 2,5 laag hoog met kap zijn of 3 lagen plat.

Buurtschapjes 'vervormen' de ontsluiting waar ze op geënt zijn tot een soort knoop; lint, straat of laan wordt verwijd, versmald en verbogen tot een meer pleinvormige en/of landelijke collectieve ruimte.
De profilering en materialisering van deze ruimte is afwijkend van het lint of de dwarslaan en van een hoge maar tegelijk nuchtere en genuanceerde esthetische ambitie.

Langs de tuinen staan metalen hekjes, muurtjes die aansluiten op de architectuur of lage hagen. Soms staan de huizen ook direct met hun (zij)gevel aan de straat.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk in een parkeerhof of schuur/garage achter de woningen verzameld zodat er zo min mogelijk blik op straat of in voortuinen staat.

Groot landelijk volume

Grote tuin

Kleine dorpse huizen

Dicht op de straat

Zijgevel direct aan de straat

Verzameld parkeren

Kruispunt wordt knoop

Moestuin, gemeenschappelijk landje

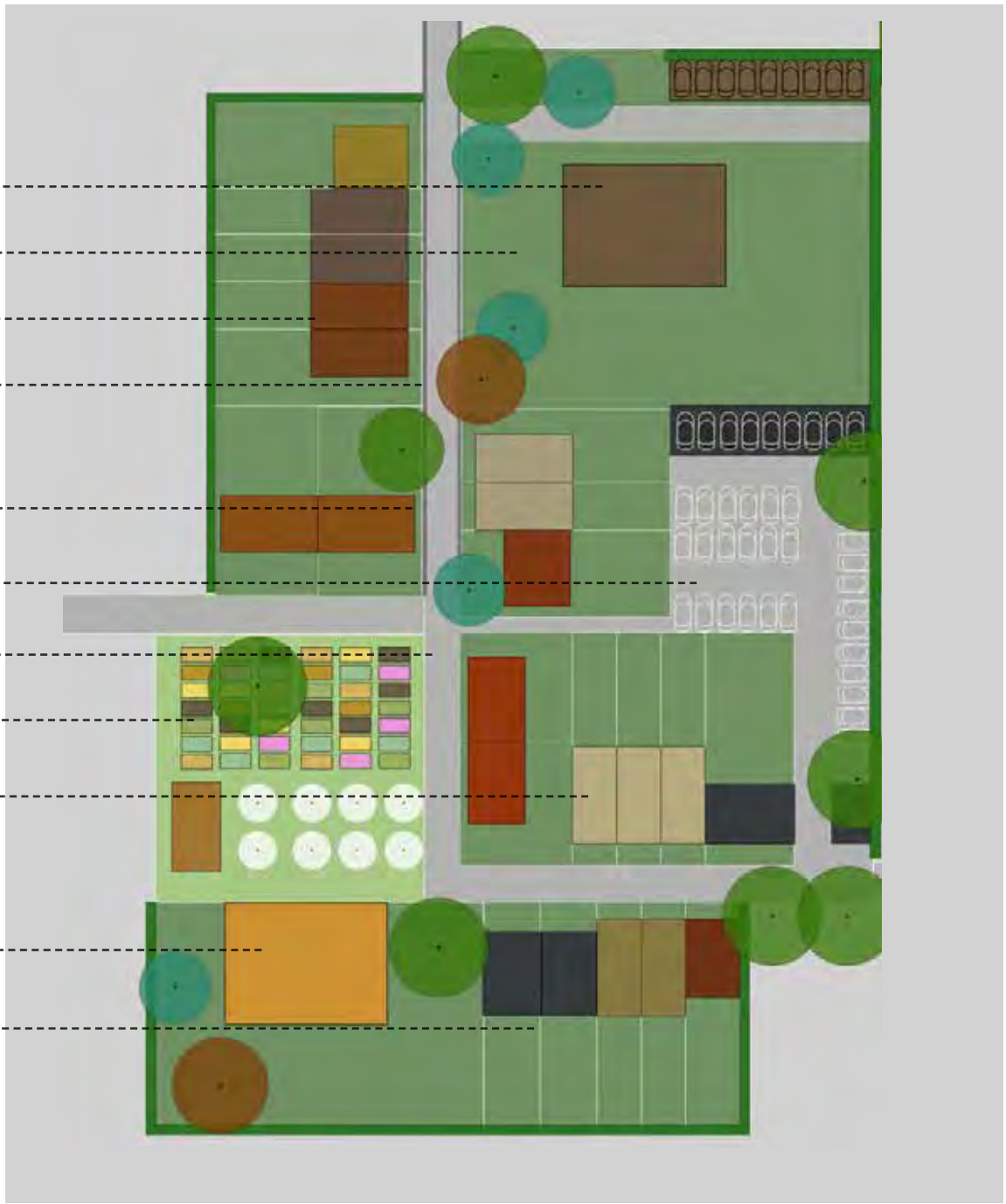
Woningen één architectonisch volume

Groot landelijk volume, grote tuin

Kleine dorpse huizen
Dicht op de straat

Disseldorp, variatie in samenhang
(voorbeeld uit Limmen)

Buurtschapje *(in dit voorbeeld 28 woningen op 1 ha)*



Buurtschapjes Architectuur

- hoekoplossing zorgvuldig in gevel en erfscheiding

- dorpse verdichting met huizen dicht op de straat

- grote en kleine volumes in compact ensemble

- licht gevarieerde samenhangende architectuur

- als een klein dorpje rond een knooppunt

- zijkanten en voorkanten direct aan de straat

- zijkanten en toegangen zorgvuldig ontworpen

- variatie ontworpen als eenheid

- meerdere volumes onder dezelfde architectuur

Erven Principeplan

Erven liggen op de flanken op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte en zijn bij voorkeur 0,8 - 1,5 hectare groot.
Erven bestaan uit een ensemble van hoofd- en bijgebouwen rond een gemeenschappelijk erf en tuinen, dat bij voorkeur met een oprijlaantje vanaf het lint of dwarslaantje wordt ontsloten.
Er is een hoofdvolume dat zich naar lint of dwarslaan richt. Dit hoofdvolume heeft markante architectuur en ligt in een mooie grote tuin met grote bomen. Het hoofdvolume kan grondgebonden woning(en) of appartementen bevatten, maar ook een bijzondere functie.
De overige woningen zijn verzameld in grote 'schuurvolumes' en andere agrarisch ginspireerde types (kapberg, silo, kapschuur etc). De schuurvolumes zijn groter dan het gewone rijtje. Ze hebben meestal een diepere plattegrond en een grotere vaak flauwere kap en lage goot. Ze zijn visueel (niet per se absoluut of programmatisch) maximaal 1,5 laag hoog met kap. De architectuur is ook qua materiaal en detaillering geïnspireerd op agrarische utilitaire gebouwen. Natuurlijke materialen en plaatmaterialen met een sobere vormgeving en zorgvuldige onnadrukkelijke detaillering passen bijvoorbeeld erg goed.
Alle gebouwen tonen onderling een samenhang binnen het erf. Afhankelijk van hun typologie zijn sommige volumes daardoor sterk familie, andere nadrukkelijk niet. Een goed 'ervig' ensemble is noch uniform, noch totaal gevarieerd.

Het erf heeft een opgaande groen rand, waarmee het ensemble wordt afgebakend van de omgeving en een op zichzelf staand ensemble wordt. In de rand kunnen ook wateropvang en ecologie opgenomen worden. Meerdere erven aan elkaar geschakeld leveren zo een samenhangend systeem van ruimtelijk te onderscheiden eenheden.
Op het erf past een collectieve 'gebruikstuin', bijvoorbeeld een boomgaard en/of een moestuin. De bewoners van het erf worden aangemoedigd het onderhoud van het groen zoveel mogelijk zelf en samen te doen, in ieder geval deze gebruikstuin. Dit kan in een vereniging van eigenaren of via mandeligheid bijvoorbeeld, maar eigendom kan ook openbaar zijn en zelfs privaat met medegebruik.

De huizen die aan het erfgroen liggen hoeven niet per se allemaal een private tuin te hebben, het gemeenschappelijke groen vormt immers hun tuin. Deze huizen hebben wel een bijzonder privébuiten zoals een veranda of een serre en klein terras. Bijzondere types als rug-aan-rug en meergezinshuizen die 'schoon' in het landschap kunnen staan lenen zich bij uitstek hiervoor.
Maar ook vrijstaande woningen en tweekappers kunnen goed passen mits vormgegeven in een architectuur die past bij een erf, bv. in kloeke volumes en/of bijzondere typologieën.

Parkeren wordt zoveel mogelijk verzameld in een mooie schuur of op een parkeererf omgeven door hagen en enkele bomen., maar op de kavel van tweekappers en vrijstaande woningen kan natuurlijk ook.
De sfeer op het erf is landelijk en ontspannen. Dit uit zich in buitenruimte ontwerp, beplanting en materialisering.

Hoofdhuis in grote (gedeelde) tuin

Hoofdhuis groter volume

Schuurwoningen

Omheinde tuin

Boomhaag

Oprijlaan

Moestuin gezamenlijk

8kapperschuur met veranda

Boomgaard gezamenlijk

Voorbeeld parkeerschuur

4kapperschuur met veranda

Nieuw erf *(in dit voorbeeld 33 woningen op 1 ha)*

Erven Principeplan

Erf *(in dit voorbeeld 24 woningen op 1 ha)*

Erf *(in dit voorbeeld 11 woningen op 1 ha, 6500m2 uitgegeven)*

Erf *(in dit voorbeeld 24 woningen op 0,8 ha)*

Erf *(in dit voorbeeld 7 woningen op 0,85 ha, 5600 m2 uitgegeven)*

Erven Architectuur

- gedeelde tuin past bij woonmilieu

- duidelijke afscheiding langs erf smeedt tot ruimtelijk herkenbaar geheel

- agrarisch geïnspireerd type bijgebouw *(silo Nieuwe Erf Koekange)*)

- wonen zonder eigen grote tuin aan gedeelde tuin

- samenhangend ensemble aan eigen oprijlaan *(Nieuwe Erf Koekange)*

- tweekapper in agrarisch geïnspireerd volume

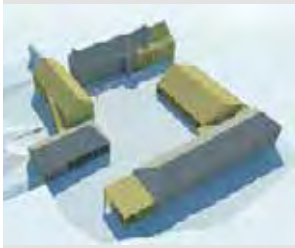
- natuurlijke materialen passen bij landelijke erf sfeer

- utilitaire materialen met sobere detaillering passen, uitgesproken kleur kan ook boers zijn

- schuurvolumes met rug aan rug plattegrond

- vrijstaand in volume en stijl samen een erf

- opvallend volume voor het hoofdhuis



- hoofd en bijgebouwen vormen erfruimte

- verzameld parkeren draagt sterk bij aan erfensemble en woonkwaliteit

- strakke zorgvuldige detaillering smeedt bijgebouwen tot samenhangend ensemble

- wonen aan een gedeelde tuin

Buitens Principeplan

Het Buiten ligt als bijzondere groene korrel altijd aan een lint en vaak ook aan een dwarslaan. Het Buiten heeft haar hoofdgebouw en daarmee haar 'gezicht' aan het lint. Aan de dwarslaan heeft ze ook een gezicht , bv. in de vorm van een zijgevel van het hoofdgebouw, een mooi bijgebouw of een bijzondere entree met poort en laan.
Samen vormen hoofd- en bijgebouwen een esthetisch ontworpen ensemble binnen een grote 'groene voet'. Bebouwing en groen worden op structuurniveau als één samenhangend geheel ontworpen, waarbij gebouwen en tuinen onderscheidbare eenheden vormen. De relatie binnen-buiten wordt van daaruit op architectuurniveau maximaal uitgebuit en expressief gemaakt.

Elk Buiten heeft een specifiek groen thema, dat kan 'gewoon' een landgoedpark zijn, maar bijvoorbeeld ook een natuurtuin, een kwekerij, een 'hortus botanicus' of een bos. De architectuur moet logisch voortvloeien uit het voor de korrel gekozen typische thema. Ontwerpers worden daarom gevraagd als eerste zelf kadercriteria op te stellen voor uitwerking van de bebouwing en de buitenruimte. Ontwerpen met niveauverschillen, evt. in relatie tot waterbeheer wordt aangemoedigd.

De bebouwing vormt architectonisch een samenhangend geheel. Daarbij is de architectuur van het hoofdgebouw het meest bijzonder. Kenmerkend zijn een hoge esthetische ambitie, rijke detaillering en gebruik van bijzondere materialen.
Speciale aandacht verdienen erfscheidingen op een Buiten. Er zijn eigenlijk nergens achterkanten, privacy van private ruimtes moet zorgvuldig gecreëerd worden met fraaie hagen, sierhekwerken en tuinmuren, eea in relatie tot de typologie van het betreffemde gebouw.
Auto's moeten uit het zicht blijven ten gunste van het groene beeld. Parkeren wordt zoveel mogelijk op een mooie manier ingepakt en gebundeld. Autoverkeer over het Buiten moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

Buitens kunnen groot zijn (oppervlakte >1 ha) als een soort landgoed, met meerdere gebouwtypologieën en bijbehorende specifieke gebruikstuinen die samen ensembles vormen, gebonden in één groene voet. Er zijn ook kleine Buitens,(>0,5 ha), als een soort buitenplaats, vaak maar met één ensemble en een minder complexe opbouw. Grote buitens hebben tussen de private en openbare buitenruimte meestal nog 2 'gebruikslagen', de gedeeld private buitenruimte en de collectieve buitenruimte. Kleine buitens hebben er vaak maar één laag tussen.

Een Buiten is minder dicht bebouwd en minder geprivatiseerd dan een Veld. Zoveel mogelijk oppervlak van een buiten geeft op enigerlei wijze aanleiding voor gemeenschappelijk gebruik. Gedeeld private buitenruimte, collectieve buitenruimte en openbare ruimte vallen daar onder, dus ook de ontsluiting en eventueel collectief parkeren. Bij voorkeur is niet meer dan de helft uitgegeven als geheel private individuele kavels.
Een substantiële boomstructuur is essentieel voor een Buiten. Er worden daarom zoveel bomen (bij)geplant dat de projectie van de volwassen boomkronen gelijk is aan minimaal 25% van het oppervlak van de korrel. Van deze getallen kan afgeweken worden als plannen toch overtuigend voldoen aan de omschreven ambities van een Buiten.

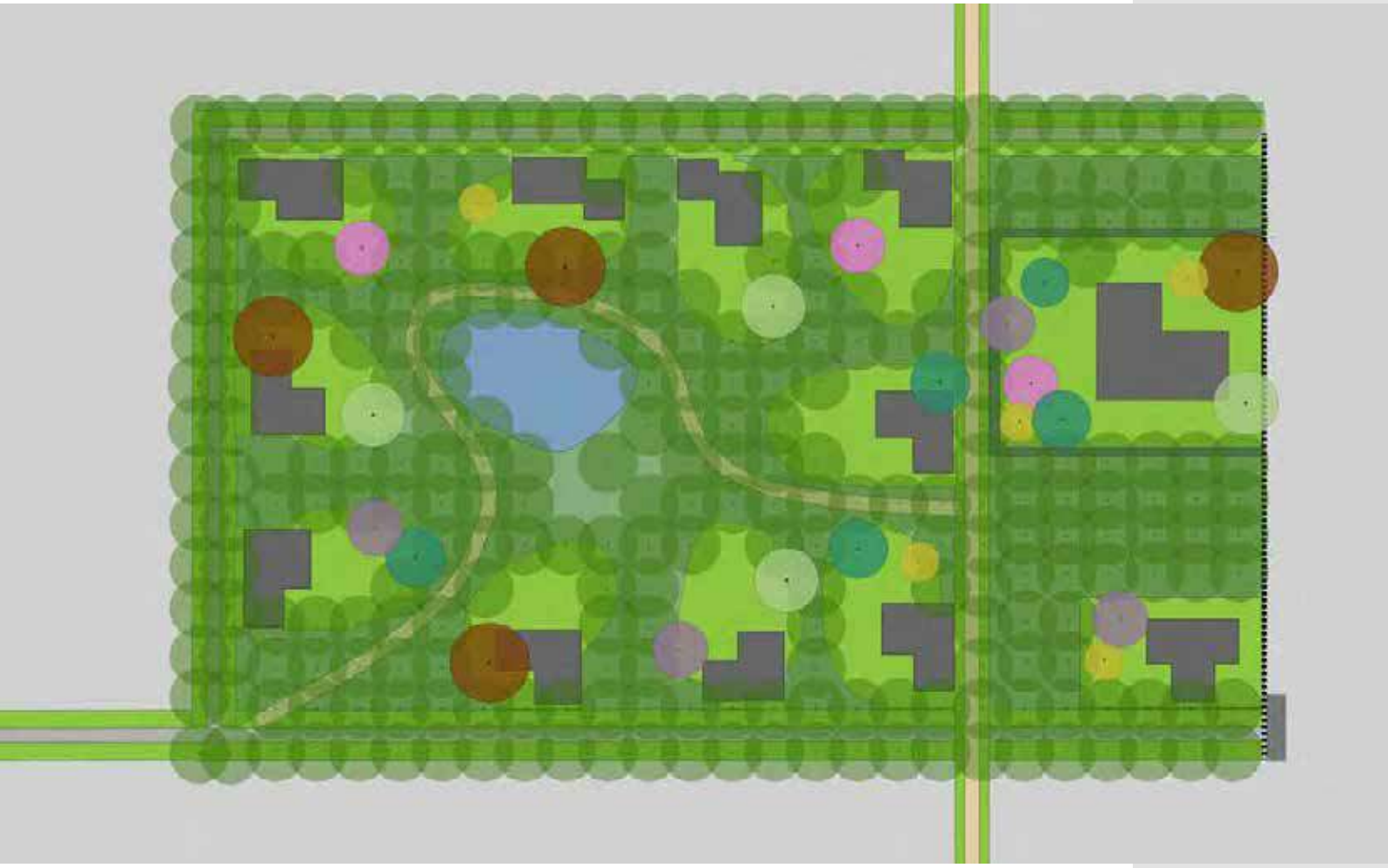
De bewoners van het Buiten worden aangemoedigd het onderhoud van het groen zoveel mogelijk zelf en samen te doen, in ieder geval de bij elk gebouw behorende gebruikstuin.
Dit kan in een vereniging van eigenaren of via mandeligheid bijvoorbeeld, maar eigendom kan ook openbaar zijn of privaat met medegebruik.
Door de bindende groene voet lopen langzaamverkeersroutes die zijn verbonden met de omgeving en eventuele andere buitens.
Het Buiten wordt op die manier opengesteld voor publiek en vervult zo ook voor de omgeving een functie. Middels de Buitens ontstaat een 'kralensnoer' van routes en groene plekken.
Buitens zijn ook geschikt voor een bijzondere voorziening of maatschappelijke functie in combinatie met het wonen.

ParkBuiten *(in dit voorbeeld 25 woningen op 1,4 ha)*

Buitens Principeplan

KwekerijBuitenl *(in dit voorbeeld 21 woningen op 1,2 ha)*

Parkvilla Buiten *(in dit voorbeeld 13 woningen op 1,3 ha)*



Buitens Architectuur

- bijzonder hoofdgebouw

- hoofd en bijgebouwen, samenhangende esthetische architectuur

- sterke eenheid in architecuur gebouwen onderling

- groene voet, collectief gebruik, publiek opengesteld

- voorbeeld verzameld parkeren in multifunctionele schuur

- wonen aan een groentetuin

- wonen aan een natuurpark

- rijke gebouwen in het rijke groen

- wonen rond een binnentuin

- wonen aan een ommuurde tuin

- expressieve open architectuur in een open groen gedeeld landschap

Toetsing

Kaderkaart en Criteria

Kaderkaart:

- Kaderzones
- Behouden groen & water

Criteria:

- Kadernota en SBKV
- Landschap
- Linten (nieuw en oud)
- Velden en dwarslanen
- Bijzondere korrels

Kaderkaart Zonering

Voor de Zandzoom is in deze Kaderkaart aangegeven op welke plek er welke kaders gelden voor ontwikkeling. De kleur van een zone verwijst naar een set van principeplannen en criteria in dit RKK die voor een specifiek type korrelontwikkeling gelden.
De pijltjes geven de gewenste oriëntatie van bebouwing aan, de grootte van de pijltjes geeft een indicatie van de hiërarchie tussen gebouwen. Met name bij Erven, Buurtschappen en Buitens is vooral v.w.b. de bijgebouwen oriëntatie en hiërarchie maatwerk.
De lijnen geven de principeontsluiting van het gebied aan op hoofdlijnen. Ten aanzien van de tracering van nieuwe linten en dwarslanen en de exacte begrenzing van vlakken geldt dat dit een zoekruimte is en dat de belijning niet hard is vastgelegd. Als de ontwerpstructuur dat vraagt en er evengoed aan de intenties van het RKK wordt voldaan kunnen de lijnen wat anders gelegd worden.
Ten aanzien van de onderverdeling binnen de velden geldt dat deze slechts de historische kavelgrenzen markeert, dit is geen dwingende afbakening voor een onderscheidende invulling.

De rode contour in de kaart volgt de "kamers", de gebieden waarvoor nu tussen gemeente en eigenaren overeenkomsten zijn gesloten. Buiten deze rode contouren wordt de komende tijd in principe niet zomaar ontwikkeld.

Kaderkaart
Oud lint
Nieuw lint
Dwarslaan
Veld
Erf
Buiten
Buurtschap
Zichtruimte
Zichtlijn
Gebouworiëntatie
Kamer contour

Kaderkaart

Waardevol groen en water

Op deze kaart is de structuur van bestaande watergangen en greppels binnen de kamers aangegeven die in het veld nog waarneembaar zijn en die bij planvorming functioneel en/of ruimtelijk waardevol zouden kunnen zijn.
Tevens is vanaf de luchtfoto alle opgaand groen binnen de kamers aangegeven dat in het veld wordt ervaren als ruimtelijk waardevol. Het gaat om houtwallen, hoge hagen en groepen bomen of solitaire exemplaren van formaat die beeldbepalend zijn.

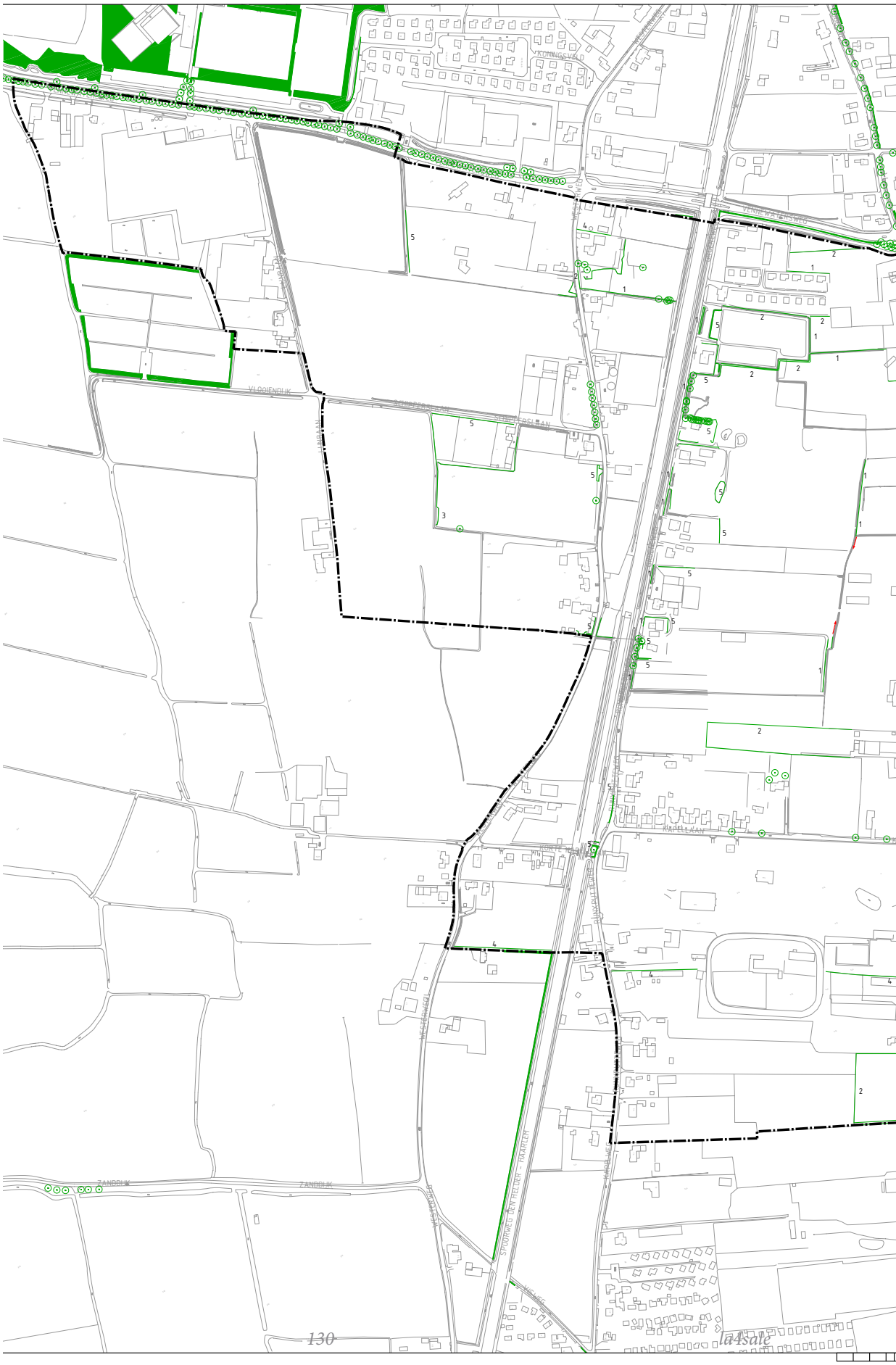
Niet al dit groen en blauw is langs de 'officiële wegen' bestempeld als cultuurhistorisch en/of ecologisch cq hydrologisch waardevol, dus voor zover het niet op de 'te behouden groen- en greppelskaart' van de volgende pagina staat is behoud niet verplicht.
Maar gezien het weinige groen en blauw dat er nog over is in dit deel van de Zandzoom is het wel zeer wenselijk dat dit bij ontwikkeling zoveel mogelijk bewaard wordt en opgenomen in de plannen.

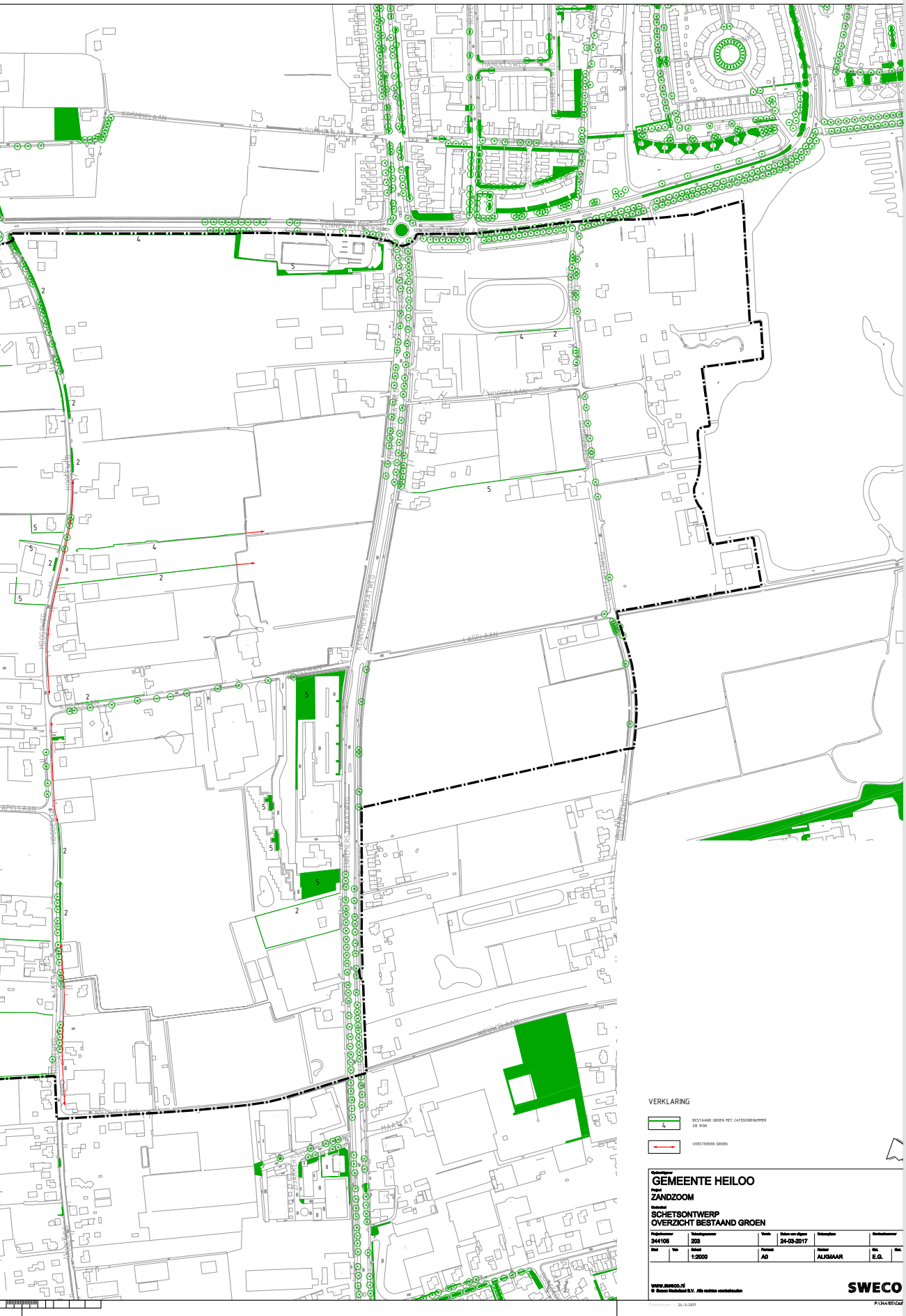
Het ligt voor de hand om de groene elementen onderdeel te laten zijn van openbare routes en/of - ruimtes, zodat ze maximaal bijdragen aan de groene beleving van de Zandzoom.
In de grotere groene vlakken kan nieuwe bebouwing worden geïntegreerd, maar dat zal maatwerk plannen vragen en 'microchirurgie' zijn. Als onderdeel van bijzondere groene korrels komen ze het meest tot hun recht.

Kaderkaart

Te behouden groen en greppels

Op deze kaart zijn door de gemeente de waardevolle geïnventariseerde groenstructuren en greppels in Zandzoom weergegeven. Volgens het gemeentelijk beleid moeten deze bij ontwikkeling bewaard worden en opgenomen in de plannen.
De kaart is digitaal op te vragen bij de gemeente voor betere leesbaarheid en toepassing.




KROMMELAAN
HANDELSWEG
VENNEWATERSWEG
HOOGELAAN
LAGELAAN
KENNEMERSTRAATWEG
MAATLAT
VERKLARING
4
BESTAAND GROEN MET CATEGORIENUMMER
ZIE IPOR
VERSTERKEN GROEN
Opdrachtgever
GEMEENTE HEILOO
Project
ZANDZOOM
Onderdeel
SCHETSONTWERP
OVERZICHT BESTAAND GROEN
Projectnummer
344105
Tekeningnummer
203
Datum van uitgave
24-03-2017
Ontwerpfase
Bestandsnummer
Blad
Van
Schaal
1:2000
Formaat
A0
Kantoor
ALKMAAR
Gez.
E.G.
Gec.
www.sweco.nl
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden
SWECO
Plotdatum : 24-3-2017
P:\344105\Cad

la4sale

Criteria

uit de Kadernota mei 2017
en de Stedenbouwkundige Visie juli 2016

1. *Zandzoom wordt geen gewone uitbreiding met standaard woonwijken en ongebreideld weefsel van kavels.*

2. *Zandzoom wordt een ruim en groen woonmilieu, met een sterke relatie naar het onderliggende landschap.*

3. *Zandzoom wordt een samenhangend gebied dat recht doet aan het groene woonmilieu.*

4. *De geografische ligging op de strandwal biedt ruimte, ook cultuurhistorisch gezien, voor een kenmerkend lommerrijk woongebied.*

5. *In Zandzoom gaat het om 'groen ontwikkelen', geïnspireerd op de huidige inrichting van het gebied, door de eeuwen gegroeid met korrels langs de linten.*

6. *Zandzoom zal zich onderscheiden van de meer dorpse nieuwe wijken, Zuiderloo, Nieuwvarne en Melco.*

7. *Er zijn vier deelgebieden (vijf kamers) centrum (west en oost), oostflank, westflank en zuid.*

8. *De vier deelgebieden kennen specifieke 'korrels' als ontwikkelingsvormen, die elk vanuit de landschappelijke ondergrond een eigen logica voor toepassing kennen: erf/buurt/villa en buurtschap/buitenplaats.*

9. *Inrichtingsprincipe van het groene erf: bebouwingsensemble geclusterd rondom een collectief erf en een collectieve groene component (boomgaardje, geitenlandje, moestuintje).*

10. *Inrichtingsprincipe van de groene buurt: samenhangend cluster woningen ruim op een kavel met een stukje openbaar / collectief groen voor de ruimte ervaring en het buurtjesgevoel.*

11. *Inrichtingsprincipe van de buitenplaats: esthetisch ensemble van hoofd- en bijgebouwen, elk met een eigen bijpassende groene voet (vergelijk traditionele buitenplaats hoofdhuis met siertuin, oranjerie met kweektuin, koetshuis met wasplaats, tuinmanshuis en kas met moestuin), ontworpen in één samenhangend afgebakend groen 'park', waarin zich behalve privétuinen en openbaar toegankelijke landschappelijke componenten nog verschillende vormen van collectieve buitenruimtes bevinden.*

12. *Inrichtingsprincipe van het buurtschap: meer ontspannen en ruimtelijk informeel samenhangend cluster van bebouwing rond een aantal kerngebouwen (vergelijk traditioneel buurtschap met kerk en notabele villa, raadshuis en boerenwoning) aan een bijzonder landschappelijk knooppunt (bv overslag van landweg naar waterweg) met een 'plaats' (vergelijk dorpspleintje of brink) en een collectief groen deels publiek toegankelijke landschap eromheen (vergelijk de enk, het paardenlandje, de volkstuinen).*

13. *Elke korrelontwikkeling staat op zichzelf, en zorgt ervoor dat de (ondergrondse) infrastructuur, water- en groenvoorziening, onderhoud, parkeren, ruimtelijke inrichting, etc. verwerkt worden in het eigen plandeel. 'Kavels' kunnen op deze manier afzonderlijk ontwikkeld worden. Iedere korrel ligt op zijn eigen 'logische' plek in het landschap en heeft een eigen specifiek karakter.*

14. *De oost- en westflank worden voor autoverkeer aangetakt op de bestaande historische linten.*

15. *De centrale en zuidelijke kamer hebben een eigen nieuwe hoofdontsluiting nodig voor autoverkeer in de vorm van nieuwe linten.*

16. *Uitgangspunt is de auto's op goed berijdbare wegen zoveel mogelijk, in het gebied te houden en fietsers de mogelijkheid te geven om vrij te bewegen.*

17. *De afzonderlijke woongebieden worden zoveel mogelijk onderling verbonden voor wandelaars en fietsers met eenvoudige paden.*

18. *Parkeren op eigen erf is uitgangspunt, aangevuld met kleine (groene) koffers/ schuren in directe omgeving, vast parkeren in berm moet worden voorkomen.*

19. *Waardevolle groenstructuren moeten worden behouden.*

20. *Verhard oppervlak in de openbare ruimte en privé tuinen moet zoveel mogelijk beperkt worden.*

21. *Water moet zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd, bv door toepassing halfverharding, waterpasserende bestrating, en door overloopgebieden te creëren door niet alles op te hogen, bv parkeerplaatsen, en zo 'natuurlijk' reliëf te laten ontstaan.*

22. *De hoofdstructuur afwatering moet plaats vinden door middel van een greppelstructuur.*

23. *Er moet een zichtlijn naar het kloostercomplex worden behouden.*

24. *Ecologische verbinding, m.n. oost west middels natte biotopen gestalte geven.*

25. *Bestaande en nieuwe erven worden omzoomd met bestaande of nieuwe lijnvormige groenstructuren zoals houtwallen of houtsingels, gecombineerd met greppels. Voormalige kavelstructuren worden bij voorkeur ook op die manier 'afgetekend'.*

26. *Erfscheidingen moeten zowel aan de voor-, zij- als achtertuin worden vormgegeven, overlopend in de natuur of met een landelijke groene erfafscheiding, aan openbare ruimte altijd in de vorm van hagen en/of struiken.*

27. *Bouwhoogte in het lint is visueel één tot maximaal anderhalve woonlaag met dominante kap. Dit sluit aan bij het huidige landschappelijke beeld waar kappen met lage goten het silhouet bepalen. Doorbreking van de goot in de vorm van insnijdingen in de kap, dakkapellen en plaatselijk verhoogde gevels zijn toegestaan, mits deze integraal opgenomen zijn in het ontwerp en de beleving van de kap niet overtreffen.*

28. *Rijwoningen en tweekappers worden als één af volume vormgegeven; de hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie: zowel voor- als zijkant hebben architectonische een gezicht.*

29. *Er moet ruimte gegeven worden aan wonen met zorg aan huis en kleine bedrijvigheid en voorzieningen in of bij de woningen.*

30. *Naast technische en esthetische duurzaamheid moet sociale duurzaamheid een speerpunt zijn. Er moet ruimte gemaakt worden voor collectieve plekken die ontmoeting, delen en beweging uitlokken en faciliteren.*

Criteria

Landschap

1. *Het bewaren en waar nodig maken van de onderlinge samenhang tussen de vijf (ontwikkel)kamers is cruciaal om de grotere schaal van een (woon)landschap te behouden. De in eerste instantie organisatorische indeling in kamers moet alleen tot ruimtelijk verschil leiden waar dat landschappelijk toepasselijk is en niet in vijf afzonderlijke wijken resulteren.*

2. *Het onderscheid tussen strandwal en strandvlakte met de flanken als overgang moet bij ontwikkeling herkenbaar blijven. Dit ligt met name op het landschappelijke en van daaruit stedenbouwkundige vlak.*

   - *De strandwal kent een kleinschalig en min of meer rechtlijnig oost-west gericht verkavelingsbeeld, de strandvlakte aan weerszijden van de middelste strandwal heeft een grillig kavelpatroon van grotere schaal.*

   - *De kavelscheiding op de strandwal bestaat uit hagen, houtwallen en/of boomsingels, al dan niet met greppels, op de strandvlakten vooral uit brede waterlopen.*

   - *De strandvlakte wordt gekenmerkt door openheid, diepe vergezichten en panorama's, de strandwal is meer verdicht en besloten en kent kortere doorzichten.*

   - *De 'flanken' ten westen van de Westerweg en ten oosten van de Oosterzijweg liggen vormen ruimtelijk een overgang van strandwal naar strandvlakte.*

3. *Bij ontwikkeling moet verder worden gebouwd in en aan het landschappelijk 'casco' van de Strandwal. Het casco bestaat uit linten en dwarslanen met velden ertussen, en bijzondere 'korrels' op specifieke locaties.*

   - *Linten zijn langere doorgaande noord zuid-routes en zijn kleinschalige dragers van gevarieerde individuele ontwikkeling.*

   - *Er zijn vijf bestaande Oude linten, hiertussen kunnen Nieuwe linten ontwikkeld worden.*

   - *Dwarslanen zijn korte oost-west verbinden tussen de linten en secundaire dragers van gevarieerde individuele ontwikkeling.*

   - *Velden zijn vlakken tussen linten en lanen en vormen afgeronde en afzonderlijk herkenbare ontwikkelingen.*

   - *Erven zijn kleine groene korrels, kleinschalige ensembles in een groene voet, die op de overgang tussen strandvlakte en strandwal liggen, met name aan de westflank bepalen ze het beeld.*

   - *Buitens zijn grote bijzondere groene korrels, esthetische ensembles in een ruime groene voet, die vooral op de middelste strandwal en de oostflank liggen.*

   - *Buurtschappen zijn intieme clusters van gevarieerde samenhangende bebouwing rond een publieke ruimte, ze liggen op bijzondere knoop- en overslagpunten van bijvoorbeeld waterweg op landweg, meestal op de flanken, soms ook op de wal.*

4. *Het verschil tussen linten, velden en bijzondere korrels moet in ontwerp zowel op het vlak van de stedenbouw, de openbare/collectieve ruimte als de architectuur tot uitdrukking komen. Het betreft o.a. de aspecten als kavelmaat / ontwikkelmaat, typologie van bebouwing, ontsluiting, relatie bebouwing buitenruimte, homogeniteit, esthetische ambitie en vrijheid, en stoffering.*

5. *In de ontwerpen wordt zowel op het vlak van de stedenbouw, de buitenruimte als de bebouwing gevraagd om de 'lokale kleur' tot uitdrukking te laten komen. Het plaatseigene van Heiloo en het landschapseigene van de noordelijke binnenduinrand van Noord Holland moeten inspireren om Zandzoom als geheel zijn 'eigen kleur' te geven.*

Criteria

Linten (nieuwe en bestaande)

1. *Linten (zowel oude als nieuwe) moeten een zo smal mogelijk profiel hebben met een zo onnadrukkelijk mogelijke informele inrichting. Bij voorkeur delen alle weggebruikers delen dezelfde ruimte, 'shared space'. Trottoirs, suggestiestroken, strepen, belijningen en felle kleuren zijn ongewenst. Hoofdmateriaal is afgestrooid asfalt, het kleurenpalet is grijs en bruin.*

2. *Eventuele bermen langs linten(bv voor kê&l tracees en kortparkeren) worden zo min mogelijk toegepast en zijn landelijk en groen ingericht. Eventuele greppels of sloten zijn zo smal en landelijk mogelijk.*

3. *In de linten zijn in principe 2 korreltypologieën toepasbaar: woonhuizen met een tuin (vrijstaand en tweekap) en schuurvolumes op een erf. Af en toe komt een afwijkend type zoals een bollenschuur voor.De typen worden gemixt over het lint, dus niet alle tweekappers op een rij. Ongeveer 1 op de 8 korrels in de nieuwe linten is een schuurvolume.*

4. *De voorgevel van woonhuizen staat minimaal 7 meter van de erfgrens, met heel af en toe een uitzondering van een bijzonder type op een bijzondere positie.*

5. *De architectuur van woonhuizen aan de linten is in principe vrij, met enkele voorwaarden:*

   - *Alle panden zijn anders, letterlijke herhaling is niet toegestaan.*

   - *Panden zijn aan de lintzijde visueel (niet per se programmatisch) maximaal anderhalve laag met (hoge) kap, of twee lagen zonder kap.*

   - *Aan de nieuwe linten is historiserende architectuur niet de bedoeling, 'traditie-noverende architectuur' past wel.*

6. *Bij woonhuizen in de Linten is er ruimte geschapen om 2 auto's achter of naast het huis te parkeren, bij voorkeur in een garage of carport die aansluit op de architectuur. De groene voortuin is bepalend voor de beleving van de openbare ruimte.*

7. *De schuurvolumes die aan het lint staan zijn groter in volume en liggen iets terug ten opzichte van de naastliggende woonhuizen, ze hebben een erfachtige voorruime en kunnen andere woningtypen (rij of appartement of rug-aanrug) en/of voorzieningen bevatten. Bijzondere rurale types zoals een Bollenschuur mogen maximaal 2 lagen met kap of drie lagen plat zijn.*

8. *De architectuur van de schuurvolumes is 'utilitair geïnspireerd'. Het zijn simpele grote volumes met een kap en een kenmerkend silhouet met flauwe dakhelling. Schuurvolumes ontstijgen de woonhuismaat. Zowel door hun volume als door de vormgeving van licht en toegang in de vorm van grote vlakken. De volumes zijn van baksteen, hout, plaatmateriaal en/of glas en hebben een sobere genuanceerde detaillering. Ze staan altijd met de kopgevel en manifeste grote deur naar het lint.*

9. *Het erf rond de 'schuur' is een ruim vlak dat collectief gebruik van de bewoners faciliteert en waarin ook het parkeren wordt opgelost. Een lage haag bakent het erf af van het lint en haalt de eventuele auto's uit het zicht.*

10. *Huizen moeten ruim (ogende) tuinen hebben, in de nieuwe linten mogen ze gemiddeld kleiner zijn dan in de bestaande linten.*

11. *Alle huizen aan het lint krijgen een boom in hun voortuin of in het erf aan het lint. Deze wordt bij ontwikkeling*

aangeplant. Qua soorten geldt ook hier individuele variatie in het beeld.

12. *Op bepaalde punten in het lint bestaan doorkijkjes naar het achterliggende landschap. Enkele worden op de Kaderkaart gemarkeerd als te behouden. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken qua positie en afmetingen, mits overtuigend van dezelfde of grotere ruimtelijke kwaliteitsbijdrage voor de Zandzoom. Waar mogelijk moeten langzaamverkeersaansluitingen op het lint ook als doorkijkje in de plannen worden opgenomen.*

13. *Alle erfscheidingen aan het lint worden gevormd door hagen. Langs woonhuizen, schuurerven en onbebouwde velden zijn ze laag (<140 cm), gevarieerd in hoogte en soort. Langs bebouwde velden zijn ze hoog (>180 cm) en qua soort landelijk en ecologisch (meidoorn, Zeeuws, bont gemengd, vruchtrijk). Hoge hagen hebben af en toe kleine openingen als 'kijkvensters'. Erfscheidingen langs woonhuiskavels en erven die vanuit openbare of collectieve ruimte in het zicht liggen moeten ook uit hagen bestaan.*

14. *Hagen moeten in de ontwikkeling worden aangeplant en wel van zodanige grootte en volheid dat binnen een jaar dichtheid en daarmee privacy en ondoordringbaarheid wordt bereikt (daartoe evt. met gaaswerk ertussen). Nazorg en communicatie met bewoners daarover is vereist.*

15. *Af en toe moet er aan een oud of nieuw lint een moestuintje in de reeks kavels liggen. Dit kan als onderdeel van de erfruimte aan een bestaand of nieuw schuurvolume zijn. Deze moestuintjes kunnen als lager gelegen veldjes een rol vervullen in de wateropvang.*

16. *Af en toe moet er aan een oud of nieuw lint een voorliggende weide in de reeks kavels liggen. Dit kan voor een of meerdere woonhuizen zijn of voor een erf. Deze weitjes kunnen als lager gelegen veldjes een rol vervullen in de wateropvang. De weide wordt naar de weg afgezoomd met een haag of landelijke hek.*

17. *Naar verderaf gelegen bebouwing van woonhuizen, erven en bijzondere korrels lopen oprijlanen vanaf het lint. Oprijlanen worden begeleid met hagen en / of bomen, mogelijk in de vorm van een houtwal met greppel. Ze passen in vormgeving en beplanting bij de 'korrel' waar ze onderdeel van uit maken en kunnen een rol vervullen in het watersysteem.*

18. *Als een Veld langs het lint ligt wordt het afgeschermd met een hoge haag.*

19. *Als een bijzondere groene korrel aan het lint ligt maakt die ruimtelijk contact door middel van een poort of, poortgebouw, laan, sierhek enzovoorts.*

Criteria

Dwarslanen

1. *Dwarslanen vormen de verbinding tussen de linten onderling. Ze hebben net als de linten een zo eenvoudig mogelijke shared space inrichting, maar zijn nog smaller in hun profiel en hebben nog informelere randen. Soms loopt er een greppel naast.*

2. *Dwarslanen zijn net als de linten dragers van bebouwing en hebben altijd een groene en zeer informele sfeer. Ze worden begeleid door*
   - *reeksen huizen (vrijstaand of tweekap) op smalle kavels die prominent aan de laan staan, met voortuinen van ca. 4 m diep, een dorpsere sfeer vormend dan aan het lint*
   - *reeksen huizen verborgen in het groen, achter hoge hagen, een losser en landelijker beeld vormend dan aan het lint*
   - *een enkel landelijk volume achter een voorliggende weide met oprijlaan*
   - *bijzondere groene korrels die een gezicht maken naar de dwarslaan en toegang bieden voor doorgaand langzaamverkeer*
   - *rijwoningen die als visueel laag en bescheiden volume gelegen zijn tegenover een groene ruimte. Rijwoningen mogen niet meer dan 50% van het totaal aantal woningen beslaan.*

3. *De architectuur in de dwarslanen is in principe vrij, historiserende architectuur is niet de bedoeling, 'traditienoverende architectuur' past wel.*

4. *In rijwoningen is herhalende architectuur toegestaan, onder de 2kappers en vrijstaande woningen is in bescheiden mate 'gelijkende architectuur' toegestaan.*

5. *Visueel (niet per se programmatisch) zijn de woningen naar de dwarslaan maximaal anderhalve laag hoog met kap of twee lagen plat, tenzij onderdeel van een Buiten of erf.*

6. *Alle tuinen worden omgeven door hagen, laag of halfhoog, bij de grote vrijstaande woningen mogen de hagen ook hoog zijn.*

7. *Parkeren bij vrijstaande of half vrijstaande woningen geschiedt op eigen kavel, bij voorkeur naast of achter het huis, verborgen door de haag.*

8. *Rijwoningen parkeren achterop in een parkeerkoffer, parkeerschuur of parkeerlaantje.*

9. *Vanuit bepaalde punten in de linten zijn er bebouwingsvrije vergezichten over de velden naar het volgende lint, en soms zelfs daar voorbij. Enkele worden op de Kaderkaart gemarkeerd als te behouden. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken qua positie en afmetingen, mits overtuigend van dezelfde of grotere ruimtelijke kwaliteitsbijdrage voor de Zandzoom. Autoroutes in de vorm van dwarslanen en langzaamverkeersroutes mogen wel door deze ruimtes. Vaak vallen de zichtuimte samen met dwarslanen.*

10. *Bebouwing langs de dwarslanen is georiënteerd en ontsloten vanaf de dwarslanen. Waar zichtruimte en dwarslaan samenvallen kan de laan maar eenzijdig bebouwing direct ontsluiten, de andere zijde moet met haakse paadjes vanaf de laan worden ontsloten.*

11. *Het profiel van de dwarslaan is nog smaller dan het lint, bij voorkeur gelijkvormig aan eenrichtingsstraatjes. Landelijke verharding in een monoprofiel van afgestrooid asfalt of gebakken klinkers zonder strepen, banden, stoepen of fietspaden geeft een optimaal informele sfeer.*

12. *Naast de bestaande dwarslanen waarlangs ontwikkeld wordt, wordt er op de plek van de voormalige Donkere weg een nieuwe dwarslaan als drager voor ontwikkeling toegevoegd. Deze dwarslaan verbindt de westelijke en oostelijke centrale kamer. Iets zuidelijker wordt een langzaamverkeersroute in een zichtruimte*

toegevoegd die dezelfde fucntie heeft.

13. *De Vennewatersweg wordt qua ontwikkeling als een dwarslaan behandeld met bebouwing die een gezicht vormt naar de weg. Waar nodig vindt de ontsluiting plaats via een ventweg. Profiel van Vennewatersweg en ventweg moet zorgvuldig als één landelijk transparant groen geheel met bomen, lage hagen en eventuele greppels worden ontworpen, zodat de bebouwing voorkant blijft. Binnen die transparantie krijgt ecologie ook een plek.*

14. *Bestaande houtwallen (een bomenlaan en/of griendstrook op een grondwal, al dan niet naast een greppel) moeten bewaard blijven. Groene lanen, lijnen en randen op de middelste strandwal worden waar toepasselijk als houtwal ingevuld en bij voorkeur begeleid door een openbare route.*

Criteria

Velden

1. *Velden moeten elk als afzonderlijk herkenbare eenheden worden ontwikkeld, zowel ruimtelijk als in functioneren. Ze worden afgetekend door een groene rand en onderscheiden zich van elkaar door hun inhoud. Elk veld heeft een andere invulling, waarbij experiment en innovatieve concepten en typologieën worden aangemoedigd. Er moet een variatie aan woonmilieus ontstaan. Elk veld moet een duidelijk woonconcept mee krijgen waar alle ontwerpkeuzen logisch uit voort vloeien. Dit woonconcept moet aansluiten bij het landelijke Zandzoom, stedelijke blokken en flatjes passen niet. Een veld mag ook ingevuld worden als Buiten.*

2. *Elk veld is omkaderd met een groene rand van bomenlanen, houtwallen en/of hoge hagen met openingen voor doorzichten en routes. Ook watergangen en greppels kunnen onderdeel zijn van de omkadering. Evenals verzameld parkeren en langzaamverkeersroutes.*

3. *Velden moeten vanaf een lint of dwarslaan worden ontsloten door 'tractorpaden'; zo smal en informeel mogelijke ontsluitingsroutes die (auto)functioneel zijn, maar ogen als landweggetjes en karrensporen. De tractorpaden zijn allemaal net anders en onderscheiden zich van elkaar en de (nieuwe) linten en dwarslanen.*

4. *De bebouwing op de velden mag hoger en van een grotere maat zijn dan die in de linten en dwarslanen. Appartementengebouwen, meergezinshuizen en andere bijzondere functies moeten qua typologie en silhouet familie zijn van de typische bebouwing van de linten en velden - bollenschuren, kassen, schuren en kloeke loodsen, maar ook kloos-ter- en landgoedachtige bebouwing kunnen voorbeeld zijn. Flatjes en bedrijfsdozen niet.*

5. *De architectuur op de velden wordt getoetst aan kadercriteria die de planvormer zelf moet opstellen. Deze criteria moeten een logisch uitvloeisel zijn van het concept van de invulling van het betreffende veld. Het gewenste woonmilieu bepaalt dus de vereiste architectuur. De criteria zelf worden als eerste getoetst. Hetzelfde geldt voor de buitenruimte.*

6. *Elk veld heeft ten minste 10% van haar oppervlak ingevuld als buitenruimte die collectief gebruik en beheer faciliteert en uitlokt. De invulling daarvan komt voort uit het gewenste woonmilieu en versterkt de sociale duurzaamheid. Van het getal kan worden afgeweken bij plannen die toch overtuigend voldoen aan de ambities van een Veld.*

7. *Waar een veld een Lint raakt is het afgeschermd met een hoge haag, zodat er geen herhalende bebouwing of achterkanten naar het lint ontstaan. Als een Veld ontsloten wordt aan een dwarslaan mag het zich daar ook 'aankondigen' middels herkenbare architectuur en buitenruimte.*

8. *Parkeren wordt per veld opgelost. De velden lenen zich bijzonder goed voor verzameld parkeren. Velden kunnen zo ook 'autovrij' worden.*

9. *Tussen de velden loopt een langzaamverkeersroutenetwerk.*

Criteria
Buurtschapjes

1. *Buurtschapjes bestaan uit een verzameling huizen, boerderijen, een enkel 'notabel pand' van allure en wat kleine weiden of moestuinen rond een bijzonder 'kruispunt'.*

2. *De woonhuizen hebben een dorpse setting, ze staan dicht op de straat en hebben een klein dorps volume. De boerderijen en andere bijzondere panden geven met hun grote volume en grote voortuin het buurtschapje een landelijk karakter.*

3. *De huizen hebben een variatie aan architectuur, maar tonen een samenhang in esthetische ambitie, die is hoog. Meerdere woningen kunnen samen één architectonisch ensemble vormen.*

4. *Volumes in een buurtschapje mogen maximaal tot 2,5 laag hoog met kap zijn of 3 lagen plat. Het morfologisch ensemble moet qua schaal en diversiteit aansluiten op de dorpse- en landelijke schaal van de directe omgeving.*

5. *Buurtschapjes 'vervormen' de ontsluiting waar ze op geënt zijn tot een soort knoop; het lint of de laan wordt verwijd, versmald en verbogen tot een meer pleinvormige ruimte en/of landelijke collectieve ruimte. De profilering en materialisering van deze ruimte is afwijkend van het lint of de dwarslaan en hoog van esthetische ambitie.*

6. *Langs de tuinen staan metalen hekjes, muurtjes die aansluiten op de architectuur of lage hagen. Soms staan de huizen ook direct met hun (zij)gevel aan de straat.*

7. *Het parkeren wordt bij voorkeur in een parkeerhof of schuur achter de huizen verzameld, zodat er geen blik op straat of in voortuinen staat.*

Criteria
Buitens

1. *Buitens vormen afgeronde grote groene korrels, op uitzondering na > 1,2 hectare. Bebouwing en groene voet vormen daarin één esthetisch ontworpen ensemble. Elk gebouw kent zijn eigen bijbehorende gedeelde of collectieve buitenruimte, Het ensemble als totaal wordt weer gebonden in één groene voet, een semi-openbaar 'park'.*

2. *Het Buiten heeft haar hoofdgebouw en daarmee een 'gezicht' gericht op het lint. Aan een eventuele dwarslaan heeft ze ook een gezicht, bv. in de vorm van een fraaie 'voorkant zijgevel' van het hoofdgebouw, een mooi bijgebouw of een bijzondere entree met poort en laan.*

3. *Elk Buiten heeft een specifiek groen thema dat de sfeer van de inrichting bepaalt.*

4. *De architectuur moet logisch voortvloeien uit het voor de korrel gekozen typische thema. Ontwerpers worden daarom gevraagd als eerste zelf kadercriteria op te stellen voor uitwerking van de bebouwing en de buitenruimte.*

5. *De bebouwing vormt architectonisch een samenhangend geheel. Daarbij is de architectuur van het hoofdgebouw het meest bijzonder. Kenmerkend zijn een hoge esthetische ambitie, rijke detaillering en/of gebruik van bijzondere materialen. De relatie tussen gebouw en groen moet op architectuurniveau maximaal worden uitgebuit en middels vormen van binnen-buiten (bv veranda's en serres) expressief gemaakt.*

6. *Speciale aandacht verdienen erfscheidingen op een Buiten. Er zijn nergens ruimtelijke achterkanten, privacy van private ruimtes moet zorgvuldig gecreëerd worden met fraaie hagen, sierhekwerken en tuinmuren.*

7. *Auto's moeten uit het zicht blijven ten gunste van het groene beeld. Parkeren wordt bij voorkeur op een mooie manier ingepakt en gebundeld, en anders zorgvuldig op eigen kavel is opgelost. Autoverkeer over het Buiten moet zoveel mogelijk voorkomen worden.*

8. *De gebruikers en bewoners van een Buiten worden middels een door de ontwikkelaar op te stellen specifiek verkoopconcept aangemoedigd de groene ruimte van het Buiten en de tuinen erin te beheren en gebruiken.*

9. *Door het Buiten lopen langzaamverkeersroutes heen die zijn verbonden met de omgeving en eventuele aanliggende andere buitens. Een Buiten wordt daarmee deels opengesteld voor publiek.*

10. *Buitens hebben zoveel bomen dat het oppervlak van hun volwassen kronen minimaal gelijk is aan 25% van dat van de korrel. Bij voorkeur is niet meer dan de helft van de korrel als privé kavel uitgegeven, de rest geeft op enigerlei wijze aanleiding voor gemeenschappelijk gebruik. Van deze getallen kan worden afgeweken bij plannen die toch overtuigend voldoen aan de ambities van een Buiten.*

Criteria

Erven

11. *Erven zijn groene korrels van minimaal 0,8 hectare groot die liggen op de flanken in de overgang naar de strandvlakte. Een groot hoofdhuis vormt een ensemble met een aantal bijgebouwen rond een (deels verhard) erf in een afgebakende groene voet.*

12. *Het hoofdhuis heeft markante architectuur, staat op enige afstand van het Lint in een mooie grote tuin met grote bomen en heeft bij voorkeur een oprijlaantje.*

13. *Bijgebouwen zijn schuurvolumes of andere op agrarische utilitaire gebouwen geïnspireerde types, deze zijn groter dan het gewone rijtje. De schuurvolumes hebben een diepere plattegrond en een grotere vaak flauwere kap en lage goot. Ze zijn visueel (niet per se programmatisch) maximaal 1,5 laag hoog met kap. De architectuur is ook qua materiaal en detaillering geïnspireerd op agrarische utilitaire gebouwen. Natuurlijke materialen en plaatmaterialen met een sobere vormgeving en zorgvuldig onnadrukkelijke detaillering.*

14. *Het Erf heeft een opgaande groen rand, waarmee het ensemble wordt afgebakend van de omgeving en een op zichzelf staand ensemble wordt. In de rand kunnen ook wateropvang en ecologie opgenomen worden.*

15. *Op het Erf ligt een collectieve gebruikstuin, bijvoorbeeld een boomgaard en een moestuin, die door de omwonenden wordt gebruikt en onderhouden.*

16. *De huizen die aan dit collectieve groen en de erfruimte liggen hebben een bijzonder privébuiten zoals een veranda of klein terras.*

17. *Parkeren wordt bij voorkeur verzameld in een kloeke kapschuur of op een parkeererf omgeven door hagen en enkele bomen. Voor vrijstaande en half vrijstaande woningen is parkeren op eigen kavel, bij voorkeur inpandig, ook mogelijk.*

18. *De sfeer op een Erf is landelijk en ontspannen. Dit uit zich in buitenruimte ontwerp, beplanting en materialisering.*

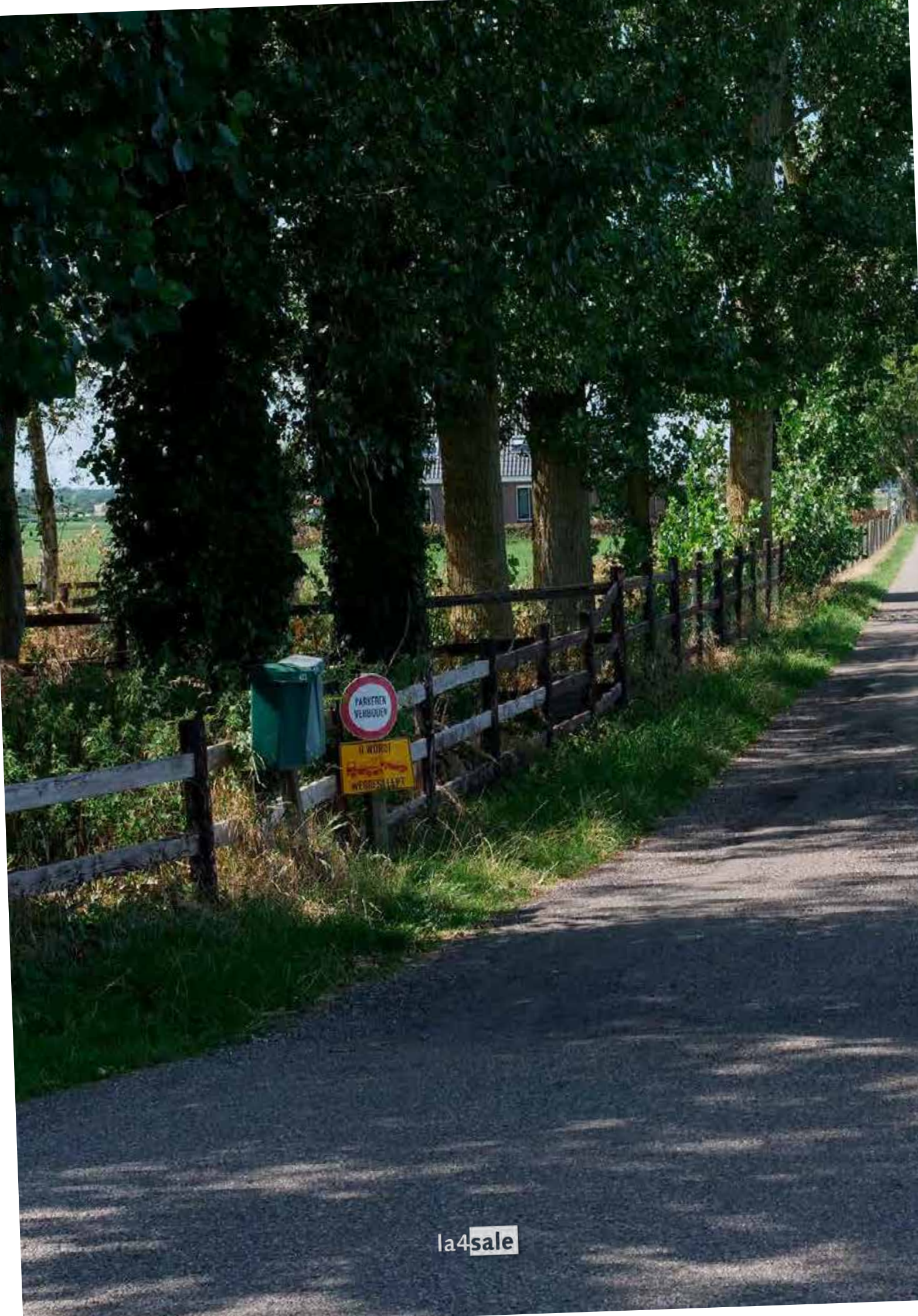
19. *Vanuit bepaalde punten in het lint zijn er over de flanken vergezichten over de strandvlakte naar de verre omgeving tot aan de duinen aan toe. Enkele vergezichten worden op de kaderkaart aangegeven als te behouden zichtruimte. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken qua positie en afmetingen, mits overtuigend van dezelfde of grotere ruimtelijke kwaliteitsbijdrage voor de Zandzoom.*

Colofon

Vorm en inhoud
la4sale
Marieke Timmermans
Pepijn Godefroy

Opdrachtgever
Gemeente Heiloo
Jacqueline van Latum
Theo Bentvelsen

8 april 2019



la4sale

Bijlage O: Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte

Zandzoom te Heiloo
De kwaliteit van de openbare ruimte

Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte (IPOR)

Definitief (Eindcontrole) versie D3.1

Heiloo, 5 juni 2019

Verantwoording

Titel	:	Zandzoom te Heiloo De kwaliteit van de openbare ruimte
Subtitel	:	Inrichtingsprincipes en profielen openbare ruimte (IPOR)
Projectnummer	:	344105
Referentienummer	:	
Revisie	:	D3.1
Datum	:	5 juni 2019
Auteur(s)	:	Projectteam Zandzoom Heiloo
Gecontroleerd door	:	T. Bentvelsen
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	?????????????
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	theobentvelsen@debuch.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Doelstelling 5
1.3 Van grof naar fijn 5

2 Planonderdelen 6
2.1 Inleiding 6
2.2 Verkeer 7
2.2.1 Wegenstructuur 7
2.2.2 De nieuwe linten 7
2.2.3 Woonstraten 8
2.2.4 Overige 11
2.3 Parkeren 12
2.4 Waterstructuurplan 13
2.4.1 Riolering 15
2.4.2 Bouwrijp maken 16
2.5 Groen 18
2.6 Cultuurhistorie en archeologie 20
2.6.1 Cultuurhistorie 20
2.6.2 Archeologie 20
2.7 Speelvoorzieningen 21
2.8 Nutsvoorzieningen 22
2.9 Huisvuilvoorzieningen 23
2.10 Materialisatie 24

3 Proces 25
3.1 Inleiding 25
3.2 Fasering 25
3.3 Informatie-uitwisseling 25
3.3.1 Vanuit de gemeente 25
3.3.2 Vanuit de ontwikkelende partij 25
3.4 Vergunningen 25

4 Uitvoering 26
4.1 Algemeen 26
4.2 Veiligheid 26
4.3 Specifieke eisen 27

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het voorliggende document - Inrichtingsprincipes en profielen Openbare Ruimte Zandzoom (IPOR) - is een technisch document dat zich richt op de kwaliteit van de openbare ruimte van Zandzoom.

Zandzoom is een nieuw te creëren woongebied aan de zuidzijde van Heiloo.

De volgende technische plan- en beleidsdocumenten zijn van toepassing:

- Kwaliteitshandboek openbare ruimte woningbouwlocaties, d.d. 23 april 2019, of hier daarvoor in de plaats gekomen document (hierna: KHB);
- Verkeersstructuurplan Goudappel Coffeng d.d. 9 juni 2019;
- Waterstructuurplan Zandzoom, revisie D02, d.d. 18 juli 2017;
- Beleidsnotitie cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren Zandzoom-gebied d.d. maart 2017 (als bijlage 5 toegevoegd);
- Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom (RKK Zandzoom), d.d. 8 april 2019.

De IPOR moet gezien worden als nader uitgewerkte uitgangspunten en/of nadere eisen bovenop bovengenoemde documenten.

In de IPOR worden nadere ontwerpkeuzen gedaan die aansluiten bij de specifieke locatie en het gewenste beeld in de wijk.

Naast de IPOR vormt het RKK Zandzoom een belangrijk kader voor de verdere ontwikkeling en realisatie van Zandzoom. Bij tegenstrijdigheden tussen de toetsingsdocumenten prevaleert het RKK Zandzoom boven de IPOR en de IPOR boven het KHB.

De volgende definities worden gehanteerd:

Exploitatiegebied:	Alle kadastrale kavels die deel uitmaken van het te ontwikkelen gebied, bestaande uit de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied. Kavels die niet ontwikkeld worden, maken geen deel uit van het exploitatiegebied.
Openbare ruimte:	Het gedeelte van het exploitatiegebied dat niet tot het Uitgeefbaar Gebied behoort, zoals blijkt uit het definitief ontwerp verkavelingsplan.
Uitgeefbaar Gebied:	Het gedeelte van het exploitatiegebied dat als woonperceel/woonpercelen met bijbehorend erf of als niet openbaar gebied wordt ingericht, zoals blijkt uit het definitief ontwerp verkavelingsplan.
Verkavelingsplan:	Het door de gemeente vastgestelde definitieve ontwerp verkavelingsplan (DO) van het exploitatiegebied, zoals omschreven in het Kwaliteitshandboek, en welk tot stand is gekomen overeenkomstig de daarin vastgestelde procedures.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van de IPOR is meerledig:

- Het borgen van de kwaliteit van de openbare ruimte van Zandzoom zodat deze ook tijdens de bouw en in de toekomst goed onderhouden kan worden. Binnen de velden, erven, buitens en buurtschappen van het plangebied Zandzoom worden eenduidige wegprofielen en materialen toegepast, waardoor de openbare ruimte één uitstraling krijgt. In dit verband kunnen de kenmerkende inrichtingsprincipes en profielen worden gezien als uitwerking/aanvulling op het document RKK Zandzoom.
- Het verschaffen van technische kaders en aanwijzingen voor de verdere uitwerking en het aanleggen van de openbare ruimte van Zandzoom. In de IPOR wordt ook het ruimtebeslag vastgelegd.

Voor exploitatiegebieden die geen openbare ruimte hebben (100% uitgeefbaar), is een separate notitie opgesteld en is de IPOR niet van toepassing.

Uit het bovenstaande volgt dat de IPOR een belangrijke kaderende functie heeft bij het ontwerp, het beoordelen en het toetsen van de verdere planuitwerkingen en verkavelingen van de openbare ruimte van Zandzoom. Voor het uitgeefbaar gebied in Zandzoom is het RKK het belangrijkste toetsingskader.

1.3 Van grof naar fijn

In de ontwerpfase zoals aangegeven in het KHB, wordt eerst een voorlopig ontwerp verkavelingsplan (VO) getoetst en vervolgens het definitief ontwerp verkavelingsplan (DO). Waar het schetsontwerp getoetst wordt op hoofdlijnen vanuit verkeer, groen, cultuurhistorie e.d., zal in het VO en het DO op een lager abstractieniveau de indeling van de openbare ruimte getoetst worden aan de IPOR en het KHB.

Naast bovenstaande ontwerpen welke hoofdzakelijk gericht zijn op de inrichting van de openbare ruimte, dient de exploitant een verkavelingsplan in te dienen. Het verkavelingsplan geeft vooral de inrichting van het uitgeefbare gebied weer, waarmee de exploitant aan dient te tonen dat voldaan wordt aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en eisen.

De IPOR bepaalt daarmee gedetailleerd de ruimtelijke en fysieke relatie tussen het openbaar gebied en het uitgeefbaar gebied (privé).

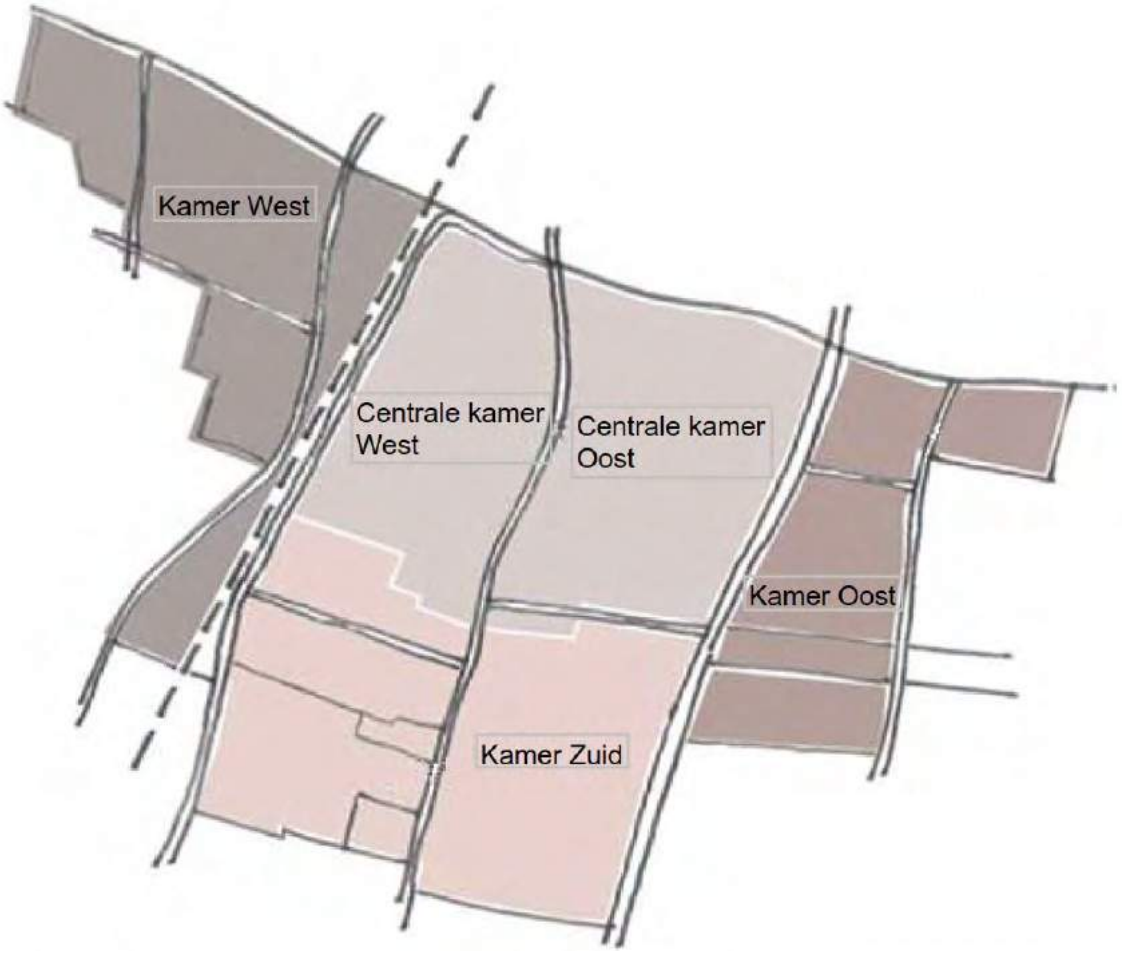
In geval van fasegewijs ontwikkelen en realiseren van Zandzoom is het gestelde uit de IPOR, waaronder de normeringen voor water en groen van toepassing voor iedere individuele ontwikkeling.

Het proces om te komen tot een goedgekeurd plan staat beschreven in hoofdstuk 3.

2 Planonderdelen

2.1 Inleiding

Het woongebied Zandzoom kenmerkt zich door historische linten, waaraan kleinere buurten in verschillende verschijningsvormen gelegen zijn. In onderstaande paragrafen worden de diverse planonderdelen beschreven. Zie hieronder het plangebied.



Figuur 1 – Plangebied

2.2 Verkeer

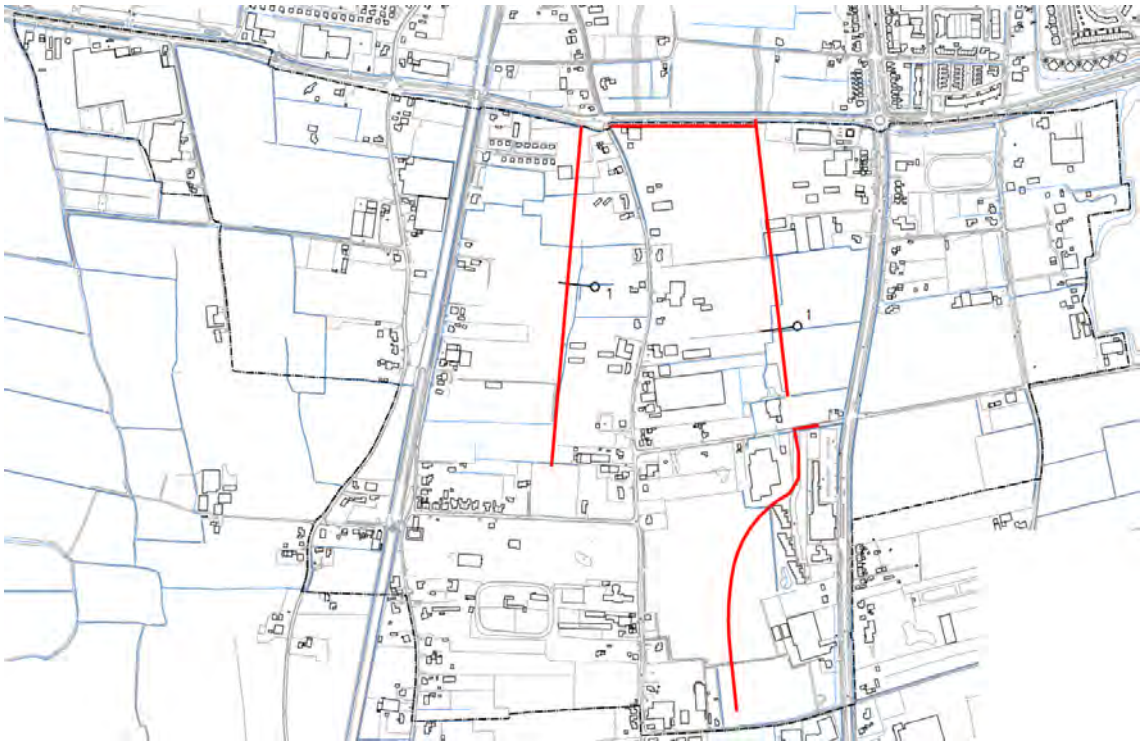
2.2.1 Wegenstructuur

De wegen van Zandzoom zijn afhankelijk van de verkeersintensiteiten verdeeld in twee categorieën, te weten de nieuwe linten en de woonstraten. De nieuwe linten vormen de hoofdinfrastructuur en hebben de hoogste verkeersintensiteit en de woonstraten sluiten aan op de hoofdinfrastructuur en hebben de laagste verkeersintensiteit.

De in de navolgende paragrafen weergegeven principeprofielen zijn op grotere schaal opgenomen in bijlage 1.

2.2.2 De nieuwe linten

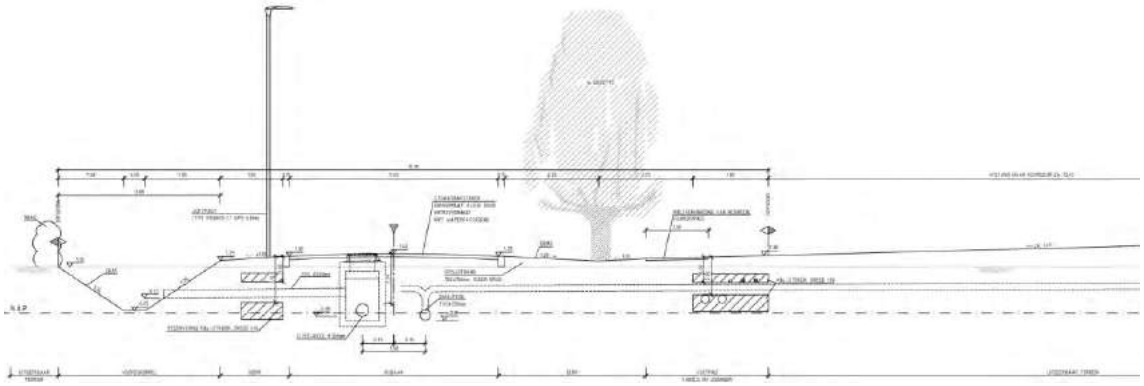
De hoofdontsluitingen (hierna nieuwe linten) bestaan uit noord - zuid gerichte wegen.
In de Centrale Kamer worden twee nieuwe linten als hoofdontsluiting toegevoegd om de bestaande historische linten te ontlasten voor verkeer, nuts en riolering.
Aan de noordzijde sluiten de nieuwe linten via een parallelweg aan op de Vennewatersweg. Het nieuwe lint in de Kamer Zuid wordt aangesloten op de Kapellaan. Er komt een knip voor gemotoriseerd verkeer aan de noordzijde van de Kapellaan in de Centrale Kamer Oost.



Figuur 2 – Indicatieve ligging nieuwe linten

Nieuwe lint (profiel 1)

De nieuwe linten volgen de bestaande groenstructuren en greppels aan het einden van de diepe kavels. Vanwege extra aanplant van grote bomen (1e grootte) en het verbreden en verbinden van de greppelstructuren worden de nieuwe linten groen ingericht. Vanwege het opnemen van bestaande groen- en waterstructuren kan het profiel bij de uitwerking afwijken.
Waar woonstraten aansluiten op de nieuwe linten komt een gelijkwaardige kruising uitgevoerd als plateau. De verharding op het plateau krijgt de uitstraling van de nieuwe linten.



Profiel 1 Nieuw lint (hoofdontsluiting)

De nieuwe linten zijn in twee richtingen bereden erftoegangswegen en krijgen een breedte van 5,00 m (tussen de banden), zodat er voldoende ruimte is voor de weggebruikers (wegverkeer en fietsers) om elkaar te passeren. De snelheid op deze weg is 30 km/uur.

De inrichting van de weg moet passend zijn voor een snelheid van 30 km/uur. De lengte van rechte stukken weg (afstand tussen de bochten) en de weglengte tussen verticale verkeersremmende maatregelen (drempels) mag ten hoogste 80 meter bedragen.

Vanwege de lage snelheid zijn er geen aparte fietsstroken noodzakelijk. De rijbaan van de nieuwe linten wordt uitgevoerd in gebakken materiaal waarbij om het profiel optisch te versmallen aan beide zijden de buitenste 0,50 m in een afwijkende kleur en een afwijkend verband wordt uitgevoerd.

Langs de nieuwe linten worden op lommerrijke wijze smalle paden met een halfverharding (bijvoorbeeld Nobrecal) aangelegd voor wandelaars.

De nieuwe linten in de Centrale Kamers worden aan de zuidzijde van de plangebieden beëindigd voor gemotoriseerd verkeer om te voorkomen dat dit sluiproutes worden voor doorgaand verkeer. Het nieuwe lint in de Kamer Zuid krijgt aan de zuidzijde een aansluiting op Limmen. Voor het fietsverkeer worden de nieuwe linten doorgezet. De fietspaden worden uitgevoerd in gebakken materiaal en krijgen een minimale breedte van 3,00 m, tenzij de nood- en hulpdiensten van deze fietspaden gebruik dienen te maken, dan wordt de breedte minimaal 3,50 m. Eventuele doorgaande fietsverbindingen krijgen een verharding van rood asfalt en een minimale breedte van 3,50 m.

Vanwege de lage woningdichtheden kan in de Kamer West en Kamer Oost gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Om passeren op deze wegen mogelijk te maken dienen indien nodig passeerhavens te worden aangelegd waardoor de wegbreedte ter plaatse van deze passeerpunten minimaal 4,50 m (tussen de banden) bedraagt. De lengte van een passeerhaven ter plaatse van het brede gedeelte bedraagt minimaal 10 m.
Binnen de ontwikkelingen worden nieuwe woonstraten aangelegd.

In de Kamer Oost komt een aansluiting van een woonstraat op de Ypesteinerlaan.

2.2.3 Woonstraten

Ter plaatse van de velden worden verschillende woonstraatprincipes toegepast die zijn uitgewerkt in verschillende woonstraatprofielen welke in deze paragraaf worden toegelicht.

De woonstraten binnen Zandzoom zijn in twee richtingen bereden erftoegangswegen met een breedte van 4,50 meter (tussen de banden). De snelheid op deze weg is 30 km/uur.
De inrichting van de weg moet passend zijn voor een snelheid van 30 km/uur.

Indien de hierboven aangegeven wegbreedte in specifieke gevallen niet voldoende is, dient de wegbreedte hierop te worden aangepast.

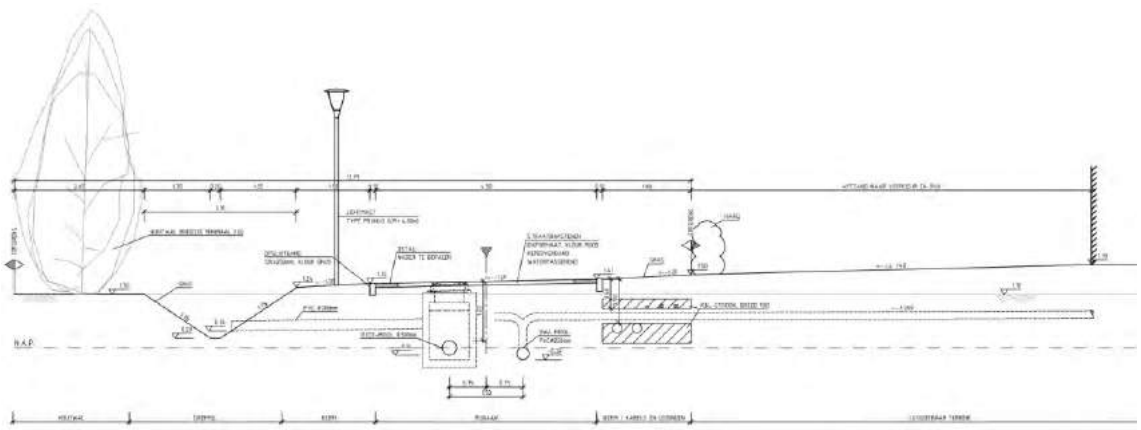
Indien het de wens is (in de geest van het RKK) wegen smaller aan te leggen dan de aangegeven wegbreedte, dan is dit alleen toegestaan in die gevallen waar de aangegeven wegbreedte niet noodzakelijk is en na toestemming van de gemeente.

De woonstraten worden uitgevoerd in gebakken materiaal waarbij aan beide zijden de buitenste 0,50 m in een afwijkende kleur en een afwijkend verband wordt uitgevoerd waarvan de vormgeving afhankelijk is van de gewenste uitstraling van het betreffende veld.
Woongebieden krijgen geen wandelpaden, shared space is het uitgangspunt.

De gemeente is geen voorstander van eenrichtingswegen vanwege de verminderde bereikbaarheid van woningen. Dit wordt in principe niet toegestaan. In speciale gevallen met maximaal 25 aangelegen woningen kan hier een uitzondering op worden gemaakt. Hierbij is speciale aandacht nodig voor de onderhoudbaarheid, de vuilophaaldienst en de bereikbaarheid van de hulpdiensten. Een eenrichtingsweg heeft een rijloper met een wegbreedte van minimaal 3,85 meter (tussen de banden) en wordt ingericht voor voetgangers, fietsers en auto's conform het principe van shared space (verblijfsgebied).

Woonstraat (profiel 2)

In de velden zijn woonstraten aanwezig die zich kenmerken door smalle bermen, greppels, houtwallen en hagen (op eigen terrein).

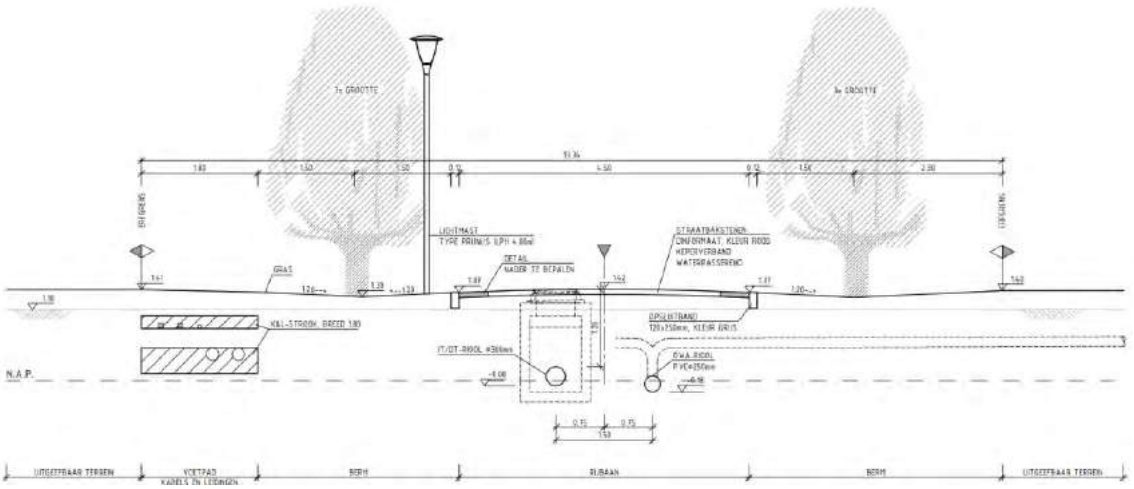


Profiel 2 Woonstraat

Woonstraat (profielen 3 en 4)

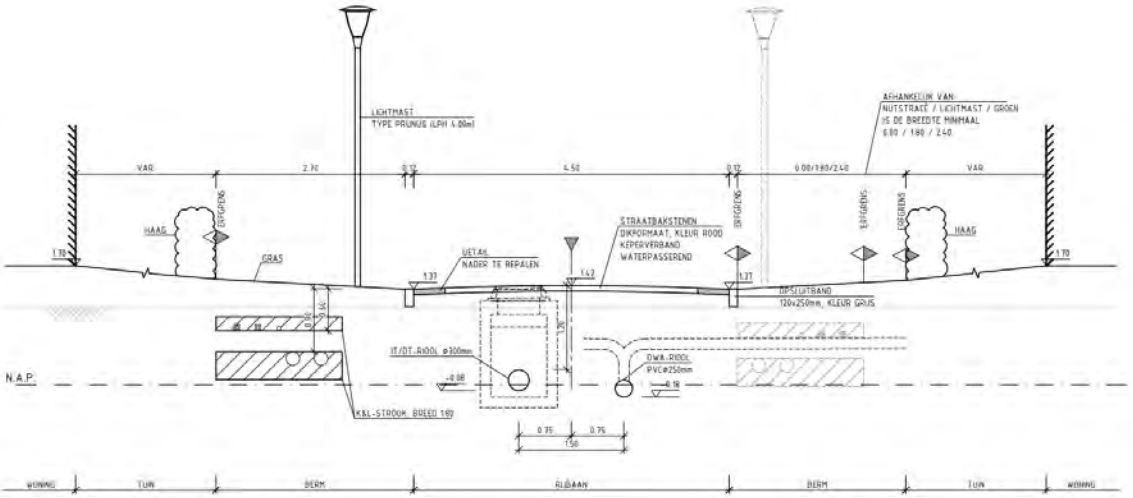
Omdat het landschappelijke smalle profiel domineert in Zandzoom, is profiel 4 vaker te vinden binnen de wijken en bij de wegen die zichtbaar zijn vanaf het nieuwe lint. Profiel 3 wordt in een plan opgenomen als er behoefde is aan 'lucht in de openbare ruimte' binnen een veld. Deze wegen zijn niet zichtbaar vanaf het nieuwe lint.
Omdat het ene profiel breder is dan het andere en er voldoende, afwisselende groene kamers / plantsoenen in de openbare ruimte gewenst zijn, is er een groencompensatiesleutel opgesteld. Deze sleutel komt erop neer dat onafhankelijk van welk profiel er wordt toegepast, er in alle gevallen evenveel openbaar groen wordt gerealiseerd.

Woonstraatprofiel 3 dat zich kenmerkt door brede bermen, ook wel Heilooër profiel genoemd, en bomen van de 3^{e} grootte, brengt lucht in de verkavelingsstructuur en biedt een groene openbare ruimte. Deze woonstraten liggen binnen een verkavelingsstructuur ofwel binnen een buurt.



Profiel 3 Woonstraat

Woonstraatprofiel 4 is smal en landschappelijk. Deze woonstraten zijn zichtbaar vanaf de nieuwe linten doordat zij ermee verbonden zijn. In de buurten kan profiel 4 ook komen te liggen bij de entree in combinatie met een plantsoen ter compensatie van het groen.



Profiel 4 Woonstraat

Het groen wordt zodanig in de buurt verspreid dat een afwisselend bebouwingsbeeld van woningen en groene landschapselementen ontstaat. De bestaande greppels en groenstructuren zijn hierin verwerkt. Gezien vanaf het nieuwe lint wordt een opeenvolging van verschillende langschapsmomenten ervaren.

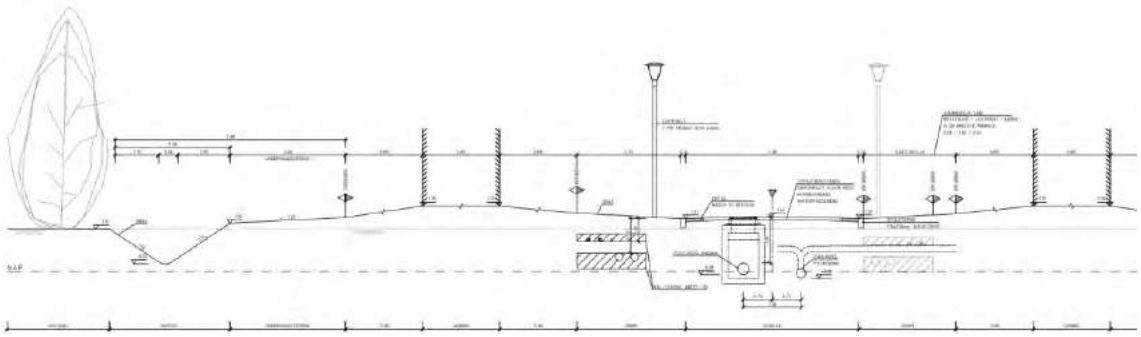
Woonstraatprofiel 4 kent drie alternatieve maatvoeringen (zie ook het profiel):
1. twee bermen van 2,40 m (standaard);
2. een berm van 2,40 m en een berm van 1,80 m;
3. een éénzijdige berm van 2,40 m en aan de andere zijde ligt de erfgrens op de kant van de rijbaan.

Aangezien profiel 4 te weinig groenruimte binnen het profiel heeft, moet afhankelijk van de gekozen alternatieve maatvoering een compensatie van groen worden gerealiseerd.
De compensatiesleutel van groen bij elk van de alternatieve maatvoeringen van profiel 4 is als volgt:

1. voor elke 10 meter van dit profiel dient 35 m2 openbaar groen in plantsoen te worden gerealiseerd;
2. voor elke 10 meter van dit profiel dient 41 m2 openbaar groen in plantsoen te worden gerealiseerd;
3. voor elke 10 meter van dit profiel dient 83 m2 openbaar groen in plantsoen te worden gerealiseerd.

Bij zowel profielen 3 als profiel 4 zijn de (waterafvoerende) greppels langs de randen van het veld gesitueerd.

Woonstraat (profiel 5)
In deze buurt zijn de woningen gelegen rondom een erf. De greppels en groenstructuren bevinden zich rondom de woningen op de kavelgrens.
De wegbreedte zal vanwege de vormgeving van het veld plaatselijk breder zijn met daarin opgenomen een verbreding voor een keerlus. Hierbij is het uitgangspunt dat een vrachtwagen met een draaicirkel van 13,5 m de draai moet kunnen maken zonder te steken. Indien de woonstraat (profiel 5) een lengte van maximaal 75 meter heeft, dan is een keerlus niet noodzakelijk. De entree van het veld dient dan voorzien te zijn van een brenglocatie voor afvalbakken.



Profiel 5 Woonstraat

Ook voor profiel 5 geldt het shared space principe. Er worden er geen wandelpaden aangelegd.

2.2.4 Overige

Er dient rekening mee te worden gehouden dat alle verharde wegen en fietspaden die door nood- en hulpdiensten kunnen worden gebruikt, een minimale vrije doorgang van 3,50 m hebben en voldoende gefundeerd zijn.

Het ontwerp van de wegen dient zelfregulerende verkeersstromen te faciliteren met minder verharding en minimale bebording en dient de snelheid te reguleren.

Overgangen dienen voor alle verkeersdeelnemers verkeersvriendelijk te zijn.

Er dient in de openbare ruimte rekening gehouden te worden met plekken voor nutskasten, straatmeubilair, laadpalen, bebording en dergelijke.

Achterpaden zijn gemaatvoerd volgens de eisen van het politiekeurmerk en worden uitgegeven aan de toekomstige bewoners.

Waar de erfgrens op de kant van de rijbaan ligt, dient er rekening met de kolkafvoerleidingen gehouden te worden. Indien nodig komen deze op het erf van de woning te liggen en zal dat ook aan de toekomstige bewoners kenbaar gemaakt moeten worden.

2.3 Parkeren

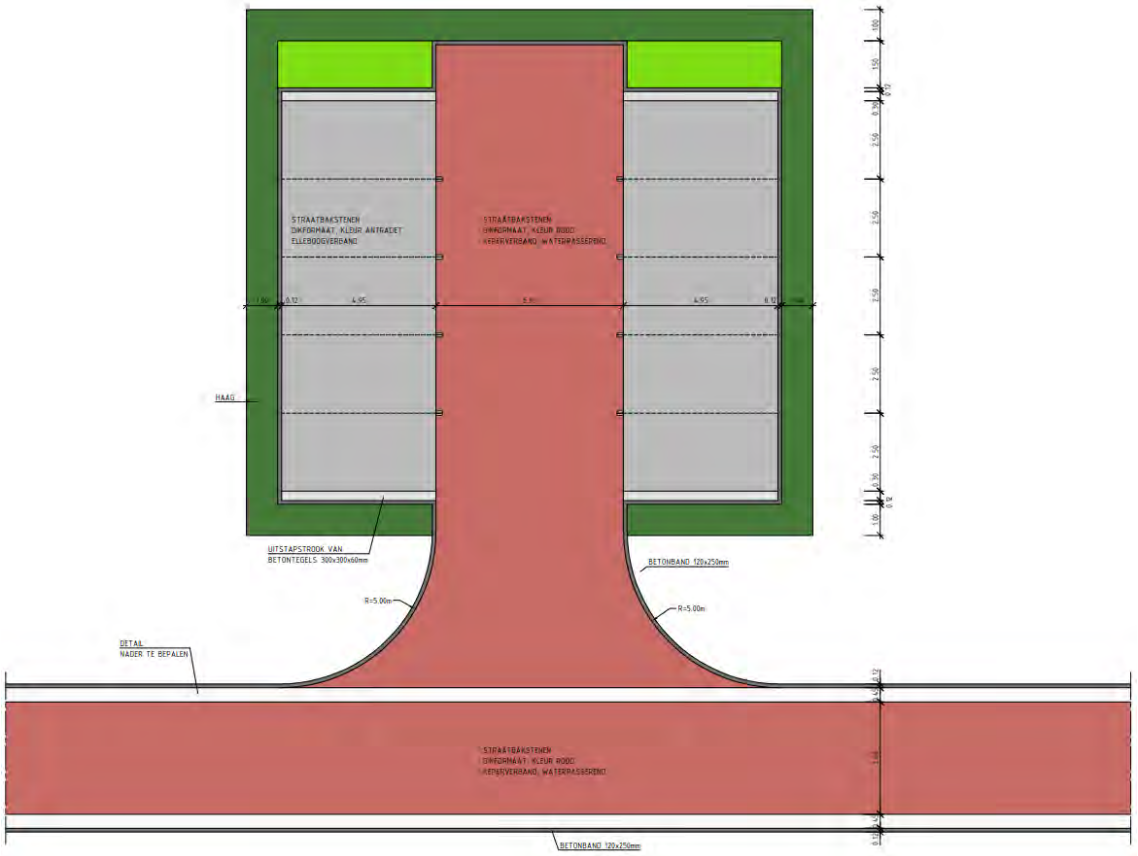
Zandzoom is opgezet als groene woonwijk. Hierbij dient het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost te worden. Dit dient in de verdere uitwerkingen meegenomen te worden, waarbij de volgende algemene ontwerpregels voor parkeren gelden:

- Rij (tussen) woningen: zoveel mogelijk geconcentreerd oplossen in parkeerkoffers naast of achter de rijwoningen, waarbij de auto's zoveel mogelijk uit het zicht moeten gehouden door het toepassen van hagen; de parkeerkoffers dienen goed bereikbaar te zijn en logisch te zijn verdeeld in de velden;
- Vrijstaande woningen, geschakelde en hoekwoningen: twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze dienen via een enkele inrit in praktische zin onafhankelijk van elkaar benaderbaar te zijn;
- Bezoekersparkeerplaatsen in de nabijheid van de woningen dienen in het ontwerp meegenomen te worden.

De parkeernormeringen uit het vigerende parkeerbeleidsplan zijn van kracht.

Aangezien de bermen geschikt dienen te zijn om te infiltreren, wordt parkeren in bermen niet toegestaan. Hiervoor dienen passende maatregelen te worden genomen.

In parkeerkoffers wordt alleen de rijbaan waterpasseerbaar ingericht met gebakken materiaal.



Figuur 3 Principedetail parkeerkoffer

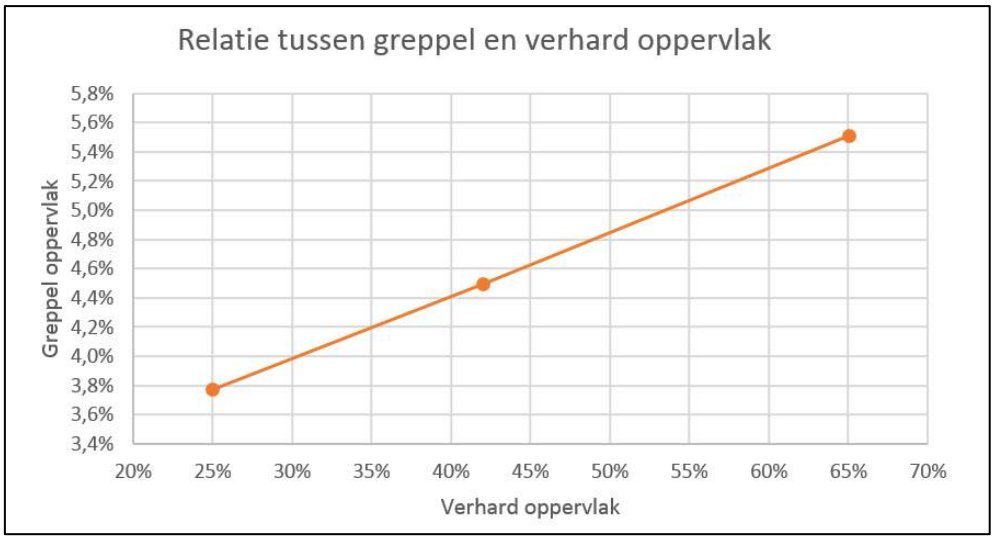
2.4 Waterstructuurplan

In het waterstructuurplan worden eenduidige eisen gesteld ten aanzien van de omgang met water, klimaatadaptatie, riolering en bouwrijp maken. De eisen in het waterstructuurplan dienen bij de uitwerking van de exploitatiegebieden gehanteerd te worden.

De volgende uitgangspunten ten aanzien van de inrichting zijn gehanteerd voor de uitwerking van het waterstructuurplan per exploitatiegebied:

- daar waar in het waterstructuurplan wordt gesproken over ‘open water’ , wordt het bergend oppervlak van de waterstructuren bedoeld; dus in de Zandzoom betreft dit voornamelijk de (veelal droge) greppels;
- alle percentages worden berekend op basis van de totale oppervlakte (m2) van het exploitatiegebied (oppervlakte uitgeefbaar opgeteld bij oppervlakte openbaar);
- het percentage verhard oppervlak en het percentage greppel is aan elkaar gerelateerd volgens figuur 4; hoe meer oppervlakte (m2) verhard oppervlak er in een exploitatiegebied wordt gerealiseerd, hoe meer oppervlakte (m2) greppel er nodig is;
- het verhard oppervlak wordt berekend door de totaal oppervlakte (m2) van alle verharding van het openbare terrein op te tellen bij het totaal dakoppervlakte (m2) (in het platte vlak gezien); dit betreft ook eventuele bijgebouwen indien deze op de HWA riolering worden aangesloten;
- de oppervlakte van de greppels (zoals aangegeven in de principeprofielen in het waterstructuurplan) wordt berekend aan de hand van de breedte van de greppels op de hoogte van het bestaande maaiveldniveau (dus niet ten opzichte van het maaiveldniveau na ophoging);
- dammen in greppels worden niet meegerekend bij de oppervlakte van de greppels.

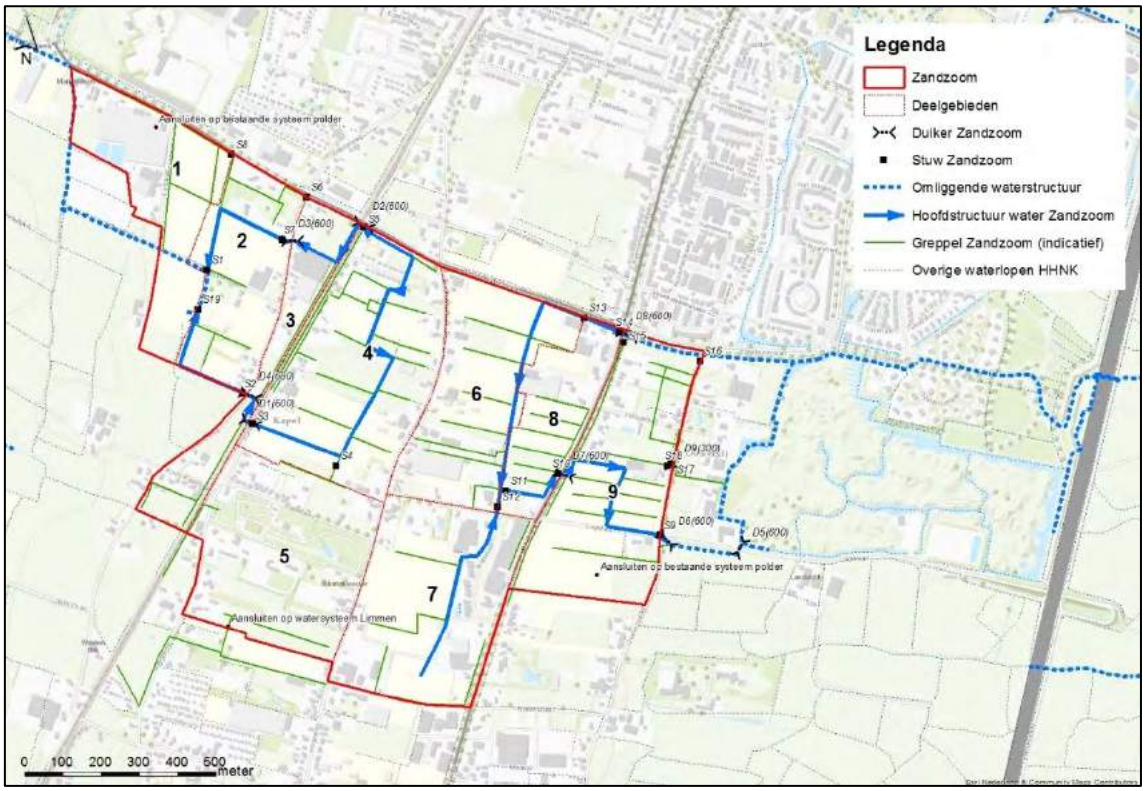
De exploitant dient een gesloten oppervlakteanalyse (totale oppervlakte is gelijk aan de optelling van de onderdelen) uit te voeren en deze in CAD en in PDF aan te leveren.



Figuur 4 Verhouding greppel en verhard oppervlakte

In het waterstructuurplan wordt ingegaan op de werking van het watersysteem. De benodigde (hoofd)greppels, duikers, stuwen, bermen, drooglegging e.d. worden in dit plan beschreven. Zie hieronder de waterstructuurkaart. De hoofdstructuur (blauw) heeft een vaste ligging. De greppels (groen) zijn indicatief.

Indien een ontwikkelaar andere waterstructuren wenst toe te passen (zoals waterpartijen, wadi's e.d.), dan dient aangetoond te worden dat de waterberging (in m3) voldoende is, gerelateerd aan de inhoud van de greppel.



Figuur 5 Waterstructuur

Uitgegaan wordt van waterberging in het eigen gebied door gescheiden HWA afvoer en drainage/infiltratie/transportriool (DIT). Bij forse regenval en hoge grondwaterstand voeren de secundaire (veelal) oost-west gelegen greppels het overtollige water naar de primaire (centraal gelegen) greppels die afvoeren op Kamer West en Kamer Oost. De spoorsloten behouden hun huidige functie.

Binnen het plangebied is een aantal civiele constructies noodzakelijk:

- Onder het spoor worden twee nieuwe duikers aangelegd in overleg met Prorail;
- Onder een aantal bestaande en nieuwe wegen worden nieuwe duikers aangelegd;
- Op een aantal locaties worden stuwen geplaatst.

De duikers onder het spoor worden door de gemeente verzorgd, de overige duikers en stuwen komen ten laste van de betreffende deelontwikkelingen.

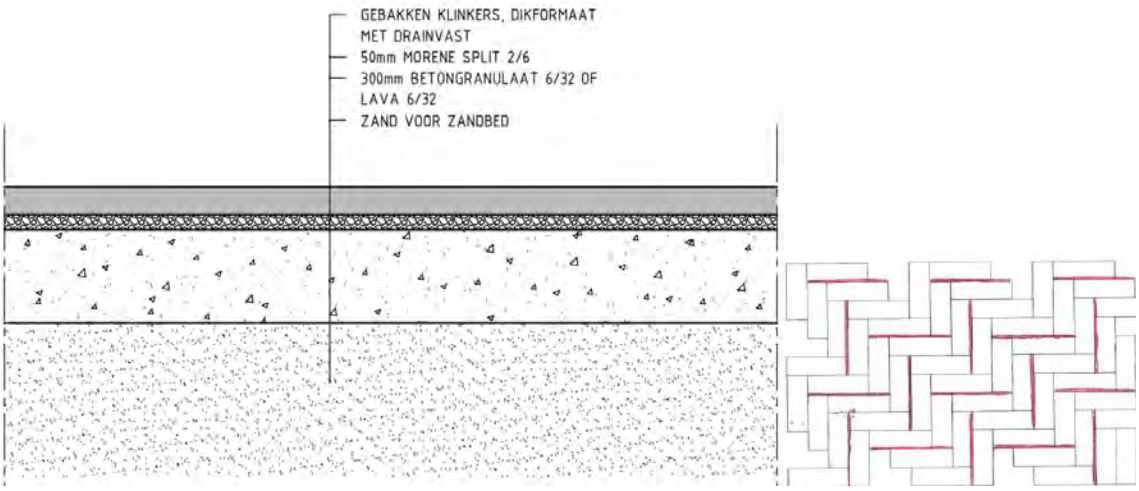
De greppels worden gesitueerd op openbaar terrein en opgenomen in de legger van het HHNK. Hiertoe dient de ontwikkelende partij een vergunning aan te vragen. Een benodigde onderhoudsberm met een breedte van 3 meter bevindt zich eveneens op openbaar terrein.

Het volume van een greppel mag niet worden verkleind door bijvoorbeeld een erfafscheiding of beschoeiing.

Indien een greppel het hele jaar door watervoerend is, heeft het de voorkeur, in de geest van het RKK, voor slootkruisingen bruggen toe te passen.

Belendende percelen mogen geen wateroverlast ondervinden als gevolg van de ontwikkeling.

Behoudens de Linten worden alle wegen en (fiets)paden met een waterpasserende verharding aangelegd, conform onderstaande principedetail.



Figuur 6 Principedetail waterpasserende verharding

De bestrating wordt voorzien van Drainvast drainvoegen. Dit zijn waterdoorlatende geotextielen die in de fabriek in het straatverband kunnen worden aangebracht.
Aan de rechterzijde in het principedetail staat in rood aangegeven een mogelijke verdeling van Drainvast.

Hemelwater dat in de tuinen valt, mag niet afstromen naar aanliggende percelen of naar de riolering en dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.

2.4.1 Riolering

Nieuwe woongebieden

In de nieuw te ontwikkelen gebieden van Zandzoom wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.
De vuilwaterriolering wordt onder de wegen aangebracht en wordt onder vrij verval richting de Vennewatersweg gelegd. Hier wordt aangesloten op het nieuw te stichten rioolgemaal Zuiderloo.
De hemelwaterriolering wordt eveneens onder de wegen aangebracht en wordt onder vrij verval richting de greppelstructuur gelegd. Vanaf de particuliere terreinen mag alleen het dakwater op de hemelwaterriolering worden aangesloten.

Bestaande linten

Uitgangspunt is dat hemelwater van nieuwe woningen altijd wordt afgevoerd richting de greppelstructuur of wordt geïnfiltreerd op eigen terrein.

De capaciteit van het huidige stelsel is onvoldoende om extra vuilwater van nieuwe woningen te kunnen verwerken. Er is veel verhard oppervlak (regenwater) op het bestaande gemengde stelsel aangesloten, waardoor de grens van de capaciteit (berging en pompcapaciteit) is bereikt.

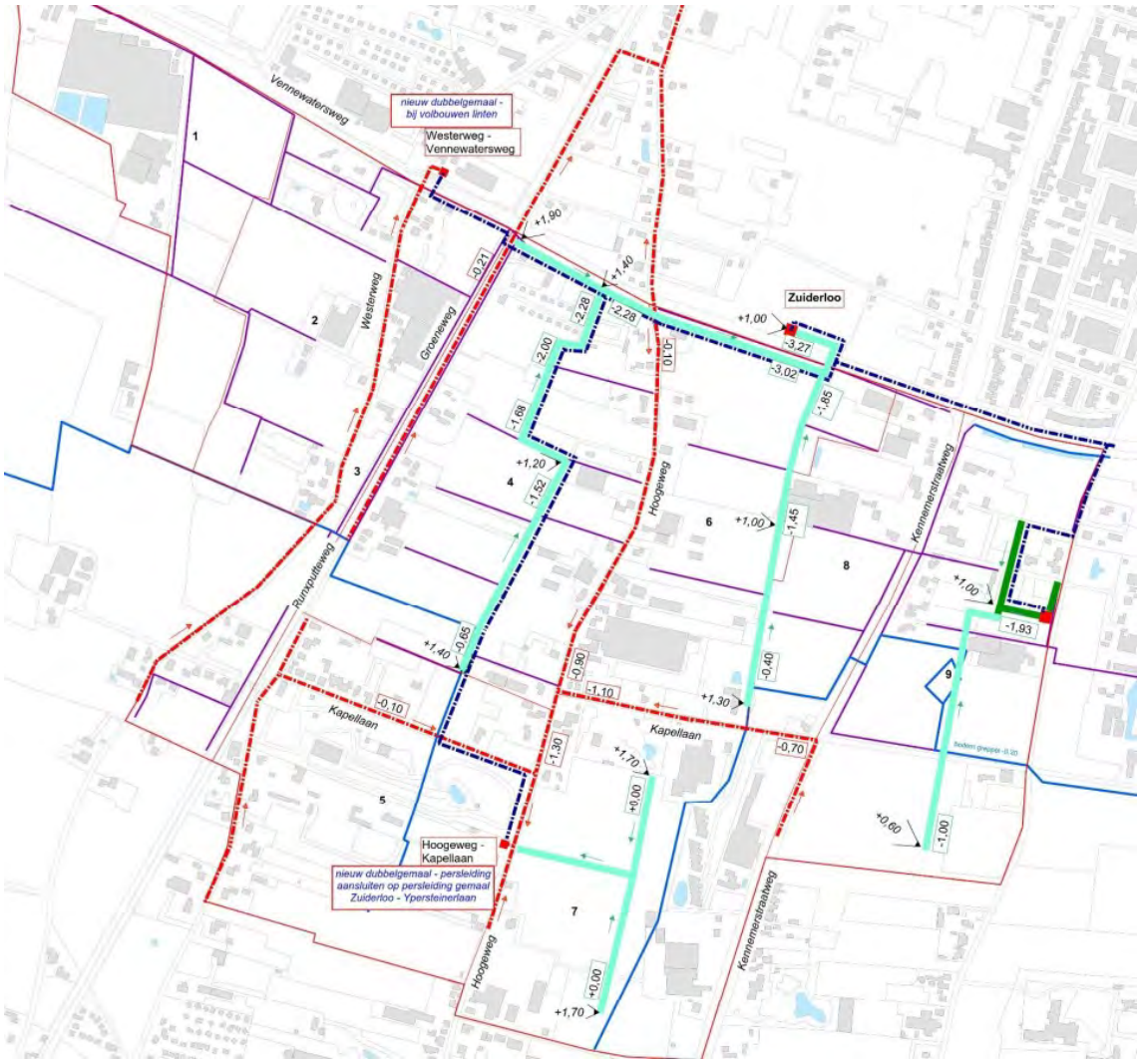
Uitgangspunt is dat alleen het vuilwater van nieuwe woningen die rechtstreeks met de gevel aan de bestaande linten komen te staan, op het bestaande hoofdriool kan worden aangesloten. Van dit uitgangspunt kan alleen worden afgeweken indien, om de capaciteit in het bestaande stelsel te vergroten, ter plaatse van het betreffende exploitatiegebied voldoende bestaand dakwater wordt afgekoppeld (afvoer richting de greppelstructuur of op eigen terrein infiltreren door de exploitant). De exploitant dient dit door middel van berekeningen aan te tonen.

Bij nieuwe woningen aan de bestaande linten worden, indien deze worden aangesloten op het bestaande riool, de vuilwaterhuisaansluitingen (vanaf het riool tot aan de erfgrens) gemaakt door de gemeente. Over de kosten hiervan worden afspraken gemaakt in het exploitatieplan.

De bestaande hoofdriolering, gelegen onder de bestaande linten, heeft nog een aanzienlijke restlevensduur en kan in tact blijven. Op een aantal plekken (o.a. Kapellaan) ligt de riolering op particulier terrein, waardoor hier overwogen wordt om dit op termijn te vervangen en in het beter

te onderhouden openbare profiel te leggen. De ontwikkelende partijen moeten er rekening mee houden dat de door hun aangelegde riolering zonder speciale voorzieningen (bijvoorbeeld sleufwandvoorziening) verwijderd kan worden.

Het plangebied ten zuiden van de Kapellaan (Kamer Zuid) wordt aangesloten op het huidige rioolgemaal aan de Hoogeweg. Het gedeelte van Kamer West dat ten oosten van de PWN leiding ligt, wordt aangesloten op het huidige rioolgemaal aan de Vennewatersweg. Het gedeelte van Kamer West dat ten westen van de PWN leiding ligt, krijgt een eigen rioolgemaal. In Kamer Oost is inmiddels een nieuw rioolgemaal geplaatst.
Het rioolgemaal Hoogeweg-Kapellaan heeft één pomp, wat onvoldoende bedrijfszeker is voor het voorziene aantal woningen. Dit betekent dat het gemaal vervangen moeten worden door een gemaal met een dubbele pompopstelling.
Het rioolgemaal Vennewaterweg-Westerweg heeft ook één pomp, maar hier is het ook mogelijk om de pomp te vervangen door een pomp met geïntegreerde intelligentie ingebouwd in de pomp (Flygt Concertor).
De besturing en het leidingwerk voor beide rioolgemalen zal aan de nieuwe situatie aangepast moeten worden.
De nieuw te leggen persleidingen prikken gezamenlijk in op het vrijvervalriool in de Ypesteinerlaan.



Figuur 7 Schetsontwerp hoofdrioolstelsel

2.4.2 Bouwrijp maken

De eisen ten aanzien van het bouwrijp maken zijn beschreven in het KHB en het waterstructuurplan.

De vloerpeilen van de woningen en de drooglegging zijn vastgesteld in het waterstructuurplan. Het vloerpeil komt minimaal op 0,20 m boven het wegpeil. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het de wens het vloerpeil van woningen die verder van de weg afliggen, op 0,30 m boven het wegpeil aan te brengen, mits hierbij de helling naar de voordeur niet steiler wordt dan 3 %. Hoogteverschillen ter plaatse van de voordeuren (zoals traptreden, opstapjes) zijn niet toegestaan.
De vloerpeilen van bergingen in achtertuinen liggen in principe lager dan het vloerpeil van de woning.
Het definitief vaststellen van de vloerpeilen, weghoogten, greppels etc. is afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden, het stedenbouwkundige ontwerp en is daardoor maatwerk. De vaststelling van de peilen vindt plaats in de fase Definitief Ontwerp.

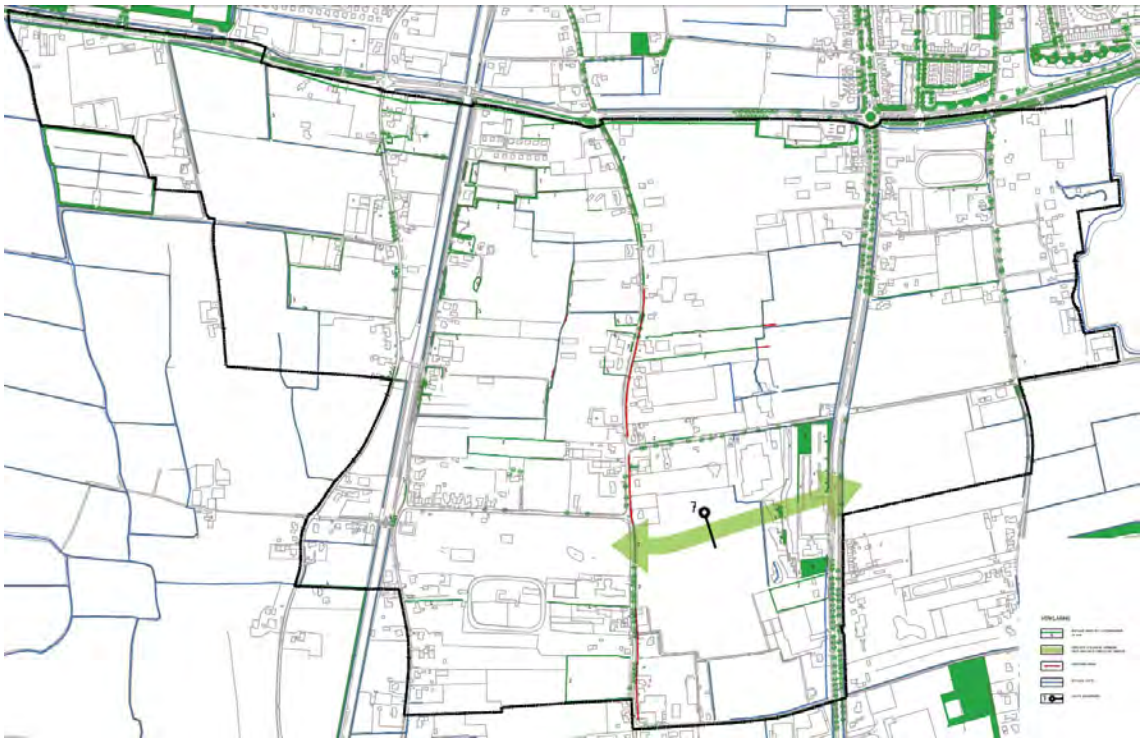
2.5 Groen

De uitwerking van het groen vindt plaats binnen de kaders van het RKK Zandzoom. Voor Zandzoom gelden zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve kaders van het groen.

Het belangrijkste kenmerk van Zandzoom is een groene uitstraling van het gehele gebied. Hierom wordt uitgegaan van een minimaal percentage openbaar groen (inclusief de greppels en eventueel overig wateroppervlak) van 20% van de totale oppervlakte van het exploitatiegebied. Afwijkingen hierop (per deelgebied) zijn alleen toegestaan in overleg met de gemeente op basis van een deugdelijke onderbouwing van de reden.

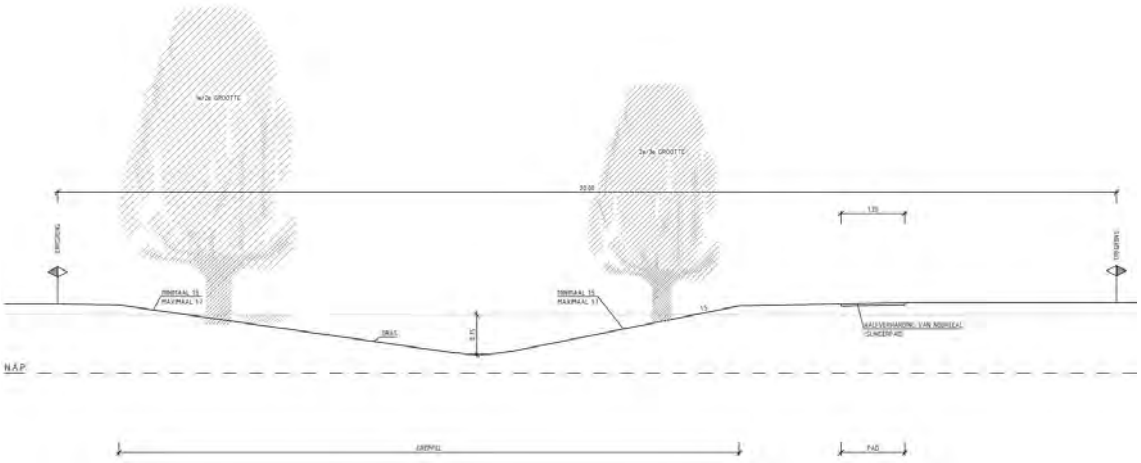
Indien door de gemeente faunapassages worden aangelegd, moet hier in ontwerp van de deelgebieden op aangesloten worden.

In Zandzoom dient in het kader van flora en fauna en stedenbouwkundige overwegingen rekening gehouden te worden met de volgende voorzieningen voor ecologie en groen, zie hiervoor bijlage 3.



Figuur 8 Overzicht flora en fauna

Hieronder staat het in figuur 7 aangegeven dwarsprofiel uitgewerkt.



Principedwarsprofiel 7 Groene verbindingszone ter hoogte van het Kapelbos in oostelijke richting (20 meter breed)

De hiërarchie van de wegen heeft effect op de soorten en plaatsing van de bomen in het straatprofiel. In de Linten worden klimaatbestendige bomen geplant. Niet in monocultuur maar verschillende soorten door elkaar. Dit is van belang om toekomstige uitval door ziekten en plagen te beperken. Hier worden bomen van de 1e grootte toegepast.
Langs de Woonstraten worden bomen toegepast van de 3^{e} grootte.
In bijlage 4 is een selectie opgenomen van de soorten die in het groenplan terug moeten komen.

Het bestaande groen is waardevol en dient behouden en versterkt te worden. Dit kan invloed hebben op de soortkeuze van het groen en de verkaveling van de woningen. Houtwallen en waardevolle bomen in het plangebied dienen zoveel als mogelijk behouden te blijven (dit geldt alleen voor houtwallen die cultuurhistorisch waardevol zijn).

Nieuw aan te leggen houtwallen krijgen een ruimte van minimaal 2,80 meter. Houtwallen hebben bij voorkeur een ruimte nodig van 5 meter breed en bevinden zich bij voorkeur op openbaar terrein. Indien de wens is deze op particulier eigendom aan te leggen, dan dienen nadere afspraken gemaakt te worden over de wijze waarop de instandhouding wordt geborgd. De grondeigenaar verzorgt het onderhoud van de houtwal.
Na overdracht van het beheer van het groen aan de gemeente worden de houtwallen om de 7 – 10 jaar gesnoeid op een hoogte van ca. 1,00 meter boven maaiveld.

De inrichting van het openbare groen dient gebaseerd te worden op het versterken van de biodiversiteit en het verbinden van bijenlinten.

2.6 Cultuurhistorie en archeologie

2.6.1 Cultuurhistorie

In bijlage 3 zijn de cultuurhistorische elementen aangegeven. Dit zijn met name groenstructuren, houtwallen en greppels.

De volgende categorieën worden onderscheiden:

Categorie 1: Van groot cultuurhistorisch belang vanwege de nog bestaande combinatie van houtwal met greppel; de houtwal is beplant met inheemse beplanting; getoetst aan historisch kaartmateriaal is deze structuur eeuwenoud en gerelateerd aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied.

Categorie 2:
- Van groot cultuurhistorisch belang vanwege het feit dat de solitaire houtwal of solitaire greppel nog duidelijk gerelateerd kan worden aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied;
- De hagen (van inheemse beplanting) langs de oude, doorgaande wegen zijn van groot cultuurhistorisch belang vanwege de relatie met het vroege ingebruikname van het gebied en het “binnen de paden houden” van karren en vee.

Categorie 3: De houtsingels, bomensingels en hagen van inheemse beplanting langs kleinere wegen zijn van cultuurhistorisch belang vanwege de markering van oude houtwallen of als perceelsgrens.

Categorie 4: De bestaande historische structuren zijn van cultuurhistorisch belang als markering van vroegere perceelsgrenzen.

Categorie 5: Overig groen.

Voor de cultuurhistorische waardevolle groenstructuren gelden de volgende uitgangspunten:

1. De groenstructuren in de categorieën 1, 2, 3 en 4 dienen behouden te blijven en te worden hersteld door bijvoorbeeld het tussen planten van bomen. Daarnaast is de wens aanwezige structuren te versterken door het verlengen van de structuren door nieuwe aanplant. Doorsnijding of verwijdering van de groenstructuren van categorie 1, 2, 3 of 4 ten behoeve van Linten of Woonstraten wordt alleen toegestaan indien dit is vastgelegd in een nadere overeenkomst of volgens de vergunningsvoorwaarden in het vergunningenstelsel conform het bestemmingsplan.

2. Groen wordt zonder schriftelijke toestemming niet verwijderd.

2.6.2 Archeologie

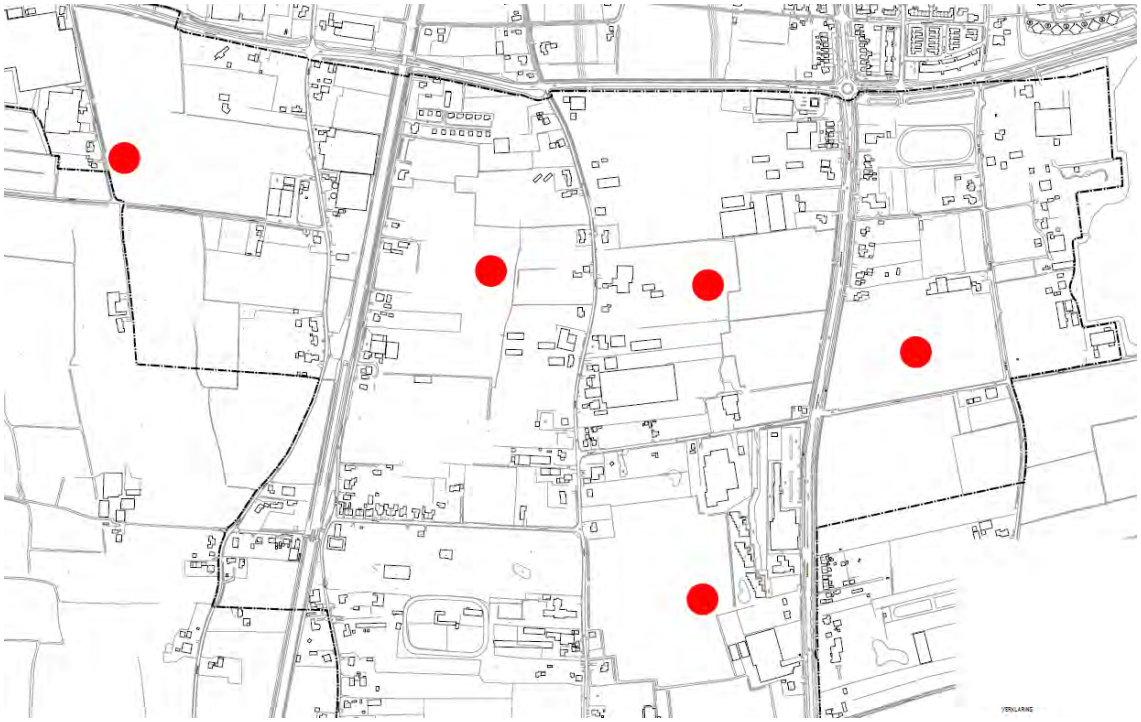
Voor archeologie geldt de wettelijke regelgeving. De exploitant plaatst in overleg met de afdeling Cultuurhistorie van de gemeente uniforme infobordjes dicht bij archeologische vindplaatsen.

Figuur 9 Voorbeeld archeologisch informatiebordje

2.7 Speelvoorzieningen

In onderstaande figuur zijn de locaties van de speelplekken opgenomen. In Zandzoom komen 5 speelplekken met speelaanleidingen voor kinderen van 2 – 12 jaar. Eén speelplek is een natuurspeelplaats (ca. 1.000 m2). Naast 3 speelplekken voor kinderen van 2 – 12 jaar (ca. 300 m2 per plek, mogelijk uitgevoerd als een natuurspeelplaats) wordt een skatepark (ca. 500 m2) ingericht waar ook oudere kinderen elkaar kunnen ontmoeten. Iedere speelplek dient aandacht te besteden aan historisch thema dat refereert aan in de nabijheid opgegraven oudheidkundige vondsten.

Vanaf eind 2017 heeft gemeente Heiloo een nieuw speelruimtebeleid waaraan bij het ontwerpen van de speelplekken moet worden voldaan.

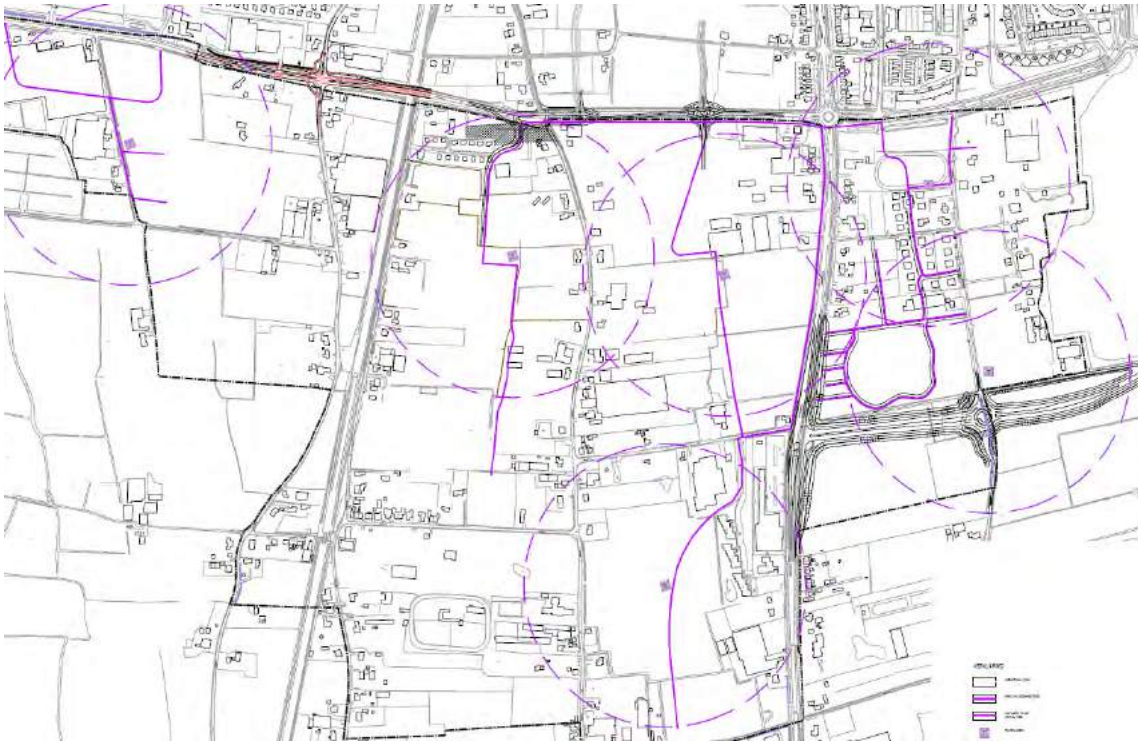


Figuur 10 Indicatieve locaties speelplekken

2.8 Nutsvoorzieningen

De nutstracés komen in Zandzoom langs de nieuwe Linten. De nutsbedrijven hebben eerder aangegeven dat er beperkte ruimte is langs bestaande linten voor extra kabels en leidingen.

In het plan zal tevens rekening gehouden moeten worden met een aantal traforuimten. Vanaf het Voorontwerp dient rekening gehouden te worden met de ruimtereservering. Voor de vastgestelde locaties zie de onderstaande figuur (en bijlage 2).



Figuur 11 Overzicht locaties trafo's

Voor de benodigde kabels en leidingen is een nutstracé opgenomen waar rekening is gehouden met minimaal zes trafostations voor de elektriciteitsvoorziening (6 keer 25 m2), bereikbaar vanaf het openbaar terrein. Mogelijk dienen er nog extra trafostations te worden geprojecteerd. Hierover dienen de ontwikkelende partijen in overleg te treden met Liander.
De stations worden voorzien van metselstenen die passen bij de bebouwde omgeving en worden ingepakt in het groen. Nutskastjes (kabel, elektra, glasvezel e.d.) worden uitgevoerd in de kleur groen RAL6009.

In Zandzoom worden geen gasaansluitingen toegepast.

Ook kabels ten behoeve van openbare verlichting dienen in het nutstracé te worden aangelegd.

2.9 Huisvuilvoorzieningen

Hoogbouw

Bij hoogbouw worden ondergrondse restafval containers (de norm is 1 container voor 40 huishoudens) toegepast. Naast deze containers dienen klemmen voor 2 groene rolemmers t.b.v. groente-, fruit- en tuinafval te worden geplaatst of een cocon met een groene rolemmer.

De ondergrondse containers dienen goed bereikbaar te zijn voor de vuilophaaldienst (aan de rand van de wegen, niet in een bocht). De vuilophaaldienst dient de containers veilig voor de omgeving en voor zichzelf op te kunnen pakken en te kunnen legen. Hierbij dient ook de verkeersveiligheid te worden beschouwd (steken door de vuilniswagen is niet toegestaan).

Laagbouw

Per woning wordt 1 set rolemmers (grijs/groen/PMD) verstrekt.
Voor de rolemmers worden clusterplaatsen aangelegd met symbooltegel (max. 15 rolemmers). De clusterplaatsen dienen geschikt te zijn voor zijbelading. De clusterplaatsen aanleggen in de rijrichting van de route (te bepalen door voorman afvalinzameling) en bereikbaar binnen 100 meter van de woning. Wordt deze ruimte in een groenstrook langs de rijloper voorzien, dan wordt deze uitgevoerd in graskeien, tegels of straatstenen. De opstelplekken staan in het zicht van de bewoners. De ligging van deze containeropstelplaatsen wordt in het inrichtingsplan opgenomen.

Voor laagbouw kan worden afgeweken als het kleine aan elkaar gekoppelde woningen zijn (zonder tuin). Hier kan worden gekozen voor een ondergrondse restafval container met daarnaast klemmen voor 2 groene rolemmers t.b.v. groente-, fruit- en tuinafval of een cocon met een groene rolemmer.

2.10 Materialisatie

De openbare ruimte van Zandzoom heeft als kenmerk dat het de uitstraling van een stijlvolle groene wijk moet krijgen.

Bestrating
Volgens de normen van de gemeente Heiloo worden gebakken straatmaterialen toegepast.

Openbare verlichting
Binnen de gemeente Heiloo wordt LED verlichting toegepast. De lichtmasten en armaturen krijgen de kleur donkergroen (RAL 6009).
Langs de Linten staan armaturen van het type Prunus C1 met een lichtpunthoogte van 6 meter.
Langs de Woonstraten en de Erven staan armaturen van het type Prunus A2 (matte uitvoering) met een lichtpunthoogte van 4 meter.
De verlichting dient afgestemd te worden op de bomen en de ramen in de woningen.

Prunus C1 t.p.v. de Linten

Prunus A2 matte uitvoering t.p.v. de Woonstraten en de Erven

Indien het de wens is (in de geest van het RKK) af te wijken van de hierboven aangegeven verlichtingsmaterialen, dan is dit alleen toegestaan in die gevallen waar de gewenste uitstraling van het betreffende veld niet aansluit op de voorgeschreven materialen en na toestemming van de gemeente.

3 Proces

3.1 Inleiding

Het te doorlopen proces staat beschreven in het Kwaliteitshandboek openbare ruimte woningbouwlocaties. In het KHB worden naast de eisen met betrekking tot de inrichting tevens de benodigde toetsdocumenten (o.a. Voorontwerp, Definitief Ontwerp en Uitvoeringsontwerp) beschreven met de daarbij behorende toetstermijnen. Pas na goedkeuring op een fase, wordt de volgende fase behandeld.

3.2 Fasering

Het is van belang dat de hoofdstructuren van het plan tijdig worden gewaarborgd en ook worden aangelegd. De hoofdtracés van het hemel- en vuilwater, de greppelstructuur en de nutsleidingen worden direct bij de start van elke fase aangelegd.
De aanwezige waterstructuur dient in iedere fase zodanig te zijn dat de waterafvoer gegarandeerd is.

De ontwikkelingen worden in een faseringstekening gezet en geclusterd per ontwikkelgebied, zodat elke deelfasering als voorlopig eindplan kan fungeren. Op deze wijze worden de hoofdstructuren per deelgebied tijdig aangelegd en blijven de kosten voor tijdelijke voorzieningen beperkt. Ook de nutsleidingen kunnen dan integraal worden aangelegd.

Dit betekent wel dat solitaire ontwikkelingen in de wacht kunnen komen te staan omdat er onvoldoende clustering mogelijk is.

3.3 Informatie-uitwisseling

3.3.1 Vanuit de gemeente

De gemeente heeft veel informatie van het gebied welke benut kan worden door ontwikkelende partijen. De gemeente kan bijvoorbeeld een situatietekening aanleveren met daarop de bestaande riolering.

Daarnaast kunnen ontwikkelende partijen gebruik maken van de gegevens over grondwaterstanden, zoals deze vermeld staan op www.grondwaterinheiloo.nl.

3.3.2 Vanuit de ontwikkelende partij

De ontwikkelende partijen leveren hun maatvaste plannen (VO, DO en UO) aan in een CAD (Computer Aided Design)-systeem (.dwg of .dgn) in RD-coördinaten en in pdf-formaat.

De gemeente verwerkt deze plannen in een GIS (Geografisch Informatie Systeem) omgeving. Zo is het voor de gemeente mogelijk om plannen snel te kunnen beoordelen en hoeverre deze passen in het grotere geheel en aansluiten bij de nevenontwikkelingen. Bij tegengesteld belangen dienen de ontwikkelende partijen hier onderling afspraken over maken.

3.4 Vergunningen

In de aanvraag van de watervergunning bij HHNK dient gerefereerd te worden aan het Waterstructuurplan Zandzoom met HHNK registratienummer 17.29703 en het deelgebiednummer conform figuur 12 op pagina 21 van het Waterstructuurplan.

4 Uitvoering

4.1 Algemeen

Na goedkeuring op de uitvoeringsdocumenten conform het KHB en het verkrijgen van de benodigde vergunningen kan gestart worden met de uitvoering.

Bestaande, te handhaven cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren dienen beschermt te worden tegen beschadiging door de ontwikkelwerkzaamheden.

4.2 Veiligheid

Vanuit de Veiligheidsregio zijn er drie aspecten van belang.

De bereikbaarheid van de tijdelijke situatie
De aan- en afvoerroutes van het bouwverkeer mogen pas na goedkeuring van de gemeente in gebruik worden genomen.

Over de Hoogeweg wordt geen bouwverkeer toegestaan, omdat dit een fietsstraat betreft. Uitzondering hierop zijn de bouwlocaties van nieuwe woningen die direct aan de Hoogeweg zijn gelegen en waarvoor geen alternatieve route beschikbaar is.
De overige bestaande linten zijn te smal en kunnen slechts in beperkte mate bouwverkeer afwikkelen.
De gemeente doet de verkeerskundige toetsing van de verkeersplannen (ruimtebeslag, routing en afzettingen). Na akkoord van de gemeente neemt de veiligheidsregio de verkeersafzettingen op in hun systeem.
De verkeersplannen dienen vervaardigd te worden op basis van de CROW publicaties door een gespecialiseerd bedrijf (zoals Buko en Hoka).
Indien het door de gemeente acceptabel wordt geacht om wegvakken af te zetten, dan is het uitgangspunt dat er gewerkt wordt in werkvakken van maximaal 80 meter, waardoor de maximale loopafstand voor de nood-en hulpdiensten ook 80 m bedraagt.

De bereikbaarheid van de definitieve situatie
Voor de definitieve situatie gaat de Veiligheidsregio er vanuit dat de hulpdiensten overal kunnen komen. De gemeente doet de verkeerskundige toetsing.
Alleen bij speciale objecten dient nadere afstemming te zijn. Het gaat dan om verzorgingstehuizen, kinderdagverblijven, benzinestations en dergelijke.

Brandkranen
De exploitant bespreekt locaties van brandkranen met PWN tijdens het nutsoverleg en tijdens het overleg met de Veiligheidsregio.
Brandkranen moeten maximaal h.o.h. 100 meter worden geplaatst.
Er zijn geen secundaire bluswatervoorzieningen mogelijk in Zandzoom, aangezien hier geen open water aanwezig is.

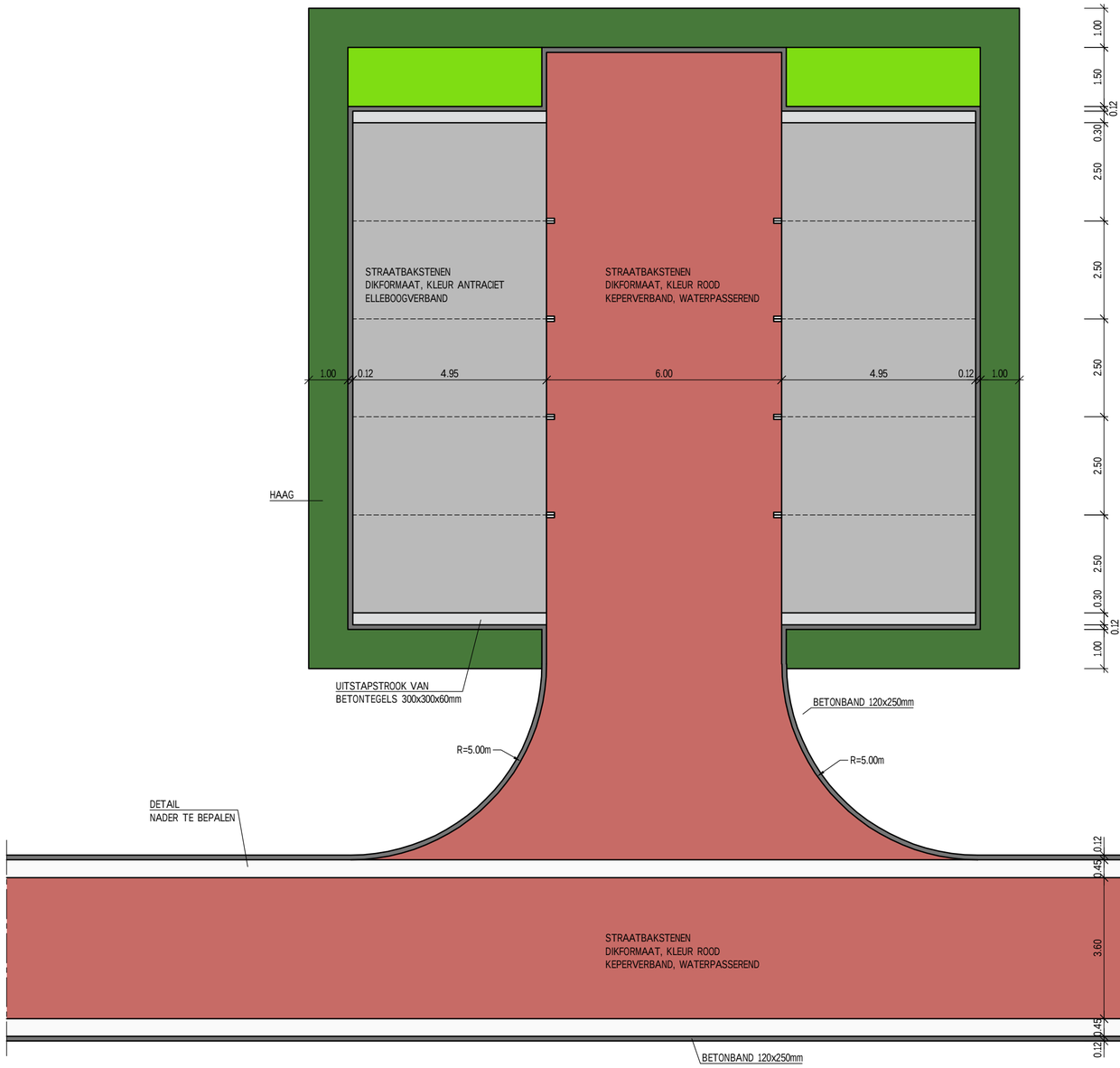
De gemeente verzorgt de communicatie met de Veiligheidsregio.

4.3 Specifieke eisen

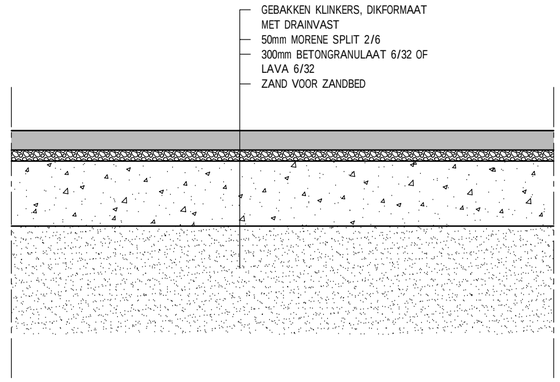
De gemeente ontvangt een week voorafgaande aan de grondtransporten, de rapporten, waarin aangetoond wordt, dat de grond voldoet aan de milieukundige eisen (wetgeving) en de technisch eisen.

Van het gebied is een bodemwaliteitskaart beschikbaar,
Info en een link naar interactieve kaart is te vinden op: http://www.rudnhn.nl/Ondernemers/Bodem/Bodeminformatie/Verplaatsen_of_hergebruiken_van_grond_in_de_regio_Alkmaar
Inhoudelijke vragen over de kaart kunnen rechtstreeks aan de Regionale UitvoeringsDienst NoordHollandNoord (RUD NHN) worden gesteld.

Bijlage 1
Principeprofielen en details Zandzoom



DETAIL PARKEERKOFFER SCHAAL 1:100



Beton- of menggranulaat waar de fijne fractie is uitgezeefd, sortering 6/32 mm met minimaal 30% holle ruimte, Los Angeles coëfficiënt (bepaald volgens NEN-EN 1097-2) ten minste categorie LA 60 OF Lava, sortering 6/32 mm met minimaal 30% holle ruimte, Los Angeles coëfficiënt (bepaald volgens NEN-EN 1097-2) ten minste categorie LA 60

DETAIL WATERPASSERENDE VERHARDING SCHAAL 1:20

Maten in meters, tenzij anders aangegeven
Materialen in millimeters
Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

DEFINITIEF

Opdrachtgever
GEMEENTE HEILOO

Project
ZANDZOOM

Onderdeel
IPOR VERSIE D3.0
DETAILS

Projectnummer	Tekeningnummer	Versie	Datum van uitgave	Ontwerpfase	Contractnummer
344105	202		07-05-2019		

Blad	Van	Schaal	Formaat	Kantoor	Get.	Gez.	Acc.
		1:50	A2	ALKMAAR	E.G.		

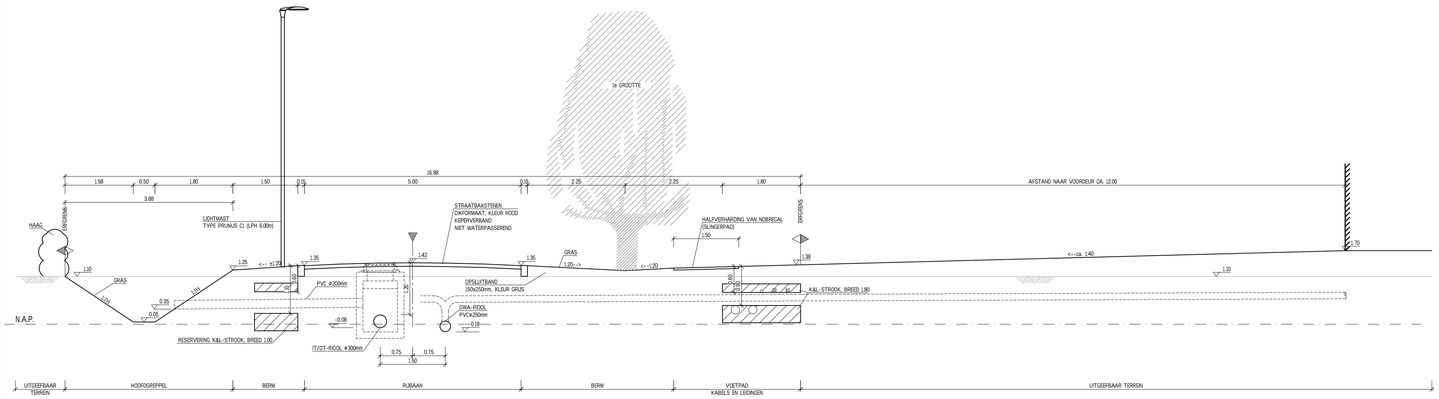
www.sweco.nl
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

SWECO

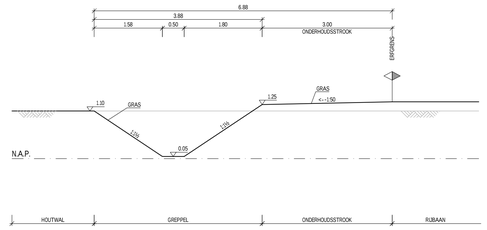
Dwarsprofielen

Plotdatum : 7-5-2019

Q:\P\ALK\344105\Cad\Ipor_2019\Dwarsprofielen.dwg

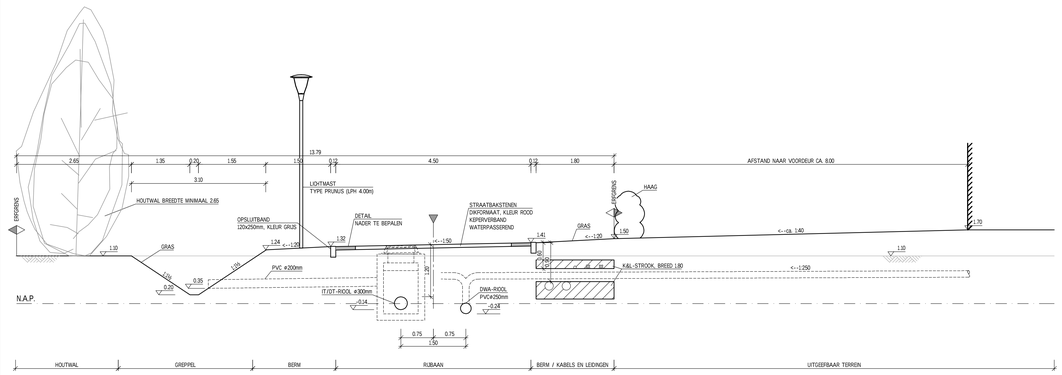


1. NIEUWE LINT SCHAAL 1:50

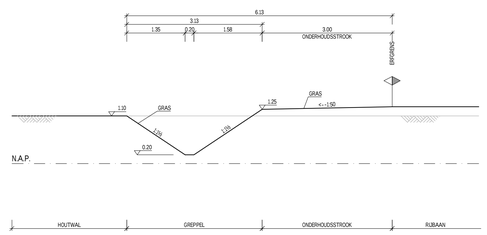


6A. HOOFDGREPPEL SCHAAL 1:50

PRIMAIR / HOOFDSTRAAT

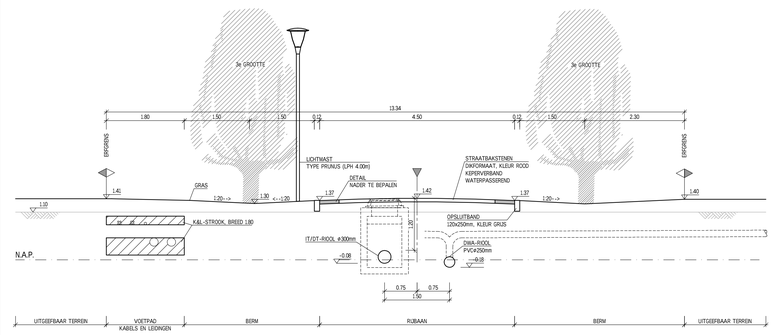


2. WOONSTRAAT SCHAAL 1:50

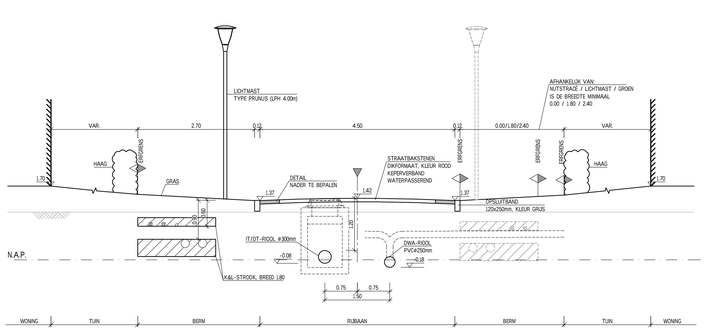


6B. GREPPEL SCHAAL 1:50

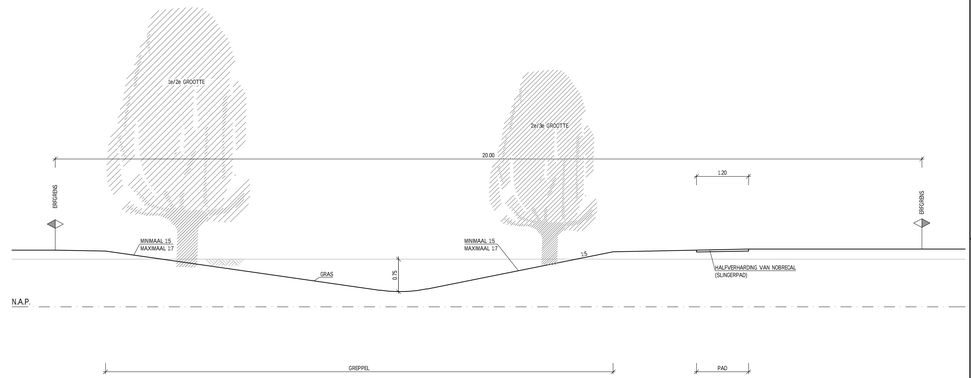
SECUNDAIR / ACHTERZIJDE / ZIJKANT



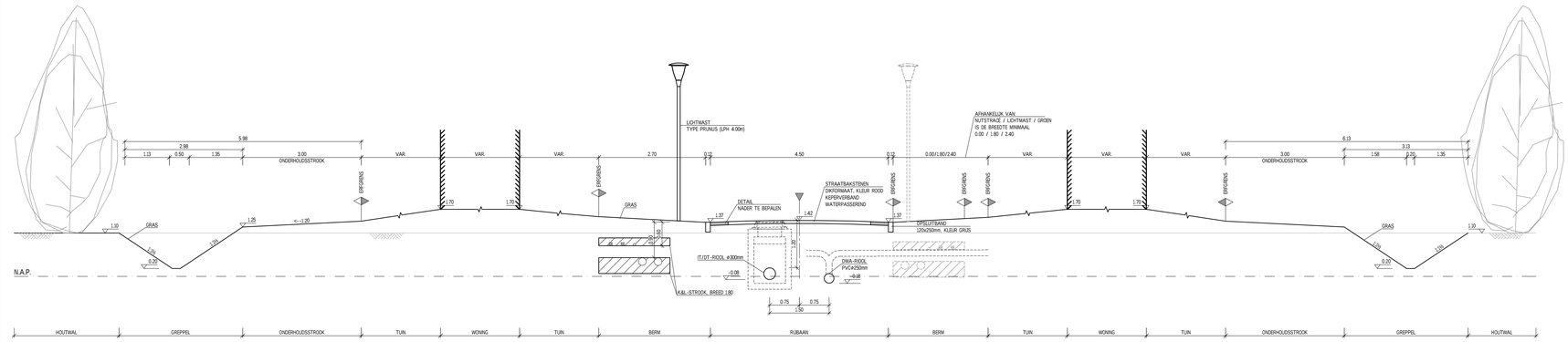
3. WOONSTRAAT SCHAAL 1:50



4. WOONSTRAAT SCHAAL 1:50



7. ECOLOGISCHE VERBINDING SCHAAL 1:50



5. WOONSTRAAT SCHAAL 1:50

Maten in meters, tenzij anders aangegeven
Materialen in millimeters
Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

DEFINITIEF

Opdrachtgever
GEMEENTE HEILOO

Project
ZANDZOOM

Onderdeel
IPOR VERSIE D3.0
PRINCIPEPROFIELEN 1 T/M 7

Projectnummer	Tekeningnummer	Versie	Datum van uitgave	Ontwerpfase	Contractnummer
344105	201		28-03-2019		

Blad	Van	Schaal	Formaat	Kantoor	Get.	Gec.	Acc.
		1:50	A0	ALKMAAR	E.G.		

www.sweco.nl
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

SWECO

Dwarsprofielen

Plotdatum : 29-3-2019

G:\P\ALK\344185\Cad\per_2019\Dwarsprofielen.dwg

Bijlage 2

Overzichtstekening

Zandzoom

- Nutsvoorzieningen

VERKLARING

KADASTRALE GRENS

KABEL EN LEIDINGENSTROOK

REIKWIJDTE TRAFO STRAAL 250m

TRAFO LIANDER

PROJECTGRENS

DEFINITIEF

Opdrachtgever
GEMEENTE HEILOO

Project
ZANDZOOM

Onderdeel
IPOR VERSIE D3.0
NUTSVOORZIENINGEN

Projectnummer	Tekeningnummer	Versie	Datum van uitgave	Ontwerpfase	Contractnummer
344401	206		28-03-2019		

Blad	Van	Schaal	Formaat	Kantoor	Get.	Gec.	Aut.
		1:2000	A0	ALKMAAR	E.G.		

WWW.SWECO.NL
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

SWECO

Plotdatum 12-4-2017

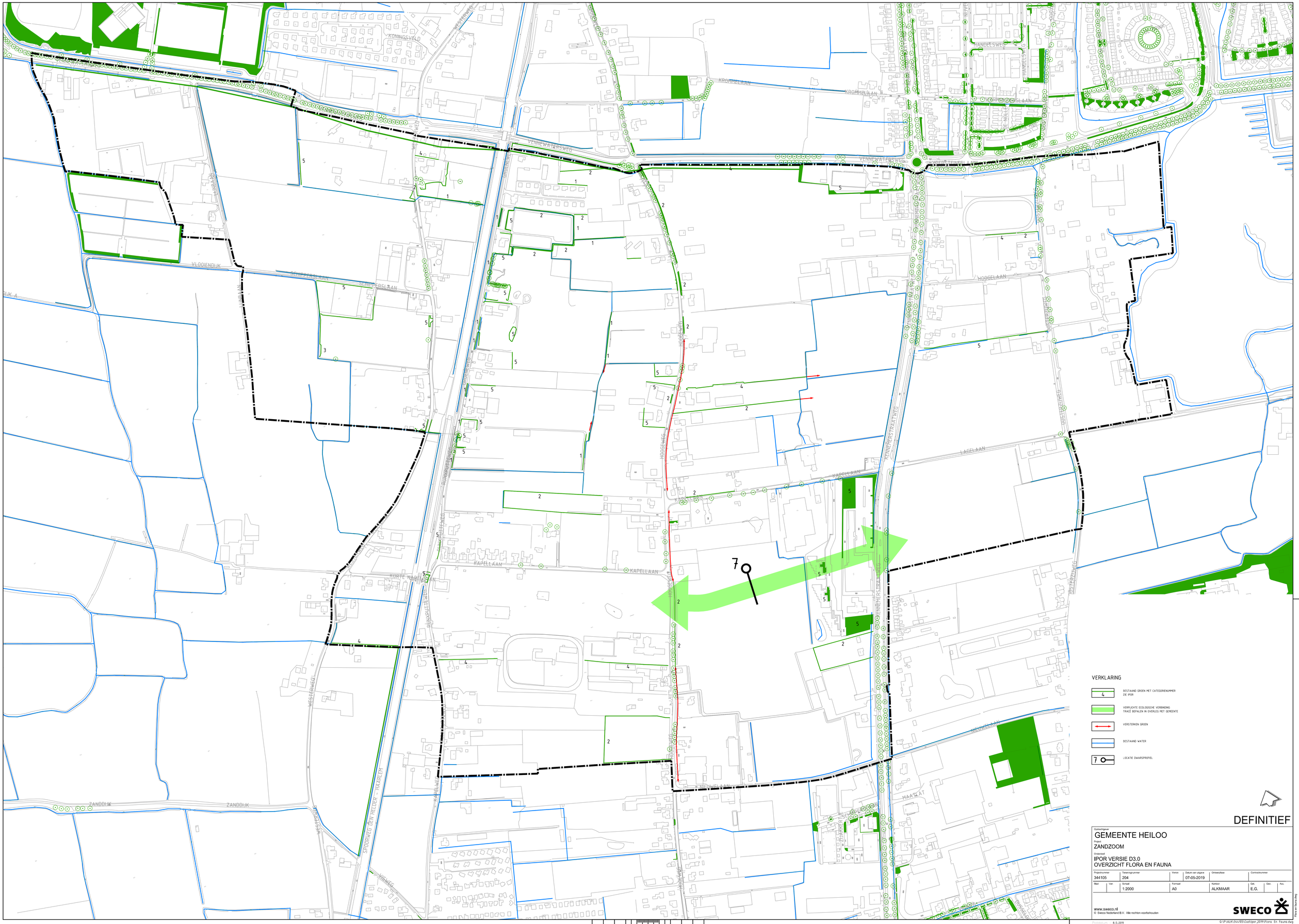
P:\344105\Ed\344105213.dwg

344105213.dwg

Bijlage 3

Groen Zandzoom

- Flora en fauna



VERKLARING

4	BESTAAND GROEN MET CATEGORIENUMMER ZIE IPOR
	VERPLICHTE ECOLOGISCHE VERBINDING TRACÉ BEPALEN IN OVERLEG MET GEMEENTE
	VERSTERKEN GROEN
	BESTAAND WATER
7	LOCATIE DWARSPROFIEL

DEFINITIEF

Opdrachtgever
GEMEENTE HEILOO

Project
ZANDZOOM

Onderdeel
IPOR VERSIE D3.0
OVERZICHT FLORA EN FAUNA

Projectnummer	Tekeningnummer	Versie	Datum van uitgave	Ontwerpfase	Contractnummer
344105	204		07-05-2019		

Blad	Van	Schaal	Formaat	Kantoor	Get.	Gez.	Acc.
		1:2000	A0	ALKMAAR	E.G.		

www.sweco.nl
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

SWECO

Flora en fauna.dwg

Plotdatum : 8-5-2019

Q:\P\ALK\344105\Cad\Ipor_2019\Flora En Fauna.dwg

Bijlage 4
Bomenkeuze Zandzoom

Uitgangspunten sortiment voorkeurslijst:

1. aansluiten bij aanwezige beplanting houtwallen
2. bevorderen biodiversiteit
3. klimaatbestendige bomen
4. geen monoculturen in bomenlanen om schade door ziekten en plagen te beperken

Bomen

1e grootte (> 12 meter)

Ter plaatse van de Linten (dwarsprofiel 1):
Valse christusdoorn (Gleditsia triacanthos f. inermis diverse cultivars)
Den (Pinus nigra var. Nigra)
Wintereik (Quercus petrea)
Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire')
Iep (Ulmus ‘Rebona’)

Op overige locaties:
Esdoorn (Acer x freemannii 'Armstrong')
Zwarte berk (Betula nigra)
Trompetboom (Catalpa speciosa)
Valse christusdoorn (Gleditsia triacanthos f. inermis diverse cultivars)
Amberboom (Liquidambar styraciflua 'Worplesdon')
Den (Pinus nigra var. Nigra)
Wintereik (Quercus petrea)
Wilgbladige eik (Quercus phellos)
Honingboom (Sophora japonica)
Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire')
Iep (Ulmus ‘Rebona’)
Iep (Ulmus ‘New Horizon’)
Fladderiep (Ulmus laevis)

2e grootte (6 – 12 meter)

Esdoorn (Acer buergerianum)
Esdoorn (Acer cappadocicum)
Esdoorn (Acer platanoides 'Olmsted')
Kastanje (Aesculus indica)
Berk (Betula albosinensis ‘Fascination’)
Ruwe berk (Betula pendula 'Obelisk')
Sneeuwklokjesboom (Halesia monticola)
Amur kurkboom (Phellodendron Amurense)
Finse meelbes (Sorbus hybrida 'Gibbsii')
Zelkova serrata 'Flekova'

3e grootte (< 6 meter)
Franse esdoorn (Acer monspessulanum)
Japanse zilverboom (Maackia amurensis)
Schijnbeuk (Nothofagus Antarctica)
Sierkers (Prunus 'Umineko')
Sierkers (Prunus x yedoensis)
Schijncamellia (Stewartia Pseudocamellia)
Storaxboom (Styrax japonica var. Fargesii)

Hagen

Beuk (Fagus sylvatica)
Haagbeuk (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum

Houtwallen

60% els (Alnus glutinosa)
10% vuilboom (Frangula alnus)
10% meidoorn (Crataegus monogyna)
10% vlier (Sambucus nigra)
10% kornoelje (Cornus sanguineum)

Bijlage 5
Beleidsnotitie cultuur-historisch waardevolle groenstructuren

BELEIDSNOTITIE CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE GROENSTRUCTUREN ZANDZOOM-GEBIED

Hoe gaan we om met de houtwallen, greppels, hagen en historische structuren?

Anita van Breugel

Beleidsmedewerkster Cultuurhistorie

Maart 2017

Inhoud

1. Aanleiding....3
2. Inleiding....3
3. Historie van de houtwallen in Heiloo....4
4. Wat is de cultuurhistorische waarde van deze groenelementen?....5
5. Wat is er nog en waar liggen ze vooral?....5
6. Beleid: Hoe kunnen we de nog aanwezige houtwallen en hagen veilig stellen?....6
7. Hoe waarderen we de houtwallen en hagen in Zandzoom?....8
8. Het huidige voorontwerp-bestemmingsplan Zandzoom....9
9. Uitvoeringsparagraaf Zandzoom handhaving groen en cultuurhistorische waarden Zandzoom....10

1. Aanleiding

Op 18 januari jl. is door portefeuillehouder cultuurhistorie Rob Opdam aan de Commissie Ruimtelijke Ordening toegezegd, dat op korte termijn beleid wordt ontwikkeld op het gebied van de cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren in Heiloo. Deze belofte werd gedaan omdat meerdere partijen zich voor een dergelijk beleid uitspraken. Het onderwerp is op de agenda gezet, nadat een ontwikkelaar in het Zandzoomgebied een eeuwenoude houtwal, -ondanks afspraken dat deze zou worden behouden-, toch voor een flink deel sloopte. En helaas is dit niet de enige houtwal, die in de hectiek van de nieuwbouwontwikkelingen in Zuiderloo en Zandzoom gesneuveld is. Al eerder heeft de Vereniging Oud Heiloo zich hierover bij het gemeentebestuur beklaagd.

Op 28 maart 2017 wordt de Kadernota Zandzoom ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, om vervolgens op 8 mei 2017 te worden vastgesteld door de Raad. De nu voorliggende beleidsnotitie wordt als onderdeel van de stukken daarbij aangeleverd. Vanwege de urgentie van de formulering van het beleid in relatie tot het toekomstige bestemmingsplan, zal de nadruk in deze notitie op het Zandzoomgebied liggen, maar dit beleid is van toepassing op alle houtwallen in de gemeente Heiloo.

2. Inleiding

Houtwallen mét en zonder greppels vormen het verhaal van een uitgebalanceerd middeleeuws historisch water- en perceelsysteem, dat het mogelijk maakte, dat de mens in onze regio kon leven. In Heiloo heeft het ingenieuze systeem de basis gelegd voor het landschap zoals we het nu nog kennen. Het vroege landschap is hierdoor nog steeds “leesbaar”. Dit is vrij bijzonder, want de uitvinding van het prikkeldraad in de 19^{e} eeuw-, heeft elders al vóór de tweede Wereldoorlog geleid tot het verwijderen van vele houtwallen als perceelscheiding. Toen na de oorlog ook nog eens de ruilverkavelingen steeds meer opgang deden, zijn in minder dan 100 jaar veel groene gebieden veranderd in kale landerijen afgescheiden door houten paaltjes met prikkeldraad. Het feit dat er in Heiloo nog herkenbaar veel over is van het middeleeuwse ontginningssysteem, betekent dat het systeem al die tijd naar voldoening functioneerde.

Naast de houtwallen, zijn in Heiloo ook nog meerdere hagen, heggen of houtsingels aanwezig langs de oude, doorgaande wegen. Zij zijn van cultuurhistorische waarde vanwege de relatie met de nog herkenbare, vroege ingebruikname van het gebied en het “binnen de paden houden” van karren en vee. Voorbeelden hiervan zien we langs de Hoogeweg in de vorm van meidoornhagen, langs de Krommelaan in de vorm van ligusterhagen en langs de Hoogelaan in een meervoudige beplanting.

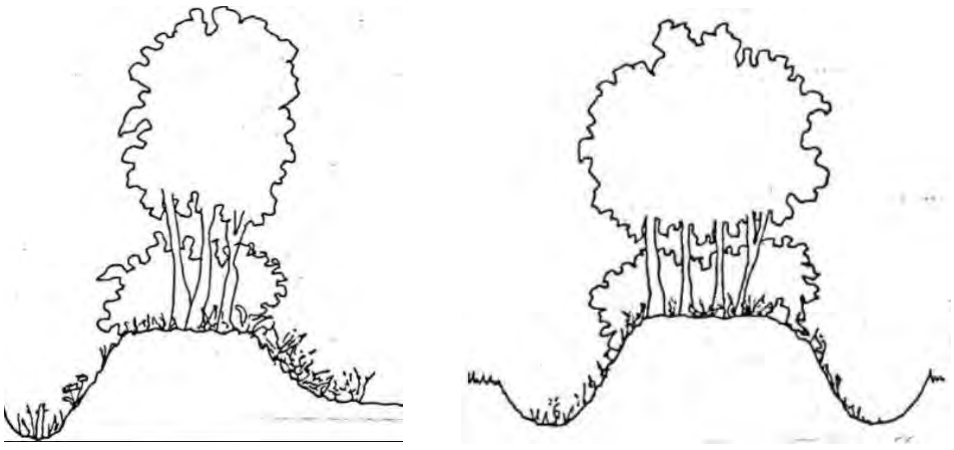
Behalve de cultuurhistorische waarde zijn de houtwallen en hagen ook van belang vanwege de groenwaarde, maar meer in het bijzonder hebben zij een grote ecologische waarde als schuilplaats voor vogels, insecten, salamanders, egels en kikkers.

3. Historie van de houtwallen in Heiloo

Hoe zijn de houtwallen ontstaan, hoe ging men te werk? Allereerst moet aangegeven worden dat we verschil maken tussen houtwallen die gerelateerd zijn aan greppels én solitaire houtwallen. De houtwallen met greppels zijn ontstaan in de nattere ontginningsgebieden in het westen, terwijl in het oosten van Nederland vooral de solitaire houtwallen ontstonden; deze werden puur aangelegd als perceelscheiding.

Hoe zijn de houtwallen in de regio ontstaan? Rond het jaar 1100 werden door de monniken van de Abdij van Egmond dijkjes aangelegd tussen de drie parallel liggende strandwallen in deze regio. Tussen deze strandwallen lagen de strandvlakten, die aanvankelijke in open verbinding stonden met de zee. Door de aanleg van de Zanddijk en Limmerdijk in het zuiden en de Rekerdijk in het noorden, kon er een redelijke stabiele waterhuishouding in het gebied ontstaan. Daardoor werd het aantrekkelijker voor de mens om zich hier permanent te vestigen en een leefbare situatie te creëren.

Hoe ging men te werk? Vanaf het hoogste punt van de strandwal (wat nu de Hoogeweg is) werden in oost-west richting greppels gegraven naar de lager gelegen strandvlakten. Water dat door middel van hevige neerslag op de strandwallen terecht kwam, kon op die manier zo snel mogelijk naar de lage gelegen strandvlakten worden afgevoerd. De grond die vrijkwam bij het graven van de greppels, werd er naast neergelegd en beplant. Zo ontstond de combinatie van houtwal en greppel. Soms, in heel natte gebieden, waren zelfs twee greppels nodig voor de afwatering. De greppel had enerzijds de heel praktische functie van waterafvoer, maar was natuurlijk op zichzelf al een perceelscheiding. Door beplanting te zetten op de houtwal werd die perceelscheiding nog duidelijker, het vee kon binnen het perceel blijven en roofdieren er buiten. De houtwallen waren daarnaast ook ideaal voor het zogenaamde “geriefhout” , hout dat men gebruikte voor bijvoorbeeld bezemstelen, hekjes, of gereedschap. Juist dit kappen en snoeien is altijd van belang geweest voor het blijven bestaan van de houtwallen. Door kappen en snoeien werd de plant steeds weer aangezet tot opnieuw uitlopen vanaf de onderkant, waardoor er een mooie, stevige wortelbasis kon ontstaan die volgens biologen honderden jaren oud kan worden.



Houtwal met een enkele greppel (links) en met een dubbele greppel (rechts)

4. Wat is de cultuurhistorische waarde van deze groenelementen?

Wat betekenen deze groenelementen voor Heiloo? Het feit dat het landschap nog zo veel cultuurhistorische kwaliteit heeft, betekent dat Heiloo hier een belangrijk stuk van haar identiteit aan ontleent. Het is een basiskwaliteit die vanuit de prille ontstaansgeschiedenis wordt aangereikt. De houtwallen, greppels, hagen en boomsingels dragen bij aan een fraaie ruimtelijke kwaliteit, die voor bewoners en bezoekers van grote waarde is. Nieuwe woonwijken hebben door dit waardevolle groen een karakteristiek, die niet elke nieuwbouwwijk in zich draagt.

5. Wat is er nog en waar liggen ze vooral?

De ambtelijke bewustwording rond het historische groen is ontstaan bij de eerste analyses in relatie tot de bouw van Zuiderloo en Zandzoom rond het jaar 2000. Toen is de hoge ruimtelijke kwaliteit erkend. Pas later, toen de eerste kadastrale minuutkaarten en andere historische kaarten zijn bestudeerd, ontstond steeds meer het besef dat het landschap werkelijk van grote ouderdom was en dat er nog sprake was van de oorspronkelijke middeleeuwse structuur.

In de oude dorpskern van Heiloo zijn op particulier terrein enkele houtwallen over. Zeker is nog een fraaie houtwal aanwezig achter Holleweg 100 en achter Stationsweg 28. Deze laatste is goed te zien vanaf de Breedelaan.

Op het landgoed Nijenburg is enkele jaren geleden door eigenaar Natuurmonumenten ontdekt dat het middeleeuwse landschap van vóór de aanleg van het landgoed Nijenburg in 1705, in grote mate nog aanwezig en herkenbaar was. De oude perceelgrenzen in de vorm van houtwallen zijn soms wat ingezakt, maar als men er op let, nog wel herkenbaar. Langs de Belieslaan, net ten westen van de spoorlijn is nog een fraaie houtwal van het landgoed Nijenburg direct zichtbaar en aanwezig.

Vooral in Zuiderloo zijn nog meerdere waardevolle groenstructuren over, waaronder de twee unieke houtwallen met dubbele greppels aan de Haagbeuk en de Hazelaar. Langs de Krommelaan liggen houtwallen met enkele greppels en voorts zien we fraaie hagen direct grenzend aan de openbare weg. Niet altijd is te achterhalen of er altijd sprake is geweest van greppels, maar zij kunnen zijn dichtgegroeid of volgelopen zijn met ander groen.

In het Zandzoomgebied zijn minder houtwallen en greppels over gebleven dan in Zuiderloo, omdat het gebied vanaf eind 19^{e} eeuw flink is afgezand ten behoeve van bollenteelt en waterhuishouding. Het meest noordelijke perceel (Groeneweg 10) ligt nog op het oorspronkelijke niveau. Ten zuiden daarvan liggen nog enkele gave houtwallen uit de periode van na de afzanding. Zeer markant gelegen is de noord-zuidlopende watergang midden in het gebied; de kwaliteit zit in de afmeting van de greppels die bijna altijd vol water staan, maar ook in de karakteristieke beplanting er langs. Achter het bedrijf aan de Hoogeweg 59 ligt een fraai, door drie houtwallen omzoomd perceel. In bijlage 1 zijn de waardevolle geïnventariseerde groenstructuren in Zandzoom weergegeven.

6. Beleid: Hoe kunnen we de nog aanwezige houtwallen en hagen veilig stellen?

De instandhouding van houtwallen en hagen kunnen zowel privaatrechtelijk als bestuursrechtelijk worden veilig geborgd.

Bestuursrechtelijk kunnen houtwallen apart worden bestemd in bestemmingsplannen en worden opgenomen op de gemeentelijke- en rijksmonumentenlijst.

Privaatrechtelijk kan de gemeente de instandhouding van de houtwallen en hagen via een kwalitatieve verplichting met kettingbeding waarborgen in contracten.

Voorts kan de gemeente houtwallen in ontwikkelingsgebieden die in de openbare ruimte liggen, overnemen en in de toekomst onderhouden.

In de navolgende paragraaf wordt advies gegeven ten behoeve van het veilig stellen van de houtwallen in geheel Heiloo. In hoofdstuk 9 wordt in de ‘Uitvoeringsparagraaf handhaving groen/cultuurhistorische waarden Zandzoom” ingegaan op de bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke maatregelen voor het gebied Zandzoom.

Heiloo

Oude dorpskern: De twee nog bekende houtwallen op de particuliere terreinen zijn voorlopig veilig omdat de huidige eigenaren er een grote binding mee hebben. Aanbevolen wordt om in de toekomst deze houtwallen in overleg met de eigenaren als gemeentelijk monument aan te merken. Dit om te voorkomen dat, zodra het perceel verkocht wordt, de houtwallen door toekomstige eigenaren weg gehaald zouden kunnen worden.

Advies oude dorpskern: Op termijn twee houtwallen aanwijzen als gemeentelijk monument. Hiervoor zal in het najaar van 2017 een advies aan uw college en raad worden voorgelegd.

Nijenburg: de huidige houtwallen in Nijenburg zijn veilig omdat het gehele landgoed een rijksmonument is en alle wijzigingen in overleg met de gemeente plaatsvinden. Eigenaar Natuurmonumenten is per definitie een instantie die zich voor dergelijke waardevolle groenelementen hard zal maken. Hier is geen actie vereist.

Advies Nijenburg: Geen actie vereist vanwege status van rijksmonument

Zuiderloo: tijdens de bebouwing van Zuiderloo zijn enkele houtwallen gesneuveld. Door miscommunicatie, het niet juist vooraf inmeten en door aannemers bij het bouwrijp maken, zijn houtwallen verloren gegaan. De nu aanwezige groenelementen zijn goed in beeld en worden door de nieuwe bewoners gekoesterd. Zij zijn niet beschermd middels het bestemmingsplan of een monumentenstatus, omdat daar destijds niet voor is gekozen. Het laatste jaar is er vooral tijd gestoken in de bewustwording van de nieuwe bewoners. Dit gebeurt in de vorm van een folder, een artikel in het blad van Landschap Noord-Holland en door excursies die met enige regelmaat door hen worden gehouden. De belangstelling voor het cultuurhistorisch waardevolle groen is daardoor gestegen.

Advies Zuiderloo: Blijven werken aan goede voorlichting; het plaatsen van een informatiebord is ingepland voor 2018.

Conclusie

De houtwallen en hagen in bestaand gebied zijn redelijk veilig. Vanuit de ervaring hebben we geleerd dat landschapselementen, die zich in te ontwikkelen gebieden bevinden, kwetsbaar zijn. Met name het toekomstig te bebouwen Zandzoomgebied is daarom nu in beeld om hiervoor maatregelen te nemen.

Houtwal met greppel nabij volkstuinen

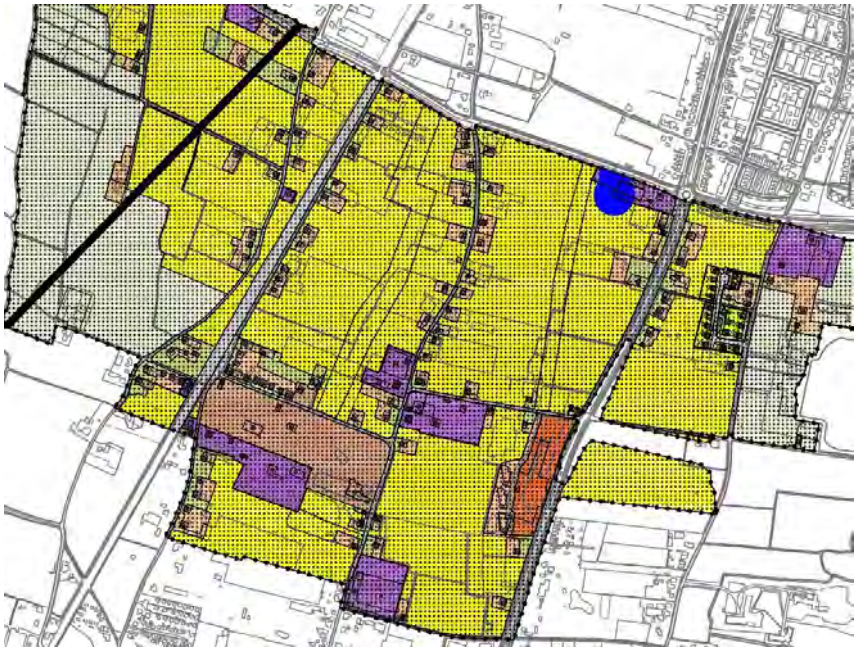
7. Hoe waarderen we de houtwallen en hagen in Zandzoom?

De waardevolle groenstructuren in het Zandzoomgebied zijn op de groenkaart “Schetsontwerp overzicht groen” (bijlage 1) vastgelegd en meer specifiek ingedeeld in categorieën. Daarbij is 1 de hoogste waarde en 5 de laagste. Beide onderdelen van categorie 2 zijn even waardevol; het ene aspect is een solitaire houtwal of greppel, het andere een historische haag.

Categorie 1:	Van groot cultuurhistorisch belang vanwege de nog bestaande combinatie van houtwal met greppel; de houtwal is beplant met inheemse beplanting; getoetst aan historisch kaartmateriaal is deze structuur eeuwenoud en gerelateerd aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied.
Categorie 2:	· Van groot cultuurhistorisch belang vanwege het feit dat de solitaire houtwal of solitaire greppel nog duidelijk gerelateerd kan worden aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. · De hagen (van inheemse beplanting) langs de oude, doorgaande wegen zijn van groot cultuurhistorisch belang vanwege de relatie met het vroege ingebruikname van het gebied en het “binnen de paden houden” van karren en vee.
Categorie 3:	De houtsingels, bomensingels en hagen van inheemse beplanting langs kleinere wegen zijn van cultuurhistorisch belang vanwege de markering van oude houtwallen of als perceelgrens.
Categorie 4:	De aanwezige historische structuren zijn van cultuurhistorisch belang als markering van vroegere perceelgrenzen
Categorie 5:	Overig groen.

Afbeelding 1: geïnventariseerd waardevol groen en categorisering “Schetsontwerp overzicht groen” (zie ook bijlage)

8. Het huidige voorontwerp-bestemmingsplan Zandzoom



Afbeelding 2. Zowel tussen de Hoogeweg en de spoorlijn als tussen de Hoogeweg en de Kennemerstraatweg zijn noord-zuidkaders aangegeven waarbinnen ontsluitingswegen zijn gepland.

Het voorontwerpbestemmingsplan van november 2016 is gebaseerd op het bestemmingsplan Zandzoom van 2005. Binnen het middengedeelte is een tweetal noord-zuidstructuren gepland waarbinnen een ontsluiting van de nieuwe woonwijk zal moeten worden gevonden. Op de bestemmingsplankaart zijn deze locaties aangegeven met zwarte lijnen. Als het nu voorliggende bestemmingsplan wordt vergeleken met de inventarisatiekaarten van cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren in bijlage 1, zien wij dat er enkele conflicten ontstaan door aanleg van nieuwe Linten en erftoegangswegen. Zoals bijvoorbeeld:

- De noord-zuidlopende greppel met houtwallen aan weerszijden van de Hoogeweg.
- De houtwallen grenzend aan de oostkant van het terrein van Groeneweg 10.
- De houtwal even ten zuiden van voornoemd perceel Groeneweg 10, noord-zuidlopend langs de volkstuinen en oost-westlopend richting Hoogeweg 41.
- De houtwallen ten westen en achter Hoogeweg 59

Een aantal andere waardevolle elementen in de categorie 1 en 2 levert daarentegen geen problemen op.

Advies: Geadviseerd wordt om alle groenstructuren in de categorieën 1, 2, 3 en 4 veilig te stellen voor de toekomst, door ze op de bestemmingsplankaart als dubbelbestemming “Cultuurhistorie” aan te merken en een aanlegvergunningenstelsel op te nemen. In dit stelsel dienen regels opgenomen te worden ten behoeve van doorsnijding van houtwallen en hagen en het vragen van een deskundig advies van de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit.
Categorie 5 is een neutrale categorie en behoeft geen specifieke groenwaardering in het bestemmingsplan.

9. Uitvoeringsparagraaf Zandzoom handhaving groen en cultuurhistorische waarden Zandzoom

Publiekrechtelijk
Als algemeen uitgangspunt bij de planontwikkeling in Zandzoom dient de cultuurhistorische identiteit (mede) richtinggevend te zijn voor de instandhouding en/of inrichting van dit plangebied, zowel op structuurniveau als op detailniveau.
De cultuurhistorische structuren moeten in de planvorming een plaats worden gegeven. Deze waarden en structuren dragen bij aan de herkenbaarheid van het gebied.

Zo is op de strandwal veel (cultuurhistorisch) groen aanwezig in de vorm van oude houtwallen met en zonder greppels/waterlopen, oude hagen en (langgerekt) structuurgroen. Bij het inrichten en bebouwen van het gebied is het benutten en respecteren van bestaande kwaliteiten ‘de rode draad’. Daarbij is het de bedoeling om het genoemde bestaande (cultuurhistorische) groen zo veel mogelijk te behouden.

De in de toelichting op het bestemmingsplan gevoegde inventarisatiekaart van deze waarden (bijlage 1) is hier een uitwerking van.

In een ontwikkelingsgebied is het evenwel niet helemaal uit te sluiten, dat de genoemde waarden geheel onaangetast blijven bestaan. Er zal steeds weer een evenwichtige en zorgvuldige afweging moeten plaatsvinden tussen het behoud van deze waardevolle elementen en een mogelijke onevenredige rem dan wel beperkingen van de (woningbouw)ontwikkelingen in het gebied.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) spreekt in dit geval van een samenhangende afweging van belangen, inclusief de cultuurhistorie.

Omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten
Voor wat betreft het planologisch kader is het wenselijk om in de planregels bij het bestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten op te nemen voor tal van ingrepen die schade zouden kunnen berokkenen aan de genoemde waarden.
In het bestemmingsplan Zandzoom zal expliciet worden aangegeven voor welke ingrepen een omgevingsvergunning nodig is en binnen welke locaties/bestemmingen.

In dit soort gevallen is het verboden om zonder een omgevingsvergunning (voor aanlegactiviteiten) op bepaalde aangewezen gronden werkzaamheden uit te voeren die aantasting van de in het geding zijnde waarden zouden kunnen betekenen.

Binnen dit vergunningsstelsel is een afwegingskader opgenomen op basis waarvan de toelaatbaarheid van de werkzaamheid wordt beoordeeld of er al dan niet een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Strafbepaling
Om het verbod enige kracht bij te zetten zal in de regels worden opgenomen, dat overtreding van de op te nemen bepalingen wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Privaatrechtelijk
De gemeente faciliteert ontwikkelplannen maar geeft zelf geen grond uit (m.u.v. GVH, dat is het grondgebied van de gemeente binnen het Zandzoomgebied). Daarom kunnen bij de gronduitgifte geen verplichtingen worden opgelegd bij de kopers. De gemeente stuurt er in de anterieure fase bij de onderhandeling met de ontwikkelaar op aan, dat de kwalitatieve verplichting met kettingbeding ten behoeve van de instandhouding van de houtwallen en hagen, wordt opgenomen in de koopovereenkomsten die de ontwikkelaar zal sluiten met de kopers van het uitgeefbare gebied. Voorts streeft zij er in de anterieure fase naar, dat houtwallen overgaan naar de gemeente als onderdeel van het (toekomstig) openbaar gebied.

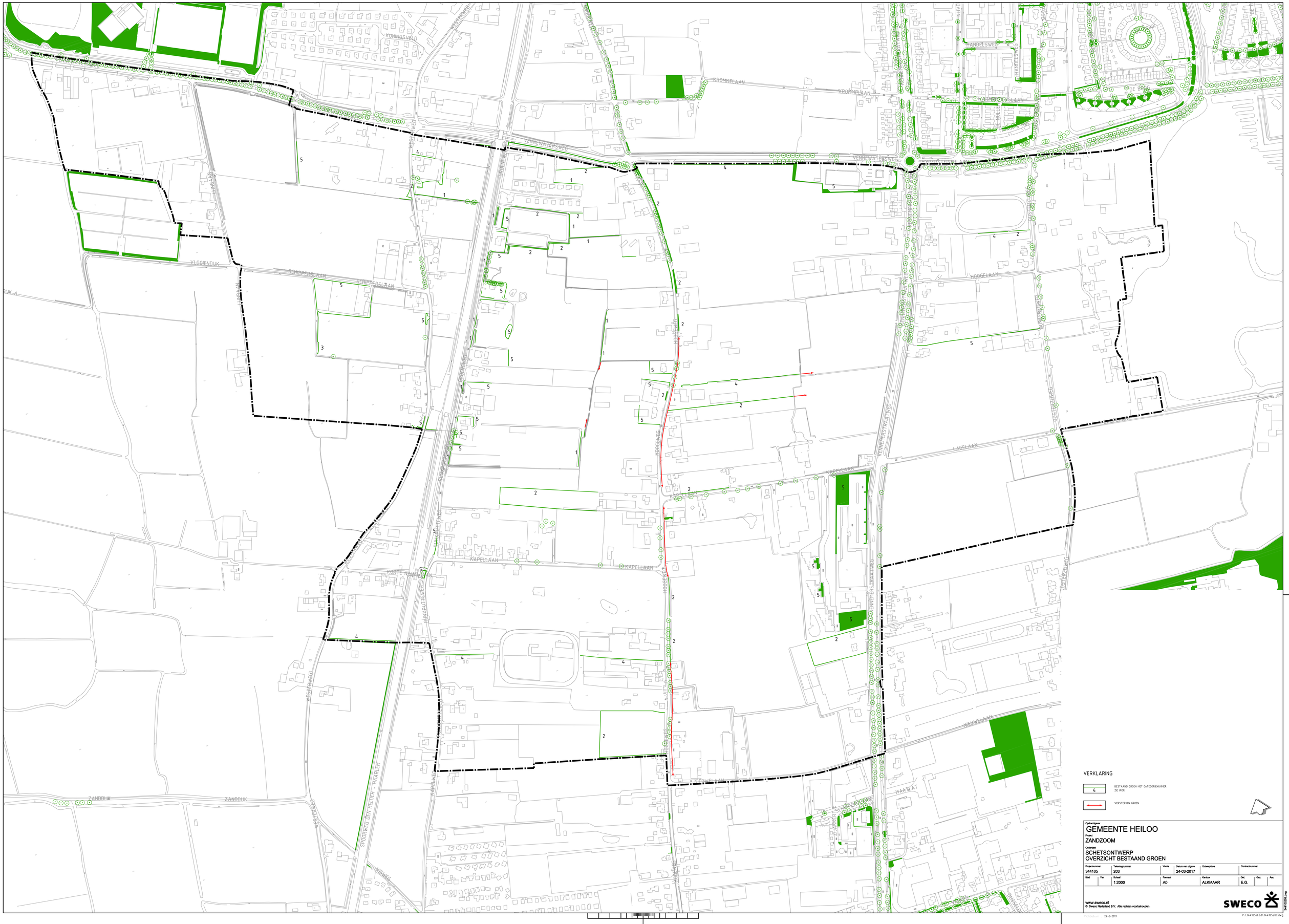
Via het exploitatieplan en de posterieure overeenkomst zal er naar gestreefd dat houtwallen overgaan naar de gemeente als onderdeel van het (toekomstig)openbaar gebied, of dat de ontwikkelaar de kwalitatieve verplichting met kettingbeding opneemt in de koopovereenkomsten met de kopers van het uitgeefbare gebied.

Het kan voorkomen dat er geen anterieure of posterieure overeenkomst wordt gesloten en dat betaling van de exploitatiebijdrage plaatsvindt via het exploitatieplan. In zo'n geval blijft de houtwal in particuliere handen en biedt alleen de publiekrechtelijke route bescherming.

Onderhoud
De groenstructuren die op particulier terrein liggen, worden door de eigenaar onderhouden. De groenstructuren die op gemeentelijk grondgebied (komen te) liggen, zullen door de gemeente worden onderhouden. Dit leidt niet tot capaciteitsproblemen en kan door Wijkbeheer worden ingepland, indien daarvoor budget beschikbaar wordt gesteld vanwege areaaluitbreiding. De gemeente zet zich in om de houtwallen te laten onderhouden door een vrijwilligersgroep van bewoners van Zandzoom.

Bijlage 1

Groenkaart met specifieke categorieën 1, 2, 3, 4 en 5



VERKLARING

4 — BESTAAND GROEN MET CATEGORIENUMMER ZIE IPOR

VERSTERKEN GROEN

Opdrachtgever
GEMEENTE HEILOO

Project
ZANDZOOM

Onderdeel
SCHETSONTWERP
OVERZICHT BESTAAND GROEN

Projectnummer	Tekeningnummer	Versie	Datum van uitgave	Ontwerpfase	Contractnummer
344105	203		24-03-2017		

Blad	Van	Schaal	Formaat	Kantoor	Get.	Gez.	Acc.
		1:2000	A0	ALKMAAR	E.G.		

www.sweco.nl
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

SWECO

344105203.dwg

Plotdatum: 24-3-2017

P:\344105\Ecd\344105209.dwg

Bijlage P: Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte Woningbouwlocaties Heiloo

Kwaliteitshandboek openbare ruimte woningbouwlocaties 2019

Definitief

Heiloo, 23 april 2019

Verantwoording

Titel	: Kwaliteitshandboek openbare ruimte bouwlocaties 2019
Subtitel	: -
Projectnummer	:
Referentienummer	:
Revisie	: Definitief, revisie D2.0
Datum	: 20 mei 2019
Auteur(s)	: S. Klaver, R. Kok / revisie: M.S. Wals
E-mail adres	: melvinwals@debuch.nl
Gecontroleerd door	: Erik Poerstamper
Paraaf gecontroleerd	:
Goedgekeurd door	: Frank Post
Paraaf goedgekeurd	:

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Algemeen 4
1.2 Versiebeheer 4

2 Onderzoeken 5
2.1 Algemeen 5

3 Vergunningen/procedures 6
3.1 Algemeen 6

4 Planning 7

5 Ontwerpfasen 8
5.1 Algemeen 8
5.2 Ontwerpfase 9
5.2.1 Schetsontwerp (SO) 9
5.2.2 Voorlopig Ontwerp (VO) 9
5.2.3 Definitief Ontwerp (DO) 9

6 Besteksfase 12

7 Uitvoeringsfase 13

8 Oplevering en overdracht 14
8.1 Bewonersdocumenten 14

Bijlage 1 Ontwerp- en uitvoeringseisen

Bijlage 2 Materialisatie

Bijlage 3 Onderzoeken

Bijlage 4 Vergunningen

Bijlage 5 Aanleveren tekeningen

Bijlage 6 Overdrachtsprotocol

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit kwaliteitshandboek is door gemeente Heiloo opgesteld voor ontwikkelaars van woningbouwlocaties, de eigen organisatie en alle andere betrokkenen die zich bezighouden met de realisatie van gemeentelijke openbare ruimte. Het is vereist de juiste procedures en de juiste uitgangspunten te volgen om tot een gedragen ontwerp van de openbare ruimte en de door de gemeente gewenste uitvoeringsvoorwaarden te komen. In dit kwaliteitshandboek wordt beschreven hoe hier inhoud aan gegeven dient te worden.

Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de uiteindelijke kwaliteit van de gerealiseerde openbare ruimte aansluit op de wensen van de gemeente en dat het voor iedere partij duidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk is.

De in dit handboek gestelde uitgangspunten gelden als eisen. De uitwerking van deze eisen is per locatie maatwerk. Afwijken op een onderdeel van dit kwaliteitshandboek is alleen mogelijk in overleg met en na schriftelijke bevestiging van de domeinmanager Beheer Openbare Ruimte of diens beleidsvertegenwoordiger.

In dit kwaliteitshandboek wordt verstaan onder:

- de exploitant: degene die verantwoordelijk is voor het opstellen en uitvoeren van de opgestelde plannen;
- de vertegenwoordiger: de door de gemeente aangewezen persoon of gemachtigde voor het begeleiden van de activiteiten volgens dit kwaliteitshandboek. De vertegenwoordiger kan per fase in het proces en per discipline verschillen. Tevens kan de vertegenwoordiger andere personen aanwijzen die hem bijstaan met advies of als aanspreekpunt dienen voor een bepaalde discipline. De vertegenwoordiger blijft hoofdaanspreekpunt voor de exploitant en is verantwoordelijk voor de uiteindelijke adviezen, goedkeuringen en besluiten vanuit de gemeente. In het vervolg wordt waar de vertegenwoordiger van de gemeente bedoeld wordt ook wel volstaan met ‘de gemeente’.

Voor het ontwerp, de uitvoering en het onderhoud van de werkzaamheden in het kader van de in dit kwaliteitshandboek gestelde uitgangspunten blijft de exploitant als opdrachtgever in de zin van de wet verantwoordelijk, totdat de gereedgekomen en goedgekeurde werken in eigendom, beheer en onderhoud zijn overgedragen aan de gemeente.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de kosten voor het voldoen aan de in deze rapportage aangegeven uitgangspunten en de nodige begeleiding en controle daarop door de gemeente voor rekening van de exploitant.

1.2 Versiebeheer

In deze paragraaf worden de wijzigingen ten opzichte van de vorige versies bijgehouden. Binnen de organisatie zijn de beheerders van de afzonderlijke disciplines en de beleidsmedewerkers van het domein BOR gezamenlijk verantwoordelijk voor het actueel houden van het kwaliteitshandboek.

2 Onderzoeken

2.1 Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouwlocaties zijn diverse onderzoeken benodigd.

De randvoorwaarden vanuit deze onderzoeken kunnen als input dienen voor de aanvullend uit te voeren onderzoeken en/of de verdere uitwerking van het plan. In bijlage 3 bevindt zich een opsomming van mogelijk benodigde onderzoeken. Let op! Dit overzicht is mogelijk niet uitputtend.

1) De exploitant heeft de verantwoordelijkheid te inventariseren wat nodig is.

2) De exploitant overlegt een overzicht van de benodigde onderzoeken aan de gemeente.

3) De exploitant draagt de verantwoordelijkheid om alle benodigde en vereiste onderzoeken uit te voeren.

4) De exploitant dient van alle benodigde onderzoeken de resultaten aan de vertegenwoordiger van de gemeente te overleggen (in PDF en DGN).

Er dient rekening gehouden te worden met een controletermijn van de onderzoeken door de gemeente van minimaal 4 weken per onderzoek.

Bijlage 3 gaat nader in op het onderwerp onderzoeken.

3 Vergunningen/procedures

3.1 Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouwlocaties zijn diverse vergunningen benodigd.

Hieronder staat een opsomming van mogelijke vergunningen. Let op! Dit overzicht is niet uitputtend.

a. *Omgevingsvergunning*
b. *Grondwater onttrekkingsvergunning of melding*
c. *Lozingsvergunning*
d. *Flora en Faunavergunning*
e. *Peilbesluit*
f. *Verkeersbesluit*
g. *Aanwijsbesluit afvalinzameling*
h. *Kabels en leidingen procedure*
i. *…*

1) De exploitant dient als eerste stap een verkenning van de benodigde en vereiste vergunningen uit te voeren en hiervan een (volledig) overzicht op te stellen. Idem voor alle noodzakelijke meldingen.

2) De exploitant dient dit overzicht in bij de vertegenwoordiger van de gemeente. Dit ontslaat de exploitant niet van de verantwoordelijkheid om alle benodigde en vereiste vergunningen aan te vragen.

3) De exploitant heeft de coördinerende rol. Hij vraagt alle benodigde vergunningen aan en zorgt voor het tijdig geregeld hebben van de vergunningen. De exploitant verzorgt tevens de meldingen.

4) De exploitant dient van alle verkregen vergunningen een kopie aan de vertegenwoordiger van de gemeente te overleggen (in PDF).

5) De exploitant houdt rekening met alle leges en neemt deze in zijn inschrijfprijs mee. De exploitant voert alle gestelde eisen aan de vergunningverlening uit zonder verrekening van meerkosten.

Bijlage 4 gaat nader in op het onderwerp vergunningen.

4 Planning

Er dient bij aanvang van het proces een planning voor het gehele proces (onderzoeken, vergunningen, ontwerpfasen, besteksfase en uitvoeringfase) te worden opgesteld welke gedurende de looptijd actueel gehouden dient te worden, zodat de gemeente ruim van te voren op de hoogte is van de overlegmomenten en controlemomenten. In deze planning dienen de controlemomenten opgenomen te worden. De planning wordt ter goedkeuring aangeboden aan de gemeente.

De exploitant zal regelmatig overleg plegen met de vertegenwoordiger over de voortgang van de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden. De exploitant zal daarbij alle relevante informatie verstrekken, die voor het volgen van de werkzaamheden benodigd is. Overlegmomenten voorafgaand aan controles kunnen er voor zorgen dat de kans op afkeuring van een controledocument kleiner wordt.

De controletermijnen bedragen in elke fase 4 weken, behoudens in de vakantieperioden, dan kan een langere termijn van toepassing zijn. De controletermijn van een geïntegreerd contract bedraagt 6 weken.

5 Ontwerpfasen

5.1 Algemeen

De ontwikkeling van een woningbouwlocatie, zoals een nieuwbouwwijk, een inbreiplan of een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan, bestaat in het algemeen uit onderstaande fasen:

- initiatieffase;
- definitiefase;
- ontwerpfase;
- besteksfase (zie hoofdstuk 6);
- uitvoeringsfase (zie hoofdstuk 7).

Het opstarten van de initiatieffase is alleen toegestaan na goedkeuring van de gemeente.
In de initiatieffase wordt een schetsontwerp van het gehele te ontwikkelen gebied opgesteld. Voor het opstellen van het schetsontwerp dient via de vertegenwoordiger van de gemeente in overleg getreden te worden met de stedenbouwkundige van de gemeente. De stedenbouwkundige van de gemeente dient goedkeuring te geven op het schetsontwerp.

De exploitant verzoekt de gemeente om een BLVC kader. Het BLVC kader gaat in op de aspecten **B**ereikbaarheid, **L**eefbaarheid, **V**eiligheid en **C**ommunicatie ten tijde van de werken. De exploitant levert een BLVC plan aan waarin aangegeven wordt hoe de opgaven die voortvloeien uit het kader opgepakt worden. De gemeente heeft 4 weken tijd nodig om het plan het beoordelen en van een reactie te voorzien. Het BLVC kader wordt benaderd als een groeidocument: in volgende fasen wordt het waar nodig aangevuld en bijgewerkt.

In de definitiefase wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waarbij een Masterplan (of Beeldkwaliteitsplan) van het gehele gebied wordt ontworpen. De stedenbouwkundige van de gemeente dient goedkeuring te geven op het Masterplan. De gemeente kan in deze fase het Masterplan al globaal toetsen aan de uitgangspunten in dit handboek. Aangezien in deze fase nog niet alles tot in detail bekend is en/of zichtbaar wordt gemaakt, kan een volledige toets aan het handboek niet plaatsvinden. In de fase kunnen nimmer afwijkingen op het handboek worden vastgesteld.

In de ontwerp-, bestek-, en uitvoeringsfase kan de gemeente het plan volledig toetsen aan dit handboek en het Masterplan. Afwijkingen op het handboek in de initiatief- en definitiefase zijn altijd voor risico en voor rekening van de exploitant en zullen in de vervolgfasen bijgesteld moeten worden.

Bijlage 5 gaat in op de voorwaarden waaraan aan te leveren tekeningen dienen te voldoen.

In de ontwerpfasen heeft de gemeente vier weken de tijd om te reageren op de plannen, behalve als de aard of omvang van het werk een andere termijn vereist. Een vakantieperiode kan leiden tot een langere beoordelingsperiode. Dit wordt in overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente afgesproken.

Bij iedere fase dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de eisen van het kwaliteitshandboek. Fasedocumenten dienen te worden vastgesteld en ondertekend door de vertegenwoordiger van de gemeente. Pas na ondertekening van de fasedocumenten kan de volgende fase worden aangevangen.

De vertegenwoordiger van de gemeente kan de exploitant verplichten om bij iedere fase een risicodossier op te stellen.

5.2 Ontwerpfase

5.2.1 Schetsontwerp (SO)

In de SO-fase worden de wensen van zowel de opdrachtgever als de opdrachtnemer, samen met de omgevingsfactoren van de situatie, de mogelijkheden en de beperkingen binnen het plangebied, de richtlijnen uit het bestemmingsplan en de bouwverordening, omgezet naar allerlei schetsen. Hierin vindt een verkenning plaats van allerlei oplossingen en wordt er gezocht naar een goede functionele relatie tussen de gewenste ruimtes. De verschijningsvorm krijgt een eerste gestalte, al dan niet ondersteunt met een 3D schaalmodel.

5.2.2 Voorlopig Ontwerp (VO)

In de VO-fase dient de exploitant een maatvast ontwerp te maken van het plan. In dit plan zijn de hoofdlijnen uitgewerkt en gemaatvoerd. Het ontwerp moet passen in het beschikbare terrein en binnen de bestemmingsplangrenzen of dient als basis voor het op te stellen bestemmingsplan. In het VO dienen de volgende zaken te zijn opgenomen:

- een eerste aanzet van het rioleringsplan (ligging leidingen);
- eerste aanzet voor de kabels- en leidingentracés;
- de ligging van waterpartijen, watergangen en/of greppels; inclusief onderhoudsstroken en oeverdetails;
- de bestaande en nieuwe (cultuurhistorische) groen- en boomstructuren;
- hoofdmaatvoering in de situatietekening;
- gemaatvoerde principeprofielen.

Belangrijk is dat in de VO fase aangetoond wordt dat er in een voldoende mate in ruimte is voorzien ten behoeve van de openbare ruimte alsook de voorwaarden aanwezig zijn voor een goed beheer van diezelfde ruimte. Een goedgekeurd ontwerp werkt voorwaardenscheppend voor het verkavelingsplan dat later wordt opgesteld.

5.2.3 Definitief Ontwerp (DO)

In de DO-fase dienen door de exploitant de hier onder beschreven plannen (tekeningen) inzake de inrichting van de openbare ruimte ter goedkeuring aan de vertegenwoordiger van de gemeente te worden voorgelegd. In het DO zijn alle disciplines uitgewerkt en op elkaar afgestemd.

1. Bestaande situatie

De bestaande situatie dient vooraf in kaart te worden gebracht. Denk hierbij aan huidige maaiveldhoogtes, inclusief maaiveldhoogtes van aangrenzende percelen, aanwezige hagen en bomen of straatmeubilair (zoals kolken, lichtmasten en dergelijke), waterstructuren, kadastrale grenzen en ondergrondse infrastructuur waarop moet worden aangesloten (bijvoorbeeld kabels en leidingen en riolering). Ook dient de exploitant bij de gemeente aan te geven als kadastrale grenzen niet overeenkomen met huidige fysieke grenzen (denk aan hekken, beplanting of schuren die perceel overschrijdend zijn geplaatst). Beheergegevens die de exploitant eventueel van de gemeente heeft verkregen, zijn indicatief en dienen te worden gecontroleerd door middel van inmeten.

2. Inrichtingsplan

Op de inrichtingsplantekening dient in detail de te realiseren openbare buitenruimte te worden aangegeven, waarbij de volgende aandachtspunten worden onderscheiden:

- verkavelingsplan met daarin de verkaveling van het uitgeefbaar terrein;
- begrenzing openbaar/privéterrein; met de juiste afmetingen van inritten/uitwegen, volgens het uitwegenbeleid van de gemeente;

- nutstracés (inclusief locaties trafo's/verdeelkasten e.d.) met mogelijke collectieve nutssystemen;
- inrichting bovengrondse infrastructuur zoals wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, voet- en fietspaden, locaties huisvuilinzameling, straatverlichting, kunstwerken, e-laadpalen voor auto's en dergelijke, inclusief vermelding van materialen, kleuren en maatvoering (zie ook bijlage 2);
- hoogteligging i.v.m. juiste afwatering richting kolken e.d.;
- locaties straatmeubilair, zoals paaltjes, borden, banken, afvalbakken etc. (zie ook bijlage 2);
- maatvoering water- en groenstructuren, inclusief onderhoudsstroken en oeverdetails.

Het inrichtingsplan wordt door de gemeente beoordeeld op vormgeving, gebruiksvriendelijkheid (verkeerskundig ontwerp), veiligheid (duurzaam veilig) en beheerbaarheid. Het ontwerp wordt door de gemeente besproken met belanghebbenden (bijvoorbeeld politie en Veiligheidsregio).

Tegelijkertijd met het inrichtingsplan dient een parkeerbalans ingeleverd te worden (zie paragraaf 2.19) van zowel het openbare terrein en het openbare gebied.
Het inrichtingsplan dient tegelijk met het rioleringsplan, de eerste detailuitwerking kunstwerken, het groeninrichtingsplan, bebordingsplan, het waterplan en het openbare verlichtingsplan te worden voorgelegd aan de gemeente.

3. Rioleringsplan

In het rioleringsplan dient het ontwerp van het vuilwaterriool (dwa), het regenwaterriool (hwa), de wegafwatering, afvoer van stedelijk water, infiltratievoorzieningen, drainage en de principes van de huisaansluitingen te worden aangegeven, alsmede de eventuele locatie van een rioolgemaal (inclusief elektra aansluiting) en het tracé van de aansluitende persleiding. Hierbij dienen ook de buisgegevens (materiaal en diameter), putgegevens (materiaal en inwendige afmetingen) en hoogtematen (b.o.b.'s) te worden vermeld.

Het rioleringsplan moet passen binnen de omliggende rioleringsstructuur en daarop aansluiten. Indien voor de goede werking van de nieuwe riolering aanpassingen aan de bestaande riolering moeten gebeuren, dient dit in het rioleringsplan te worden opgenomen.
Naast een ontwerptekening dient een aparte rioleringstekening ingediend te worden waarop is aangegeven met welk verhard oppervlak is gerekend.

Tegelijkertijd met het indienen van de ontwerptekening dient een rioolberekening van het gehele stelsel te worden ingediend.

Het rioleringsplan dient ter goedkeuring aan de vertegenwoordiger van de gemeente te worden voorgelegd, tegelijk met of onderdeel uitmakend van het inrichtingsplan.

4. Ontwerp kunstwerken

Indien in het ontwerp kunstwerken zijn meegenomen, dient een eerste detailuitwerking van deze kunstwerken opgezet te worden. Dit betreft de vorm, de afmetingen (inclusief hoogtematen) en materialen.

De eerste detailuitwerking van de kunstwerken dient ter goedkeuring aan de vertegenwoordiger van de gemeente te worden voorgelegd, tegelijk met of onderdeel uitmakend van het inrichtingsplan.

5. Groeninrichtingsplan

Het groeninrichtingsplan dient te bestaan uit een groenontwerptekening, een plantlijst en een beheerplan.

Het groeninrichtingsplan dient ter goedkeuring aan de vertegenwoordiger van de gemeente te worden voorgelegd, tegelijk met of onderdeel uitmakend van het inrichtingsplan.

6. Bebordingsplan

Op de bebordingsplantekening dient het ontwerp van de bebording en bewegwijzering te worden uitgewerkt met vermelding van de bordtypes.

Het bebordingsplan dient ter goedkeuring aan de vertegenwoordiger van de gemeente te worden voorgelegd, tegelijk met of onderdeel uitmakend van het inrichtingsplan.

7. Openbare verlichtingsplan

Op de openbare verlichtingsplantekening dienen de locaties van de lichtmasten (incl. lichtmasthoogte, type armatuur en type lamp), de schakel- en verdeelkasten en de kabeltracés te worden aangegeven.

Tegelijkertijd met het indienen van de ontwerptekening dient een verlichtings- en kabelberekening van het gehele openbare verlichtingsplan te worden ingediend.

Het openbare verlichtingsplan dient ter goedkeuring aan de vertegenwoordiger van de gemeente te worden voorgelegd, tegelijk met of onderdeel uitmakend van het inrichtingsplan.

8. Waterplan

Het waterplan dient te bestaan uit een ontwerptekening van de waterstructuur met maatvoering en dwarsprofielen. Bij het toepassen van een oeverbescherming dient hiervan een oeverdetail te worden toegevoegd met vermelding van de materialen en maatvoering.

Het waterplan dient ter goedkeuring aan de vertegenwoordiger van de gemeente te worden voorgelegd, tegelijk met of onderdeel uitmakend van het inrichtingsplan.

6 Besteksfase

De besteksfase wordt opgestart na goedkeuring van het Definitief Ontwerp.
Voor iedere uitvoeringsfase dient een RAW bestek met V&G-plan opgesteld te worden.

De controle van het RAW bestek, de bestekstekeningen en de bijlagen duurt maximaal vier weken. De controle door de gemeente richt zich primair op een juiste vertaling van het ontwerp naar de contractdocumenten. Het controleren van hoeveelheden wordt hierbij niet als taak van de gemeente gezien. Daarbij blijft de exploitant verantwoordelijk voor de volledigheid en kwaliteit van de opgestelde contractdocumenten.

Indien gewerkt wordt met een geïntegreerd contract (UAVgc), dan dient het contract (inclusief alle bijlagen waaronder de vraagspecificatie) ter goedkeuring worden aangeboden. De controletermijn van een geïntegreerd contract bedraagt 6 weken. Voor de toetsingen van o.a. ontwerpnotities, Voorontwerp, Definitief Ontwerp en Uitvoeringsontwerp (binnen de uitvoering van het geïntegreerd contract) bedraagt de toetsingstermijn 4 weken per toetsronde. Uitgangspunt is dat het detailniveau van het Uitvoeringsontwerp gelijk is aan een RAW bestek met bestekstekeningen.

Bestekstekeningen dienen zodanig gedetailleerd te zijn, dat de civieltechnische aannemer het werk op basis van de bestekstekeningen zonder nadere toelichting of keuzemogelijkheden kan uitvoeren. In principe wordt er één bouw-en woonrijpbestek gemaakt, waarbij voldoende aandacht gegeven dient te worden aan de tijdelijke bouwfase.

Op een bestekstekening dient aangegeven te worden waar het ketenterrein en het opslagterrein van de civieltechnische aannemer zal komen. Hierbij rekening houden met het ketenterrein en opslagterrein van de bouwtechnische aannemer.

7 Uitvoeringsfase

Er mag niet worden gestart met de uitvoering voordat de domeinmanager Beheer Openbare Ruimte of een daartoe gemandateerde vertegenwoordiger van de gemeente een schriftelijke goedkeuring heeft gegeven.

Voordat er op enige wijze grondroerende werkzaamheden plaatsvinden (zoals sloop of bouwrijp maken), moet via de vertegenwoordiger van de gemeente met de ambtenaar Cultuurhistorie afgestemd worden of er archeologische waarden ter plekke in de bodem aanwezig zijn.

De activiteiten in de uitvoeringsfase geschieden conform het eerder door de exploitant opgestelde en door de gemeente goed gekeurde BLVC plan.

Voorafgaande aan de uitvoering worden er afspraken gemaakt met de vertegenwoordiger van de gemeente inzake:
- start- en voortgangsoverleggen;
- directievoering en toezicht;
- stop- en bijwoonpunten.

De directievoerder, toezichthouder en de vertegenwoordiger van de gemeente hebben te allen tijde toegang tot het werkterrein.

Indien op en/of in de nabijheid van het bouwterrein reeds bouwwerken bewoond zijn of in gebruik zijn, is de exploitant verplicht alles in het werk te stellen om de veiligheid van de gebruikers en hun bezittingen te garanderen.

8 Oplevering en overdracht

Ten behoeve van de oplevering en overdracht is een specifiek Overdrachtsprotocol ontwikkeld. De oplevering en overdracht geschiedt conform dit protocol. In het protocol is bepaald:
- De te nemen stappen
- De bijbehorende termijnen
- Verantwoordelijkheden
- Te overleggen documenten

Het protocol is toegevoegd als bijlage 6.

8.1 Bewonersdocumenten

In opmaat naar oplevering en overdracht, wanneer het terrein in gebruik genomen wordt door bewoners of ondernemers (bij bedrijfsgebouwen), vervaardigt de exploitant een bewonersdocument. Met het bewonersdocument schept de exploitant voor de nieuwe bewoners en ondernemers duidelijkheid over wie wat op welk moment beheert en wie verantwoordelijk is. Het document informeert hen over tijdelijke situatie die duurt tot het moment van definitie overdracht en hoe deze zich verhoudt tot de situatie na overdracht. Er dient aandacht te zijn voor het volgende:
- Bij wie de verantwoordelijkheid ligt ten aanzien van riolering, verhardingen, groen etc.;
- Tot wie men zicht kan wenden bij storingen en calamiteiten;
- Geoorloofd gebruik van de aanwezige voorzieningen;
- Routing door en ontsluiting van het gebied;
- Dienstverlening, zoals inzameling afval.

Bijlage 1 Ontwerp- en uitvoeringseisen en materialisatie

1 Algemeen

1.1 Algemene bepalingen

Indien in dit handboek wordt gesproken over de “Standaard 2015” wordt bedoeld: de Standaard RAW-bepalingen 2015, uitgegeven door de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW). Voor zover de Standaard 2015 voorschriften geeft die betrekking hebben op het uitvoeren van werken en de levering van materialen, zijn deze voorschriften van toepassing op de werken. Alleen met goedkeuring van de vertegenwoordiger van de gemeente kan op onderdelen van de voorschriften van de Standaard 2015 worden afgeweken.
De exploitant is verder verplicht in de bestekken de overige aanwijzingen uit dit kwaliteitshandboek te verwerken. Voor zover een voorschrift in strijd is met een bepaling van de Standaard 2015 gaat het gestelde in dit kwaliteitshandboek voor.

1.2 Ontwerpeisen

Bij het ontwerpen van de openbare ruimte dienen de meest recente, algemene bepalingen en richtlijnen te worden gevolgd. De hieronder gepresenteerde lijst geeft voorbeelden van plannen, richtlijnen e.d. die ten tijde van het opstellen van dit kwaliteitshandboek actueel zijn. Er is niet gepoogd is volledig te zijn. De exploitant heeft de verantwoordelijkheid zich op de hoogte te stellen van de laatste stand.

1. Definitieve vastgestelde lijst met monumentale en beeldbepalende bomen maart 2016
2. Bomenbeleidsplan Heiloo 2008
3. Naar betere bomen in de gemeente Bomen met toekomst voor Heiloo, referentie 189419 , 17 december 2013
4. Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022 6 februari 2012
5. Natuurvriendelijke Oevers Gemeente Heiloo 12 februari 2013
6. Gemeente Heiloo Programma van Eisen Openbare Verlichting 13 april 2015
7. Programma van eisen nieuwbouw rioolgemalen Heiloo d.d. 24-02-2016
8. Verkeersbeleid Heiloo 2018-2030
9. Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 10 maart 2010
10. Uitwegenbeleidsplan Heiloo 2013 september 2013
11. Beleidsplan wegbeheer Heiloo 2018-2022
12. Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan voor de gemeente Heiloo planperiode 2012 tm 2016, 17 augustus 2011
13. Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren gemeente Heiloo 2014
14. Toelichting op de Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren Heiloo 2014
15. Handboek Kabels en Leidingen 2014 gemeente Heiloo
16. Grondstoffenbeleid

Bovenlokaal:

17. Handboek Bomen 2014 (Norminstituut Bomen), alleen hoofdstuk 1 tot en met 7
18. Het Bouwbesluit
19. De Leidraad Riolering
20. De Nederlandse Technische Richtlijnen (o.a. NTR 3216, NTR 3215, NTR 3218)
21. Standaard RAW-bepalingen 2015 (CROW)
22. De NEN-normen
23. De publicatie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) “Omgaan met regenwater en riolering 2010”
24. Het Waterplan
25. DV3 - Visie Duurzaam Veilig Wegverkeer 2018-2030 Principes voor ontwerp en organisatie van een slachtoffervrij verkeerssysteem
26. Smart Mobility Bouwen aan een nieuw tijdperk op onze wegen (Min. Infrastructuur en Milieu oktober 2016)

27. Handreiking klimaatbeleid en duurzame mobiliteit voor gemeenten, provincies en waterschappen (Min. Infrastructuur en Milieu, 6 juni 2017)
28. Planbureau voor de Leefomgeving PBL-notitie VERGRIJZING, verplaatsingsgedrag en mobiliteit (PBL-publicatienummer: 1122, Juni 2013)
29. Vergrijzing en ruimte: gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie (PBL-publicatienummer: 450, 2013)
30. Een uitstekend netwerk verkeer en vervoer (provincie Noord-Holland, maart 2014)
31. Netwerkvisie 2020 Noord-Holland 'PER SALDO BETER", Regieteam Netwerkvisie Noord-Holland, 1 maart 2016
32. Verder met verkeersmanagement verkeer en vervoer (provincie Noord-Holland, oktober 2014)
33. NLCS – de Nederlandse standaard voor CAD tekenen binnen de grond-, weg- en waterbouw-sector.

De gemeentelijke documenten (1 t/m 16) zijn als bijlage (pdf) op te vragen bij de vertegenwoordiger van de gemeente.

Indien een hiervoor genoemd(e) voorschrift, bepaling en/of richtlijn in strijd is met een voorwaarde uit dit Kwaliteitshandboek of anderszins tegenstrijdig is, dan beslist de domeinmanager van Beheer Openbare Ruimte of diens beleidsvertegenwoordiger welk voorschrift, welke bepaling en/of welke richtlijn voorgaat.

De vigerende documenten die specifiek voor de gemeente Heiloo zijn opgesteld, kunnen aangeleverd worden door de vertegenwoordiger van de gemeente. In ieder geval bij de start van de besteksfase dient geverifieerd te worden of er nieuwe of geactualiseerde gemeentelijke beleidstukken zijn opgesteld. Deze worden in principe opgenomen in het proces, tenzij de gevolgen verstrekkend zijn. In overleg met de vertegenwoordiger worden eventuele gevolgen besproken. Bij langlopende projecten kan de vertegenwoordiger van de gemeente zelf nieuwe gemeentelijke beleidstukken inbrengen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte zijn onder andere de CROW publicaties bij uitstek geschikt om te hanteren, maar er zijn ook andere normen en richtlijnen. De volgende normen en richtlijnen worden het meest gehanteerd. De lijst is niet-uitputtend:

Tijdens zowel de ontwerpfasen als de voorbereidingsfase:

- CROW publicaties 164a t/m 164d" - Handboek Wegontwerp;
- CROW publicatie 203 - Wegmarkeringen en herkenbaarheid
- CROW publicatie 172 - Richtlijn verkeersdrempels (zie ook CROW publicatie 244);
- CROW publicatie 192 - Leidraad duurzaam veilig inrichting van bedrijventerreinen;
- CROW publicatie 203 - Richtlijn essentiële herkenbaarheidskenmerken van weginfrastructuur;
- CROW publicatie 207 - Richtlijnen voor de bebakening en markering van wegen; • CROW publicatie 244 - Richtlijn verkeersplateaus (aanvulling op CROW publicatie 172).
- ASVV Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012)
- Richtlijnen drempels, plateaus en uitritten (CROW-publicatie 344)
- Handboek parkeren (CROW-publicatie 311)
- Handreiking Bereikbaarheid Hulpdiensten Voor ontwerp en beheer

Tijdens de uitvoeringsfase:

- CROW publicatie 979 (96b) - Handboek wegafzettingen op niet-autosnelwegen en wegen binnen de bebouwde kom;
- CROW publicatie 132 - Werken in en of met verontreinigde grond en verontreinigd(grond)water;
- CROW publicatie 250 - Graafschade voorkomen aan kabels en leidingen;
- CROW publicatie 282 – Mechanisch aanbrengen elementenverharding;
- Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen 2015

1.3 Uitvoeringseisen

Algemeen

Op de uitvoering van de werkzaamheden is de UAV 2012 van toepassing.

De onderhoudstermijn voor de opgeleverde werken, behalve groen, is een half jaar. De onderhoudsperiode (inclusief plantgarantie) voor groenvoorzieningen is één jaar na de laatste fase van het project of twee jaar per fase.

Zonder instemming van de vertegenwoordiger van de gemeente mag niet worden afgeweken van de door de gemeente goedgekeurde bestekken. Een eventuele goedkeuring ontheft de exploitant niet van zijn verantwoordelijkheid voor het betreffende plan, tekening, berekening etc..

De aanvang van werken, of onderdelen daarvan, dienen, ook indien de uitvoering daarvan conform een eerder afgegeven planning is, moet tenminste vijf (werk)dagen van tevoren gemeld te worden bij de vertegenwoordiger van de gemeente.

Revisie

De revisietekeningen voor riolering en inrichting van de openbare ruimte dienen uiterlijk 4 weken na gereedkomen van het betreffende onderdeel en 2 weken voorafgaande aan de technische opname ingediend te zijn bij de gemeente (voor eisen aan de revisie van de verschillende disciplines zie vervolghoofdstukken).

Bomen

Bij werkzaamheden in de nabijheid van bomen dient uit te worden gegaan van het Handboek Bomen. De volgende tien geboden gelden bij werken rondom bomen:

- Bescherm de stam (tot een hoogte van minimaal 2m) en bescherm de wortels.
- Plaats geen bouwmaterialen, geen materieel en geen bouwkeet onder de boom.
- Houdt bouwverkeer buiten de kroonprojectie.
- Verstoor de bovengrond zo min mogelijk.
- Voorkom zoveel mogelijk beschadiging van de wortels. Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.
- Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan. Blijf, indien mogelijk, 2,00 m vanaf de stam van de boom.
- Houdt de grondwaterstand gelijk. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging.
- Houdt schadelijke stoffen uit de buurt van bomen.
- Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomspecialisten uitvoeren.
- Plaats geen dichte verharding (beton, asfalt) over de wortels.

Archeologie

Indien archeologische begeleiding is voorgeschreven in het archeologisch onderzoek, dan de vertegenwoordiger van de gemeente uitnodigen voor het startoverleg met de archeologisch begeleider.

Kwaliteitsborging

In het bestek dienen in overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente stop-, bijwoon- en registratiepunten te worden opgenomen.

1.4 Materialisatie

De binnen gemeente Heiloo toegepaste standaardmaterialen zijn weergegeven in bijlage 2.

2 Uitzetwerkzaamheden

Uitzetwerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden ten opzichte van het RD-stelsel en ten opzichte van N.A.P. met een nauwkeurigheid in x- en y-richting van 2 cm en in z-rchting van 0,5 cm.

3 Tijdelijke Verkeersmaatregelen

Over te nemen verkeersmateregel dient afstemming plaats te vinden met de gemeente. De exploitant verzoekt de gemeente om een BLVC kader. Het BLVC kader gaat in op de aspecten **B**ereikbaarheid, **L**eefbaarheid, **V**eiligheid en **C**ommunicatie ten tijde van de werken. De exploitant levert een BLVC plan aan waarin aangegeven wordt hoe de opgaven die voortvloeien uit het kader opgepakt worden. De gemeente heeft 4 weken tijd nodig om het plan het beoordelen en van een reactie te voorzien.

4 Bemaling

4.1 Ontwerpeisen

Ten behoeve van de in den droge aanleggen van de riolering dient een bemalingsadvies (inclusief conclusies en aanbevelingen) te worden opgesteld conform de geldende NENnormen. Dit bemalingsadvies dient aan de vertegenwoordiger van de gemeente te worden aangeleverd.

Voor het onttrekken van grondwater en het lozen van bemalingswater op de riolering of op open water is een vergunning of melding bij het HHNK benodigd. Voor het lozen van bemalingswater op de riolering is, ongeacht de hoeveelheid, tevens de toestemming van de gemeente nodig. Een verzoek hiertoe dient geruime tijd voor de uitvoering te worden gedaan. Het lozen van water op het riool kan kosten met zich mee brengen voor de exploitant.

Tijdens het onttrekken van grondwater kan monitoring van de grondwaterstand nodig zijn vanwege eventuele verzakkingen van bestaande bebouwing en/of schade aan groenvoorzieningen. Indien uit het bemalingsadvies blijkt dat monitoring nodig is, zal een monitoringsplan opgesteld moeten worden wat aan de vertegenwoordiger van de gemeente dient te worden aangeleverd. De verantwoordelijkheid voor eventuele schade ligt te allen tijde bij de exploitant.

5 Kabels en leidingen nutsbedrijven (aanleg / aanpassingen)

5.1 Ontwerpeisen

In het ontwerp dient rekening gehouden te worden met een kabels- en leidingentracé van minimaal 2,40 m breed. De plaats- en dieptebepaling is gebaseerd op het standaard dwarsprofiel van de gemeente Heiloo (zie tekening bijlage standaard dwarsprofiel in het handboek kabels en leidingen). Indien hier duidelijke redenen voor zijn, kan in overleg met de nutscoördinator van de gemeente het nutstracé versmald worden tot minimaal 1,80 m.

In principe worden kabels en leidingen geprojecteerd in het trottoir. Indien geen trottoir aanwezig is, dient hiervoor een strook gereserveerd te worden buiten de rijweg. De strook dient vrij te zijn van bomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen: binnen een afstand van 1,50 meter tot de buitenste kabel of leiding mogen geen bomen worden geplant. Waar bomen zijn ontworpen, mogen binnen de gebieden waar grond voor wortelgroei is aangebracht, geen kabels of leidingen worden gelegd. Bij strijd dient in overleg met de gemeente te worden bepaald welke functie leidend is.

Trafo’s en nutskasten inpassen in het groen.
Trafo’s en nutskasten bij voorkeur niet ter plaatse van speelplekken situeren.
Trafo’s dienen voorzien te worden door metselstrips passende bij de bebouwing.

5.2 Uitvoeringseisen

De exploitant is verplicht er voor zorg te dragen dat de werkzaamheden die door de nutsbedrijven moeten worden uitgevoerd voor het leggen van kabels en leidingen, niet door zijn werkzaamheden worden opgehouden of verstoord. Hij dient de tracés voor de leidingen vrij te houden (of vrij te maken) van materiaalopslag, hulpwerktuigen, materieel en dergelijke. Indien beschadigingen zijn ontstaan aan kabels of leidingen ten gevolge van in het kader van de ontwikkeling van de exploitant uitgevoerde werken, komt alle daaruit voortvloeiende schade ten laste van de exploitant.
Indien ten gevolge van de door de exploitant uit te voeren of uitgevoerde werken bestaande kabels en/of leidingen moeten worden verlegd of anderszins in dat kader voor de gemeente kosten ontstaan, zullen deze kosten worden doorberekend aan de exploitant.

Alle verlaten nutsvoorzieningen en weesleidingen dienen gerooid te worden. Indien dit naar de mening van de exploitant niet mogelijk is, dient overleg plaats te vinden met en goedkeuring gevraagd te worden aan de vertegenwoordiger van de gemeente.

6 Opruimingswerk

6.1 Uitvoeringseisen

Bij het verwijderen van bestaande riolering/aansluitingen dient rekening te worden gehouden met het volgende;

- oude en in de toekomst niet meer functionele leidingen dienen te worden verwijderd, dit geldt zowel voor bestaande riolering als bouwleidingen en dergelijke;
- indien het niet mogelijk is om oude leidingen te verwijderen kan in overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente gekozen worden voor het vullen van loze leidingen met hardschuim op kunstharsbasis;
- de bestaande rioolaansluitingen dienen te worden opgegraven en gemarkeerd;
- loze aansluitingen dienen zodanig te worden afgedopt dat geen water, zand/grond of (sloop)afval in het riool kan komen;

7 Sanering

7.1 Uitvoeringseisen

De vertegenwoordiger van de gemeente dient bij het uitvoeren van saneringswerkzaamheden regelmatig op de hoogte te worden gesteld, hiervoor dienen afspraken te worden gemaakt met de vertegenwoordiger van de gemeente.

Na afloop van saneringswerkzaamheden dient een saneringsrapportage te worden ingediend bij de vertegenwoordiger van de gemeente.

De gemeente neemt geen grond over waar verontreinigingen en/of bodemvreemde materialen in aanwezig zijn.

8 Grondwerk (watergangen, waterpartijen, wadi's, rioolsleuven)

8.1 Ontwerpeisen

8.1.1. Watergangen en waterpartijen

Het totaal te realiseren wateroppervlak moet zijn afgestemd op de voor het bestemmingsplan uitgevoerde watertoets.

Watergangen, waterpartijen, greppels moeten goed bereikbaar zijn of blijven voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden zoals opschonen, uitbaggeren, maaien van taluds e.d. Hiervoor dient een vrije (werk) strook van minimaal 3,00 m gehanteerd te worden, die eigendom is van de gemeente.

De taluds boven water hebben bij voorkeur een helling van 1:7. Waar 1:7 niet mogelijk is, mag alleen na toestemming van de vertegenwoordiger van de gemeente een steiler talud worden toegepast tot maximaal 1:2. Bij greppels dient gerekend te worden met een talud van maximaal 1:1,5. Tussen bovenkant talud en aanwezige verharding een vlakke grasberm van minimaal 1,20 m breed maken. Indien nodig kan de gemeente verzoeken om een stabiliteitsberekening uit te voeren.
Indien verharding langs een watergang of greppel aangelegd wordt, dient deze geschikt te zijn voor berijden door zwaar verkeer.
De te realiseren waterdiepte bedraagt minimaal 1,00 m.
Er dient waar mogelijk bovendien rekening gehouden te worden voldoende visoverwinteringsplaatsen met een minimale diepte van 1,50 m en van voldoende grootte.

Ter plaatse van bruggen mag de waterbreedte niet aangepast worden.

De exploitant dient er voor te zorgen dat watergangen en greppels in de legger van het Hoogheemraadschap worden opgenomen. Hiertoe dienen de (keur)eisen opgevraagd te worden bij het Hoogheemraadschap.
Indien het onderhoud van watergangen en waterpartijen varend wordt uitgevoerd (in overleg met HHNK vast te stellen), dienen voldoende maaiselstortlocaties en maaibootteWaterlaatplaatsen te worden toegepast. Deze locaties dienen op openbaar terrein te worden gesitueerd en moeten goed bereikbaar zijn voor vrachtwagens. De gereserveerde ruimte/locatie dient in de ontwerptekening te worden vermeld.

8.1.2 Wadi's

Bij de aanleg van wadi's hellingen toepassen van 1:7. Waar 1:7 niet mogelijk is, mag alleen na toestemming van de vertegenwoordiger van de gemeente, een steiler talud worden toegepast tot maximaal 1:4. De overgangen tussen berm, talud en bodem van de wadi dienen vloeiend te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van het ontwerp van de wadi's dienen berekening uitgevoerd te worden waarmee wordt aangetoond dat de wadi zal functioneren zoals bedoeld is.

8.2 Uitvoeringseisen

8.2.1 Algemeen

Er dient aangetoond te worden (met certificaten en onderzoeken) dat de toegepaste materialen voor het grondwerk voldoen aan de gestelde eisen (materiaalsamenstelling, laagdikte, verdichting e.d.).

8.2.2 Rioolsleuven

Onder de leidingen dient een grondverbetering van minimaal 0,30 m zand te worden aangebracht.

9 Duikers

9.1 Ontwerpeisen

Duikers dienen te voldoen aan de eisen van HHNK.
Het bepalen van de diameters en hoogteligging van de duikers geschiedt in overleg met het HHNK.
Bij duikers uitstroombakken toepassen.

Duikers dienen berekend te worden conform de Eurocode.

Duikers dienen te worden aangelegd met een maximale afwijking in hoogteligging van 0,02 m en met een maximale afwijking in het horizontale vlak van 0,10 m.

10 Stedelijk water

10. 1 Systeemkeuze

10.1.1 Algemeen

De te hanteren knooppuntnummering voor het rioolontwerp moet vooraf aangevraagd worden bij de vertegenwoordiger van de gemeente.

10.1.2 Hemelwatersysteem

Het stelseltype wordt in de watertoetsprocedure door de vertegenwoordiger van de gemeente bepaald, mede in overleg met het Hoogheemraadschap.

De gemeente heeft als uitgangspunt dat het regenwater zoveel mogelijk moet worden geïnfiltreerd in de bodem zowel op particulier terrein als op het openbaar terrein. Waar dit niet mogelijk is, wordt in overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente gekozen voor een oplossing met berging en vertraagde afvoer en als laatste optie het afvoeren via een buizensysteem naar oppervlaktewater. Het toepassen van (permanent) oppervlaktewater dient zo veel mogelijk te worden beperkt. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van wadi's en greppels (niet permanent watervoerend), waarbij een geleidelijke overgang van droog naar nat plaatsvindt.

In overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente kan bepaald worden of het plangebied geschikt is voor het infiltreren van hemelwater. Tevens wordt vastgesteld op welke wijze nader onderzoek wordt gedaan om de haalbaarheid definitief vast te stellen (bijvoorbeeld door het meten van de infiltratiecapaciteit en grondwaterstanden). Bij ophoging terrein rekening houden met infiltratie capaciteit van het ophoogmateriaal.

Het watersysteem moet conform de, op dat moment geldende, richtlijnen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), hydraulisch worden getoetst. Op het moment van schrijven is dat een toetsing van neerslag met een herhalingstijd van eens in de 25 jaar. In een gebied dat mogelijkheden kent om water te infiltreren is het huidige ambitiescenario van het HHNK een maximale afvoer van 6 m3/min/100ha eens in de 25 jaar. Naast de maximale afvoer wordt ook getoetst op het Nationaal Bestuursakkoord Water. Hierin is opgenomen dat bij een bui die eens in de 100 jaar voorkomt, het openwaterpeil nooit hoger mag worden dan het maaiveld (er mag geen inundatie optreden).

Indien gekozen wordt voor het infiltreren op uitgeefbaar terrein, is de eis dat het hemelwater dat op daken valt, ter plaatse geïnfiltreerd wordt en in eerste instantie opgevangen wordt, minimaal bui T=2, 21 mm in 2 uur. Bij buien groter dan T=2 mag overtollig water via de oppervlakte afgevoerd worden naar openbaar terrein, waar het alsnog geïnfiltreerd of afgevoerd wordt. Om zoveel mogelijk hemelwater te infiltreren op openbaar terrein, wordt op niet zwaar belaste wegen waterpasserende verharding toegepast (voorzien van een fundering met een rekentechnische porositeit van minimaal 30%).

10.1.3 Vuilwaterriolering

Het afvoerprincipe van het vuilwater wordt in de watertoetsprocedure door de vertegenwoordiger van de gemeente bepaald. De gemeente bepaalt of aangesloten kan worden op het bestaande stelsel of dat bijvoorbeeld een rioolgemaal noodzakelijk is. De gemeente bepaalt het punt van het stelsel, waarop onder vrijverval of met een persleiding aangesloten kan worden. De gemeente bepaalt of het bestaande stelsel de extra afvoer kan opvangen, of dat nadere maatregelen (bijvoorbeeld het aanpassen van een rioolgemaal) nodig zijn. Indien voor de goede werking van de nieuwe riolering aanpassingen aan de bestaande riolering moet worden verricht, dient dit in het rioleringsplan opgenomen te worden. De kosten hiervoor zijn voor de exploitant.

10.1.4 Ontwatering

Het ontwateringsprincipe wordt in de watertoetsprocedure door de vertegenwoordiger van de gemeente bepaald en verder uitgewerkt in het Bouwrijpadvies door de exploitant. De ontwateringsdiepte mag niet leiden tot structurele grondwateroverlast. Als ontwateringscriterium van het openbare terrein wordt minimaal 0,70 m beneden het wegniveau aangehouden.

Drainage ten behoeve van de ontwatering van particuliere percelen mag, indien infiltratie op particulier terrein niet mogelijk is, in overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente worden aangesloten op de regenwaterriolering, aanliggend open water of op het eventueel aangelegde openbare drainagesysteem.

10.2 Ontwerpeisen

De exploitant dient een rioleringsplan op te stellen bestaande uit een rioolontwerp, rioolberekeningen en een tekening met de oppervlaktes waarmee gerekend is (zie paragraaf 5.2.2 sub 3). Er dient rekening gehouden te worden met de volgende uitgangspunten.

1. Ontwerprichtlijnen vrijvervalriolering:

- Geen riolering onder of in directe nabijheid van bomen projecteren.
- Aantal inwonerequivalenten (i.e.'s) per woning: 3,00 stuks
- Aantal vervuilingseenheden (v.e.'s) schone bedrijven: 1,00 stuks per 20 m2 vloeroppervlak
- Afvalwaterproductie per i.e. / v.e. 12 l/h
- Minimale gronddekking beginstreng (DWA en RWA): 1,20 m
- Maximale putafstand: 80 m
- Minimale diameter DWA-riolen: 250 mm
- Minimale diameter RWA-riolen: 250 mm
- Minimale ruimte bij kruisingen tussen stelsels: 0,20 m
- Minimale diameter gemengde riolen: 250 mm
- Minimale diameter huisaansluitingen DWA: 125 mm
- Minimale diameter huisaansluitingen RWA: 125 mm
- Minimale diameter kolkleidingen: 125 mm
- Bodemverhang DWA-riolering: 4‰ (beginstreng)
3‰ (tot 150 m)
2‰ (vanaf 150 m)
- Bodemverhang RWA-riolering: 1‰ (geheel)
- DWA-stelsel en RWA-stelsel liggen h.o.h. 1,50 m uit elkaar en bij voorkeur aan weerszijden van de as van de weg.
- Tracé van de leidingen moet zodanig worden gekozen dat inspectieputten te allen tijde bereikbaar zijn voor onderhoud;
- Ten aanzien van de hydraulische berekeningen wordt gebruik gemaakt van het inloopmodel conform de Leidraad riolering, module C2100;
- Voor dimensionering regenwaterriolering wordt gerekend met bui 08 met een herhalingstijd van 2 jaar (T=2) conform de Leidraad Riolering, module C2100;
- Minimale waking (verschil tussen maaiveldhoogte en maximale waterstand) RWAstelsel bedraagt 0,20 m bij de gehanteerde neerslaggebeurtenis;
- Maximale vullingsgraad DWA-stelsel bedraagt 50% bij de maximale uurafvoer (Q_{max})
- Minimale vultijd DWA-stelsel bij calamiteiten bedraagt 24 uur.
- Infiltratievoorzieningen dienen te worden gedimensioneerd conform de Leidraad Riolering, module C2100.

2. Materialisering vrijvervalriolering:

- DWA-riolen: PVC klasse SN8, kleur bruin
- RWA-riolen: PVC klasse SN8, kleur grijs
- Huisaansluitingen DWA PVC klasse SN8, kleur bruin
- Huisaansluitingen RWA PVC klasse SN8, kleur groen
- Huisaansluitingen gemengd PVC klasse SN8, kleur grijs
- Kolkleidingen PVC klasse SN8, kleur grijs
- Hulpstukken: PVC klasse SN4

- Straatkolken: TBS STR-9737
- Trottoirkolken: TRK-4718
- Inspectiedeksels: TBS (opschrift HWA of DWA)
- Inspectieputten: Polypropyleen
- Een eindput in een streng dient te worden voorzien van een extra aansluiting met gelijke diameter en hoogte als de uitstroombuis en een stroomprofiel. De extra aansluiting dient te worden afgedopt.
- Huisaansluitingen voor huishoudelijk afvalwater dienen voorzien te zijn van een controleput op eigen terrein, circa 1 meter binnen de erfgrens, van het type WAVIN PK 315 inclusief gietijzeren deksel, afgewerkt op toekomstig maaiveldniveau.

3. Vloerpeil

Voor de hoogte van het vloerpeil houdt gemeente Heiloo 20 cm boven de kruin van de weg aan. Bij de bepaling van het vloerpeil dient rekening gehouden met omliggende bebouwing, hier mag geen overlast ontstaan. Indien het noodzakelijk is om af te wijken van deze maat, dan kan een afwijkend voorstel ingediend worden, welke beoordeeld wordt door Bouw en Woningtoezicht.

4. Onderhoud

Er dient uitgegaan te worden van minimaal onderhoud.
De aan te leggen voorzieningen liggen op openbaar terrein, zodanig dat deze toegankelijk zijn voor onderhoud.

5. Infiltreren

Indien gekozen wordt voor het infiltreren op openbare terrein, dient dit in het bouwrijpadvies te worden opgenomen.
Onder waterpasserende verharding wordt ca. 300mm Beton– of menggranulaat of lava gradatie 4/32 (Verdicht, circa 30% holle ruimte) en straatlaag ca. 50mm van Morene split 2/6 niet kalkkhoudend toegepast. Invegen met split 1-3 niet kalkhoudend.

10.3 Uitvoeringseisen

De aanvullingen van de rioolsleuf uitvoeren met zand in zandbed.

Er dient rekening te worden gehouden met tijdelijke maatregelen (zoals bijvoorbeeld overpompen vuilwater) voor de duur van de uitvoering van de rioleringswerkzaamheden.

Putranden dienen op hoogte te worden gesteld door middel van een stellaag van maximaal 15 cm hoog, steens gemetseld met een harde metselsteen of door middel van betonnen stelringen.

Controleputten in huisaansluitingen ophogen tot op maaiveldniveau en afdoppen.

De minimale dekking op de huis- en kolkaansluitingen, voor zover gelegen in de toekomstige gemeentegrond, is 0,60 m. De maximale dekking is 0,80 m.

De nieuw aangelegde riolering dient voor oplevering te worden geïnspecteerd en vastgelegd door middel van een visuele inspectie vanuit het riool met behulp van een rijdende videocamera, waarbij de beelden bovengronds worden gevolgd op een monitor en worden vastgelegd op USB-stick. Opnamen dienen vastgelegd te worden in een digitale rapportage volgens NEN 3399/NEN-EN 13508-2. De video-inspectie vindt plaats na aanvullen en verdichten rioolsleuf.
Indien de verharding bestaat uit asfalt, dient de rioolinspectie plaats te vinden en te worden goedgekeurd door de gemeente voordat de verharding wordt aangebracht.
De opleveringsinspectie dient te worden uitgevoerd door een vakbekwame inspecteur die beschikt over een geldig diploma voor het classificeren van toestandsaspecten van de Stichting Rioned.

De bij de video-inspectie gehanteerde knooppuntnummering moet overeenkomen met de knooppuntnummering van de revisietekening (paragraaf 10.4).
De rapportage wordt minimaal 2 weken voor de technische opname, gezamenlijk met de rioolrevisie conform paragraaf 10.4, aan de gemeente ter goedkeuring aangeboden.
De eisen die door de gemeente worden gesteld aan de kwaliteit van nieuw aangelegde vrijvervalriolering zijn gebaseerd op de Standaard 2015. Dit betekent onder meer:

1. De hoogteligging van het riool mag nergens meer dan 20 mm afwijken van de voorgeschreven hoogte. Tevens mag de afstromingsrichting voor iedere buis (afschot) nergens tegengesteld zijn aan de voorgeschreven afstromingsrichting. Gehanteerde meetmethode: de hellingshoekmeting.
2. NEN 3398 is van toepassing.
   In afwijking van de Standaard 2015 dient het resultaat overeenkomstig NEN 3398 te voldoen aan klasse 1 van de in de tabellen 1 tot en met 3 van NEN 3399 genoemde normatieve toestandsaspecten, met uitzondering van de hierna genoemde toestandsaspecten.
   Voor de uitgezonderde toestandsaspecten dient het resultaat te voldoen aan:
   a) BAJ A (axiaal verplaatste verbinding) voor klasse 5 dient de verplaatsing vastgesteld te worden in mm. Op basis van de producteigenschappen zal de verbinding door de vertegenwoordiger van de gemeente nader worden beoordeeld.
   b) BAJ C (hoekverdraaiing) voor klasse 5 dient de hoekverdraaiing in graden te worden vastgesteld. Op basis van de producteigenschappen zal de verbinding door de vertegenwoordiger van de gemeente nader worden beoordeeld.
   c) In nieuw aangelegde riolering zijn plaatselijke reparaties, BCB codes A, B, C, D, E en Z, niet toegestaan.
   d) BAG (instekende inlaat) is slechts toegestaan voor zover deze wordt veroorzaakt door de aard van de constructie.
   e) BAI Z (indringend afdichtingsmateriaal) is niet toegestaan.
   f) De coderingen BBB (aangehechte afzettingen), BBC (bezonken afzettingen) en BBE (andere obstakels) zijn niet toegestaan. Dit betekent dat alle riolen volledig vrij moeten zijn van alle verwijderbare materialen (100% schoon).

10.4 Rioolrevisie:
De volgende eisen zijn van toepassing:

- deze dient door de aannemer/ontwikkelaar digitaal (in pdf en dxf-formaat) te worden opgesteld;
- de revisie moet minimaal tien werkdagen voor overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente, worden overhandigd;
- de revisie moet voldoen aan de volgende vereisten:
  overzichtstekening schaal 1:500 en situatietekeningen per streng 1:200 inclusief huis- en kolkaansluitingen;
  digitale revisietekening aanleveren in dgn of dxf-formaat (microstation) in het standaard coördinatenstelsel van Nederland; masterunits in meters. Hierbij moet gebruik worden gemaakt van de digitale ondergrond van de gemeente Heiloo (GBKN). Deze wordt door de vertegenwoordiger van de opdrachtgever ter beschikking gesteld; digitale revisietekening ook aanleveren in pdf-formaat. De revisie moet minimaal de volgende informatie bevatten:
  knooppunten
  - knooppuntnummer (nummering vooraf aanvragen);
  - type knooppunt (rioolput, uitlaat, gemaal, overstortput, e.d.);
  - coördinaten XY (RD-stelsel);
  - putdekselniveau (ingemeten in m t.o.v. NAP);
  - afmetingen (breedte, lengte en hoogte in mm);
  - vorm;
  - materiaal. leidingen
  - type leiding (Gemengd, DWA, RWA, IT-riool, e.d.);
  - strenglengte (in m);

- bob begin- en eindknoop (ingemeten in m t.o.v. NAP);
- afmetingen (diameter in mm);
- vorm;
- materiaal. overstortputten
- drempelniveau (ingemeten in m t.o.v. NAP);
- drempelbreedte (in mm); - detailtekening huis- en kolkaansluitingen
- de inlaten, uiteinden van gelegde leidingen ingemeten ten opzichte van de putten; - kolkaansluitingen ingemeten ten opzichte van de putten;
- ontstoppingsstukken ingemeten ten opzichte van de gevels.

Vervallen riolering

- Aangeven of riolering verwijderd of dicht geschuimd is.

De revisietekeningen dienen door de exploitant analoog (in tweevoud) en digitaal te worden opgesteld.
De goedgekeurde revisietekening wordt minimaal 2 weken voor de technische opname, gezamenlijk met de rapportage conform paragraaf 10.3 aan de gemeente ter goedkeuring aangeboden.

Per woning dient een gereviseerde huisaansluitingstekening te worden gemaakt op tekeningformaat A4 schaal 1:200. Hierop moet het volgende worden aangegeven:

- de ligging van erfscheidingsput, met maatvoering t.o.v. de gevel van de bijbehorende woning;
- de ligging van aansluitleidingen, inclusief alle richtingsveranderingen;
- de afmetingen in mm, de vorm en het materiaal van de aansluitleidingen.

10.5 Rioolgemaal
Het ontwerp van een rioolgemaal dient te voldoen aan het Programma van eisen nieuwbouw rioolgemalen Heiloo.

13 Beschoeiing/oevervoorziening

13.1 Ontwerpeisen

Bestaande sloten en/of waterpartijen in of langs de randen van het in te richten gebied dienen voorzien te worden van een nieuwe oevervoorziening (of beschoeiing), voor zover de bestaande oevervoorziening of oever naar het oordeel van de vertegenwoordiger van de gemeente niet geschikt is voor de gewijzigde situatie.

Voor zover nieuw te graven watergangen of waterpartijen grenzen aan terreinen die aan de gemeente Heiloo worden overgedragen, dienen natuurvriendelijke oevers of een beschoeiing van kunststof toegepast te worden. De per locatie toe te passen oever wordt door de gemeente in overleg met het Hoogheemraadschap vastgesteld op basis van het rapport natuurvriendelijke oevers.

Bij beschoeiing voldoende eendenplanken toepassen. Geen
tropisch hardhout toepassen.

13.2 Uitvoeringeisen

Uiterlijk vier weken na het gereedkomen van de werkzaamheden aan oevervoorzieningen en beschoeiingen dient een revisietekening op RD-coördinaten met een nauwkeurigheid van 50 mm en in hoogte t.o.v. NAP met een nauwkeurigheid van 10 mm (aangeleverd in pdf-formaat en dgn-formaat) te worden verstrekt aan de vertegenwoordiger van de gemeente. Op deze tekening is de ligging van de oevervoorziening of beschoeiing inclusief de hoogte van de bovenzijde van de beschoeiing, met vermelding van de toegepaste materialen, ingemeten en vastgelegd (dus niet uitgaan van bestekstekening maar de uiteindelijke situatie inmeten).

14 Kunstwerken zoals damwanden, vaarduikers, bruggen (verkeers-, fiets- en voetgangersbruggen)

14.1 Ontwerpeisen

Indien in een openbare weg een brug of vaarduiker toegepast dient te worden, dient deze berekend te worden op vrachtverkeer volgens de Eurocode.

Voor elke constructie dient voorafgaand aan de berekeningen een ontwerpnotitie ter goedkeuring worden aangeboden, waarbij de keuzen gemotiveerd worden op basis van de vigerende ontwerpnormen (Eurocode). Deze ontwerpnotitie dient vergezeld te worden van een volledig gemaatvoerde ontwerptekening.

De exploitant dient op zijn kosten aan te tonen dat de toe te passen constructies voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Voordat met het ontwerp van de constructie wordt begonnen, dienen daartoe berekeningen, proeven, sonderingen, boringen, analyses en dergelijke te worden verricht en alle relevante gegevens daarvan aan de vertegenwoordiger van de gemeente ter beoordeling te worden voorgelegd.

14.2 Uitvoeringseisen

Er wordt geen hout toegepast, behoudens Europees naaldhout dat onder de waterlijn wordt geplaatst.

Voor alle vormen van conservering geeft de aannemer een garantie af van 100% gedurende 3 jaar na oplevering.

15 Verharding

15.1 Ontwerpeisen

Onder verhardingen wordt verstaan alle wegen, inritten, parkeervoorzieningen, fietspaden, voetpaden en opstelplaatsen huisvuil.

De verhardingsopbouw van de verhardingen dient te voldoen aan het door de exploitant opgestelde verhardingsadvies.
Rijwegen altijd voorzien van een fundering van menggranulaat, dik 250 mm.

Bij het ontwerp rekening houden met toegankelijkheid voor mindervaliden. Inspanningen ter bevordering van de toegankelijkheid afstemmen met de gemeente.

De ontsluiting van een plangebied op het openbare wegennet van de gemeente Heiloo moet in overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente worden vastgesteld. Onderdeel hiervan betreft de vaststelling van de grens van het werk.

De afwatering van openbare verharding mag niet plaats vinden van openbaar terrein naar privéterrein.
De hoogtemaatvoering van verhardingen zodanig uitwerken dat geen water op straat blijft staan.

Bouwwegen zoveel mogelijk aanleggen op de plaats van de definitieve wegen.

De dwarshelling in verhardingen van gebakken materialen bedraagt in principe 1:40.

Gestrate molgoten hebben een helling van minimaal 1:350. Molgoten lopen evenwijdig aan de rijrichting en worden aan de buitenzijde van de wegen gepositioneerd (dus geen molgoten in de as van de weg).

Voor wegen binnen de bebouwde kom minimale bochtstralen van R=6,00 m toepassen.
Kantopsluitingen afstemmen op weggebruik en belasting.
Kruispunten dienen te worden voorzien van hoge trottoirbanden om de bermen te beschermen.
Bij hoge parkeerdruk hoge banden toepassen langs de rijwegen. De exploitant neemt het initiatief om met de gemeente te overleggen in welke gevallen hier sprake van is.

Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de door de gemeente voor de ontwikkellocatie vast te stellen parkeernorm. De exploitant dient een parkeerbalans mee te leveren bij het inrichtingsplan.
Parkeerplaatsen die meetellen in de parkeerbalans, dienen verhard te worden. Bij kavels die groter zijn dan 250 m^2, tellen twee parkeerplaatsen op eigen terrein die achter elkaar gesitueerd zijn, voor 1,5 parkeerplaatsen mee in de parkeerbalans.
Bij kavels die groter zijn dan 250 m^2, tellen twee parkeerplaatsen op eigen terrein die naast elkaar gesitueerd zijn, voor 2 parkeerplaatsen mee op de parkeerbalans.
Parkeerplaatsen op eigen terrein dienen praktisch goed bereikbaar te zijn. Dit betekent dat er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig moet zijn om vanaf de inrit (zie bijlage 10 Uitwegenbeleidsplan paragraaf 5.2) de parkeerplaats op te rijden. Het deel wat niet op eigen terrein kan worden opgelost, dient opgelost te worden in de openbare ruimte.
Ten behoeve van bezoekersparkeren dient 0,3 parkeerplek in de openbare ruimte per woning opgeleverd te worden.

Haaksparkeervakken moeten minimaal 2,50 m breed zijn. Bij haaksparkeren een uitstapstrook aan de zijkanten van de buitenste parkeervakken toepassen van minimaal 0,30m.. Aan de kopzijde heeft een grotere overhangstrook van 0,60m toepassen. Kantopsluiting of trottoirband 38-40 toepassen. Vakindeling markeren.

Voor parkeervakken bij voorkeur hoekblokken i.p.v. hoekstukken toepassen (zie CROW ‘onkruidwerende bestrating’). Geen stootblokken toepassen in parkeervakken. Afwijken uitsluitend in overleg met de gemeente.

De breedte van een fietspad wordt bepaald op basis van CROW en ASVV. Bij in twee richtingen bereden fietspaden dient een asmarkering te worden aangebracht.

De fundering van doorgaande fiets- en voetpaden die onderdeel zijn van de strooiroute (i.v.m. gladheidsbestrijding), moet worden aangepast aan de strooiwagen(s) van gemeente Heiloo. Op deze doorgaande paden geen palen plaatsen. De minimale breedte van deze fietspaden bedraagt 1,80 m.

Voor het bestrijden van onkruid en het machinaal vegen van fiets- en voetpaden dient een veegmachine (breed 1,80 m) ingezet te kunnen worden.

Langs iedere rijbaan dient aan een zijde ruimte te worden gereserveerd voor een voetpad. Indien een voetpad niet direct wordt aangelegd, dient hiervoor in het ontwerp ruimte te worden gereserveerd, zodat eventueel in de toekomst alsnog een voetpad aangelegd kan worden.

De breedte van voetpaden moeten minimaal 1,50 m zijn, gemeten tussen de banden, waarbij een minimale doorgang van 1,00 m gewaarborgd moet zijn (o.a. bij lichtmasten in het voetpad).

Indien rijweg en voetpaden op hetzelfde niveau ligt, dient een zichtbare scheiding aangebracht te worden, hetzij door het toepassen van een band, hetzij door het toepassen van een kleurverschil in de verhardingsmaterialen.

De breedte voor inritten van woningen is minimaal 3,00 m met een maximum van 4,00 m. De toe te passen bochtstralen van inritten zijn minimaal R=1,00 m.
Inritten die een voetpad kruisen, op niveau houden en middels inritbanden (0.45m diep) aansluiten op de rijbaan.

De openbare ruimte zodanig worden ontworpen dat openbare groenvakken kleiner dan 1 m2 en smalle groenstroken waarbij de breedte kleiner is dan 0,50 m worden voorkomen. Mocht het onmogelijk zijn om groenvakken of –stroken met beperkte omvang te voorkomen, dan kan in overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente worden besloten om deze groenvakken of -stroken dicht te straten.

15.2 Uitvoeringseisen

Plaatsing

Het is niet toegestaan om elementen, zoals stenen, tegels, keien of banden, ondersteboven of op de zijkant te plaatsen. Ook mogen geen beschadigde of gebroken elementen worden toegepast.
Na de plaatsing, vóórdat de voegen zijn gevuld, moeten de elementen op ‘dracht’ staan en mogen deze met de voet niet meer bewogen kunnen worden. Bij het ‘straten’ met/onder de hamer moet een goede dracht al gerealiseerd zijn, voordat het straatwerk is afgetrild.

Vlakheid

De afwijkingen in de vlakheid, zogenaamde oneffenheden in langs- of dwarsrichting, van de bestrating en de kantopsluiting, mogen gemeten onder een rei ten hoogste 5 mm bedragen. Bij (ruwe) grootformaat keien mag dit ten hoogste 10 mm zijn.

Voegwijdte

De voegwijdte tussen twee aaneensluitende elementen mag niet meer bedragen dan:

- 2 mm bij tegels.
- 3 mm bij betonstenen; ingeval van herstraten 5 mm.
- 8 mm bij gebakken materialen; ingeval van herstraten 10 mm.
- 5 mm bij twee aaneensluitende banden.
- 8 mm bij gezaagde natuursteen materialen; bij gekliefde ruwere materialen 10 mm.
- minimaal 8 mm en maximaal 15 mm bij giet- of mortelvoegen; vullinghoogte/-diepte minimaal 30 mm.

Voegvulling
Het invegen en intrillen van voegen met straatzand dient zo vaak herhaald worden, dat geen verdere vulling van de voegen meer mogelijk is.
Bij waterdoorlatende bestrating een invoegzand zonder bindmiddel toepassen.

Oneffenheid
De afwijking in de hoogteligging tussen onderling aaneensluitende gelijksoortige elementen, zoals stenen, keien, tegels en kantopsluitingen, mag niet meer dan 2 mm bedragen. Voor elementen met een ruw oppervlak, zoals natuursteen, is dit niet meer dan 5 mm.

Hakwerk
De kwaliteit van de passtukken:

- Goed (aan)sluitend.
- Geen koppen.
- Niet kleiner dan een ½ element.
- Netjes, haaks en recht afgehakt.
- Passend in het verband.
- Niet scherper dan 45°.
- In een enkele rij niet meer dan 2 passtukken.
- Passtukken plaatsen tegen de rijrichting van het verkeer in (zie figuur 83.1.3 uit de Standaard 2012 voor voorbeeld bij keperverband).
- Bij kantopsluitingen moet de lengte van passtukken ten minste 0,50 meter bedragen.
- Bij halfsteensverband dient de gehakte kant van de goot/kantopsluiting af te worden geplaatst.

Verband
Het voorgeschreven verband moet juist zijn uitgevoerd. Bij elleboog– of keperverband moeten de ‘diagonalen’ in een rechte lijn liggen en de elementen moeten zuiver haaks ten opzichte van elkaar zijn aangebracht. Bij halfsteensverband moeten zowel de lint- als de stootvoegen duidelijk waarneembaar in één lijn liggen en de elementen moeten zuiver ½ steens verspringend zijn aangebracht. Bij natuursteen keien moeten de elementen minimaal ¼ steen verspringend zijn aangebracht.

Haaksheid
De afwijking van de lagen onderling in het verband, zowel haaks als diagonaal, mag over een lengte van 5 meter niet meer bedragen dan 20 mm.

Klik, de overhoogte van het aanliggende straatwerk
Bij (gemetselde) randen, putdeksels en straatpotten dient de bovenkant van de aansluitende verharding gelijk of ten hoogste 5 mm hoger te liggen.
Bij (verlaagde) kantopsluitingen dient de bovenkant van de aansluitende verharding 10 tot 20 mm hoger te liggen, tenzij deze kantopsluiting onderdeel uitmaakt van een gootconstructie. Langs de zijkant dient de bovenkant van het aansluitende straatwerk gelijk of maximaal 10 mm hoger te liggen dan kolkdeksels, kolkinlaten, (mol)goten of andere langs de zijkant van het straatwerk opgenomen elementen.

Profiel
De weg, de straat of het pad, met een- of tweezijdige afwatering of met verplaatste kruin, dient te worden aangelegd in een dwarsprofiel volgens het gewijzigd tonrond profiel (zie figuur 83.1.1 uit de Standaard 2015). Dit wil zeggen in de middenwang een spanning van 1/8 van het hoogteverschil tussen de kruin en de zijkant, met een minimum van 5 mm.
Een trottoir met eenzijdige afwatering dient een spanning in de midden wang te hebben van 1/16 van het hoogteverschil, met een minimum van 5 mm, behalve ingeval van tegenschot.

Afwijkingen t.o.v. het voorgeschreven profiel mogen, onder de draad gemeten, niet meer zijn dan 5 mm; voor betontegels is dit maximaal 10 mm.

Molgoten
De standaard molgoot mag maximaal 40 mm diep zijn. De diepte moet gelijkmatig verspringend over de voorgeschreven streklagen worden opgebouwd.
Hoogteligging
De afwijkingen ten opzichte van de voorgeschreven hoogten in het lengte- of dwarsprofiel mogen niet meer bedragen dan 10 mm, uitsluitend te bepalen d.m.v. een profielwaterpassing. Bij bochten is het raadzaam om de bovenzijde van de bochtband in het midden van een boog 10 mm hoger te stellen dan de bovenzijde van deze bochtbanden ter plaatse van de beide tangentpunten.

Afschot
In het dwarsprofiel dient een dwarshelling aanwezig te zijn, te weten:

- Voor straatstenen bestratingen een helling van 20 mm/m tot 40 mm/m.
- Voor normale tegel bestratingen een helling van 20 mm/m. In bredere pleinen kan een helling aangehouden worden van 10 mm/m tot 15 mm/m.
- Voor ruwe natuursteen bestratingen een helling van 30 mm/m tot 60 mm/m en voor gladde natuursteen tegels een helling van 20 mm/m tot 30 mm/m.
- Voor gootlagen in lengterichting minimaal 5 mm/m afschot. Het is hierbij de bedoeling dat bij/na regenval geen ernstige plasvorming optreedt.

Overig
Wegfundering (menggranulaat) doorzetten tot minimaal 0,20 m en maximaal 0,50 m naast het wegprofiel.

Er dient aangetoond te worden (met certificaten en onderzoeken) dat de toegepaste materialen voor de fundering voldoen aan de gestelde eisen (materiaalsamenstelling, laagdikte, verdichting e.d.).

Banden dienen in de stelspecie te worden gezet en te worden voorzien van een steunrug, tenzij achter de band een verharding aanwezig is.
In bochten mogen betontegels met de doorgaande voegen in de lengterichting worden aangebracht (lintlagen).

Bestaande verhardingen (gelegen binnen of buiten de plangrens) aanpassen of herstellen voor zover naar het oordeel van de vertegenwoordiger van de gemeente dit nodig is voor een goede overgang van het nieuwe naar het bestaande werk of wanneer bestaande verhardingen beschadigd zijn ten gevolge van de uitvoering van de werkzaamheden onder verantwoordelijkheid van de exploitant.

Na voltooiing en voordat enig verkeer wordt toegelaten, dient bestrating bestaande uit straatbakstenen te worden in geveegd met brekerzand of split (afhankelijk van de voegbreedte) en te worden afgetrild. Voegen dienen volledig gevuld te zijn door meerdere keren invegen.

Bij oversteekplaatsen (druppels) de bestrating invegen met onkruidvrije mortel (b.v. polymeerzand).

Uiterlijk vier weken na het gereedkomen van de werkzaamheden aan verhardingen dient een revisietekening op RD-coördinaten met een nauwkeurigheid van 50 mm en in hoogte t.o.v. NAP met een nauwkeurigheid van 10 mm (aangeleverd in pdf-formaat en dgn-formaat) te worden verstrekt aan de vertegenwoordiger van de gemeente, waarin het volgende is ingemeten en is vastgelegd (dus niet uitgaan van bestekstekening maar de uiteindelijke situatie inmeten):

- de topografische ondergrond van de verharding, dit betreft alle in de verharding aanwezige lijnen zoals materiaalscheidingen, voorkant en achterkant betonbanden, dikteovergangen tussen dikke en dunne tegels, en dergelijke, met vermelding van de toegepaste materialen;
- voldoende hoogtes waarbij in ieder geval de hoogtes van de as van de weg en de kanten van de weg (in het geval van verhoogde banden: voor de band en op de band) dienen te worden ingemeten.

15.3 Materialisatie

De toe te passen materialen voor de verhardingen staan aangegeven in bijlage 2. Afwijken kan alleen in overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente. De keuze van materialen (kleuren, materialen en formaten) dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de vertegenwoordiger van de gemeente.

De opbouw van asfaltverhardingen dient te voldoen aan het verhardingsadvies.

Wegen in 30 km gebieden (erftoegangswegen) worden in principe in elementenverharding uitgevoerd (keperverband).
Wegen in 50 km gebieden (gebiedsontsluitingswegen) worden in principe uitgevoerd in (zwart) asfalt.
De fietsstroken op asfaltwegen die binnen de bebouwde kom zijn voorgeschreven, worden uitgevoerd in rood asfalt (met zwarte bitumen) en zijn voorzien van 1-1 markering en een fietssymbool (thermoplast).

Onder alle wegen of paden die toegankelijk zijn voor verkeer, dient (steenachtig) funderingsmateriaal te worden toegepast, afgestemd op de waterhuishouding en de gekozen methode van afwatering (infiltratie, doorlatendheid).

De minimale breedte van de kantopsluiting van een rijweg is 120 mm.

Parkeervakken worden uitgevoerd in donkere, gebakken bestrating (bruin) in elleboogverband, waarbij de vakindeling moet worden aangegeven.
Parkeervakken in parkeerzone uitvoeren met P-aanduiding.
Ter plaatse van voetpaden waar langs geparkeerd wordt en langs groenstroken, een lintlaag aanbrengen van betontegels dik 60 mm.

Vrijliggende fietspaden dienen in rood asfalt uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld in verband met kabels en leidingen), dienen rode tegels te worden toegepast met een minimale dikte van 60 mm.

De verharding van een clusterplaats voor rolcontainers dient uit grijze tegels te bestaan voorzien van een tegel met een rolcontainersymbool.

Bij gelijkwaardige kruispunten gelijkwaardige materialen toepassen. Afwijken uitsluitend na overleg met de gemeente.

16 Groenvoorzieningen (bomen, struiken, sierplantsoen, gras)

16.1 Ontwerpeisen

16.1.1 Algemeen

De exploitant dient een groeninrichtingsplan op te stellen. Het

groeninrichtingsplan dient te bestaan uit:

- een beplantingsplantekening:
  een overzichtstekening met te handhaven bomen (kroon tekenen op werkelijke grootte), te planten bomen (kroon tekenen op uiteindelijke grootte), plantvakken en gras- en/of wildmengselvakken, voorzien van de aan te planten/in te zaaien soortnamen;
- een plantlijst:
- een gespecificeerde staat naar soort, maat, kwaliteit en aantal;
- heesters voorzien van plantschema's en plantafstanden;
- aangeven welke gras- en/of wildmengsels worden toegepast, zowel type als dosering;
- aangeven hoe de grondkwaliteit wordt verbeterd (waar nodig)
- een beheerplan:
- een onderhoudsplan (bestek) t.b.v. de onderhoudsperiode (incl. water geven);
- een globale beschrijving van het gewenste beeld en hiermee samenhangend onderhoud op langere termijn (in uren en kosten);
- wanneer dit onderhoud afwijkt van de toegepaste standaard in de gemeente Heiloo, het onderhoud uitwerken in een meerjaren onderhoudsplan.

Tijdens de onderhoudsperiode wanneer onderhoud gepleegd wordt de dient de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden een inspectie uit te voeren door van tevoren het moment van onderhoud kenbaar te maken.

Groen zoveel mogelijk in geconcentreerde plekken toepassen teneinde snippergroen te voorkomen.

16.1.2 Bomen

Boom- en plantkeuze af laten hangen van bodemonderzoek en cultuurhistorie; afstemmen met de groen- en cultuurhistoriemedewerkers van de gemeente, waarbij de notitie Bomen met toekomst voor Heiloo het uitgangspunt is.

Het Handboek Bomen (nieuwste versie) van Norm Instituut bomen dient als leidraad te worden aangehouden. De website van Norm Instituut bomen biedt handvatten voor het ontwerpen van een bomenplan. Hier kan uitsluitend vanaf geweken worden na overleg met de gemeente.

Minimale omvang plantvak (breedte x lengte, gemeten binnen de opsluitbanden):

- bosplantsoen: 6 x 10 m; boom in midden van vak;
- halfhoge heesters: 4 x 10 m; boom in midden van vak;
- lage heesters: 3 x 10 m; boom in midden van vak;
- haag: 1 x 6 m; boom in midden van vak. Voor bomen gelden de volgende uitgangspunten:

- langs ontsluitings- en erftoegangswegen: geen soorten toepassen die gevoelig zijn voor strooizout. Indien sprake is van lanen of andere structuren, geen ziektegevoelige soorten toepassen om plaatselijke uitval te minimaliseren;
- in verharding: geen soorten toepassen die de verharding extreem opdrukken, voorzieningen voor wortelgeleiding worden in principe zo weinig mogelijk toegepast;
- in plantsoenen: geen soorten toepassen die veel last hebben van wortelopslag of zaailingen;
- op/bij parkeerplaatsen: geen soorten toepassen die druppen of zware vruchten dragen (luisgevoelige soorten);
- op/bij parkeerplaatsen en bij daken van woningen: geen bomen toepassen met heel fijn blad of heel fijne naalden;

- op/bij speelvoorzieningen: geen soorten toepassen die giftige vruchten dragen of soorten die wespen aantrekken;
- de toe te passen grootte van bomen op woonerven en woonstraten wordt beoordeeld door de gemeente;
- bomen en bezonning: bomen aanbrengen aan de meest geschikte kant van de straat/laan/weg, te weten aan de zuid- of westzijde;
- minimale maat nieuwe bomen: omtrek 18-20 cm op 1,00 meter hoogte;
- ondergronds dient ruimte te zijn voor de wortelontwikkeling gerelateerd aan de toekomstige grootte van de boom en de kroonprojectie. Hier kan uitsluitend van afgeweken worden na overleg met de gemeente;
- afstand tot gevels, lichtmasten en verkeerslichten:
  bij bomen van 1e grootte, minimaal 6 meter van de stam; bij bomen van 2e grootte, minimaal 5 meter van de stam; bij bomen van 3e grootte, minimaal 3 meter van de stam;
- afstand tot erfgrenzen, kabels en leidingen en dergelijke: bij bomen van 1e grootte, minimaal 2,0 meter van de stam; bij bomen van 2e grootte, minimaal 2,0 meter van de stam; bij bomen van 3e grootte, minimaal 1,5 meter van de stam;
- Bij het planten van bomen nabij kabels en leidingen dient een anti-wortelscherm tot een diepte van 1,00 m te worden toegepast;
- afstand tot verhardingen:
  langs wegen wordt een vrije doorrijhoogte gehanteerd van 4,50 meter, de opkroonhoogte (te snoeien hoogte vanaf de grond) zal dan doorgaans 6-8 meter worden in verband met doorhangende takken;
  langs voet- en fietspaden wordt een vrij hoogteprofiel gehanteerd van 2,50 meter, de opkroonhoogte zal doorgaans 3-6 meter worden;
- boomkransen bij voorkeur niet toepassen, tenzij noodzakelijk;
- bij bestaande bomen dienen de volgende graafafstanden in acht genomen te worden om wortelschade te beperken:

stamdiameter	graafafstand	graafafstand “trekzijde”
20 cm	120 cm	180 cm
40 cm	150 cm	225 cm
80 cm	220 cm	330 cm
150 cm	340 cm	510 cm

Bij het planten van bomen in de verharding dient bij de stam een oppervlakte open grond (de zogenaamde boomspiegel) van minimaal 0,90 x 0,90 m gehanteerd te worden. Voor grotere boomsoorten zal een grotere boomspiegel moeten worden gehanteerd (een en ander volgens Handboek Bomen of via de website van Norm Instituut bomen).

16.1.3 Beplanting

Parkeerkoffers uit het zicht onttrekken door middel van brede vakken met heesters. Uitsluitend na overleg met de gemeente kan hier van afgeweken worden (ten faveure van bijvoorbeeld hagen).

16.1.4 Gras

Voor grasbermen gelden de volgende uitgangspunten:

- minimale omvang grasberm (breedte x lengte):

grasberm zonder bomen of andere obstakels : 2 x 10 m;
grasberm met bomen of andere obstakels: 4 x 10 m, met boom in midden;
grasbermen met trottoirbanden 2 x 10 m.

- de kwaliteit van de aan te brengen grond voor grasbermen dient afgestemd te worden met de vertegenwoordiger van de gemeente;
- obstakels zo min mogelijk in grasberm plaatsen;
- bovenkant talud minimaal 1,5 meter breed.

16.2 Uitvoeringseisen

16.2.1 Algemeen

Uiterlijk vier weken na deze inmeting dienen alle revisiegegevens te worden aangeleverd. De revisietekeningen dienen in ieder geval te bevatten:

- de locatie van bomen met de wetenschappelijke naam;
- plantvakken, per plantvak de IMBor code aangeven of, zolang deze niet is vastgesteld, de hiervoor in gemeente Heiloo gehanteerde lijst.

16.2.2 Bomen

Naast de hier aangegeven eisen gelden ook de algemene bepalingen en richtlijnen zoals omschreven in de Standaard 2015 en het Handboek bomen (nieuwste versie) van Norm Instituut bomen.

Bestaande te handhaven bomen dienen te worden beschermd volgens de voorschriften van de vereniging Stadswerk Nederland: “Boombescherming op bouwlocaties”.

Bij schade aan te handhaven bomen wordt de schade getaxeerd volgens de Richtlijnen NVTB door een erkend boomschadetaxateur met een minimum van 750 euro excl. btw per schade aan een boom of strekkende meter haag of houtwal.

Ter plaatse van te handhaven bomen geen grond ophogen en ook niet verlagen.

Bij bomen in verharding een standplaatsverbetering toepassen conform Handboek Bomen (nieuwste versie) van Norm Instituut bomen. Bomenzand met certificaat toepassen. Uitsluitend na overleg met de gemeente kan hier van afgeweken worden.

Bij bomen buiten verharding een standplaatsverbetering toepassen conform Handboek Bomen (nieuwste versie) van Norm Instituut bomen. Bomenzand met certificaat toepassen. Uitsluitend na overleg met de gemeente kan hier van afgeweken worden.

Een certificaat van het bomenzand en/of –grond dient ter goedkeuring aan het ingenieursbureau te worden overlegd.

Bij bomen in verharding bomengranulaat toepassen volgens de boommonitor (Handboek bomen).

Bomen tijdens het planten vakkundig snoeien.

16.2.3 Beplanting

Plantklaar maken plantvakken:

- alle puin, wortelresten en afval rapen en afvoeren naar erkende afvalverwerker;
- stopzand afvoeren en teelaarde aanvoeren, ook vanachter de trottoirband;
- diepspitten plantvakken tot ca. 0,50 m diep;
- frezen/kopeggen van de aan te leggen plantvakken;
- grond dient na een jaar (na inklinken) even hoog te zijn als de kantopsluiting.

Rijsporen losmaken tot een diepte van 0,30 m en opnieuw profileren.

Bij het planten van struiken moeten alle potjes en gaasjes verwijderd worden.

Na het inplanten van beplantingsvakken moeten deze worden uitgeharkt en alle ongerechtigheden worden verwijderd.

Vaste planten alleen toepassen als de grondslag op deze soorten is aangepast, zodat:

- deze binnen twee groeiseizoenen sluitend is door middel van mulchen;
- deze middels twee maal per jaar handmatig onkruid wieden te onderhouden is. (concept de Enck of Griffioen)

In de herfst volgend op het plantseizoen de inboet uitvoeren. Daartoe tevoren tezamen met de vertegenwoordiger van de gemeente het aantal te vervangen bomen en struiken naar soort vaststellen. Het inboetmateriaal moet voldoen aan dezelfde eisen als het oorspronkelijke plantmateriaal. Is de inboet hoger dan 15% dan dient een additioneel jaar onderhoud uitgevoerd te worden.

16.2.4 Gras

Plantklaar maken grasvlakken/gazons:

- alle puin, wortelresten en afval rapen en afvoeren naar erkende afvalverwerker;
- stopzand afvoeren en teelaarde aanvoeren, ook vanachter de trottoirband
- frezen/kopeggen van de aan te leggen gazons;
- spitten gazons tot ca. 0,35 m diep. Inzaaien gazons:

- goed aandrukken/ aanrijden van de ondergrond;
- egaliseren van de in te zaaien gazons (afwijking maximaal 2 cm);
- inzaaien van de gazons 200 kg/ha;
- ineggen/harken van het zaad;
- aanrollen van de ingezaaide gazons;
- grond dient na aanrollen even hoog te zijn als de kantopsluiting;
- eventueel waar nodig gazon beschermen tegen parkeren met paaltjes (+/- 0,50 m boven maaiveld).

17 Terreininrichting (inzameling afval/grondstoffen, bebording, banken, afzetpalen, hekwerken, brandkranen, speelvoorzieningen, e-laadpalen, etc.)

17.1 Inzameling afval/grondstoffen

Ten behoeve van de inzameling van grondstoffen en restafval dient rekening gehouden te worden met de volgende zaken. Afwijken uitsluitend in overleg met de gemeente.

Algemeen

Bij nieuw te realiseren woongebieden (uitbreiding en inbreiding) gelden de volgende algemene eisen ten aanzien van de werkprocedure:

1. De initiatiefnemer verzorgt de tekening benodigd voor opmaken van het aanwijsbesluit/tekening zodat het aanwijsbesluit voorbereidt kan worden;
2. De initiatiefnemer overlegt het conceptplan aan de gemeente met betrekking tot de inzamelvoorziening(en) opgesteld conform de meest recente versie van de randvoorwaarden en locatiecriteria. Het conceptplan wordt door de gemeente getoetst;
3. Informatiemateriaal dat gebruikt wordt in de communicatie met (aspirant) kopers/huurders moeten overeen komen met de door gemeente goedgekeurde locaties;
4. De (aspirant) kopers/huurders zijn vóór de koop- of huurovereenkomst door de project eigenaar/ontwikkelaar geïnformeerd over de locatie(s) van de inzamelvoorzieningen;
5. De definitieve planverkooptekening met betrekking tot de locatie(s) van de inzamelvoorziening moet vóór de vergunningprocedure ter goedkeuring worden aangeboden aan de gemeente;
6. Heiloo voert rolcontainers voor zijbelading en ondergrondse containers als inzamelmiddelen. Wat waar voorzien wordt is aan de gemeente. een combinatie van rolcontainers en ondergrondse containers. Bovengrondse containers worden enkel bij hoogbouw ingezet. Het gaat hier om GFT-cocons.
7. De aanbiedplaats dient te worden gesitueerd op plaatsen waarbij het inzamelvoertuig in voorwaartse richting zonder heen en weer “steken” kan aan- en wegrijden (rijcurve simulatie).
8. Bij een doodlopende weg moet het eind zijn voorzien van een keerlus ten behoeve van het inzamelvoertuig. Wanneer deze niet ingepast kan worden dient naar een veilig alternatief gezocht te worden.
9. Achteruitrijden van het inzamelvoertuig is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst. In het ontwerp van het project dient dit voorkomen te worden.

17.1.1 Rolcontainers zijbelading

Rolcontainers zijbelading -locatiekeuze

1. De locatiekeuze voor de aanbiedplaatsen dient zorgvuldig te worden uitgevoerd. Door het gebruik van locatiecriteria kunnen de locaties objectief worden vastgesteld en kunnen bewoners met bezwaren goede onderbouwingen worden gegeven ten aanzien van de locatiekeuze.
2. Het doel van de locatiecriteria is te waarborgen dat alle aan te wijzen locaties als aanbiedplaats voldoen aan de volgende aspecten:
    - Bewoners- en bereikbaarheidsaspecten (de locatie is als aanbiedplaats goed bereikbaar en bruikbaar voor gebruikers/bewoners en de inzameldienst)
    - Technische en veiligheidsaspecten (de locatie voldoet als aanbiedplaats aan de technische voorwaarden en de voorwaarden vanuit verkeersveiligheid)
    - Ruimtelijke en efficiency aspecten (de locatie heeft als aanbiedplaats een minimale impact op de huidige openbare ruimte en maakt een efficiënte inzameling middels zijbelading mogelijk)

Wanneer op basis van de locatiecriteria meerdere alternatieve locaties kunnen worden aangewezen als aanbiedplaats, dan zal in overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente, stedenbouwkundige en de afdeling Verkeer tot een keuze worden gekomen.

Rolcontainers zijbelading -bereikbaarheid

Voor de bewoners- en bereikbaarheidsaspecten gelden:

1. De aanbiedplaats dient goed bereikbaar te zijn voor alle gebruikers, met name rekening houdend met het rollend verplaatsen van de rolcontainers. Bij hoogteverschillen tussen aanbiedplaats en omliggende verharding gebruik maken van bijvoorbeeld inritbanden of banden met een afgeschuinde kant (zgn. Franse banden). Toe te passen type band of alternatieven in overleg met de gemeente,
2. De aanbiedplaats dient gebruikersvriendelijk en sociaal veilig te zijn, onder andere goed verlicht;

3. De met rolcontainers (diepte 75 cm) vol geplaatste aanbiedplaats mag niet belemmerend zijn voor de doorgang van trottoir (vrije doorloopruimte minimaal 1 meter). Een voetpad dient dus een minimale breedte te hebben van 1,80 meter (exclusief banden).
4. De (met rolcontainers vol geplaatste) aanbiedplaats mag de toegang tot woningen, winkels en bedrijven inclusief inritten (uitwegen) niet belemmeren,
5. De aanbiedplaats dient voldoende plaatsingscapaciteit te hebben voor alle rolcontainers van alle (aangewezen) gebruikers van de aanbiedplaats;
6. De aanbiedplaats bevindt zich in de openbare ruimte (dus geen privé terreinen van bijvoorbeeld woningbouwcorporaties).

De volgende wensen zijn aanwezig:
1. Het voorkomen van hinder voor omwonenden (afstand tot terrasjes, balkons, uitzichtramen, entrees et cetera);
2. Locaties op bestaande verharding hebben de voorkeur;
3. Locaties waarbij geen / zo min mogelijk parkeerplaatsen worden onttrokken hebben de voorkeur.
4. Bij voorkeur hoeven gebruikers niet over te steken met de minicontainer om de clusterplaats te bereiken;
5. Bij voorkeur de locatie van de lintopstelling als volgt uitvoeren:
a. Op het voetpad, langs de rand van de weg. Dit kan alleen als het voetpad incl. trottoirband, minimaal 1,80 m breed is.
b. In een groenstrook, waarbij "snippergroen' dient te voorkomen. Raadplegen van beheerder groen voor optimalisatie is zeer wenselijk
c. Op de rijbaan. langs de rand van de weg en geldt alleen in 30 km gebieden bij wegbreedtes van minimaal 5 meter.
d. Op een parkeervak. mits er geen problemen in de parkeerdruk ontstaan. op een enkel parkeervak van 5.5 meter passen 6 rolemmers. Per twee of meer parkeervakken naast elkaar 7 rolemmers per vak.
6. Er dient gestreefd te worden naar zo min mogelijk aantasting van de bestaande parkeercapaciteit. Indien er sprake is van beperkte parkeercapaciteit en er is tevens sprake is van het opofferen van een parkeerplek voor een clusterplaats, dan zal er een inspanning worden gepleegd om een parkeerplek op een nabijgelegen locatie terug te winnen.

Rolcontainers zijbelading –technische-en veiligheidsaspecten
Voor de technische en veiligheidsaspecten gelden:
1. Voor de bereikbaarheid van de aanbiedplaats is het noodzakelijk dat de locaties zich op het trottoir, in de parkeerstrook of in het groen en direct aan de rijweg bevinden. Zo mogen er zich geen fietspaden of parkeervakken tussen de rijweg en de aanbiedplaats bevinden.
2. Bij de keuze voor de locatie dient rekening gehouden te worden met de minimaal benodigde hoogte van 5 meter boven de aanbiedplaats in verband met het legen van de rolcontainers,
3. Bij de keuze voor de locatie van de aanbiedplaats dient rekening gehouden te worden met de benodigde werkruimte tussen de te legen rolcontainer en het inzamel-voertuig. Bij zeer smalle rijwegen dient rekening gehouden te worden met een werkruimte van ongeveer 1 meter. Bij normale rijwegen (≥ 5 meter breed) hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden,
4. Als gevolg van het plaatsen en verwijderen van rolcontainers door gebruikers en het legen en terugplaatsen van de rolcontainers door de inzameldienst mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Aandachtspunten hierbij zijn verkeerslichten, voetgangersoversteekplaatsen, kruispunten, doorgaande wegen OV haltes et cetera;
5. Bij rijwegen met eenrichtingsverkeer dienen de aanbiedplaatsen rechts van de rijweg te worden aangewezen;
6. Bij rijwegen met tweerichtingsverkeer dienen de aanbiedplaatsen aan de rijwegzijde geplaatst te worden die een efficiënte inzamelroute van de inzamelwagen mogelijk maakt;
7. Aanbiedplaatsen langs doorgaande rijwegen (50 km/h en meer) zijn vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet ideaal. Wanneer geschikte alternatieven voorhanden verdienen deze de voorkeur;
8. Bij doorgaande rijwegen (50 km/h en meer) dient bij het aanwijzen van locaties voor aanbiedplaatsen rekening te worden gehouden met de zuigende werking van “rijwind” van (vracht)verkeer;
9. De met rolcontainers vol geplaatste aanbiedplaatsen (met name op wegkruisingen) dienen zo min mogelijk zicht te ontnemen van verkeersdeelnemers op verkeerssituaties (verkeersveiligheid);

10. Aanbiedplaatsen dienen zoveel mogelijk op gepaste afstand van bovengrondse obstakels (bomen, lantarenpalen en andere objecten) om schade tijdens de inzameling te voorkomen.

Ruimtelijke-en efficiencyaspecten
Voor de ruimtelijke en efficiencyaspecten gelden:
1. De lengte van de aanbiedplaats dient zo te worden vastgesteld dat de rolcontainers naast elkaar kunnen worden opgesteld (lintopstelling) met een minimale noodzakelijke tussenruimte van 10 cm;
2. De aanbiedplaats dient plaats te bieden voor rolcontainers uitgaande van het aantal aangesloten huishoudens, rolcontainers met een breedte van 60 cm en een tussenruimte van 10 cm tussen de containers;
3. De aanbiedplaats dient op de inzameldagen tot 20:00 uur en op de dagen vooraf aan de inzameldagen vanaf 20.00 uur als zodanig gebruikt te kunnen worden;
4. De markering van de lintopstelling bestaat uit twee tegels met een pijlafbeelding aan de buitenzijden van de opstelplaats. De pijlen wijzen in elkaars richting zodat duidelijk is dat de containers tussen deze tegels moeten staan.
5. De aanbiedplaats dient te worden gerealiseerd op verharding.
6. De aanbiedplaats mag niet leiden tot het (noodzakelijk) omleggen van de rijweg (inclusief fietspaden),
7. Haakse parkeervakken zijn als locatie voor aanbiedplaatsen ongewenst. Langsparkeervakken verdienen de voorkeur, maar beter is aanbiedplaatsen op parkeervakken geheel te vermijden.

De volgende wensen zijn aanwezig:
1. Er dient gestreefd te worden naar zo min mogelijk aantasting van de bestaande parkeercapaciteit, maar aantasting van de parkeercapaciteit is niet uit te sluiten. Indien er sprake is van beperkte parkeercapaciteit en er is tevens sprake is van het opofferen van een parkeerplek voor een aanbiedplaats, dan zal er een inspanning worden gepleegd om een parkeerplek op een nabijgelegen locatie terug te winnen;
2. Er dient zo veel mogelijk gebruik gemaakt te worden van de huidige aanbiedplaatsen voor zover deze voldoen aan de gestelde locatiecriteria. Er dient naar gestreefd te worden naar een zo beperkt mogelijke
functieverandering (bijvoorbeeld het opofferen van parkeervakken, groenstroken, looproutes).

17.1.2 Ondergrondse containers

Ondergrondse containers –locatiekeuze
1. De locatiekeuze voor ondergrondse containers dient zorgvuldig te worden uitgevoerd. Door het gebruik van locatiecriteria kunnen de locaties objectief worden vastgesteld en kunnen bewoners met bezwaren goede onderbouwingen worden gegeven ten aanzien van de locatiekeuze.
2. Het doel van de locatiecriteria is te waarborgen dat alle aan te wijzen locaties voor ondergrondse containers voldoen aan de volgende aspecten:

- Bewoners-en bereikbaarheidsaspecten (de locatie is als aanbiedplaats goed bereikbaar en bruikbaar voor gebruikers/bewoners en de inzameldienst, of dit is gemakkelijk te realiseren);
- Technische en veiligheidsaspecten (de locatie voldoet als aanbiedplaats aan de technische voorwaarden en de voorwaarden vanuit verkeersveiligheid, of dit is gemakkelijk te realiseren);
- Ruimtelijke en efficiency aspecten (de locatie heeft als aanbiedplaats een minimale impact op de huidige openbare ruimte en maakt een efficiënte inzameling mogelijk)

Wanneer op basis van de locatiecriteria meerdere alternatieve locaties kunnen worden aangewezen, dan zal in overleg met de gemeente, Omgevingsontwerp en Verkeer tot een keuze worden gekomen.

Ondergrondse containers -technische-en veiligheidsaspecten
Voor de technische en veiligheidsaspecten gelden:
1. De inzamelvoorziening mag niet in de nabijheid van een speelterrein worden geplaatst;
2. Er mag zich tussen de inzamelvoorziening en het inzamelvoertuig geen fietspad bevinden;
3. De inzamelvoorziening dient op een zodanige plaats te worden gesitueerd dat deze te allen tijde voor het inzamelvoertuig bereikbaar is.
4. De inzamelvoorziening moet zodanig gesitueerd zijn dat het inzamelvoertuig niet over geparkeerde wagens hoeft te hijsen;
5. De afstand tussen de inzamelvoorziening en de zijkant van het inzamelvoertuig bedraagt max. 2,50 meter;

6. De inzamelvoorziening mag niet direct aan een 50 km/u doorlopende weg worden gesitueerd, tenzij voldoende opstelruimte aanwezig is om zonder belemmering van het doorgaande verkeer de inzamelvoorziening te ledigen;
7. De afstand tussen inzamelvoorziening (zijkant grondplaat) en een blinde zijgevel van een gebouw dient tenminste 1 meter te zijn;
8. Het overrijden van de inzamelvoorziening door motorvoertuigen dient te allen tijde voorkomen te worden;
9. Binnen nabije afstand van de inzamelvoorziening mogen geen hoge objecten zoals bomen, lichtmasten en dergelijke aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor het ledigen van de inzamelvoorzieningen;
10. Boven het inzamelvoertuig dient een vrije werkruimte (let op hoogte voor hijsen container) te zijn die noodzakelijk is voor het legen van de ondergrondse container;
11. De inzamelvoorziening dient op een afstand geplaatst te worden conform de voorwaarden van de nutsbedrijven. Dit kan afwijken per kabel / leiding.

Ondergrondse containers -bereikbaarheid
Voor de bewoners-en bereikbaarheidsaspecten gelden:
1. De inzamelvoorziening mag niet belemmerend zijn voor de doorgang van weggebruikers (zoals rolstoelgebruikers, kinderwagens, en dergelijke). De minimale doorloop bedraagt 1,00 meter;
2. De inzamelvoorziening moet altijd bereikbaar zijn voor onder andere rolstoelgebruikers en ouderen;
3. De afstand tussen inzamelvoorziening en een voorgevel dient ten minste 5 meter te zijn;
4. Binnen een straal van 2 meter van de inzamelvoorziening mag geen gelegenheid zijn tot het parkeren van motorvoertuigen of andere voertuigen die een belemmering kunnen vormen voor het ledigen van de inzamelvoorzieningen;
5. De inzamelvoorziening moet zodanig gesitueerd zijn dat het inzamelvoertuig altijd in voorwaartse richting kan aan- en wegrijden;

De volgende wensen zijn aanwezig:
Het voorkomen van hinder voor omwonenden
(afstand tot terrassen, balkons, uitzichtramen, entrees et cetera).

Ruimtelijke-en efficiencyaspecten:
Voor de ruimtelijke en efficiencyaspecten gelden:
1. Het aantal ondergrondse containers voor de inzameling van restafval, PMD, OPK, glas en textiel worden per bouwplan bepaald door de gemeente;
2. Om beschadiging van de verharding bij het stempelen van het inzamelvoertuig te voorkomen moet een fundatie worden aangebrach

17.2 Brandkranen

De exploitant zorgt, indien nodig, voor het aanbrengen van brandkranen door N.V. Provinciaal Waterleidingsbedrijf Noord-Holland te Haarlem. De situering van de brandkranen ter goedkeuring voorleggen aan de plaatselijke brandweercommandant.
Op korte afstand van een brandkraan dient een aanduidingsbordje op de gevel of op een apart te plaatsen paal te worden aangebracht.

17.3 Bebording

Bij het aanbrengen van bebording dient het aantal palen zoveel mogelijk te worden beperkt door te combineren, bijvoorbeeld door gebruik maken van lichtmasten.
Binnen de bebouwde kom maatvoeringstabel 1 toepassen (bij uitzondering maatvoeringstabel 0). Plaatsing volgens de uitvoeringsvoorschriften BABW.

Meubilair met het oog op onderhoud, zoveel mogelijk in verharding plaatsen.

17.4 Speeltoestellen

Het beleid van gemeente Heiloo is om per buurt één centraal gelegen en goed geoutilleerde speelplek voor kinderen van alle leeftijden te realiseren.
Speeltoestellen moeten ten allen tijden een goedkeuringscertificaat hebben. Eigen gemaakte speelaanleidingen zijn niet toegestaan vanwege onderhoud en aansprakelijkheid.

Speelplaatsen bij voorkeur van natuurlijke materialen en niet hoger dan 150cm valhoogte (zodat ze op gazon kunnen staan). Het gazon voor plaatsing van de speeltoestellen minimaal een half jaar van te voren inzaaien. Rekening houden met dat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor maaiwerkzaamheden.

Bij speeltoestellen hoger dan 150cm kunstgras toepassen.

17.5 Uitvoeringseisen

Uiterlijk vier weken na het gereedkomen van de werkzaamheden aan terreininrichtingen dient een revisietekening op RD-coördinaten met een nauwkeurigheid van 50 mm en in hoogte t.o.v. NAP met een nauwkeurigheid van 10 mm (aangeleverd in pdf-formaat en dgn-formaat) te worden verstrekt aan de vertegenwoordiger van de gemeente, waarin het volgende is ingemeten en is vastgelegd (dus niet uitgaan van bestekstekening maar de uiteindelijke situatie inmeten):

- de locatie van straatmeubilair (paaltjes, borden, banken, afvalbakken etc.) op coördinaten (RD-net) met een nauwkeurigheid van 50 mm, met vermelding van types en materialen.

18 Openbare verlichting

18.1 Ontwerpeisen

De openbare verlichting dient te voldoen aan het meest recente Programma van Eisen Openbare Verlichting Gemeente Heiloo.

Uitgangspunt van de gemeente is om zoveel mogelijk een eigen openbaar verlichtingsnetwerk te creëren. Over de noodzaak hiervan dient voorafgaande aan de start van het project overleg plaats te vinden.

Voor het vaststellen van de locatie van de lichtmasten dient rekening te worden gehouden met:

- lichtmasten in de rijbaan zijn ongewenst en zijn alleen na toestemming van de vertegenwoordiger van de gemeente; indien toestemming wordt verleend, dienen de lichtmasten voldoende te worden beschermd tegen aanrijding;
- de erfafscheidingen, locatie voordeuren en inritten in de woonstraten;
- waar stegen uitkomen op de openbare weg en op parkeerplaatsen, dient, waar dit mogelijk is, een lichtpunt als een oriëntatieobject te worden geplaatst;
- voetgangersoversteken dienen te worden voorzien van verlichting;
- er dient voorkomen te worden dat lichthinder ontstaat doordat lichtmasten zodanig geplaatst zijn dat de verlichting hinderlijk bij woningen naar binnen schijnt. Voor het voorkomen van lichthinder is het onder andere belangrijk dat bij het ontwerp rekening gehouden wordt met bebouwing en raamposities;
- de aanwezigheid van bomen.

18.2 Uitvoeringseisen

Lichtmasten die langs een rijweg op een voetpad met een verhoogde band staan, dienen zodanig te worden geplaatst dat een minimale afstand van 0,30 m tussen de rijweg en de lichtmast wordt gerealiseerd. Bij voetpaden zonder verhoogde band dient deze afstand minimaal 0,50 m te zijn.

Bij het plaatsen van openbare verlichting mag er geen hinder plaatsvinden voor voetgangers, mensen met kinderwagens en dergelijke en mensen die gebruik maken van een persoonlijke hulpmiddelen zoals rolstoelen, rollators en dergelijke.
De vrije doorgang op voetpaden dient minimaal 1,00 m te bedragen
Voetpaden dienen obstakelvrij te zijn tot een hoogte van 2,20 m.

Uiterlijk vier weken na het gereedkomen van de werkzaamheden aan openbare verlichting dient een revisietekening op RD-coördinaten met een nauwkeurigheid van 50 mm en in hoogte t.o.v. NAP met een nauwkeurigheid van 10 mm (aangeleverd in pdf-formaat en dgn-formaat) te worden verstrekt aan de vertegenwoordiger van de gemeente, waarin het volgende is ingemeten en is vastgelegd (dus niet uitgaan van bestekstekening maar de uiteindelijke situatie inmeten):

- de locatie van de lichtmasten (incl. vermelding van lichtmastnummer, lichtmasthoogte, type armatuur en type lamp);
- de locatie van schakel- en verdeelkasten;
- het schakelschema van de schakelkasten;
- de tracés van aangelegde kabels met vermelding van de kabelnummers en de locaties van moffen (eindmoffen, aftakmoffen en dergelijke).

Als de aannemer van mening is dat het werk gereed is, dient hij de vertegenwoordiger van de gemeente om een oplevering te verzoeken.

De installatie wordt als niet opgeleverd beschouwd zolang de vereiste revisietekening, de meetrapporten en opleveringsdocumenten niet bij de directie zijn ingeleverd en zijn goedgekeurd. Tijdens de oplevering dienen kleine gebreken direct te worden hersteld. Als

tijdens de oplevering ernstige tekortkomingen worden geconstateerd, wordt het werk als niet opgeleverd beschouwd.
De aannemer garandeert de goede werking van de gehele installatie of een deel daarvan gedurende één jaar, gerekend vanaf het moment van oplevering. Binnen de garantietermijn dienen alle storingen en/of gebreken als gevolg van ondeugdelijke materialen of werkzaamheden direct en op kosten van de aannemer te worden hersteld.

Bijlage 2 Ontwerp- en uitvoeringseisen en materialisatie

	Materiaal	Specificaties	Kwaliteit	Toepassing	Opmerking
Grondwerk	zand	zand in zandbed zie Standaard 2015 en bestek			
	teelaarde	zie Standaard 2015 en bestek			
Duikers	betonbuis	diameter minimaal 800 mm , ongewapend beton, tenzij gewapend benodigd is			
Riolering	PVC-buis	minimaal Ø 125 mm, SN8, U-3 of Renofort, kleur rood/bruin RAL 8023		vuilwater-huisaansluitingen	
	PVC-buis	minimaal Ø 125 mm, SN8, U-3 of Renofort, kleur grijs		hemelwater huis- en kolkaansluiting	
	PVC-buis	minimaal Ø 250 mm, SN8, kleur rood/bruin RAL 8023		vuilwater hoofdriool	
	PVC-buis	minimaal Ø 250 mm, SN8, kleur grijs		hemelwater hoofdriool	
	PP-buis	Azura IR-Buis, kleur groen RAL6024, omhuld met weefsel plus vlies A83007/VL		Infiltratie Transportleiding	
	betonbuis	minimaal Ø 600 mm, ongewapend, tenzij gewapend benodigd is			
	PVC hulpstukken	stijfheidsklasse SN 8		vuil- en hemelwater afvoeren	
	putten algemeen	HWA putten voorzien van minimaal 0,30 m zandvang			
		VWA putten voorzien van stroomprofiel, kruinstuk of een afdekplaat die bestand is tegen rioolgassen			
	PE-put	put ondieper dan 2,00 m = Tegraput Ø800 mm, leveracier Wavin of gelijkwaardig put dieper dan 2,00 m = Tegraput min. Ø1000 mm, leveracier Wavin of gelijkwaardig		inspectieput vuil- en hemelwaterriool	
	betonput	minimale (inwendige) afmetingen 1000 x 1000 mm		bij toepassing van betonbuizen	
	putrand met deksel	Type 313 Vepro betongietijzer combinatie, hoog 240 mm, opschrift HW, VW of IT, leverancier TBS Soest of gelijkwaardig. Type met mangat van minimaal 600mm, type 435-VEPRO.		inspectieputdeksel	
	trottoirkolk	beton/gietijzercombinatie, klasse Y, Type TRK-4718, leverancier TBS Soest of gelijkwaardig		in trottoirbanden	

	straatkolk	beton/gietijzercombinatie, klasse Y, Type STR-9737, leverancier TBS Soest of gelijkwaardig		in molgoten	
	voetpadkolk	beton/gietijzercombinatie, klasse Y, Type STR-9301, leverancier TBS Soest of gelijkwaardig		in voetpaden/stegen	
	erfscheidingsput	PK315, leverancier Wavin of gelijkwaardig inclusief gietijzerendeksel, afgewerkt op maaiveld.		ontstoppingsstuk	
Persleiding/ pompput/ rioolgemaal	schakelkast	schakelkasten uitvoeren in roestvaststaal (RVS), kleur RAL 6005 mosgroen			
	schakelkast	schakelkasten monteren op een betonnen voet			
	schakelkast	de bodem van de schakelkasten afdichten met geëxpandeerde kleikorrels.			
Beschoeiing/ oevervoorziening	kunststof beschoeiing	met kunststof palen of houten palen met omgoten kunststof kop leverancier Bergschenhoek of Lankhorst of gelijkwaardig			
	onderwater beschoeiing	europees naaldhout	FSC		

	oeverbescherming	Aqua-flora matten en aqua-flora rollen van leverancier Naulitus toepassen of inplanten oeverbeplanting. Plantschema in overleg met de vertegenwoordiger van de gemeente afstemmen.			
Kunstwerken	vaarduiker	vaarduikers uitvoeren in beton, afmetingen bepalen in overleg met HHNK, belastingen volgens de Eurocode			
	verkeersbrug	constructie uitvoeren in beton			
	fietsbrug	constructie uitvoeren in kunststofcomposiet Fibercore of gelijkwaardig			
	voetgangersbrug	constructie uitvoeren in kunststofcomposiet Fibercore of gelijkwaardig			
	fundering	betonnen palen of gelijkwaardig			

	conservering leuning staal	thermisch verzinkt conform NEN 1461 (of vigerende NEN) met minimale laagdikte 120 mu, indien stalen leuningen worden voorzien van een eindkleur, deze kleur aanbrengen met een minimale droge laagdikte van 120mu. Voordat de eindkleur worden aangebracht dient de zinklaag voorbehandeld te worden, RAL 6009			

Verharding	gebakken straatsteen	dikformaat, kleur rood, Huwa of gelijkwaardig	A 4-12 EQ+	rijweg (keperverband)	
	gebakken straatsteen	dikformaat, kleur geel, Huwa of gelijkwaardig	A 4-12 EQ+	inrit, rabatstrook (halfsteensverband)	
	gebakken straatsteen	dikformaat, kleur bruin, Huwa of gelijkwaardig	A 4-12 EQ+	parkeervakken (elleboogverband)	
	betonstraatstenen	keiformaat/dikformaat, kleur wit, dik 80 mm		vlakken- en strepenmarkeringen/ verkeersgeleider	
	betontegel	150/300 x 300 x 45 mm, donkergrijs	KOMO	voetpad (halfsteens)	
	betontegel	150/300 x 300 x 60 mm, donkergrijs	KOMO	particuliere inrit (halfsteens haaks op trottoir), langs groenstroken, als lintlaag bij voetpaden waar langs geparkeerd wordt	
	betontegel	150/300 x 300 x 80 mm, donkergrijs	KOMO	inritconstructie rijweg (halfsteens haaks op trottoir)	
	betontegel	150/300 x 300 x 60 mm, rood	KOMO	fietspad (halfsteens)	
	opsluitband	80 x 200 mm, glad grijs		kantopsluiting trottoir	
	opsluitband	38/40 x 25 x 100 mm		uitstapstrook bij parkeervakken	
	trottoirband	130/150 x 250 mm, GIG Lavaro wit 705. (Struyckverwo of gelijkwaardig)		kantopsluiting rijweg	
	trottoirband	130/150 x 250 mm, GIG Lavaro wit 705. (Struyckverwo of gelijkwaardig)			
	trottoirband	180/200 x 250 mm, GIG Lavaro wit 705. (Struyckverwo of gelijkwaardig)		kantopsluiting rijweg	
	trottoirband	180/200 x 250 mm, GIG Lavaro wit 705. (Struyckverwo of gelijkwaardig)			
	standaard voor banden	banden stellen in stelspecie met steunrug van beton			

	inritband	600 x 160 x 500 mm, GIG Lavaro wit 705. (Struyckverwo of gelijkwaardig) bij trottoirband 130/150		mindervalideoprit	
	inritband	750 x 180 x 500 mm, GIG Lavaro wit 705. (Struyckverwo of gelijkwaardig) bij trottoirband 130/150		inritconstructie	
	inritband	650 x 200 x 300 of 500 mm, GIG Lavaro wit 705. (Struyckverwo of gelijkwaardig) bij trottoirband 180/200		mindervalideoprit	
	inritband	800 x 180 x 500 mm, GIG Lavaro wit 705. (Struyckverwo of gelijkwaardig) bij trottoirband 180/200		inritconstructie	

	schampblokken	600 x 500 x 400 mm, kleur wit		bochtbescherming	direct tegen bestrating
	stootband	900 x 200 x 200 mm, 1 maal afgerond, kleur grijs		afscherming parkeervakken	bij voorkeur niet toepassen
	stootband	900 x 200 x 200 mm, 1 maal afgerond, kleur hardsteen (donkergrijs)		afscherming parkeervakken	voorkeur niet toepassen
	stootpaal	VelopA Steady model BV, rond met vierkante voet 180 kg		bochtbescherming	
	halfverharding	kleischelpen, kleur geel, bruin, wit fractie 3 - 15 mm	BSB, KIWA		
Groenvoorziening	bomen	minimale maat nieuwe bomen: omtrek 18-20 cm op 1,00 m hoogte			
	boomverankering	Aquatec gietrand of BTL Treegator waterzak of gelijkwaardig		ondergrondse boomverankering kleine bomen	
	boomverankering	Naturope en Eco Keeper groot, leverancier Natural Plastics of gelijkwaardig		ondergrondse boomverankering grote bomen	
	gietrand	Natusheet, hoog 0,30 m, leverancier Natural Plastics of gelijkwaardig		opstaande rand ten behoeve van water geven rond bomen	
	boompalen	kastanjehout, diameter 120-140 mm, lang 3,00 m		2 per nieuwe geplante boom met boomband	op locaties met veel wind
	boombescherming	type Corona, model P, RAL 6009, leverancier VelopA of gelijkwaardig			

	boomrooster	type Classico vierkant, leverancier Samson Urban Elements of gelijkwaardig, detaillering afstemmen met gemeente			
	bomengranulaat	Leverancier BSI of gelijkwaardig			
	bomengrond	Leverancier BSI of gelijkwaardig			
	bomenzand	Leverancier BSI of gelijkwaardig			
	teelaarde	Standaard 2015			

	bosplantsoen	plantdichtheid 1/m2	80-100 cm	plantvak	
	halfhoge heesters	Afhankelijk van soort, overleg met de gemeente	50-60 cm	plantvak	
	lage heesters	Afhankelijk van soort, overleg met de gemeente	30-40 cm	Plantvak	
	haag	8/m1, dubbele rij, kruislings geplaatst	100-125 cm	plantvak	
	vaste planten	P9: 11st per m2 P11: 9st per m2	P9		
	graszaad	speel-sportgazon mengsel		gazon	
	graszaad	bermenmengsel afhankelijk van locatie			
	bloemenzaad	bloemenmengsel type G4 van de Cruijdthoeck of gelijkwaardig		bloemenweide	
Terreininrichting	afvalbak	type Bunn, RAL 6009, leverancier Samson Urban Elements of gelijkwaardig		bij bankje	
	drollinette	type Capitole, RAL 6009, leverancier Bammens of gelijkwaardig		in rand plantvak	
	bank	type BN, 3 of 4 personen, bamboecomposiet, leverancier VelopA of gelijkwaardig	FSC	gazon	
	picknickset	type Resto Combibamboecomposiet, leverancier VelopA of gelijkwaardig	FSC	gazon	

	fietsenstandaard	type Tulip, RAL 6009, leverancier VelopA of gelijkwaardig		trottoir	
	overkapping voor fietsen	type Deposito, leverancier VelopA of gelijkwaardig			
	speeltoestellen metaal/RVS	Nee, hout. Afwijken uitsluitend in overleg met de gemeente.	WAS		
	speeltoestellen kunststof	Nee, hout. Afwijken uitsluitend in overleg met de gemeente.	WAS	speelplek	
	speeltoestellen hout	Acacia met natuurlijke uitstraling	WAS	speelplek	
	hekwerk	staalmathekwerk, type Pallas Light of Security, RAL 6009, leverancier Heras of gelijkwaardig		afscheiding	
	fietssluis	type Timberfence, Model afneembaar of niet afneembaar, kleur bruin RAL 8017, leverancier VelopA of gelijkwaardig		fietssluis	

	ondergrondse container	type Metro, RAL 6009, leverancier VConsyst B.V. of gelijkwaardig • uitneembare container 5 m3; • inwerpzuil type Metro M52, 600 mm breed (rechthoekige uitvoering); • aanduiding afvalfractie (REST, PAPIER, GLAS…) 'meegebakken' onder anti-graffiti coating; • dubbelschalige RVS inwerptrommel (ca. 60 l); • voetgangersplatform verzinkt tranenplaat; • 3-haaks oppaksysteem onder de kap; • afwateringsrand; • veiligheidsvoorziening type Metro veiligheidsklapvloer; • betonnen buitenbak 5 m3; • Chiplock WMS Graphics; • 50 chipkaarten (dubbelzijdig bedrukt).			
	afzetpaal	Erdi anti-parkeerpaal Model 90 rood/wit		fietspad	

	diamantkoppaal	Erdi diamantkoppaal recycling kunststof met 2 reflectie banden	150x150x1400 mm	trottoir/berm	
	parkeerbeugel	Erdi parkeerbeugel model B: verzonken model	1190x840x150 mm	parkeervakken	
	verkeersborden	systeem benoemen DOR / 3M DG3 (klasse III)			
	verkeersbordpalen	thermisch verzinkte flespaal 48/76 mm, lengte minimaal 3,60 m			
	brandkraan	standaard gele betonnen brandkraanring		om de afsluitpotten van brandkranen	
Openbare Verlichting	Zie PvE				

Bijlage 3 Onderzoeken

Onderstaand een opsomming van mogelijk benodigde onderzoeken. Dit overzicht is mogelijk niet uitputtend. De exploitant heeft de verantwoordelijkheid te inventariseren wat nodig is en draagt de verantwoordelijkheid om alle benodigde en vereiste onderzoeken uit te voeren.

Onderzoek Archeologie
Uit de conclusies van het archeologische vooronderzoek voor de bestemmingsplanprocedures kan blijken dat aanvullend archeologisch onderzoek benodigd is. Als dit het geval is, zal via de vertegenwoordiger van de gemeente in overleg getreden moeten worden met de ambtenaar Cultuurhistorie.

Uit het aanvullende onderzoek kan volgen dat er een Plan van Aanpak archeologie gemaakt dient te worden. In elke fase van het project zal getoetst moeten worden of voldaan wordt aan de eisen van het Plan van Aanpak archeologie.

Onderzoek bestaande bebouwing (trillingen/monumenten)
Indien de aard van de werkzaamheden en/of de situatie van belendingen daartoe naar het oordeel van de vertegenwoordiger van de gemeente aanleiding geeft, dient de exploitant de te maken werken te verzekeren volgens de voorwaarden van een C.A.R.-verzekering. In dat geval dienen daarvoor in aanmerking komende belendingen in overleg met de verzekeringsmaatschappij en de betrokken eigenaren en gebruikers aan een bouwkundige inspectie te worden onderworpen en controlemetingen te worden uitgevoerd (de zogenaamde vooropnamen en naopnamen). Indien nodig dienen tijdens de werkzaamheden metingen (o. a naar trillingen, grondwaterstanden e.d.) te worden uitgevoerd.

Nulmeting
Indien de aard van de werkzaamheden en/of de situatie van de openbare ruimte daartoe naar het oordeel van de vertegenwoordiger van de gemeente aanleiding geeft, dient de exploitant een nulmeting van de openbare ruimte te laten maken. Een nulmeting is bedoeld om de bestaande situatie van te handhaven objecten (bijvoorbeeld wegen) zodanig vast te leggen (bijvoorbeeld inventarisatie met fotorapportage), dat gedurende de uitvoering gecontroleerd kan worden of deze objecten als gevolg van de uitvoering schade hebben opgelopen. De omvang van de meting wordt door de vertegenwoordiger van de gemeente bepaald. Een nulmeting wordt uitgevoerd door een onafhankelijke partij. De geconstateerde schade zal worden verhaald op de exploitant.

Terreininmeting
Voorafgaand aan de start van de ontwerpwerkzaamheden dient de bestaande situatie ingemeten te worden (in RD-net en in x-,y- en z-coördinaten). Op basis van deze inmeting kan gecontroleerd te worden of het ontwerp past in de beschikbare ruimte. Daarnaast kunnen de toekomstige hoogtes afgestemd worden op de omliggende (bestaande) hoogtes.

Terreininventarisatie
Indien in de terreininmeting niet alle (zichtbare) objecten in de bestaande situatie specifiek zijn meegenomen, dient een terreininventarisatie te worden uitgevoerd, waarbij deze objecten op een (digitale) tekening worden vastgelegd. Bij de terreininventarisatie dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de aanwezigheid van bomen en cultuurhistorische groenelementen (o.a. houtwallen en greppels). Deze dienen duidelijk zichtbaar te worden aangegeven op de op te zetten tekening van de bestaande situatie met vermelding van alle bijbehorende gegevens (stamdiameter, boomsoort en de conditie/vitaliteit).

Bestaande kabels en leidingen (verwijderen/verleggen)
Om inzicht te krijgen in de ligging van bestaande kabels en leidingen dient een zogenaamde KLIC-melding te worden gedaan. Op basis van deze gegevens kan nagegaan worden of kabels of leidingen obstakels vormen en dus verlegd moeten worden. De procedure voor het verleggen van kabels en leidingen duurt namelijk een aantal maanden.

Bestaande riolering
Om een goede afvoer van (afval)water vanuit het plan te realiseren dient de nieuw te ontwerpen riolering te worden afgestemd op de bestaande riolering. Hiertoe dient onderzocht te worden wat de extra debieten zijn en of de nieuwe en bestaande riolering qua diepteligging op elkaar aangesloten kunnen worden. Door de gemeente wordt het punt van het stelsel bepaald, waarop aangesloten kan worden. De gemeente bepaalt of het bestaande stelsel de extra afvoer kan opvangen, of dat nadere maatregelen (bijvoorbeeld het aanpassen van een rioolgemaal) nodig zijn. De gemeente levert een digitale tekening (in dxf) van het bestaande rioolsysteem aan. De ligging van het riool op deze tekening (in RD-coördinaten - x,y,z) is indicatief en moet door middel van inmeting nagegaan worden.

Geotechnisch (zettingen, funderingsconstructies)
Voor de aan te leggen riolering geldt dat veenlagen tot 1,00 m onder de buis verwijderd dienen te worden en te worden vervangen door zand in zandbed. Om aan te tonen dat er geen onwenselijke zettingen plaats zullen vinden, dient een geotechnisch advies te worden opgesteld.

Eindzettingen worden per definitie geacht bereikt te zijn binnen een periode van 30 jaar na ophoging. De restzettingseis bedraagt 0,10 m in 30 jaar. Het geotechnisch advies dient antwoord te geven op de vraag op welk tijdstip voldaan wordt aan de restzettingseis en/of indien van toepassing en een onderbouwd voorstel te bevatten voor maatregelen om binnen de beschikbare tijd op een verantwoorde de restzettingseis te bereiken. Hiertoe dient het geotechnisch advies minimaal te bevatten:

- een omschrijving van het advies, de berekeningen, gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden;
- een omschrijving van de gebruikte berekeningsmodellen, berekeningswijzen en gebruikte programmatuur;
- de voor het geotechnisch advies relevante eisen. Het advies dient een navolgbare verificatie van deze eisen te bevatten;
- het gebruikte grondonderzoek en de op basis daarvan geschematiseerde bodemopbouw (inclusief motivering) inclusief alle toegepaste grondparameters (inclusief afleiding/motivering) en aangehouden grondwaterstanden/grondwaterstandsverloop (inclusief motivering);
- De beschouwde representatieve dwarsprofielen (inclusief motivering van de keuze);
- de te verwachten eindzettingen en restzettingen;
- indien van toepassing; de maatregelen die noodzakelijk zijn om binnen de gestelde bouwtijd aan het restzettingscriterium te voldoen (inclusief motivering van de keuze);
- de ophoogfasering;
- de berekeningsresultaten en de vertaling daarvan naar een advies. De in- en uitvoer van de berekeningen dienen in de bijlagen te worden opgenomen;
- een beschrijving van eventuele risico’s en de beheersmaatregelen. De volgende eisen worden gesteld aan het geotechnisch advies(rapport):
- het rapport dient navolgbaar te zijn en (ontwerp)keuzen dienen verantwoord en onderbouwd te worden;
- de berekeningen dienen te worden gemaakt volgens de relevante leidraden en normen met in Nederland gangbare berekeningsmodellen en computerprogramma’s.

Indien er kunstwerken in het plan worden opgenomen, dan dienen deze zettingsvrij te worden gefundeerd. Hier dient een geotechnisch advies voor te worden opgesteld.

Geohydrologisch / bouwrijpadvies
In de uiteindelijke woonsituatie is het onwenselijk dat grondwateroverlast optreedt. Hiertoe dient in het voortraject onderzocht te worden op welke wijze wordt voorkomen dat grondwateroverlast kan optreden. In een bouwrijpadvies dient aangegeven te worden hoe de ontwateringsdiepte van woningen en wegen e.d. wordt gegarandeerd. Op basis van dit advies dient het toekomstige vloerpeil met de vertegenwoordiger van de gemeente te worden afgestemd.

Een bemalingsadvies voor de uitvoeringsfase (mogelijk benodigd voor het aanleggen van de riolering) kan een onderdeel van het geohydrologisch onderzoek zijn.

Milieuhygiënisch onderzoek van (water)bodem en (grond)water
Om de bestaande milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan te tonen dient in ieder geval een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden waarbij ook de kwaliteit van het grondwater moet worden beschouwd. Een onderdeel van het verkennend bodemonderzoek is een historisch onderzoek. Eventueel benodigde vervolgonderzoeken zullen uit dit bodemonderzoek moeten blijken. Indien bestaande watergangen opgeschoond, gebaggerd, vergraven of gedempt gaan worden, dient de aanwezige waterbodem milieuhygiënisch onderzocht te worden.

Indien grond van de locatie afgevoerd zal gaan worden, dient de exploitant er voor zorg te dragen dat deze grond voldoende (milieukundig) onderzocht is.

Asbestonderzoek
Indien verhardingen worden opgenomen waaronder een fundering aanwezig is, dan dient deze fundering onderzocht te worden op de aanwezigheid van asbest. Indien puin in de ondergrond wordt aangetroffen, dient aangetoond te worden dat deze grond “asbestvrij” is. Indien voor de ontwikkeling bestaande opstallen gesloopt moeten worden, dienen deze eveneens op asbest onderzocht te worden.

Niet gesprongen explosieven (NGE)
Er dient aangetoond te worden dat er geen risico is op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

Flora- en fauna/natuurtoets
Uit de procedures van het bestemmingsplan kan blijken dat er een flora- en faunaonderzoek benodigd is.

Watertoets
Voor het bestemmingsplan dient een watertoets uitgevoerd te worden. De conclusies uit deze watertoets dienen in het ontwerp meegenomen te worden.

Lucht en geluid
Voor het bestemmingsplan dient een onderzoek ten aanzien van lucht en geluid uitgevoerd te worden. De conclusies uit dit onderzoek dienen in het ontwerp meegenomen te worden.

Verhardingsonderzoek
Voor het verwijderen van bestaande (asfalt)verhardingen inclusief eventueel aanwezige fundering dient aangetoond te worden wat de milieuhygiënische kwaliteit van de vrijkomende materialen is en wat de hergebruikmogelijkheden zijn. Daarnaast kan een verhardingsonderzoek worden gebruikt voor het opstellen van een verhardingsadvies voor de nieuw aan te leggen verhardingen.

Verhardingsadvies
Om aan te tonen dat de constructieopbouw van nieuw aan te leggen verhardingen geschikt is om de toekomstige verkeersdruk aan te kunnen, kan het noodzakelijk zijn een verhardingsadvies opgesteld te worden. De vertegenwoordiger van de gemeente bepaalt of dit nodig is.

Verkeersonderzoek / parkeeronderzoek
Om aan te tonen dat de nieuwbouwontwikkeling geen significante invloed heeft op de bestaande verkeerssituatie (bijvoorbeeld doorstroming en parkeerbehoefte), dient voor het bestemmingsplan een verkeersonderzoek en/of parkeeronderzoek uitgevoerd te worden. De conclusies uit dit onderzoek dienen in het ontwerp meegenomen te worden.

Cultuurhistorie
Binnen de gemeente wordt veel waarde gehecht aan de cultuurhistorische waarden. Per ontwikkellocatie wordt voorafgaand aan de planvorming door de gemeente een cultuurhistorische waardenkaart (Stroomlijn) gemaakt. Deze dient tijdig opgevraagd te worden bij de vertegenwoordiger van de gemeente.

Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan moet rekening gehouden worden met deze cultuurhistorische waardenkaart.

Duurzaamheid
Voor de woningbouwontwikkeling dient in kaart te worden gebracht welke mogelijkheden er zijn voor het duurzaam aanleggen van de openbare ruimte. Te denken valt aan E-laadpunten, dimbare LED-verlichting, sensorverlichting, groene verlichting, verlichting op zonnepanelen, klimaatadaptatie (infiltratie in brede groene bermen en waterpasserende verharding). Duurzame ontwikkelingen vinden plaats binnen de uitgangspunten van dit handboek.

Bijlage 4 Vergunningen

Deze bijlage geeft inzicht in benodigde vergunningen en andere besluiten die nodig zijn of vereist worden. Er is niet beoogd een volledige opsomming te verschaffen. De exploitant dient zichzelf op de hoogte te stellen van wat nodig is.

Bestemmingsplan en inpassingsplan
Voor de bestemmingsplanprocedure dient via de vertegenwoordiger van de gemeente in contact getreden te worden met de beleidsmedewerker ruimtelijke ordening.

De randvoorwaarden vanuit deze procedures kunnen als input dienen voor de aan te vragen vergunningen.

Omgevingsvergunning
Voor het project kan een omgevingsvergunning vereist zijn. De omgevingsvergunning kan bestaan uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting;
- het in gebruik nemen van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid;
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde;
- een uitweg maken of veranderen;
- monumentenvergunning.

Voor een volledige check kan het Omgevingsloket Online worden geraadpleegd.

Gemeente Heiloo kent alleen een omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand (bomen, houtwallen, etc.) die op de Definitieve vastgestelde lijst met monumentale en beeldbepalende bomen maart 2016 staat vermeld. Uitgangspunt is dat bomen in de openbare ruimte niet gekapt mogen worden, tenzij hiervoor (schriftelijk) toestemming wordt verkregen van de vertegenwoordiger van de gemeente.

Watervergunning
De exploitant en de gemeente Heiloo informeren gezamenlijk de waterbeheerder (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) over de stedenbouwkundige invulling van de locatie. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van het werk dient de exploitant in het bezit te zijn van een watervergunning.

Peilbesluit (bij gewijzigd waterpeil)
Indien in het plan afwijkende waterpeilen toegepast gaan worden, kan het nodig zijn om een peilbesluit aan te vragen.

Verkeersbesluit
Indien als gevolg van de woningbouwontwikkeling (ingrijpende) wijzigingen moeten worden doorgevoerd aan de bestaande verkeersstructuur (bijvoorbeeld de functie van een weg), kan het nodig zijn om een verkeersbesluit te nemen. Alleen de wegbeheerder (dit is in de meeste gevallen gemeente Heiloo) kan dit (door de exploitant voldoende gemotiveerde) verkeersbesluit nemen. De exploitant dient dit met de vertegenwoordiger van de gemeente af te stemmen, waarbij rekening gehouden moet worden met eventuele bezwaartermijnen tegen het besluit.

Aanwijsbesluit afvalinzameling
Voor de plaatsing van ondergrondse afvalcontainers is een aanwijsbesluit van de gemeente benodigd. De exploitant dient dit met de vertegenwoordiger van de gemeente af te stemmen, waarbij rekening gehouden moet worden met eventuele bezwaartermijnen tegen het besluit.

Sanerings-"vergunning"
Indien uit (water)bodemonderzoeken volgt dat een sanering uitgevoerd dient te worden, kan het nodig zijn om een saneringsplan op te stellen en een goedkeuringsbeslissing aan te vragen of een Besluit Uniforme Saneringen (BUS) melding te doen.
Hiervoor dient te worden afgestemd met de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN).

Kabels en leidingen procedure
Aanleg van nieuwe kabel- en leidingentracés en aanpassingen van kabels en leidingen dienen tijdig aangevraagd te worden bij de nutsbedrijven. De coördinator kabels en leidingen van de gemeente Heiloo dient zijn goedkeuring te geven op de nutstracés en de aanvliegroutes.

Verordening straatnaamgeving en huisnummering
Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de straatnaamgeving en de huisnummering. Binnen de gemeente Heiloo is een aparte procedure van toepassing, die op verzoek wordt aangeleverd door de vertegenwoordiger van de gemeente.

Bijlage 5 Aanleveren tekeningen

De in de ontwerpfase aan te leveren tekeningen dienen een maximale afmeting te hebben van A0. Situatietekeningen dienen een maximale schaal te hebben van 1:500 of 1:200. Details en dwarsprofielen dienen een schaal van 1:10 tot 1:100 te hebben, afgestemd op de leesbaarheid van wat wordt afgebeeld.

Voor de bestekfase geldt een schaal van de situatietekeningen van 1:200.

De tekeningen dienen digitaal als PDF en DGN te worden aangeleverd bij de vertegenwoordiger van de gemeente.

Aanleveren conform de NLCS – de Nederlandse standaard voor CAD tekenen binnen de grond-, weg en waterbouw.

Ten alle tijde geldt dat eventuele opvolgende gewijzigde versies van tekeningen, modellen en plannen et cetera vergezeld dienen te gaan van een attent making op wat gewijzigd is.

Bijlage 6 Overdrachtsprotocol Heiloo

Versie 14-5-2019

Overdracht

Tijdens de realisatiefase van een bouwproject is de ontwikkelaar eigenaar en beheerder van het ontwikkelgebied. Het gebied is in deze fase niet openbaar toegankelijk. Na oplevering van (een aantal) woningen is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, vanaf het moment dat het gebeid openbaar toegankelijk is, met uitzondering van de publieke taken als wetshandhaving, het ophalen van huisvuil, straatreiniging, gladheidsbestrijding, politiesurveillance en ambulance. Het gereedgekomen gebied wordt overgedragen gebied wordt overgedragen aan de gemeente en vanaf dat moment is de gemeente eigenaar en beheerder van het gebied.

De oplevering geschiedt in vijf stappen:

1. Gereedmelding van het werk door de aannemer aan de ontwikkelaar;
2. Vooropname van het werk door de ontwikkelaar met de gemeente en de aannemer;
3. Onderhoudsperiode
4. Inspectie voor overdracht van de openbare ruimte;
5. Opleveringsdossier 15 werkdagen na goedkeuring van het ‘Procesverbaal van Overdracht’ bij de gemeente ter goedkeuring en ter acceptatie inleveren.

In de volgende paragrafen zijn de te volgen procedures binnen de processtappen beschreven.

Stap 1: Gereedmelding werkzaamheden

Doel

Vastleggen van de gereedmelding van de werkzaamheden van de aannemer aan de Ontwikkelaar. Voorts het vastleggen van de vooropname.

Procedure

- Zodra de aannemer gereed is met het plan dient de aannemer dit schriftelijk te melden bij de ontwikkelaar;
- De ontwikkelaar legt de gereedmelding schriftelijk vast en licht de gemeente binnen 5 werkdagen schriftelijk in;
- Bij deze gereedmelding wordt er een uitnodiging toegevoegd tot het houden van een vooropname. De vooropname vindt binnen 10-werkdagen na melding door de aannemer aan de ontwikkelaar plaats;
- De gemeente beantwoordt de uitnodiging van de ontwikkelaar schriftelijk, binnen 5-werkdagen. Hierin vermeldt de gemeente wie bij de vooropname namens de gemeente aanwezig zal zijn. Ook bevestigt zij de datum en het tijdstip.

Verantwoordelijkheden

- Gereedmelding werkzaamheden: de aannemer
- Vastlegging gereedmelding: de ontwikkelaar
- Inlichten van de gemeente: de ontwikkelaar
- Bevestiging van de vooropname: de gemeente

Tijdsduur

- Vanaf gereedmelding door de aannemer tot datum van vooropname is de tijdsduur maximaal 15 werkdagen.

Documenten

Documenten bij processtap 1 van overdracht:

- Schriftelijke gereedmelding van de aannemer aan de afgevaardigde van de onwikkelingscombinatie;
- Schriftelijke vastlegging van de gereedmelding werkzaamheden door de afgevaardigde van de ontwikkelaar;
- Uitnodigingsbrief van de afgevaardigde van de ontwikkelaar aan de afgevaardigde van de gemeente;

- Bevestigingsbrief van de afgevaardigde gemeente aan afgevaardigde van de ontwikkelaar.

Stap 2: Vooropname

Doel
Het uitvoeren van een vooropname van het gereedgemelde werk van de aannemer.
De vooropname is bedoeld om te controleren of het gereedgemelde werk volgens het bestek is uitgevoerd en of er geen zichtbare gebreken zijn die noodzakelijk door de aannemer hersteld dienen te worden.

Uitgangspunten
- De vooropname van het werk geschiedt van het gehele perceel.

Procedure
- Bij de vooropname dient de afgevaardigde van de ontwikkelaar, de aannemer en de afgevaardigde van de gemeente het gereed gemelde werk visueel te beoordelen;
- De afgevaardigde van de gemeente dient samen met de aannemer en de afgevaardigde van de ontwikkelaar de 'Checklist van Vooropname', zie appendix I, door te lopen en in te vullen. Opmerkingen dient men op dit formulier per onderdeel aan te geven. Van schadegevallen dienen er foto-opnamen gemaakt te worden;
- De afgevaardigde van de ontwikkelaar verzamelt alle opmerkingen en stelt, binnen 5 werkdagen na de vooropname, een 'Proces-verbaal van Vooropname' op;
- Het proces-verbaal dient binnen 10 werkdagen ter goedkeuring en ter acceptatie door de afgevaardigde van de gemeente Heiloo te zijn ontvangen. Het procesverbaal dient ook een kopie van de Checklist van Vooropname met opmerkingen die alle aanwezigen hebben gemaakt, te bevatten;
- De afgevaardigde van de gemeente controleert het Procesverbaal van Vooropname en dient deze bij goedkeuring te ondertekenen en te dateren;
- De afgevaardigde van de gemeente stuurt deze afgetekende en gedateerde procesverbaal binnen 5 werkdagen na ontvangst naar de afgevaardigde van de ontwikkelaar;
- Indien het Procesverbaal van Vooropname door de gemeente wordt afgekeurd, dient dit binnen 5 werkdagen na ontvangst van het procesverbaal schriftelijk aan de afgevaardigde van de ontwikkelaar kenbaar te worden gemaakt. Hierin dient de afgevaardigde van de gemeente de argumenten aan te geven waarom het Procesverbaal is afgekeurd;
- De afgevaardigde van de ontwikkelaar dient binnen 5 werkdagen na ontvangst van deze afkeuring te schriftelijk reageren. De reactie dient zo te zijn opgebouwd dat er een goedkeuring van de gemeente kan worden verwacht;
- Als de reactie binnen is dan dient de afgevaardigde van de gemeente dit binnen 5 werkdagen goed te keuren en schriftelijk vast te leggen en de afgevaardigde van de ontwikkelaar schriftelijk op de hoogte te stellen.

Verantwoordelijkheden
- Het doen van de vooropname: alle partijen
- Invullen van de Checklist Vooropname: alle partijen
- Opstellen van procesverbaal van vooropname: de ontwikkelaar
- Goedkeuring/afwijzing van het procesverbaal: de gemeente
- Reactie op afkeuring: de ontwikkelaar

Tijdsduur
- Vanaf vooropname tot aan goedkeuring van het procesverbaal is de tijdsduur maximaal 15 werkdagen.
- Indien bij afkeuring van het procesverbaal is de tijdsduur maximaal 25 dagen.

Documente
Documenten bij processtap 2 van overdracht:
- Checklist van Vooropname;
- Procesverbaal van Vooropname;
- Bij goedkeuring: ondertekende en gedateerde Procesverbaal van Vooropname
- Bij afwijzing: schriftelijke afwijzing Procesverbaal van Vooropname;

- Schriftelijke reactie van de afgevaardigde van de ontwikkelaar aan de afgevaardigde Gemeente;
- Schriftelijke goedkeuring.

Stap 3: Onderhoudsperiode

Gedurende deze periode verzorgt de ontwikkelaar het onderhoud aan de openbare ruimte. De onderhoudsperiode is per project afhankelijk en dient per project contractueel te worden vastgelegd.

Stap 4: Inspectie ten behoeve van overdracht van de openbare ruimte

Doel
Het inspecteren van het werk dat gereed is voor de overdracht van de ontwikkelaar naar de gemeente.

Uitgangspunten
- Er heeft al een vooropname van het werk plaatsgevonden;
- De onderhoudsperiode heeft plaatsgevonden;
- De gebreken uit de vooropname dienen door de aannemer te zijn hersteld;
- Gebreken uit de onderhoudsperiode dienen door de aannemer te zijn hersteld;
- Het rioolstelsel en de openbare drainagestelsel dienen schoon zijn gespoten en er dient aangetoond te worden dat de stelsels goed functioneren;
- De schadebeelden die uit de video-inspecties naar voren zijn gekomen, dienen te zijn hersteld. Dit dient aangetoond te worden met een tweede video-inspectie vlak na reiniging van het rioolstelsel en maximaal 5-werkdagen voor overdracht aan de gemeente;
- Op de wegen in de overgedragen ruimte is bouwverkeer niet toegestaan. Ook vinden er geen bouwactiviteiten meer plaats in deze gebieden;
- De inspectie dien zo spoedig mogelijk na de onderhoudsperiode plaats te vinden;
- De overdracht geschiedt na realisatie van het gehele plan.

Procedure
- De afgevaardigde van de ontwikkelaar nodigt schriftelijk de afgevaardigde van de gemeente uit om binnen 10 werkdagen na ontvangst van de uitnodiging de inspectie ten behoeve van overdracht te houden;
- De afgevaardigde van de gemeente en van de ontwikkelingscombinatie dienen samen het afgeronde werk te inspecteren;
- De bevindingen dient de afgevaardigde van de ontwikkelaar op te nemen in een Procesverbaal van Overdracht. Het procesverbaal dient de afgevaardigde van de ontwikkelaar, binnen 5 werkdagen na de inspectie, op te stellen en ter goedkeuring en ter acceptatie te versturen naar de afgevaardigde van de gemeente;
- De afgevaardigde van de gemeente controleert het Procesverbaal van Overdracht en dient deze bij goedkeuring te ondertekenen en te dateren;
- De afgevaardigde van de gemeente stuurt dit getekende en gedateerde procesverbaal binnen 5 werkdagen na ontvangst naar de afgevaardigde van de ontwikkelaar;
- Indien het Procesverbaal van Overdracht wordt afgekeurd, dient dit binnen 5 werkdagen na ontvangst van het procesverbaal schriftelijk aan de afgevaardigde van de ontwikkelaar kenbaar gemaakt te worden. Hierin dient de afgevaardigde van de gemeente de argumenten aan te geven waarom het Procesverbaal is geweigerd
- De afgevaardigde van de ontwikkelaar dient binnen 5 werkdagen na ontvangst van deze afkeuring schriftelijk te reageren. De reactie dient zo zijn opgebouwd dat er een goedkeuring van de gemeente kan worden verwacht
- Wanneer de reactie binnen is, dan dient de afgevaardigde van de gemeente deze binnen 5 werkdagen schriftelijk vast te leggen en de afgevaardigde van de ontwikkelaar op de hoogte te stellen

Verantwoordelijkheden
- Uitnodiging voor inspectie: de gemeente

- Het doen van de inspectie: de gemeente en de ontwikkelaar
- Opstellen van een procesverbaal van overdracht: de ontwikkelaar
- Goedkeuring/afwijzing van het procesverbaal: de gemeente
- Reactie op afkeuring: de ontwikkelaar

Tijdsduur
- Vanaf ontvangst van uitnodiging door de gemeente tot aan goedkeuring van het Procesverbaal is de tijdsduur maximaal 20 werkdagen.
- Indien bij afkeuring van het procesverbaal is de tijdsduur maximaal 30 dagen.

Documenten
- Documenten bij gereedmelding werkzaamheden:
- Checklist van Vooropname en Procesverbaal van Vooropname;
- Procesverbaal van Overdracht;
- Bij goedkeuring: ondertekende en gedateerde Procesverbaal van Overdracht;
- Bij afwijzing: schriftelijke afwijzing Procesverbaal van Overdracht;
- Schriftelijke reactie van de afgevaardigde van de ontwikkelaar aan de afgevaardigde Gemeente;
- Schriftelijke goedkeuring.

Stap 5: Opleveringsdossier

Als het Procesverbaal van Overdracht is goedgekeurd door de gemeente dan dient er een overleveringsdossier te worden opgesteld. Het opleveringsdossier is een verzameling van gegevens van het over te dragen openbaar ruimte van de ontwikkelaar aan de gemeente. Het opleveringsdossier dient binnen 15 werkdagen na goedkeuring van het 'Procesverbaal van Overdracht' bij de gemeente ter goedkeuring en ter acceptatie te worden ingeleverd.
Het overleveringsdossier moet minimaal de volgende gegevens bevatten:
- Kopie van goedgekeurde Procesverbaal van Vooropname;
- Kopie van goedgekeurde Procesverbaal van Overdracht;
- Revisiegegevens, zie appendix II. De revisietekeningen dienen in tweevoud zowel analoog als digitaal aangeleverd te worden. Gemeente Heiloo werkt met het tekenprogramma Microstation V8. Hierom dienen de tekeningen digitaal in DGN-formaat op CD-ROM te worden aangeleverd;
- Garantieverklaringen. De ontwikkelaar staat er voor in dat de gegarandeerde onderdelen vrij zijn van zichtbare en onzichtbare gebreken en goed zullen functioneren. De ontwikkelaar zal voor haar rekening voorkomende gebreken herstellen, op eerste aanzeggen en tot genoegen van de gemeente Heiloo;
- Onderhoudsboeken en goedgekeurde beheerplannen;
- Aftekenlijst met de overdrachtsverklaring. Als de gegevens in goede orde zijn ontvangen dan is na ondertekening van het opleveringsdossier de overdracht formeel een feit. Hierbij gaat het onderhoud en beheer van de openbare ruimte over naar de gemeente Heiloo.

Onderhoudsplan
Voor alle werken dient een onderhouds-/beheerplan opgesteld te worden en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente. In het plan staat aangegeven welk onderhoud/beheer de eerste 10 jaar noodzakelijk is om de kwaliteit van de materialen en objecten te behouden en te garanderen.
Het doel van het onderhoud is tweeledig. Ten eerste het in zodanige staat houden van de werken dat deze de functie waarvoor ze zijn aangelegd kunnen blijven vervullen. Ten tweede het voorkomen van gevaarlijke situaties, waardoor schadeclaims zouden kunnen ontstaan.

In het onderhouds-/beheerplan dient te worden opgenomen:
- Doelstelling onderhoud;
- De aanwezige materialen en hoeveelheden;
- Het inspectieregiem en eventuele acties die worden ondernomen bij geconstateerde gebreken;
- De uit te voeren onderhoudsmaatregelen (maatregelen, frequentie, tijdstip/periode en materiaal).

Bijlage I behorend bij overdrachtsprotocol: Checklist vooropname

DATUM:
NAAM:
BESTEKSNUMMER:
TEKENINGNUMMERS:

Vooropname dient geschieden op de volgende onderdelen:

1. Verharding/Verkeer

- Juiste verharding aanwezig ja/nee
- Juiste verband aanwezig ja/nee
- Staat van elementverharding goed/matig/slecht
- Drempels in goede verband ja/nee
- Drempels de juiste maat ja/nee
- Staat van asfaltverharding goed/matig/slecht
- Belijning juist/onjuist
- Parkeerplaatsen afmetingen juist/onjuist
- Staat verharding parkeerplaatsen goed/matig/slecht
- Erfafscheiding 100*200-band ja/nee
- Opsluiting elementverharding ja/nee
- Staat verharding rond lichtmasten goed/matig/slecht
- Zetting ja/nee
- Maatvoering juist ja/nee

Opmerkingen verharding:

2. Riolering

- Kolken juiste plaats en uitvoering ja/nee
- Kolken juiste leverancier ja/nee
- Omgeving rond kolken goed/matig/slecht
- Putten juiste plaats ja/nee
- Putten van de goede grootte ja/nee
- Putranden juiste leverancier ja/nee
- Putranden en deksels met juiste tekst ja/nee
- Omgeving rond putten goed/matig/slecht
- Afwatering van verharding goed/matig/slecht
- Afschot van verharding goed/matig/slecht
- Huisaansluitingen info ja/nee
- Hoofdriolering goed/matig/slecht
- Pompen/rioolgemalen goed/matig/slecht

Opmerkingen riolering:

3. Openbare verlichting en Verkeersregel installatie (VRI)

- Mast juiste formaat/lev./type ja/nee
- Mast op de juiste plaats ja/nee
- Mast in lood (rechtstand) ja/nee
- Mastnummering aanwezig ja/nee
- Detectielussen aanwezig ja/nee
- VRI/Armatuur juiste formaat/lev./type ja/nee
- VRI/Armatuur schoon ja/nee
- VRI/Armatuur juiste hoek ja/nee
- Lampen juiste kleur ja/nee
- Mast vulling schoon zand ja/nee

- Mastvoetbescherming ja/nee
- Mastdiepte (i.v.m. coating) goed/matig/slecht
- Mast deurlocatie goed/matig/slecht
- Mast schade ja/nee
- VRI/Verlichting conflicten ja/nee
- VRI/Branden alle lampen ja/nee
- VRI, werking / volgorde correct ja/nee

Opmerkingen verlichting:

4. Groenvoorzieningen

- Groenvakken onderhouden ja/nee
- Oevers schoon en onderhouden ja/nee
- Juiste vegetatie oevers ja/nee
- Bermen schoon goed/matig/slecht
- Bomen juiste soort ja/nee
- Bomen gezond ja/nee
- Bomen in lood ja/nee
- Bomen ondersteund met boompalen goed/matig/slecht
- Bomen juiste formaat ja/nee

Opmerkingen groenvoorzieningen:

5. Waterhuishouding

- Watergangen schoon ja/nee
- Doorstroming watergang goed ja/nee
- Watergang juiste diepte ja/nee
- Duikers schoon ja/nee
- Staat beschoeiing/damwanden/kadeconstructies goed/matig/slecht
- Beschoeiing/damwanden e.d. waterdicht ja/nee

Opmerkingen waterhuishouding:

6. Bebording en markering

- Juiste bebording ja/nee
- Borden juiste retroreflectie klasse ja/nee
- Bebording op juiste plek ja/nee
- Borden schoon ja/nee
- Paal en bord aansluit. goed/matig/slecht
- Borden de juiste kant ja/nee
- Paal in lood ja/nee
- Juiste markering ja/nee
- Juiste kleur en afmeting markering ja/nee

Opmerkingen bebording en markering:

7. Speelvoorzieningen

- Juiste speeltuigen aanwezig ja/nee
- Speeltuigen conform wetgeving aangebracht ja/nee
- Speeltuigen schoon en heel ja/nee
- Scharnieren en andere delen gesmeerd goed/matig/slecht
- Coating aanwezig goed/matig/slecht
- Ondergrond zoals omschreven in bestek goed/matig/slecht

Opmerkingen speelvoorzieningen:

Aftekenlijst Naam Paraaf Datum:

Afgevaardigde van de gemeente Heiloo …….. .. / .. / ….

Afgevaardigde van de ontwikkelingscombinatie …….. .. / .. / ….

Aannemer …….. .. / .. / ….

Bijlage II behorend bij overdrachtsprotocol: Nadere specificaties van documenten en bescheiden

De documenten maken onderdeel van het opleveringsdossier en de ondernemer dient deze binnen 15 werkdagen na goedkeuring van het “Procesverbaal van Overdracht” bij de gemeente ter goedkeuring en acceptatie in. De revisietekeningen inleveren zowel op gewaarmerkte witdruk als digitaal in DGN formaat (microstation versie V8) in standaard coördinaten stelsel van Nederland Masterunits in meters. Gegevens middels GPS inmeten en vastleggen aan RD coördinatie stelsel. Nauwkeurigheid meetgegevens X,Y coördinaat ± 30 mm en Z-coördinaat ± 40 mm.

Verhardingen

1. Bestek en (revisie)tekeningen waarbij de gehele nieuwe situatie is ingemeten.
2. Verhardingsadvies met daarin gegevens over opbouw van asfalt- en betonverhardingen en funderingen.
3. Bewijzen van oorsprong van de geleverde materialen, incl. de keuringsrapporten/kwaliteits-certificaten.
4. Digitale tekening met daarop aangegeven de afzonderlijke wegvakken en wegvakonderdelen;
5. Administratieve gegevens (digitaal) van de wegvakken.

Riolering en drainage

1. Rioleringsplan
2. Bestek en (revisie)tekeningen waarbij de gehele nieuwe situatie is ingemeten.
3. (Revisie) rioolstelsel en bijzondere putten maken met topografische achtergrond. Revisietekeningen maken aan de hand van daadwerkelijk ingemeten maten tijdens het werk.
4. Bij revisie tevens de gebruikte materialen (aard en diameters buizen), appendages en hulpstukken, aangeven.
5. De ingemeten hoogtes van binnen onderkant buizen (BOB, nauwkeurigheid ± 10 mm), bovenkant putdeksels (nauwkeurigheid ± 40 mm) en drempels (nauwkeurigheid ± 10 mm) ten opzichte van N.A.P. vermelden.
6. Ingemeten locatie controleputten (met putnummer) en strenglengtes en dergelijke vermelden.
7. Inlaten ingemeten ten opzichte van de putten, ontstoppingstukken en uiteinden van de leidingen.
8. (Revisie) huis-kolkaansluitingen en bijbehorende gegevens op strengniveau
9. Plaats besturingskasten, pompputten, voedingskabels, afsluiters, gegevens pompen en besturingskasten
10. Van alle hoofdriolering video-inspectie en de resultaten volgens NEN 3399: rapportage, foto’s en videobanden. De inspectie door een gecertificeerd bedrijf.
11. Toestandsbeoordeling: op basis van inspecties (NEN 3398) en aangeven hoe en waar geconstateerde schadebeelden hersteld zijn.
12. (Revisie) coördinaten inspectie / bijzondere putten; digitaal aanleveren.
13. (Revisie) van drainagestrengen, putten en overige voorzieningen.
14. Rapport gangbaarheidscontrole drainageleidingen.

Verlichting

1. Bestek en revisietekeningen met plaats van verdeelkast, lichtpunten, (besteks) nummering, met kleuraanduiding van aangesloten fase-ader, plaats OV-kabel en de diameter, kabelnummers, plaats kabelmoffen en mantelbuizen.
2. Inbedrijfsstellingsgegevens lichten incl. copy groepen-verklaring (met de faseverdeling), geplastificeerde groepenverklaring voor in de OV-kasten, meetrapportage van de aardelektrode voor in de OV-kast.
3. Gegevens van lichtmasten, armaturen en lampen.
4. Gegevens van eventueel uitgevoerd remplace.
5. Verlichtingsplan met bijbehorende berekeningen, met aanduiding van de betreffende dwarsprofielen en situaties.

Verkeersregelinstallatie

1. Documentatie en gebruikershandleiding.
2. Ontwerpnota VRI.
3. Listing/datablokken.
4. Contactpersoon en storingsnummers fabrikanten/leveranciers.
5. Beschrijving van het regelprogramma.

6. “Listing” van het regelprogramma.
7. Kopie van installatieschemakaart
8. Digitale en analoge revisietekening bekabeling

Installaties en bluswatervoorzieningen

1. Bouwkundige informatie.
2. Installatie beschrijvingen, tekeningen, schema's en gebruikshandleidingen / voorschriften.
3. Slottypen en nummers en sleutels.

Kunstwerken, per kunstwerk de volgende gegevens:

1. Toelaatbare belastingen (verkeersklasse VOSB).
2. Leveranciers (prefab beton, hekwerken ed.).
3. Bestek- c.q. revisie- en werktekeningen.
4. Typenummers van toegepaste materialen (bijvoorbeeld tegenwerk).
5. Kleurnummers van schilderafwerking.
6. Garantieverklaringen verstrekt door leveranciers/hoofdaannemer.

Bebordingen en markering

1. Bebordingsplan met tekeningen (revisie) van:
   - Verkeersborden
   - Markering
   - Bewegwijzering straatnaamborden
2. Kopieën van genomen verkeersbesluiten.

Beplanting

Het uitgevoerde groenplan voor de bomen, grasvegetaties en overige beplantingen (van alles standplaats en soort), inclusief (revisie)tekeningen. Bewijzen van oorsprong van de geleverde grond, incl. de keuringsrapporten, BRL aangebracht bomenzand.
Ook opnemen uitgevoerde inrichtingsplannen van water en oevers c.q. oeverbescherming. Daaronder zijn ook begrepen de water- en moerasvegetaties en rietkragen. Bij harde oeverbescherming aangeven de standplaats en soort.

Speelplekken en straatmeubilair

1. Uitgevoerde inrichtingsplannen van de speelplekken met daarop aangegeven:
   - de standplaats, de soort (incl. bestelcode) en leverancier van het de speeltoestellen
   - de standplaats, de soort (incl. bestelcode) en leverancier van het overig meubilair, zoals banken, papierbakken, hekwerken, etc.
   - de soort ondergrond.
2. Het "Logboek Speelvoorzieningen' zoals bedoeld in het speel- en attractiebesluit.
3. Digitale foto's per speeltoestel.
4. Uitgevoerde inrichtingsplannen algemeen m.b.t. de overige elementen (zoals banken, papierbakken, hekwerken, etc.). Van al deze elementen dient te zijn aangegeven, de standplaats, de soort incl. bestelcode) en leverancier.
5. Garantieverklaring en een onderhoudsschema per object.

Bijlage Q: Beleidskader Inkoop & aanbesteding

de BUCH

Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017
Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en Werkorganisatie BUCH

Versiebeheer	**Status (overheid.nl)**
Inkoopbeleid 2017	Vastgesteld op 02-01-2017
Wijziging paragraaf 5.2, 5.3, 6.1	Vastgesteld op 10-04-2019
Wijziging paragraaf 5.3.	Vastgesteld op 03-06-2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Gemeentelijke doelstellingen 5

2.1 Algemeen 5

2.2 Optimale kwaliteit-/prijsverhouding 5

2.3 Doelmatigheid en effectiviteit 5

2.4 Efficiëntie 6

2.5 Optimalisatie van ketenkosten en levenscycluskosten 6

3. Juridische uitgangspunten 7

3.1 Rechtmatigheid 7

3.2 Contractuele voorwaarden 7

3.3 Klachtenregeling 7

4. Ethische en ideële uitgangspunten 8

4.1 Maatschappelijk verantwoord ondernemen 8

4.2 Duurzaam inkopen 8

4.3 Circulair inkopen 8

4.4 Social return 9

4.5 Integriteit 9

4.6 Innovatiegericht en innovatief inkopen 9

5. Economische uitgangspunten 11

5.1 Bepalen van de inkoopprocedure 11

5.2 Drempelbedragen 11

5.3 Afwijkingsbevoegdheid 12

5.4 Procedurehandboek Inkoop 12

5.5 Lokaal/regionaal en MKB-gericht inkopen 12

6. Organisatorische uitgangspunten 14

6.1 De inrichting van de inkoopfunctie 14
6.2 Professioneel opdrachtgeverschap 14
6.3 Elektronisch aanbesteden 14
7. Inhoudelijke richtlijnen 15
7.1 Uitsluitingsgronden, geschiktheid- en selectiecriteria 15
7.2 Gunningscriteria 15

1. Inleiding

De gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo (hierna de 'BUCH-gemeenten' genoemd) zijn op 1 januari 2017 ambtelijk gefuseerd en vormen dan samen de Gemeenschappelijke Regeling Werkorganisatie BUCH (hierna 'de werkorganisatie' genoemd). De werkorganisatie is belast met het uitvoeren van alle gemeentelijke taken voor de colleges, voor zover deze niet – al dan niet met toepassing van de wet – aan derden zijn of worden opgedragen. De uitvoering ziet in ieder geval op het verrichten van bedrijfsvoeringstaken, o.a. op het gebied van inkoop en aanbesteding.

De uitvoering van de inkoop van jeugdhulp en Wmo valt buiten dit beleid. Dit geschiedt namelijk in breder verband (BUCH- en HAL-gemeenten) door een regionale contractmanagementorganisatie.

De ambtelijke fusie per 1-1-2017 en de wijzigingen van de Europese aanbestedingsrichtlijnen in de Aanbestedingswet 2012 (per 1 juli 2016), zijn aanleiding om het bestaande inkoop- en aanbestedingsbeleid van de afzonderlijke BUCH-gemeenten te actualiseren en harmoniseren. Het voorliggende actuele inkoop- en aanbestedingsbeleid geldt voor zowel de afzonderlijke BUCH-gemeenten als de werkorganisatie. Bij het opstellen van deze nota is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het Model Inkoop en Aanbestedingsbeleid en de Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de VNG.

Deze nota, het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie is een belangrijk beleidsdocument op het gebied van inkoop en beschrijft de doelstellingen die wij hebben bij het professioneel verwerven van de inkooppakketten voor de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie. Daarnaast schetst deze nota de achtergronden die bij het bepalen en realiseren van de gemeentelijke doelstellingen relevant zijn.

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie behoren op doelmatige, rechtmatige en integere wijze in te kopen, zodat gemeenschapsgelden op verantwoorde en controleerbare wijze worden aangewend en besteed. Een professioneel inkoop- en aanbestedingsbeleid helpt de werkorganisatie om een doelmatig inkoper te zijn. Het draagt bij aan mogelijke besparingen, maar levert ook verbetering van de kwaliteit van opdrachten op (denk daarbij ook aan efficiënte en innovatieve oplossingen).

Met het voorliggende inkoop- en aanbestedingsbeleid willen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie de markt aanmoedigen en uitnodigen om zo duurzaam mogelijke producten en diensten te ontwikkelen en leveren. Via innovatiegericht inkopen willen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie de markt stimuleren, ver voor het aanbestedingstraject van start gaat, om innovatieve duurzame oplossingen te ontwikkelen en leveren. Het uitdagen en aanmoedigen van de markt kan door als bestuurder, budgethouder/opdrachtgever en inkoper gezamenlijk de dialoog met deze markt te voeren, in partnership innovatieve oplossingen te laten ontwikkelen. Het aanbestedingsproces biedt ruimte voor deze oplossingen.

Deze nota is primair geschreven voor de eigen organisatie, voor de inkoopadviseurs en de medewerkers van de werkorganisatie die betrokken zijn bij het inkoop- en aanbestedingsproces. De nota beschrijft de wijze waarop inkoopactiviteiten moeten plaatsvinden en licht de beleidsaspecten van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie toe waar de ingekochte diensten, leveringen of werken aan moeten voldoen. Ter ondersteuning van de inkoopadviseurs en alle betrokkenen bij de correcte uitvoering van de verwerving van de inkooppakketten en het beheer van de overeenkomsten wordt een Procedurehandboek Inkoop opgesteld. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid en het procedurehandboek zijn bindend voor alle organisatieonderdelen van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie. Daarnaast informeert deze nota de markt over hoe de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie wensen in te kopen en welke aspecten zij daarbij belangrijk vinden.

2. Gemeentelijke doelstellingen

2.1 Algemeen

Bij inkopen en aanbesteden worden gemeenschapsgelden ingezet. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben de verantwoordelijkheid om deze gelden op een rechtmatige, effectieve, efficiënte en integere wijze te besteden. Daaruit volgt de volgende missie:

De inkoopfunctie ondersteunt de besturen van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie om hun strategische doelen te bereiken door op de leveranciersmarkt maatschappelijke toegevoegde waarde tegen de meest optimale voorwaarden te realiseren. Om dit doel te bereiken zijn er uitgangspunten geformuleerd:

- maximale maatschappelijke toegevoegde waarde voor een marktconforme prijs
- rechtmatigheid
- professioneel en goed opdrachtgeverschap
- optimalisatie van ketenkosten

Hierbij moet een balans worden gevonden tussen beschikbare budgetten, in de markt beschikbare oplossingen, de door de organisatie uit te voeren taken en de gestelde (beleids)doelen. Genoemde uitgangspunten zijn uitgewerkt in beginselen of beleidsdoelstellingen.

Waar deze nota zich formeel richt op het inkopen en aanbesteden van opdrachten door de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie, maakt dit proces onderdeel uit van een groter geheel. Het opdrachtgeverschap van de gemeente strekt zich uit over het gehele inkooptraject, van eerste ideevorming en voorbereiding, via aanbesteding en contractbeheer tot gebruik en uiteindelijke afstoting van wat werd ingekocht. In al deze fasen ambiëren de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie zich op te stellen als een professionele opdrachtgever naar de markt, de marktpartijen en in het bijzonder de opdrachtnemers. Om kostenbewust om te gaan met gemeenschapsgeld, hanteren de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie bij haar inkoop de volgende doelstellingen:

2.2 Optimale kwaliteit-/prijsverhouding

Het verwerven van een inkooppakket tegen de laagste prijs, wil niet zeggen dat de gemeente of werkorganisatie de beste deal heeft gesloten voor haar inwoners of de eigen organisatie. Uitgangspunt is om de diensten, leveringen of werken te verkrijgen met een passend kwaliteitsniveau naar behoefte en tegen marktconforme condities.

2.3 Doelmatigheid en effectiviteit

Er kan alleen worden overgegaan tot het verstrekken van een opdracht (en veelal dus ook het starten van een aanbesteding) indien de financiële middelen daarvoor zijn vastgelegd. Dit kan

enerzijds gebeuren in de begroting en anderzijds via kredieten. In beide gevallen wordt een bestemming voor de financiële middelen vastgesteld (beleidsdoel). De doelmatigheidsdoelstelling brengt met zich mee dat er controle wordt uitgeoefend op de juiste besteding.

2.4 Efficiëntie

De professionalisering en coördinatie van de inkoopfunctie is voortdurend in ontwikkeling. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid zoals beschreven in deze nota, dient deze ontwikkeling te kunnen volgen, te faciliteren en te stimuleren. Dit maakt het wenselijk dat deze nota zich beperkt tot het geven van richting aan inkopen en aanbesteden in plaats van het in detail voorschrijven daarvan. Het Procedurehandboek Inkoop voor de werkorganisatie gaat verder in op en biedt handvatten voor het daadwerkelijke inkoopproces.
De administratieve lasten dienen hierbij beperkt te worden, zowel aan de zijde van aanbestedende dienst als aan de zijde van de markt.

2.5 Optimalisatie van ketenkosten en levenscycluskosten

Onderdeel van het professioneel opdrachtgeverschap is het optimaliseren van de ketenkosten die ontstaan door de aanbesteding en uitvoering van de opdracht. Het verder kijken dan moment van aanbesteding en de impact van de aankoop op het totale bedrijfsproces, leidt uiteindelijk tot lagere kosten voor alle ketenpartners. Het is ook van belang om de focus te leggen op de totale kosten van de levenscyclus of ingeschatte gebruiksperiode van de ingekochte leveringen of werken (bijvoorbeeld de totale kosten vanaf het ontwerp, de bouw, het (her)gebruik tot en met de sloop van een gebouw). De inkoopadviseur of de bij de aanbesteding betrokken medewerker verwerkt deze overwegingen, indien mogelijk en wenselijk, in de vraagstelling aan de markt of in het gunningscriterium laagste kosten op basis van kosteneffectiviteit.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Rechtmatigheid

De gemeente is een bestuurlijke organisatie. Dit brengt met zich mee dat in beginsel alle (rechts)handelingen onderhevig zijn aan bestuurlijke besluitvorming. Deze besluitvorming kan voorafgaand aan de aanbesteding, maar zal veelal (deels) na afloop van de aanbesteding, plaatsvinden. Bij het voorbereiden van het inkoop- en aanbestedingsproces dient rekening te worden gehouden met de diverse benodigde bestuurlijke besluiten. Hierbij bestaat onderscheid tussen de volgende besluiten:

- het goedkeuren van een voorgestelde aanbesteding en/of aanbestedingsprocedure
- het besluit financiële middelen te bestemmen (krediet of begroting etc.)
- de gunningsbeslissing betreffende de uitslag van de aanbestedingsprocedure
- de beslissing daadwerkelijk opdracht te verlenen (de overeenkomst aan te gaan)

Van geval tot geval kunnen de bevoegdheden en te volgen procedures betreffende deze besluiten verschillen.

3.2 Contractuele voorwaarden

In de aanbestedingsdocumenten dient een eenduidig contractueel kader te worden vastgelegd. Algemene voorwaarden vormen daarbij een bruikbaar hulpmiddel. In deze nota worden de Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten verplichtend opgelegd. In het geval van paritair vastgestelde voorwaarden, oftewel voorwaarden die gezamenlijk (aanbesteder en inschrijver) tot stand zijn gekomen, worden deze voorwaarden op de opdracht van toepassing verklaard. Daarbij kan de gemeente of werkorganisatie in bepaalde gevallen afwijkingen toepassen maar hiervoor geldt een verzwaarde motivatieplicht. In de aanbestedingsdocumenten wordt hiernaar verwezen. In het kader van het eenduidige contractuele kader worden leveringsvoorwaarden van aanbieders in beginsel afgewezen.

3.3 Klachtenregeling

Voor klachten kennen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie een klachtenprocedure. In de aanbestedingsdocumenten wordt duidelijk opgenomen hoe een klacht kan worden ingediend en op welke wijze de betreffende BUCH-gemeente of werkorganisatie de klacht zal behandelen.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben een voorbeeldfunctie op het gebied van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). Centraal daarin staat de verantwoorde balans tussen de zorg voor het welzijn van de mensen (people), de ecologische kwaliteit (planet) en de economische welvaart (profit). Dit is een integrale verantwoordelijkheid voor de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie en wordt ook gevraagd van partners, leveranciers etc.

4.2 Duurzaam inkopen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaam inkopen. Het is aan de ambtelijk opdrachtgever om op inhoud te bepalen, geadviseerd door de inkoopadviseur, welke duurzaamheidsthema's relevant zijn bij een voornemen tot inkoop van een product of dienst en dit te vertalen naar een heldere opdracht voor de inkoopadviseur die vervolgens de vertaalslag kan maken naar een uitdagende uitvraag voor de markt. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie streven hierbij de doelstellingen na die zijn opgenomen in het in 2015 door de afzonderlijke BUCH-gemeenten ondertekende burgemeestersconvenant voor Klimaat en Energie. Het gaat om de volgende doelstellingen:

- 20% CO2-reductie in 2020
- 20% energiebesparing in 2020
- 20% energieopwekking in 2020

4.3 Circulair inkopen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben een voorbeeldfunctie op het gebied van circulair inkopen. Dit houdt in dat de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie zich inspannen op het optimaal inzetten en hergebruiken van grondstoffen in de verschillende schakels van productieketens. Doel van de circulaire economie is het hergebruiken van producten en grondstoffen waarbij afval en schadelijke emissies naar bodem, water en lucht zo veel mogelijk worden voorkomen; het is meer dan recycling. Daar waar mogelijk wordt het voldoen van producten aan 'circulair' produceren meegenomen in de selectie- en gunningseisen.

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie streven in het kader van circulair inkopen de volgende doelstellingen na:

- In 2017 starten met de organisatie van twee circulaire inkooptrajecten
- 10% circulair inkopen in 2020

4.4 Social return

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie spannen zich in, ook bij inkopen en aanbestedingen, om de arbeidsmogelijkheden voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt[1] te stimuleren, door waar mogelijk contractueel vastgestelde sociale voorwaarden te stellen aan een opdrachtnemer. Doel hiervan is om het aantal uitkeringsgerechtigden terug te dringen en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (incl. jongeren) aan het werk te helpen.

4.5 Integriteit

Integriteit staat binnen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hoog op de (politieke) agenda. Bestuurders en ambtenaren handelen integer. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie willen enkel zaken doen met integere ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van ondernemers is bij Inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden of het hanteren van de 'Gedragsverklaring Aanbesteden'.

4.6 Innovatiegericht en innovatief inkopen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie zijn grote voorstanders van innovatie. Het is daarbij belangrijk een onderscheid te maken tussen innovatiegericht inkopen en innovatief inkopen. Innovatiegericht inkopen gaat over de inkoop van verbeterde en vernieuwende producten ten behoeve van een betere dienstverlening door de BUCH-gemeenten.

Innovatiegericht inkopen heeft soms tot doel een oplossing, product of dienst in te kopen die de gemeente nog niet kent, of die er nog niet is. In het laatste geval dienen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie de betreffende oplossing, het betreffende product of dienst samen met de markt te ontwikkelen. Innovatief inkopen gaat over vernieuwing in het proces van aanbesteden. Een vernieuwing in het proces kan soms leiden tot een betere inkoop. Innovatiegericht inkopen en innovatief inkopen kan hierbij worden gekoppeld aan de behoefte aan slimme oplossingen voor gemeentelijke uitdagingen, zoals mobiliteitsvraagstukken, de transitie naar een circulaire economie en een gezondere omgeving. Dit kan worden bereikt door maatschappelijke vraagstukken in de markt te zetten in plaats van oplossingen.

[1] Iemand behoort tot de doelgroep social return wanneer hij/zij (langdurig) werkloos is en staat ingeschreven bij het UWV Werkbedrijf, de gemeente of een vergelijkbare instantie (Participatiewet, WW-, WSW-, WGA-/WIA-/WAO-, Wajong- of NUG-regeling). Afhankelijk van actuele ontwikkelingen kunnen, in overleg, ook andere groepen als doelgroep worden opgenomen. Denk hierbij aan voortijdig schoolverlaters, statushouders en MBO-studenten niveau 1 en 2.

Slimme oplossingen bedenk je vaak samen met de markt. Deze manier van samenwerken vraagt om een andere benadering ten aanzien van de inkooprelatie. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie zoeken de ruimte in haar aanbestedingen door oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op een open manier uit te vragen. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare innovatieve inkoopmethodes, zoals bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend – het innovatiepartnerschap en de prijsvraagmethode.

5. Economische uitgangspunten

5.1 Bepalen van de inkoopprocedure

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hanteren als uitgangspunt dat alle opdrachten met optimale marktwerking worden aanbesteed. Indien de aard en inhoud van de opdracht, de marktsituatie of bedrijfsmatige of maatschappelijke belangen daartoe aanleiding geven, kan worden volstaan met onderhandse aanbestedingsvormen. De keuze voor de aanbestedingsprocedure dient te worden gemaakt en gemotiveerd, onder andere via de inkoopstrategie, aan de hand van de beginselen van objectiviteit en proportionaliteit. De motivatie wordt door het organisatieonderdeel in het aanbestedingsdossier gedocumenteerd.

Alle inkopen en aanbestedingen geschieden conform wet- en regelgeving en bestaande jurisprudentie. Bij de keuze voor een aanbestedingsprocedure wordt naast de opdrachtwaarde rekening gehouden met de aspecten zoals die zijn vastgelegd in de Gids Proportionaliteit. De keuze moet beargumenteerd worden. De gekozen aanbestedingsprocedure dient daarna uiteraard objectief, transparant, evenredig, niet-discriminerend en zorgvuldig te worden ingericht en uitgevoerd.

5.2 Drempelbedragen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hanteren de volgende drempelwaarden (bedragen excl. BTW):

Aanbestedingsvorm	Werken	Leveringen	Diensten	Opmerking
Europees *	> € 5.225.000	> € 209.000	> € 209.000	Publiceren op www.tenderned.nl + verzending naar TED**
Nationaal openbaar met en zonder selectie	€ 1.250.000 – € 5.225.000	n.v.t.	n.v.t.	Publiceren op www.tenderned.nl
Meervoudig onderhands	€ 100.000 – € 1.250.000	€ 30.000 – € 209.000	€ 30.000 – € 209.000	Minimaal 3 offertes en maximaal 5 offertes
Enkelvoudig onderhands	< € 100.000,--	< € 30.000	< € 30.000	1 offerte

* Deze bedragen worden elke twee jaar bijgesteld door de Europese Commissie. De eerstvolgende wijziging zal zijn op 1 januari 2018. Deze wijzigingen zullen automatisch van toepassing zijn voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en de GR Werkorganisatie BUCH en zullen in dit beleid worden aangepast.
** TED= Tenders Electronic Daily is de onlineversie van het Supplement op het Publicatieblad van de Europese Unie, bestemd voor Europese openbare aanbestedingen.

Voor sociale en andere specifieke diensten geldt een vereenvoudigde procedure. Deze is van toepassing indien de waarde van de opdracht de drempelwaarde van € 750.000 overschrijdt. Een aankondiging (of een vooraankondiging) en een gunningsbericht zijn bij deze procedure verplicht.

Bij sociale en andere specifieke diensten onder de € 750.000 dient een meervoudige onderhandse procedure te worden gebruikt, waarbij drie tot vijf offertes gevraagd worden.

5.3 Afwijkingsbevoegdheid

Voor aanbestedingen waarop door de hoogte van de opdrachtwaarde de Europese regelgeving niet (rechtstreeks) van toepassing is, kan worden afgeweken van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid. Afwijkingen zijn alleen toegestaan in gevallen waarin het doorlopen van de voorgeschreven procedures onevenredig of voor het specifieke geval disproportioneel is. Daarbij worden alle relevante omstandigheden in aanmerking genomen. De inkoopadviseur van het domein wordt om een advies gevraagd en de geldende bevoegdhedenregelingen worden in acht genomen. Afwijkingen mogen nooit in strijd zijn met wet- en regelgeving.

5.4 Procedurehandboek Inkoop

Ten behoeve van een correct proces wordt een Procedurehandboek Inkoop opgesteld die van toepassing is voor de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie.

5.5 Lokaal/regionaal en MKB-gericht inkopen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie willen zowel nieuwe partijen als bestaande relaties kansen bieden. Daarnaast willen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie recht doen aan het belang van MKB-bedrijven en willen zij, voor de economie en leefbaarheid van de gemeenten, ook mogelijkheden bieden voor lokale en regionale bedrijven.

De richtlijn voor de inkoopadviseur of de bij de inkoop of aanbesteding betrokken medewerker is, dat bij het vergeven van onderhandse aanbestedingen minimaal één lokale of regionale partij uit te nodigen om een offerte uit te brengen. De termen lokaal en regionaal worden als volgt gedefinieerd: lokaal: alle aanbieders die gevestigd zijn binnen de BUCH-gemeenten. Regionaal: alle aanbieders die gevestigd zijn binnen de gemeentegrenzen van de regio's IJmond en Noord-Kennemerland.

De keuze van partijen, rekening houdend met bovenstaande richtlijn, is ter beoordeling van en gebaseerd op de expertise van de inkoopadviseur of de bij de inkoop of aanbesteding betrokken medewerker. De motivatie welke partijen gevraagd worden mee te dingen naar een onderhandse opdracht, wordt in het inkoopdossier vastgelegd. Dit geldt ook als op de richtlijn

met betrekking tot de keuze van partijen, vanwege marktomstandigheden of andere redenen, moet worden afgeweken.

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie zullen verder steeds meer aandacht gaan besteden aan de prestaties die bestaande leveranciers/aanbieders hebben geleverd (past performance). Goede prestaties uit het verleden zullen in de toekomst de kans verhogen om uitgenodigd te worden om een aanbieding te doen.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 De inrichting van de inkoopfunctie

Binnen de werkorganisatie is de inkoopfunctie centraal belegd binnen het team Juridische Zaken & Inkoop van het domein Bedrijfsvoering. In de praktijk wordt getracht om inkoop zoveel mogelijk decentraal te organiseren, onder meer door aan de domeinen een (tactisch) inkoper te koppelen ter ondersteuning van het doorlopen van aanbestedingstrajecten en het geven van advies.

6.2 Professioneel opdrachtgeverschap

De inkoopfunctie van de werkorganisatie is een functie die ten dienste staat van de organisatie en de belangen van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie. Niet Inkoop maar opdrachtgevers bepalen wat er ingekocht moet worden op basis van eisen en wensen. Opdrachtgevers tekenen de overeenkomsten met leveranciers, inkoop faciliteert het proces. Bestuurlijk is dit op eenzelfde manier vormgegeven. De portefeuillehouder Inkoop is verantwoordelijk voor Inkoop. Het college van B en W en de directieraad van de BUCH-gemeenten resp. de werkorganisatie zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

6.3 Elektronisch aanbesteden

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie besteden vele opdrachten digitaal aan via de module van TenderNed of via private aanbestedingsplatforms die actief een koppeling hebben met TenderNed om zo de verplichte publicaties te verzorgen. De interne werkprocedures voor het doen van aanbestedingen, worden nader uitgewerkt om conform wetgeving tijdig te voldoen aan de richtlijn voor elektronisch aanbesteden. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie willen naast de wettelijke verplichting steeds meer via digitale kanalen informatie uitwisselen. Dit geldt voor aanbesteden, maar ook voor digitaal factureren en het inrichten van digitale bestelkanalen. In specifieke aanbestedingen zal in de aanbestedingsdocumenten vooraf worden aangeven welke eisen en wensen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben.

7. Inhoudelijke richtlijnen

7.1 Uitsluitingsgronden, geschiktheid- en selectiecriteria

Uitsluitingsgronden, geschiktheid- en /of selectiecriteria worden van opdracht tot opdracht bepaald, naast andere criteria die rechtstreeks volgen uit de aan te besteden opdracht. Geschiktheid- en/of selectiecriteria kunnen een afgeleide zijn van diverse beleidsdoelstellingen, zoals duurzaam inkopen en social return.

7.2 Gunningscriteria

Gunning is, zowel volgens de Europese Richtlijnen als volgens het nationale recht, mogelijk op basis van het criterium 'economisch meest voordelige inschrijving' (EMVI).
EMVI is een overkoepelende term voor de drie gunningscriteria:

- beste kwaliteit-/prijsverhouding
- laagste kosten, op basis van kosteneffectiviteit (zoals levenscycluskosten)
- laagste prijs
-

Het wettelijke uitgangspunt is dat wordt gegund op beste kwaliteit-/prijsverhouding. Indien wordt gekozen voor een gunning op laagste prijs of laagste kosten, dan dient dit te worden gemotiveerd. Los van wettelijke voorschriften, past dit ook bij de doelstelling van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie om bij inkopen en aanbesteden te streven naar een optimale verhouding tussen van belang zijnde aspecten als kwaliteit, prijs en duurzaamheid. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben ambities op het gebied van duurzaamheid en milieu. In sommige gevallen kunnen deze onderwerpen aanleiding geven om te gunnen op laagste kosten.

Bijlage R: Nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Heiloo

Nota
Bovenwijkse voorzieningen
Gemeente Heiloo 2019

Vastgesteld door de gemeenteraad van Heiloo op: 7 oktober 2019

Opgesteld door de Werkorganisatie de BUCH – Bergen – Uitgeest- Castricum -Heiloo:

INHOUD

Deel A:

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel van de nota 4
1.3 Reikwijdte van de nota 4
1.4 Leeswijzer 4

2 Wettelijk kader 5
2.1 Grondexploitatiewet 5
2.2 Systematiek kostenverhaal 5
2.3 Aangewezen bouwplannen 6
2.4 Planoverschrijdende kostensoorten 7
2.5 Cumulatieve toetsingscriteria 8

Deel B:

3 Ontwikkellocaties 10
3.1 Gerealiseerde ontwikkellocaties 10
3.2 Ontwikkellocaties 2019 10

4 Bovenwijkse investeringen 11
4.1 Gerealiseerde voorzieningen 11
4.2 Voorzieningen 2019 11
4.3 Profijt en toerekenbaarheid 13
4.4 Proportionaliteit 15
4.5 Bijdrage per bouwplan 15

5 Bestemmingsreserve 16
5.1 Verloop bestemmingsreserve tot 1-1-2019 16
5.2 Verdere verloop bestemmingsreserve 16

Bijlagen:

I. kaart met ontwikkellocaties en bovenwijkse investeringen
II. matrix met ontwikkellocaties en bovenwijkse investeringen
III. projectenlijst groenprojecten
IV. verkeersonderzoek GoudAppel Coffeng

DEEL A

Theoretisch kader

Dit gedeelte van de nota betreft de achtergrond van de wet- en regelgeving en wordt enkel geactualiseerd bij wets- of beleidswijzigingen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Heiloo heeft in oktober 2014 haar gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie schets de ruimtelijke ontwikkelingen in de (nabije) toekomst. De structuurvisie gaat daarnaast in op de manier waarop de gemeenteraad de voorgenomen ontwikkelingen wil realiseren. Dit voorgestelde ruimtelijk kader is tevens vertaald naar een uitvoeringsparagraaf. Deze uitvoeringsparagraaf vormt de basis voor het verhalen van bovenwijkse kosten. Het gaat veelal om infrastructurele investeringen die nodig zijn voor de juiste verkeersafwikkeling om de veiligheid en leefbaarheid te bewaken bij nieuwbouw. Het zijn investeringen die voor meerder ontwikkelingen nut hebben en dus op een eerlijke wijze moeten worden verdeeld. Omdat de dynamiek rondom de bovenwijkse investeringen en gebiedsontwikkeling groot is, wordt deze regelmatig geactualiseerd.

1.2 Doel van de nota

In voorliggende nota worden de bovenwijkse investeringen omgeslagen naar de bouwplannen die hier profijt van hebben. De nota biedt hiermee een transparante onderbouwing van de beleidskeuzes voor de opname van deze kosten in uiteindelijke exploitatieplannen, grondexploitaties en anterieure overeenkomsten. In het voorafgaande anterieure spoor is overigens meer onderhandelingsvrijheid.. In deze fase kunnen ook andere kosten worden verhaald zonder dat dit een direct causaal verband hoeft te hebben. De methodieken en richtlijnen met betrekking tot het kostenverhaal van locatiegerichte kosten zijn verwoord in het gemeentelijke grondbeleid.

1.3 Reikwijdte van de nota

Deze nota is een openbaar beleidsdocument dat dient als onderbouwing van de toegepaste en cumulatief werkende toetsingscriteria. Het karakter van de Nota Bovenwijkse voorzieningen is een intern en extern werkend document. De nota kent geen rechtstreekse mogelijkheid tot inspraak, zienswijze of beroep. Als onderdeel van een exploitatieplan bestaat er indirect wel een mogelijkheid voor zienswijze en beroep bij de Raad van State.

1.4 Leeswijzer

In deze actualisatie is de nota opgesplitst in een technisch inhoudelijk gedeelte (deel A) en een gedeelte dat periodiek kan worden herzien (deel B). Het inhoudelijke deel betreft samen met deze algemene inleiding de theorie achter kostenverhaal, de methodiek en een uitleg over wetgeving. Dit deel van de nota is toelichtend van aard en hoeft pas te worden geactualiseerd bij relevante wets- of beleidswijzigingen.

Deel B is het dynamische deel van de nota. In de hoofdstukken drie, vier en vijf worden respectievelijk de ingrediënten voor de bovenplanse toerekening benoemd, wordt toegelicht op welke wijze de toetsingscriteria zijn toegepast in Heiloo en wat het verloop is van de bestemmingsreserve. Dit deel van de nota zal samen met het samenvattende A3-blad, periodiek worden geactualiseerd naar aanleiding van wijzigingen in het bouwprogramma of de bovenwijkse investeringen.

2 WETTELIJK KADER

Het verhalen van (bovenwijkse) kosten door de gemeente vindt haar wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 6 van deze wet staat ook wel bekend als de Grondexploitatiewet. Voor een goed begrip van deze nota en het functioneren daarvan, wordt in dit hoofdstuk de werking en toepassing van de methodiek kort uiteengezet.

2.1 Grondexploitatiewet

Grondbezit en grondexploitatie spelen een cruciale rol bij locatie- en gebiedsontwikkeling. In de onteigeningswetgeving is het recht op zelfrealisatie stevig verankerd. Als een grondeigenaar een door een gemeente gewenste bestemmingswijziging zelf wenst te realiseren en hij is daartoe bereid en in staat, dan mag hij het plan zelf realiseren. Op grond van de Grondexploitatiewet heeft de gemeente de verplichting om kosten te verhalen bij particuliere zelfrealisatoren. Dit kan via het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst) of het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan). De wet omschrijft welke kosten de gemeente kan verhalen op een bouwplan bij een exploitatieplan. Daarmee biedt de wet een kader voor een financiële bijdrage door de initiatiefnemer als deze een anterieure overeenkomst sluit met de gemeente. Slechts als het kostenverhaal met alle grondeigenaren is verzekerd én het stellen van locatie-eisen niet nodig is, dan kan de gemeenteraad - bij besluit - afzien van het publiekrechtelijk instrumentarium.

De intentie is dat de gemeente met een initiatiefnemer van een bouwplan een anterieure overeenkomst sluit over de financiële aspecten van de grondexploitatie, waaronder de bovenwijkse kosten.

2.2 Kostenverhaal binnen de omgevingswet

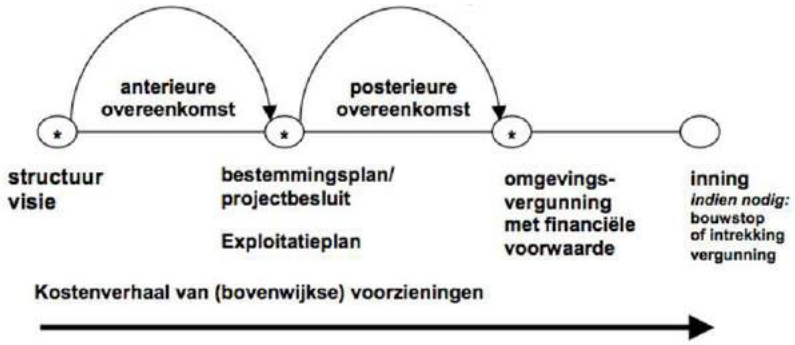
Binnen de aankomende Omgevingswet wordt een nieuw stelsel voor kostenverhaal geïntroduceerd via het aanvullingsspoor. De Aanvullingswet grondeigendom voegt verschillende grondbeleidsinstrumenten samen en zorgt voor de afstemming daartussen. De wetgever beoogt meer flexibiliteit te betrachten bij kostenverhaal. Daarom wordt, naast de huidige praktijk van kostenverhaal bij integrale gebiedsontwikkeling, straks tevens de mogelijkheid geboden om gebieden organisch te ontwikkelen. De systematiek van anterieure overeenkomsten als basis voor kostenverhaal blijft, evenals de posterieure overeenkomst na vaststelling van het omgevingsplan. Tot slot kan het kostenverhaal lopen via een ‘beschikking bestuursrechtelijke geldschuld’ als er geen overeenkomst is gesloten.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is in de Omgevingswet eveneens beperkt tot aangewezen kosten en er dient voor bovenwijkse investeringen te worden aangetoond dat er een causaal verband is tussen de investeringen en een bouwplan . De PTP-criteria, zoals toegelicht in paragraaf 2.6, blijven hiervoor het uitgangspunt. Ook de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen is in de meest recente wijziging op de aanvullingswet ‘teruggekomen’ als ‘financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Voor deze categorie zijn de toetsingscriteria niet van toepassing. De mogelijkheid om ontwikkelingen te verevenen zal waarschijnlijk niet teruggekomen.

2.3 Systematiek kostenverhaal

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig met een bestemmingsplan vastgesteld als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd of als het nodig is om locatie-eisen te stellen. In het exploitatieplan is een exploitatieopzet opgenomen die uitgaat van de fictie dat de gemeente optreedt als enige exploitant.

Onderdeel van het exploitatieplan kan een bovenwijkse bijdrage zijn. De bovenwijkse bijdrage dient te worden vastgesteld op basis van de cumulatieve toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Het bepaalde in het exploitatieplan biedt de basis voor posterieure overeenkomsten of financiële bepaling via de omgevingsvergunning. Ook al wordt het exploitatieplan gezien als vangnet, de basis voor het kostenverhaal wordt hier wel gevormd en heeft een doorwerking op de argumentatie in deze nota.



Figuur 1: Schematische weergave grondexploitatiewet

Als de gemeente zelf eigenaar is van de grond is het kostenverhaal verzekerd door gronduitgifte. Is de gemeente niet zelf eigenaar van de grond kan het kostenverhaal worden geregeld met twee typen overeenkomsten, namelijk:

1. anterieure overeenkomsten
   Dit type overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voor het vaststellen van een bestemmingsplan en exploitatieplan. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de praktijk de onderhandelingsruimte veelal wordt beperkt door de schaduwwerking van het exploitatieplan.
2. posterieure overeenkomsten
   De posterieure overeenkomst wordt gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomst is de onderhandelingsruimte beperkt tot de mogelijkheden binnen de Wro en de bepalingen van het exploitatieplan.

De gemeente heeft de plicht om de aangewezen kosten te verhalen bij een aangewezen planologisch besluit waarin aangewezen bouwplannen zijn opgenomen. Als stok achter de deur geldt het exploitatieplan en een financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning.

2.4 Aangewezen bouwplannen

Uitgangspunt in de wetgeving is dat de gemeenten bij het nemen van het ruimtelijke besluit (bestemmingsplan, projectafwijking, uitwerkingsplan of wijzigingsbevoegdheid) waarmee nieuwe aangewezen bouwplannen mogelijk worden gemaakt, verplicht is om kosten te verhalen middels een gelijktijdig vast te stellen exploitatieplan, tenzij deze ‘anderszins verzekerd’ zijn.

Aangewezen bouwplannen zijn (artikel 6.2.1 Bro):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen;
- uitbreiding van een gebouw met 1.000 m^2 bvo of met een of meer woningen;
- de bouw van ten minste 1.000 m^2 bvo kassen;
- de verbouwing van een of meerdere gebouwen waarbij ten minste 10 woningen worden gerealiseerd of 500 m^2 bvo aan nieuwe functies wordt gerealiseerd.

Uitzondering:

Indien de kosten voor het opstellen van een exploitatieplan niet opwegen tegen de te verhalen kosten, het bepalen van een fasering en het stellen van locatie-eisen niet nodig is, kan worden afgeweken. In dergelijke gevallen kan de gemeente volstaan met alleen kostenverhaal in 'enge zin' (sec leges).

Onder een planologisch Kruimelgeval wordt verstaan (artikel 6.2.1a Bro):

- het totaal van de exploitatiebijdragen (plankosten, planschade, locatiegerichte kosten en bovenwijkse kosten) is minder dan: €10.000,–;
- er zijn geen verhaalbare kosten voor een vijftal aangewezen kostensoorten op de kostensoortenlijst. Dit betreft kosten van:
  (1) bodemsanering en grondwerkzaamheden,
  (2) de kosten van aanleg van voorzieningen,
  (3) de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen,
  (4) toerekenbare kosten buiten het exploitatiegebied en
  (5) kosten die gemaakt worden voor exploitatie van toekomstige ontwikkeling van bouwplannen
- de bovenstaande verhaalbare kosten hebben uitsluitend betrekking op het aansluiten van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

2.5 Planoverschrijdende kostensoorten

De Wro maakt onderscheid in gebiedseigen kosten en kosten met een planoverschrijdende functie. De exploitatiegrens speelt dan ook een essentiële rol. De gebiedseigen te verhalen kosten, zijn de kosten die uitsluitend van dienst zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied. De kosten van een planoverschrijdende functie dienen meerdere te ontwikkelen plangebieden en mogelijk bestaande gebieden. Deze kosten wil de gemeente op een rechtmatige wijze toedelen aan de verschillende bouwplannen. Deze Nota Bovenwijkse vorozieningen gaat in op de planoverschrijdende kostensoorten. De gebiedseigen kosten, zowel binnen- of buitenplans gelegen, moeten daarentegen volledig binnen de betreffende gebiedsontwikkeling worden verhaald en vallen daarmee buiten de scope van deze nota.

De planoverschrijdende kosten kunnen in grofweg 3 categorieën worden ingedeeld:

1. Bovenwijkse voorzieningen;
2. Bovenplanse verevening;
3. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling.

Deze nota gaat enkel in op de eerst categorie. Voor de volledigheid worden alle categorieën toegelicht.

Bovenwijkse voorzieningen
Bovenwijkse voorzieningen zijn projecten die van nut zijn voor meerdere ontwikkellocaties en kunnen zowel buiten als binnen een exploitatiegebied liggen. De voorzieningen hebben veelal ook profijt voor bestaande wijken. Al deze locaties (zowel nieuwe bouwplannen als bestaande woningen) worden meegenomen in de verdeling en toerekening van de bovenwijkse voorzieningen. We spreken in de praktijk van een bovenwijkse voorziening als een exploitatiegebied profijt heeft van een voorziening, de voorziening daaraan ook toe te rekenen valt en het proportionaliteitsaandeel niet uitkomt op 100% maar op een lager percentage. Voorbeelden van bovenwijkse voorzieningen kunnen zijn: de aanleg van een randweg, het saneren van een milieuhinderlijk bedrijf en de aanleg van een rotonde. Bij een bovenwijkse voorziening moet het gaan om een nieuwe voorziening of om een aanpassing van een bestaande voorziening, niet zijnde onderhoud. De situatie kan zich voordoen dat voor de aanleg van voorzieningen subsidies en/of andere bijdragen beschikbaar zijn. Subsidies en/of andere bijdragen moeten als een opbrengst worden aangemerkt en komen in mindering op de kosten voor de aanleg van de voorzieningen.

Bovenplanse verevening
Met bovenplanse verevening kunnen vanuit winstgevende plannen bijdragen worden verlangd om tekorten op verliesgevende locaties (deels) te dekken. In de structuurvisie moet een basis gelegd zijn voor bovenplanse verevening door benoeming van ruimtelijke ontwikkelingen met een functionele en ruimtelijke samenhang. Deze vorm van kostenverhaal komt binnen de Omgevingswet niet terug.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer overeenkomen op basis van vrijwilligheid en niet afgedwongen kan worden via een exploitatieplan. Het gaat hierbij om investeringen in belangrijke fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. De grondslag voor deze financiële vergoeding ligt in artikel 6.24, lid Wro en kan in de anterieure fase (privaatrechtelijk spoor) worden vastgelegd. De investeringen kunnen gelegen zijn buiten het betreffende exploitatiegebied. Vereist is dan wel dat de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen in een vastgestelde structuurvisie.

2.6 Cumulatieve toetsingscriteria

De toelichting van de Wro spreekt over drie cumulatieve toetsingscriteria die voor het kostenverhaal gelden: profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit. Deze PTP-criteria zijn strikt genomen alleen van toepassing bij het exploitatieplan en de eventuele posterieure overeenkomst. Voor kosten die voor meerdere exploitaties nut hebben, geldt dat de kosten naar proportionaliteit worden verdeeld. De criteria worden hierbij op planniveau beoordeeld en dus niet op perceel niveau.

Profijt
Heeft de locatie nut van de aan te leggen voorziening?
Aangetoond moet worden dat het exploitatiegebied in enige mate profijt heeft van de betreffende werken, maatregelen of voorzieningen. Dit is een absoluut criterium, ja of nee.

Toerekenbaarheid
Wordt een ontwikkeling (mede) mogelijk gemaakt door een getroffen of te treffen voorziening? En: Zou de voorziening niet worden gemaakt als de ontwikkeling er niet zou zijn? Aangetoond moet worden dat de voorziening ook mede voor de betreffende ontwikkelingslocatie wordt aangelegd. Er bestaat een causaal verband tussen de ontwikkelingslocaties en de te realiseren voorziening. Ook hier is sprake van een absoluut criterium, ja of nee.

Proportionaliteit
Als de locatie zowel profijt heeft van de voorziening en de voorziening ook is toe te rekenen aan de locatie, dan geeft het criterium ‘proportionaliteit’ uitsluitsel over de mate waarin de locatie moet bijdragen aan de voorziening. Als meerdere locaties profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening worden de kosten verdeeld. De ontwikkeling die het meeste gebaat is, krijgt ook de meeste kosten toegerekend. Bij voorzieningen die een groot deel van de gemeente bestrijken is dan ook het merendeel van de voorziening aan de bestaande wijken toe te rekenen. Het gevolg hiervan is dat een klein(er) gedeelte van een dergelijke investering aan de nieuwe locaties is toe te rekenen, de rest wordt toegerekend aan de algemene dienst, al dan niet met bijdragen van derden. Uit het proportionaliteitsbeginsel volgt een percentage van de investering dat aan een locatie is toe te rekenen.

DEEL B

Toerekening 2019

Omdat de werkelijke kosten van investeringen pas gedurende de looptijd van de nota bekend worden en bouwprogramma's wijzigen, wordt de nota periodiek geactualiseerd. In dit dynamische deel wordt periodiek de nota bijgesteld naar de actuele realiteit.

3 ONTWIKKELLOCATIES

3.1 Gerealiseerde ontwikkellocaties

Sinds de vaststelling van de Nota kostenverhaal in 2015, zijn de volgende (woningen en bedrijventerrein binnen de) ontwikkellocaties gecontracteerd, in aanbouw genomen of gerealiseerd. Deze woningen hebben in die jaren al een bijdrage geleverd via de bestemmingsreserve bovenwijks en zijn in deze actualisatie beschouwd als gerealiseerd en toegevoegd aan de bestaande bebouwde omgeving.

ontwikkellocatie	Woningen - bedrijventerrein
Melco	82 wo
Oostweide	103 wo
Varne Buiten	221 wo
Zuiderloo	371 wo
Zandzoom	19 wo
Boekelermeer	2,15 ha

Tabel 1 gerealiseerde ontwikkellocaties sinds vorige nota

3.2 Ontwikkellocaties 2019

De afgelopen jaren is de woningbouwbehoefte en daarmee het aantal (woningen binnen de) bouwplannen gestegen. In Zandzoom en Zuiderloo zijn inmiddels meer woningen voorzien dan in 2015 het geval was en er is een nieuwe ontwikkellocatie bijgekomen. In deze nota is uitgegaan van de volgende ontwikkellocaties. De globale ligging van deze ontwikkellocaties is geduid in de bijlage I van deze nota.

ontwikkellocatie	Woningen - bedrijventerrein	
	2019 ev	Totaal sinds 2015
Zuiderloo	279 wo	650 wo
Zandzoom	1.265 wo	1.284 wo
GP Groot locatie	40 wo	40 wo
Boekelermeer	5,91 ha	8,06 ha

Tabel 2 Ontwikkellocaties in Heiloo 2019 en verder

4 BOVENWIJKSE INVESTERINGEN

In de gemeente Heiloo wordt niet alleen gewerkt aan een aantal woningbouw- en bedrijventerreinontwikkelingen. Om Heiloo veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden wordt er gelijktijdig gewerkt aan een aantal infrastructurele- en groenprojecten. Meerdere ontwikkellocaties hebben profijt van deze projecten. De investeringen wordt derhalve op basis van het PTP-principe toegedeeld. Deze toedeling is het wettelijk minimum. In het anterieure spoor kunnen partijen andere bedragen overeenkomen.

4.1 Gerealiseerde voorzieningen

Aanpassing Kanaalweg

Deze voorziening is in de afgelopen periode ontworpen, uitgevoerd en betaald.

Maatregelen Verkeersbeleidsplan

In het Verkeersbeleidsplan van Heiloo is ingestemd met meerdere ruimtelijke investeringen om het verkeer in Heiloo op een evenwichtige manier te verdelen. Hierover volgt na een maatschappelijk debat definitieve besluitvorming. Aanpassing van de kruising Stationsweg / Kennemerstraatweg / Kanaalweg is één van die maatregelen. Deze kruispuntoplossing is integraal onderdeel van het verkeersplan en kan – door realisatie van andere bouwplannen - enkel nog worden toegerekend aan de Boekelermeer. Opname in deze nota is onnodig. Deze voorziening wordt toegerekend aan de Boekelermeer op basis van de administratieve BBV-regelgeving. Kosten worden verhaald door middel van gronduitgifte. De rest van het maatregelenpakket is nu nog onbekend en kan bij een volgende herziening worden geactiveerd.

4.2 Voorzieningen 2019

In Heiloo is de afgelopen jaren ingestemd met meerdere ruimtelijke investeringen. De gemeente Heiloo verhaalt deze investeringen met behulp van het instrumentarium dat de Wro biedt. De bovenwijkse investeringen zijn afkomstig van verschillende interne berekeningen en (SSK-)ramingen. Alle berekeningen – met uitzondering van de groenprojecten - zijn geïndexeerd tot prijspeil 1 januari 2019 op basis van de CBS-index GWW, totaalindex. De bijdrage voor investeringen in groenvoorzieningen betreft een niet te indexeren bijdrage. Eventuele bijdragen van derden (subsidies) en reeds ontvangen bijdragen zijn verrekend om het investeringsbedrag te verlagen.

Investeringen	deze nota	vorige nota	Brondocument
Aansluiting A9	€ 12,3 mln	€ 8,5 mln	Raadsbesluit 11-12-2017
Groenprojecten	€ 4,1 mln	€ 3,7 mln	O.N.S. 2014, 12-3-2014
Spoorwegonderdoorgang Vennewatersweg	€ 6,3 mln	€ 1,7 mln	Raadsbesluit 2-10-2017
Aanpassing Vennewatersweg (excl. Parallelweg)	€ 2,7 mln	€ 0 mln	Raadsbesluit 8-10-2018
Aanpassen rotonde Vennewatersweg- Kennemerstraatweg	€ 0,7 mln	€ 0,7 mln	Raadsbesluit 8-10-2018
Aanpassing kanaalweg		€ 0,1 mln	
Kruising Kennemerstraatweg-Stationsweg		€ 0,5 mln	
Totaal	€ 26,2 mln	€ 15,1 mln	

Tabel 3 Bovenwijkse investeringen Heiloo

4.3 Profijt en toerekenbaarheid

A9 en Groenprojecten

De aansluiting op de A9 biedt heel Heiloo een verbeterde bereikbaarheid. Alle bouwplannen en het bestaande dorp hebben *profijt* van deze infrastructurele maatregel. Binnen de scope van de A9 valt ook de aansluiting met de Kapellaan. In de O.N.S. zijn hierover afspraken gemaakt met de bestuurlijke partners.. De aansluiting A9 is *toerekenbaar* aan alle ontwikkelingen.

Figuur 2: Verbeelding Aansluiting A9

De groenprojecten zijn direct gekoppeld aan de aansluiting A9. In O.N.S. zijn tevens afspraken vastgelegd over het 'Deelprogramma Groen'. Het doel van deze projecten is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, natuur en recreatie. Een projectenlijst is toegevoegd als bijlage IV aan deze nota. De realisatie van nieuw groen is een nadrukkelijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling: Wonen in het groen. Deze projecten dragen bij aan het versterken van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het landschap vanuit de nieuwe woonwijken en behouden de landschappelijke waarden als gevolg van de aansluiting A9. Alle woningbouwontwikkelingen en de bestaande kern hebben *profijt* van de groenprojecten.

De investering is *toerekenbaar* aan te realiseren woningbouw in Zuiderloo en Zandzoom, waaronder tevens de GP Grootlocatie valt. Zonder deze groenprojecten zouden deze ontwikkelinglocaties niet zijn gerealiseerd. De bijdrage van Heiloo aan de groenprojecten is gekoppeld aan beide woningbouwplannen, waarbij (op basis van de oorspronkelijk voorziene 1.800 woningen) € 2.917 per gerealiseerde woning wordt gereserveerd met een maximale investering van € 5,25 miljoen. Per 1-1-2019 zijn reeds 390 woningen gerealiseerd, resteert nog een investeringsbehoefte van € 4,11 miljoen. De groenprojecten zijn toegevoegd als bijlage III aan deze nota.

Figuur 3: Verbeelding groenprojecten

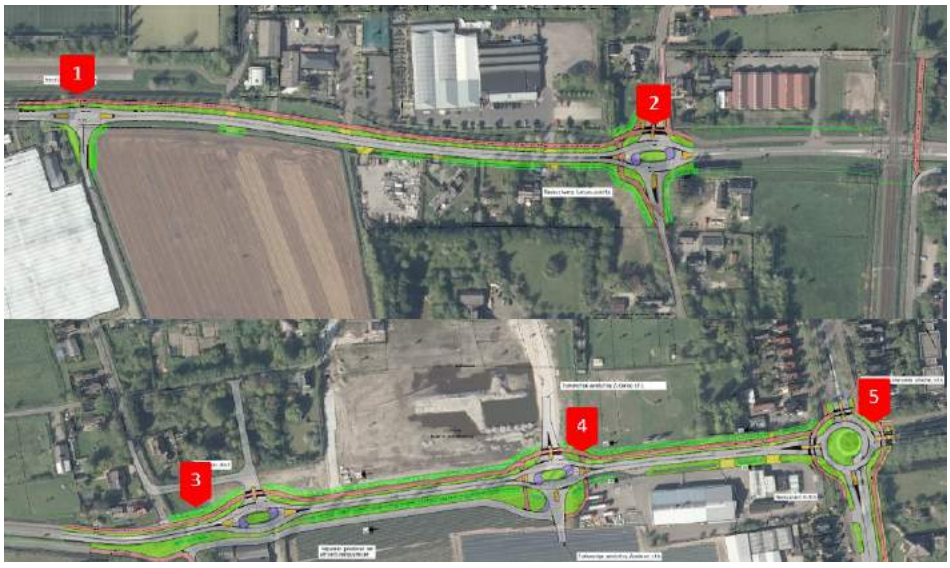
Spoorwegonderdoorgang

De groei van het verkeer op de Vennewatersweg en op het spoor Alkmaar-Castricum hebben tot gevolg dat het drukker wordt rondom de spoorwegovergang. De spoorwegovergang Vennewatersweg wordt ongelijkvloers gemaakt. Dit is nodig om de verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid voor verkeer en hulpdiensten optimaal te houden. Alle bouwplannen en het bestaande dorp hebben *profijt* van deze infrastructurele maatregel. De woningbouwontwikkelingen worden (mede) mogelijk gemaakt door deze ondertunneling. Dit causale verband geldt niet voor het bouwplan aan de andere kant van de A9; de Boekelermeer. De voorziening is daarom *toerekenbaar* aan alle woningbouwplannen en het bestaande dorp.

Figuur 4: Verbeelding Spoorwegonderdoorgang

Aanpassing Vennewatersweg en kruising Vennewatersweg - Kennemerstraatweg

Voor een toekomstbestendige verkeersafwikkeling vanuit Zuiderloo, Zandzoom en GP-Grootlocatie dient de Vennewatersweg te worden aangepast en dient de kruising met de Kennemerstraatweg te worden opgewaardeerd. Hiertoe zijn meerdere varianten onderzocht. Op 8 oktober 2018 heeft de raad van Heiloo een keuze gemaakt. Alle ontwikkellocaties en het bestaande dorp hebben in meer of mindere mate *profijt* van deze duurzaam veilige weginrichting die leidt tot verbeterde veiligheid en doorstroming.
Deze voorzieningen waren echter niet uitgevoerd als deze bouwplannen niet ontwikkeld zouden worden. De directe aanleiding betreft de intensiteitstoename vanuit deze bouwplannen. De investering is daarom *toerekenbaar* aan deze drie ontwikkellocaties en het bestaande dorp.



Figuur 5: Verbeelding voorlopig ontwerp Aanpassing Vennewatersweg

4.4 Proportionaliteit

Infrastructurele maatregelen

Met behulp van het verkeersmodel Noord-Kennemerland is door GoudAppel Coffeng vastgesteld hoeveel verkeer van de verschillende ontwikkellocaties gebruik maakt van de infrastructurele maatregelen. Dit verkeersmodel is in 2016 gemodelleerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gebaseerd op prognosejaar 2030. Hierbij is onder andere rekening gehouden met het aantal inwoners, arbeidsplaatsen, en wijzigingen in beleidsuitgangspunten rondom autobezit en fietsgebruik.

De resultaten zijn gebaseerd op de 'selected-link' toedeling. In deze toerekening wordt voor een bepaalde ontwikkeling de verkeersbeweging bepaald. Dit wordt gedaan per wegvak waarbij rekening wordt gehouden met afstand, snelheid en capaciteit van de wegen en kruisingen. Op deze manier kan de herkomst en bestemming in een tijdsperiode inzichtelijk worden gemaakt. Dit kan worden vergeleken met de verkeersstromen uit de rest van Heiloo naar de rest van de wereld. Hierdoor wordt een directe relatie gelegd tussen de ontwikkelingen en het gebruik van de nieuwe infrastructuur. Het zijn percentages ten opzichte van het totale Heilooër verkeer. Dit onderzoek van GoudAppel Coffeng is als bijlage IV aan deze nota gehecht. Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de bepaalde proportionaliteit van de infrastructurele projecten op de verschillende ontwikkellocaties per 1-1-2019.

	Zuiderloo	Zandzoom	GP Groot	Boekelermeer	Bestaande wijken
Aansluiting Rijksweg A9	2,33 %	12,36 %	0,49 %	2,39 %	82,43%
Herinrichting Vennewatersweg	3,77 %	9,73 %	0,01 %		86,49%
Kruising Kennemerstraatweg – Vennewatersweg	2,81 %	11,76 %	0,08 %	0,09 %	85,50 %
Spoorwegonderdoorgang	3,60 %	12,38 %	0,49 %		83,53 %

Tabel 4 Proportionaliteit infrastructurele maatregel per ontwikkellocatie

Groenprojecten

Voor de groenprojecten geldt dat iedere gebouwde woning in de Zandzoom (inclusief GP Grootlocatie) en Zuiderloo naar rato bijdraagt. Inmiddels is een deel van het programma gerealiseerd, waarmee de totale investering is gedaald. Deze investering wordt gelijkmatig verdeeld over de drie ontwikkellocaties. Dit leidt tot een proportionaliteit van 18%, 79% en 3% voor respectievelijk Zuiderloo (279 nog woningen), Zandzoom (nog 1.265 woningen) en GP Grootlocatie (nog 40 woningen).

4.5 Bijdrage per bouwplan

Op grond van de PTP-criteria zijn de bovenwijkse investeringen toegerekend aan de verschillenden ontwikkellocaties per 1-1-2019. In bijlage II aan deze nota is de toetsing verwerkt in een uitgebreidere matrix. Hieronder de samenvatting. Deze bedragen kunnen in exploitatieplannen worden overgenomen. De bijdrage via het anterieure spoor kan afwijken.

Ontwikkellocatie	bijdrage bovenwijks	
	deze nota	vorige nota
Zuiderloo	€ 1,4 mln	€ 2,2 mln
Zandzoom	€ 5,9 mln	€ 2,9 mln
Boekelermeer	€ 0,3 mln	€ 0,4 mln
GP Grootlocatie	€ 0,2 mln	€ 0 mln
Totaal ontwikkellocaties	€ 7,8 mln	€ 5,8 mln
Bestaande wijken	€ 18,4 mln	9,3 mln
Totaal gemeente	€ 26,2 mln	15,1 mln

Tabel 5 Bijdrage per bouwplan

5 BESTEMMINGSRESERVE

5.1 Verloop bestemmingsreserve tot 1-1-2019

De planning ter realisatie van de ontwikkellocaties en de realisatietermijn van de bovenwijkse investeringen loopt niet parallel en is stelselmatig aan wijzigingen onderhevig. Een locatie kan op enig moment gerealiseerd zijn, terwijl de bovenwijkse investering nog niet of nog maar gedeeltelijk is gerealiseerd. De omgekeerde situatie kan zich ook voordoen. De bestemmingsreserve bovenwijks vormt hierin de verbindende schakel. De afgelopen periode zijn voor de onderstaande locaties al anterieure afspraken gemaakt en bijdragen ontvangen. Daarnaast zijn delen van de bovenwijkse investeringen gerealiseerd.

Het saldo van de bestemmingsreserve bovenwijks was ultimo 2016 € 7,12 miljoen positief door bijdragen van het plan Nieuw Varne, Oostweide en Zandzoom, alsmede een eenmalige dotatie vanuit de algemene dienst in het kader van de BBV-wijziging. In 2017 is daar na het raadsbesluit over de spoorwegondertunneling €1,0 miljoen uit onttrokken. Tevens is €6,12 miljoen onttrokken ter betaling van de voorbereidende werkzaamheden aan de aansluiting A9. In de periode 2015 t/m 2018 is uiteindelijk €1,7 miljoen toegevoegd vanuit de ontwikkellocaties Campina, Zuiderloo, Boeklermeer en Campina/ Melco.

De stand per 1-1-2019 is € 1,7 miljoen positief.

5.2 Verdere verloop bestemmingsreserve

Het totaal aan bovenwijkse investeringen bedraagt €26,2 miljoen. Hiervan wordt minimaal €7,8 miljoen toegerekend aan de ontwikkellocaties. Het restant (€18,4) komt ten laste van de algemene dienst. Dit bedrag is gedekt met verschillende investeringskredieten. Het werkelijke verloop van de bestemmingsreserve zal jaarlijks in de Nota Actualisatie Grondexploitatie worden verantwoord.

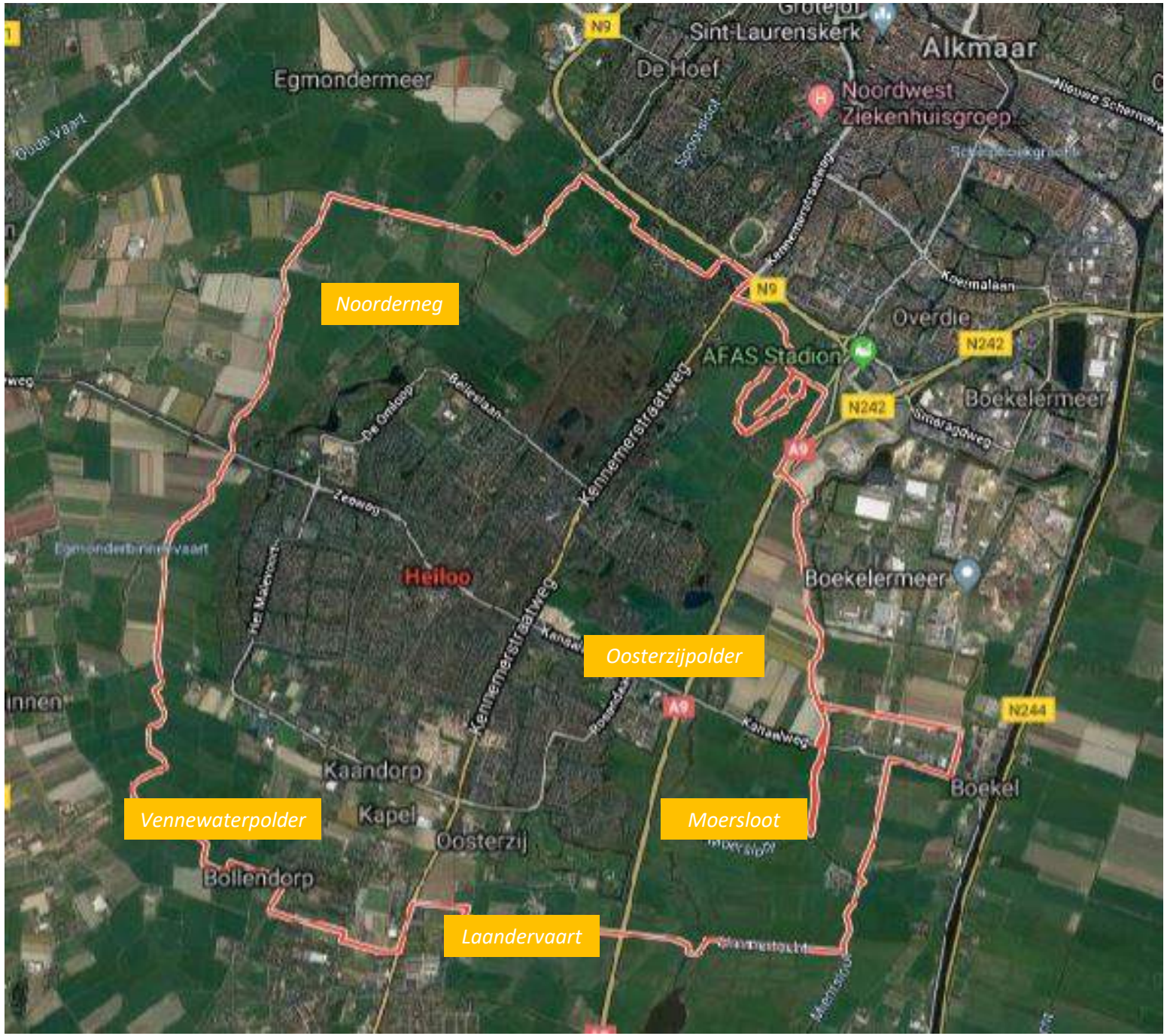
Varne Buiten
221 woningen
gerealiseerd
Kruising Stationsweg
€0,5 miljoen
doorstroming, verkeersveiligheid Heiloo
Melco
82 woningen
gerealiseerd
Zuiderloo
650 woningen
exploitatieplan
Spoorwegonderdoorgang
€6,3 miljoen
doorstroming, verkeersveiligheid Heiloo
Oostweide
103 woningen
gerealiseerd
Aanpassing Vennewatersweg
€2,7 miljoen
doorstroming, verkeersveiligheid Heiloo
Rotonde Vennewatersweg/ Kennemerstraatweg
€0,7 miljoen
doorstroming, verkeersveiligheid Heiloo
Zandzoom
1.284 woningen
anterieur/ exploitatieplan
Boekelermeer
8,1 hectare gronduitgifte
grondexploitatie
Groenprojecten
5,3 miljoen
Verstereken landshap a.g.v. bouwen op strandwallen
Aansluiting A9
€12,3 miljoen
verbeteren bereikbaarheid Heiloo
GP Groot
40 woningen
anterieur
Heiloo
Gem. Heiloo
Oosterzij polder
Overdie
Boekelermeer
Boekel
Vennewaterspolder
Polder Boekelermeer
Oosterzij
Zwartedijks polder

Nota Bovenwijkse Voorzieningen

Gemeente Heiloo, 2019

INVESTERINGEN	RUIMTELIJKE PROJECTEN												BESTAANDE WIJKEN	TOTAAL GEMEENTE
	Zuiderloo	Zandzoom	Boekelermeer	GP Groot locatie										
totaal ontwikkellocatie	650	1.284	8,06 ha	40										
vanaf 1-1-2019	279	1.265	5,91 ha	40										
Aansluiting A9														**€ 12.339.972**
profijt	*ja*	*ja*	*ja*	*ja*									*ja*	
toerekenbaarheid	*ja*	*ja*	*ja*	*ja*									*ja*	
proportionaliteit	*2,33%*	*12,36%*	*2,39%*	*0,49%*									*82,43%*	
bijdrage bovenwijks	€ 287.521	€ 1.525.221	€ 294.925	€ 60.466									€ 10.171.839	
Groenprojecten														**€ 4.112.970**
profijt	*ja*	*ja*	*ja*	*ja*									*ja*	
toerekenbaarheid	*ja*	*ja*	*nee*	*ja*									*nee*	
proportionaliteit	*17,61%*	*79,86%*	-	*2,53%*									*0,00%*	
bijdrage bovenwijks	€ 724.444	€ 3.284.664	€ -	€ 103.863									€ -	
Spoorwegonderdoorgang														**€ 6.307.345**
profijt	*ja*	*ja*	*ja*	*ja*									*ja*	
toerekenbaarheid	*ja*	*ja*	*nee*	*ja*									*ja*	
proportionaliteit	*3,60%*	*12,38%*		*0,49%*									*83,53%*	
bijdrage bovenwijks	€ 227.064	€ 780.849	€ -	€ 30.906									€ 5.268.525	
Aanpassing Vennewatersweg														**€ 2.741.487**
profijt	*ja*	*ja*	*nee*	*ja*									*ja*	
toerekenbaarheid	*ja*	*ja*	-	*ja*									*ja*	
proportionaliteit	*3,77%*	*9,73%*		*0,01%*									*86,49%*	
bijdrage bovenwijks	€ 103.354	€ 266.747	€ -	€ 274									€ 2.371.112	
Kruising Kennemerstraatweg Vennewatersweg														**€ 657.718**
profijt	*ja*	*ja*	*nee*	*ja*									*ja*	
toerekenbaarheid	*ja*	*ja*	-	*ja*									*ja*	
proportionaliteit	*2,81%*	*11,61%*		*0,08%*									*85,50%*	
bijdrage bovenwijks	€ 18.482	€ 76.361	€ -	€ 526									€ 562.349	
Totaal	**€ 1.360.865**	**€ 5.933.841**	**€ 294.925**	**€ 196.035**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 18.373.825**	**€ 26.159.492**

Overzicht indicatieve ONS groenprojecten Heiloo


Noorderneg
Oosterzijpolder
Vennewaterpolder
Moersloot
Laandervaart
Egmondermeer
Sint-Laurenskerk
De Hoef
Alkmaar
Noordwest Ziekenhuisgroep
Overdie
AFAS Stadion
Boekelermeer
Heiloo
Kaandorp
Kapel
Oosterzij
Bollendorp
Boekel
N9
N242
N244
A9
Kennemerstraatweg

Thema's Moersloot

Water

- *Kanoroute*
- *Waterberging*

Land

- *Fietsverbinding Heiloo - Akersloot*
- *Wandelverbinding Akersloot – Limmen*
- *Ruilverkaveling*
- *Agrarisch natuurbeheer*
- *Aanleg boerenlandpaden*

Beleving

- *Vogelspotterrein*
- *Archeologie*
- *Cultuurhistorie*

Thema's Oosterzijpolder

Water

- *Waterberging*

Land

- *Wandel- en fietspad Kanaalweg – Plan Oost - Nijenburgerweg*
- *Ruilverkaveling*
- *Agrarisch natuurbeheer*
- *Aanleg boerenlandpaden*

Beleving

- *Cultuurhistorie*

Thema's Vennewaterpolder

Water

- *Waterberging*

Land

- *Wandel- en fietspaden*
- *Ruilverkaveling*
- *Agrarisch natuurbeheer*
- *Aanleg boerenlandpaden*

Beleving

- *Archeologie*
- *Cultuurhistorie*

Thema's Noorderneg

Water

- *Waterberging*

Land

- *Aanleg fietspaden*
- *Aanleg boerenlandpad*
- *Ruilverkaveling*
- *Agrarisch natuurbeheer*

Beleving

- *Cultuurhistorie*

Thema's Laandervaart

Water

- *Waterberging*
- *Kanoroutes*

Land

- *Boerenlandpaden*
- *Agrarisch natuurbeheer*

Beleving

- *Cultuurhistorie*

Thema's Ecologische Oost – West verbinding

Water

- *Waterberging*

Land

- *Ecologische stepstones*
- *Wandelpaden Oost – West*
- *Fietspaden Oost-West*

Beleving

- *Cultuurhistorie*

Indicatieve Groenprojecten Heiloo O.N.S.

Projectgebied en project	Recreatie- of Landschapsproject	Thema: Water, Land, Beleving	Totale kosten	Kosten Heiloo	Initiatiefnemer	Bijzonderheden
Project Moersloot (Oostzijde A9)						
kanoroute	Recreatie	Water	100.000	100.000	Heiloo	
fietsverbinding Heiloo - Akersloot	Recreatie	Land	440.000	440.000	Heiloo	
vogelspotterrein	Recreatie	Beleving	100.000	50.000	LNH/Heiloo	
wandelverbinding Akersloot - Kleine Polder - Dusseldorpvaart - Limmen	Recreatie	Land	110.000	110.000	Heiloo	
ruilverkaveling	Landschap	Land	100.000		provincie	
waterberging door verbredingen waterlopen	Landschap	Water	550.000		provincie/HHNK	
agrarisch natuurbeheer (150 ha)	Landschap	Land	1.127.500		provincie	
cultuurhistorie	Recreatie/Landschap	Beleving	50.000	50.000	Heiloo	
archeologie (2 gebieden)	Landschap	Beleving	315.000		provincie	
aanleg/beheer boerenlandpaden	Recreatie	Land	220.000	220.000	Heiloo	
onvoorzien	Recreatie/Landschap	W, L, B	150.000	50.000	provincie/Heiloo	
Project Oosterzijpolder						
agrarisch natuurbeheer (50 ha)	Landschap	Land	375.000		provincie	
cultuurhistorie	Recreatie/Landschap	Beleving	50.000	50.000	Heiloo	
ruilverkaveling	Landschap	Land	80.000		provincie	
waterberging door verbreding waterlopen	Landschap	Water	700.000		provincie/HHNK	
aanleg fietspad Kanaalweg - Plan Oost - Nijenburgerweg	Recreatie	Land	550.000	550.000	Heiloo	
aanleg en beheer boerenlandpad Boekelermeer(dijk)-zuid	Recreatie/Landschap	Land	55.000	55.000	Heiloo	
onvoorzien	Recreatie/Landschap	W, L, B	100.000	40.000	provincie/Heiloo	
Project Vennewaterpolder						
archeologie	Recreatie/Landschap	Beleving	2.000.000		provincie	
cultuurhistorie	Recreatie/Landschap	Beleving	50.000	50.000	Heiloo	
waterberging door verbreding waterlopen	Landschap	Water	100.000		provincie/HHNK	
agrarisch natuurbeheer (50 ha)	Landschap	Land	375.000		provincie	
ruilverkaveling	Landschap	Land	100.000		provincie	
fietspaden	Recreatie	Land	400.000	400.000	Heiloo	
aanleg en beheer boerenlandpaden	Recreatie	Land	200.000	200.000	Heiloo	
onvoorzien	Recreatie/Landschap	W, L, B	150.000	40.000	provincie/Heiloo	
Project Verbinding Noorderneg - Bergen						
aanleg fietspaden	Recreatie	Land	500.000	500.000	Heiloo	
aanleg en beheer boerenlandpad	Recreatie	Land	200.000	200.000	Heiloo	
cultuurhistorie	Recreatie/Landschap	Beleving	50.000	50.000	Heiloo	
waterberging door verbreding waterlopen	Landschap	Water	400.000		provincie/HHNK	
ruilverkaveling	Landschap	Land	150.000		provincie	
agrarisch natuurbeheer	Landschap	Land	500.000		provincie	
onvoorzien	Recreatie/Landschap	W, L, B	100.000	50.000	provincie/Heiloo	
Project Laandervaart (Westzijde A9)						
aanleg kanoroutes	Recreatie	Water	100.000	50.000	Heiloo/Castricum	
aanleg boerenlandpaden	Recreatie/Landschap	Land	100.000	50.000	Heiloo/Ccum	
cultuurhistorie	Recreatie/Landschap	Beleving	50.000	50.000	Heiloo/Ccum	
waterberging door verbreding waterlopen	Landschap	Water	400.000		provincie/HHNK	
agrarisch natuurbeheer	Landschap	Land	500.000		provincie	
onvoorzien	Recreatie/Landschap	W, L, B	80.000	15.000	provincie/Heiloo/Ccum	
Project Ecologische oost-westverbinding						
aanleg ecologische stepstones	Recreatie	Land	500.000	500.000	Heiloo	
aanleg recreatieve fietsverbinding oost-west	Recreatie	Land	300.000	300.000	Heiloo	
aanleg recreatieve wandelverbinding oost-west	Recreatie	Land	100.000	100.000	Heiloo	
waterberging (door verbreding waterlopen)	Landschap	Water	400.000	400.000	Heiloo	
cultuurhistorie	Recreatie/Landschap	Beleving	50.000	50.000	Heiloo	
onvoorzien	Recreatie/Landschap	W, L, B	100.000	100.000	Heiloo	
Water algemeen Heiloo						
aanleg natuurvriendelijke oevers	Recreatie/Landschap	Water	165.000	165.000	Heiloo	
infiltratie in bestaande stedelijk gebied	Recreatie/Landschap	Water	200.000	200.000	Heiloo	groenspoor
opstellen waterrecreatieplan	Recreatie	Water	44.000	44.000	Heiloo	
aanleg voorzieningen voor kanoroute Bergen-Alkmaar-Heiloo	Recreatie	Water	33.000	33.000	Heiloo	
aanleg/uitbreiding kanoroutenetwerk rondje Heiloo	Recreatie	Water	66.000	66.000	Heiloo	
onvoorzien	Recreatie/Landschap	W, L, B	100.000	100.000	Heiloo	
Land algemeen Heiloo						
voltooien groen/blauwe ring om Heiloo	Recreatie	Land	220.000	220.000	Heiloo	
opstellen natuurplan Heiloo	Recreatie	Land	44.000	44.000	Heiloo	
aanleg/uitbreiding fietsroutenetwerk Heiloo	Recreatie	Land	55.000	55.000	Heiloo	
aanleg/uitbreiding wandelroutenetwerk Noord Kennemerland - gemeente Heiloo	Recreatie	Land	55.000	55.000	Heiloo	
aanleg/uitbreiding ruiterpadennetwerk Heiloo	Recreatie	Land	55.000	55.000	Heiloo	
fietspad ecologische zone noord-zuid (oostzijde Kanaalweg)	Recreatie	Land	400.000	400.000	Heiloo	
spoorwegovergang Kraaienlaan Stetlaan bewaakt t.b.v. fiets-wandelverkeer	Recreatie	Land	550.000	550.000	Heiloo	
fietspad aanleggen verlengde Stetlaan en Stetlaan	Recreatie	Land	330.000	330.000	Heiloo	
onvoorzien	Recreatie/Landschap	W, L, B	100.000	100.000	Heiloo	
Beleving algemeen Heiloo						
natuureducatie- en informatieborden langs recreatieve routes	Recreatie	Beleving	55.000	55.000	Heiloo	
promotie en communicatie cultuur- en natuurhistorische elementen	Recreatie	Beleving	33.000	33.000	Heiloo	
onvoorzien	Recreatie/Landschap	W, L, B	10.000	10.000	Heiloo	
TOTAAL			**15.642.500**	**7.335.000**		

Raming Heiloo (excl. verrekening op onderdelen provincie en Castricum)
prijspeil 2019

Zowel de projecten, als het jaar van uitvoering en de kosten in deze bijlage zijn nog indicatief

Gemeente Heiloo

Onderbouwing Nota Bovenwijks 2019

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs mobiliteit

Goudappel Coffeng

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Gemeente Heiloo

Onderbouwing Nota Bovenwijks 2019

Datum 29 mei 2019
Kenmerk 003807.20190529.R1.01
Eerste versie

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	Gemeente Heiloo
Titel rapport	Onderbouwing Nota Bovenwijks 2019
Kenmerk	003807.20190529.R1.01
Datum publicatie	29 mei 2019

Inhoud Pagina

1	**Inleiding**	**1**
2	**Werkwijze**	**2**
2.1	Werking verkeersmodel algemeen	2
2.2	Selected-link toedeling	3
2.3	Matrix-compress	3
3	**Uitgangspunten**	**5**
3.1	Modelinvoer	5
3.2	Infrastructurele investeringen	6
4	**Resultaten**	**7**
Bijlage 1	**Afbeeldingen verkeersmodel 2030**	**1**

1

Inleiding

In de gemeente Heiloo staat een aantal grootschalige infrastructurele projecten op stapel. De kosten voor deze projecten worden deels verhaald op woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling in de gemeente. De gemeente heeft Goudappel Coffeng gevraagd om de proportionaliteit van de verschillende infrastructurele investeringen op de aangewezen bouwplannen inzichtelijk te maken.
Deze vraag kan beantwoord worden door gebruik te maken van het verkeersmodel Noord Kennemerland. De gemeente Heiloo ligt in het studiegebied van dit verkeersmodel.
In het verkeersmodel zijn een aantal berekeningsslagen nodig om tot het gewenste resultaat te komen. De werkwijze is uitgewerkt in hoofdstuk 2.
Als eerste zijn de infrastructurele investeringen en de bouwplannen waar de kosten op verhaald kunnen worden, vastgesteld. Het aantal hectare bedrijventerrein, de hoeveelheid woningen en de ontsluitingsstructuur zijn in het model ingevoerd volgens de laatste inzichten. Hoofdstuk 3 gaat verder in op de uitgangspunten.
Als laatste zijn de resultaten beschreven in hoofdstuk 4.

2

Werkwijze

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk geven we een korte uitleg hoe een verkeersmodel is opgebouwd en hoe we de resultaten moeten interpreteren. In paragrafen 2.2 en 2.3 beschrijven we welke berekeningen we in het verkeersmodel uitvoeren en hoe we dan uiteindelijk tot het gewenste resultaat komen.

2.1 Werking verkeersmodel algemeen

Bij het opstellen van een verkeersmodel wordt altijd eerst een basisjaar gemodelleerd. Voor dit basisjaar worden aan de hand van uitgangspunten (de belangrijkste: inwoners, arbeidsplaatsen, ritproductie, modal split en ritlengtes) het aantal ritten tussen herkomsten en bestemmingen berekend, de zogenaamde HB-matrices. Deze HB-matrices worden vervolgens toegedeeld aan het verkeersnetwerk, waardoor we intensiteiten op wegvakniveau hebben. Deze HB-matrices en intensiteiten van het basisjaar worden vergeleken met en gekalibreerd aan empirische data, bijvoorbeeld enquetes en beschikbare telcijfers. Het is dus noodzakelijk dat het basisjaar in het verleden ligt. In het geval van het verkeersmodel van de regio Noord Kennemerland is dit 2016. Zodoende ontstaat een model dat een realistische weergave van de werkelijkheid vormt. De gekalibreerde modelparameters, zoals hiervoor bepaald, vormen vervolgens de basis voor het ontwikkelen van het model voor toekomstige situaties.

Wanneer het basisjaar is vastgesteld, kan de prognose-situatie berekend worden. Er wordt rekening gehouden met wijzigingen in sociaaleconomische gegevens (inwoners en arbeidsplaatsen), wijzigingen in infrastructuur (zowel wijzigingen in auto-, fiets- als OV-infrastructuur) en wijziging in beleidsuitgangspunten (ontwikkelingen kosten auto- en OV-gebruik, snelheidsverandering fietsgebruik, autobezit, parkeerkosten, etc). De eerste twee onderdelen zijn door de betrokken gemeentes aangeleverd. De wijzigingen in beleidsuitgangspunten zijn overgenomen vanuit het vastgestelde NRM West. Het regionale (landelijke) verkeersmodel van Rijkswaterstaat.

Het verkeersmodel is een op wetenschap gebaseerde en bewezen methode om intensiteiten op wegvakniveau inzichtelijk te maken. Het model is per definitie een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid waarbij gebruik gemaakt wordt van zo goed mogelijk beredeneerde en afgestemde uitgangspunten. Duidelijk mag zijn dat andere uitgangspunten (sociaaleconomisch, infrastructureel of beleidsuitgangspunten) tot andere resultaten zullen leiden. Bij de interpretatie van de modelresultaten dient dit beseft te worden.

2.2 Selected-link toedeling

We willen als eerste weten welk verkeer gebruik maakt van de infrastructurele investeringen. Om dit verkeer inzichtelijk te maken, voeren we per investering een zogenaamde selected link-toedeling uit.
In een toedeling wordt door het verkeersmodel het verkeer over het netwerk verdeeld, waarbij rekening gehouden wordt met afstand, snelheid en capaciteit van wegen en kruisingen. Op die manier berekenen we voor de ochtend-, de avondspits en de etmaalperiode hoeveel verkeer op alle wegvakken rijdt.
In een selected-link toedeling wordt hetzelfde gedaan, maar wordt voor een bepaald wegvak, of bepaalde wegvakken (de selected-link(s)) bijgehouden waar het verkeer vandaan komt en waar het naartoe gaat, de zogenaamde herkomst en bestemming. Dit wordt op wegvakniveau opgeslagen, zodat we er een afbeelding van kunnen maken (zie figuur 2.1 voor een voorbeeld), maar ook op matrixniveau. In de matrix wordt opgeslagen per vervoerwijze van elke herkomst (H) hoeveel verkeer er naar elke bestemming (B) gaat in een bepaalde tijdsperiode.

Figuur 2.1 – Voorbeeld van een afbeelding van een selected-link toedeling (Vennewatersweg)

2.3 Matrix-compress

Wanneer we berekend hebben op matrixniveau per HB-paar hoeveel verkeer er rijdt over een selected-link, kunnen we met een matrix-compress deze gegevens “indikken”. We nemen in dit proces het verkeer van meerdere herkomst-zones en meerdere bestemmings-zones samen. Zo kunnen we bijvoorbeeld berekenen hoeveel verkeer er van Zandzoom (5 verkeerszones) naar de rest van Heiloo (ongeveer 200 zones) rijdt, of naar de rest van de wereld (ongeveer 5000 zones).

We hebben voor deze methode de gebieden geselecteerd waarvan we de bijdrage willen berekenen aan de verschillende investeringen. Voor deze studie zijn dat Zandzoom, Zuiderloo, GP Groot-locatie en Boekelermeer.

3

Uitgangspunten

3.1 Modelinvoer

De verschillende ontwikkellocaties die meegenomen zijn in dit onderzoek zijn samengevat in tabel 3.1, waarbij de omvang van de ontwikkeling is aangegeven. De aantallen zijn gebaseerd op de laatste inzichten van de programma's in de diverse projecten per 1-1-2019. Het betreft de ontwikkelingen tussen het basisjaar 2016 en het prognosejaar 2030.

Ontwikkeling	Omvang
Varne Buiten	221 woningen
Oostweide	103 woningen
Melco	82 woningen
Herontwikkeling GP Groot locatie	40 woningen
Zuiderloo	650[1] woningen
Zandzoom	1.284 woningen
Boekelermeer	8,06 Ha

Tabel 3.1 – Omvang ontwikkelingen Heiloo tussen 2016 en 2030

Al deze ontwikkelingen zijn opgenomen in het verkeersmodel, echter voor deze studie, anno 2019, zijn slechts de hoeveelheden verkeer van Zuiderloo, Zandzoom, de GP Groot-locatie en Boekelermeer expliciet inzichtelijk gemaakt. De overige projecten zijn in de periode 2016-2018 reeds gerealiseerd of in aanbouw en vallen onder bestaande woningbouw van Heiloo

Voor de wegenstructuur in Heiloo is gekozen om de maatregelen van het scenario “terugvaloptie” te hanteren. Dat betekent dat rekening gehouden is met de volgende maatregelen:

- De middengeleider op de kruising Kennemerstraatweg – Stationsweg in noord-zuidelijke richting doorgetrokken. Hierdoor is verkeer van oost naar west (v.v) niet meer mogelijk.

[1] 650 woningen is inclusief uitwerkingsplan 5

- Éénrichtingsverkeer ingesteld op de Kerkelaan (vanaf de Willibrordusweg naar de Kennemerstraatweg)
- Het Looplein afgesloten
- Éénrichtingsverkeer op de Zevenhuizerlaan vanaf de Kennemerstraatweg richting het spoor.
- Éénrichtingsverkeer op de Schuine Hondsboschelaan vanaf spoor richting 't Loo.

Voor de ontwikkellocatie Zandzoom is de meest waarschijnlijke ontsluitingsstructuur van het verkeer in het verkeersmodel opgenomen.

- Kamer West ontsluit op de Vennewatersweg ten westen van de spoorlijn
- Centrale Kamer Oost en West ontsluiten op één punt op de Vennewatersweg ter hoogte van de Haagbeuk
- Kamer Zuid ontsluit op de Kapellaan
- Een deel van Kamer Oost ontsluit via de Oosterzijweg naar de zuidkant
- Een deel van Kamer Oost ontsluit via de Oosterzijweg naar de noordkant

3.2 Infrastructurele investeringen

Van de vier ontwikkelingen genoemd in paragraaf 3.1 is onderzocht hoeveel verkeer vanuit deze locaties gebruik gaat maken van een vijftal infrastructurele investeringen. Deze zijn weergegeven in tabel 3.2.

Infrastructurele investering
Aansluiting A9
Herinrichting Vennewatersweg
Kruising Kennemerstraatweg – Vennewatersweg
Kruising Kennemerstraatweg – Stationsweg
Spoorwegonderdoorgang Vennewatersweg

Tabel 3.2 – infrastructurele investeringen

4

Resultaten

Volgens de werkwijze van hoofdstuk 2 en op basis van de uitgangspunten in hoofdstuk 3 hebben we berekend hoeveel verkeer vanuit de verschillende ontwikkellocaties gebruik maakt van de verschillende infrastructurele investeringen.

Zoals eerder beschreven heeft het verkeersmodel als basisjaar 2016 en als prognosejaar 2030. De resultaten die we in dit hoofdstuk presenteren, hebben echter betrekking op de situatie nu, anno 2019.
De ontwikkelingen die in tabel 3.1 zijn weergegeven, gelden voor de periode 2016 tot 2030. Tussen 1-1-2016 en 1-1-2019 is er van de beschouwde ontwikkelingen al een bepaald gedeelte gerealiseerd. Dit gedeelte is aangeleverd door de gemeente en niet meer meegenomen in de ontwikkeling. Dit gedeelte hebben we van de ontwikkeling af gehaald en overgeheveld naar de categorie “Rest Heiloo”. In tabel 4.1 is dit gedeelte terug te vinden.

Plan	Woningen/Ha gereed in 2019
Zuiderloo	371 woningen
Zandzoom	19 woningen
GP Groot-locatie	0 woningen
Boekelermeer	2,15 Hectare

Tabel 4.1 – Gedeelte gereedgekomen tussen 2016 en 2019 per ontwikkeling

In tabel 4.2 worden de resultaten anno 2019 van de berekeningen gepresenteerd. De percentages geven het aandeel verkeer per ontwikkeling die gebruik maakt van de infrastructurele investering ten opzichte van het totale Heiloos verkeer weer.

	Zuiderloo	Zandzoom	GP Groot	Boekelermeer	Rest Heiloo
Aansluiting A9	2,33%	12,36%	0,49%	2,39%	82,44%
Herinrichting Vennewatersweg	3,77%	9,73%	0,01%	0,15%	86,34%
Kruising Kennemerstraatweg - Vennewatersweg	2,81%	11,61%	0,08%	0,09%	85,41%
Kruising Kennemerstraatweg – Stationsweg	1,14%	4,08%	0,06%	0,25%	94,47%
Spoorwegonderdoorgang Vennewatersweg	3,60%	12,38%	0,49%	3,21%	80,32%

Tabel 4.2 - Aandeel verkeer van totaal Heiloos verkeer per infra investering 1-1-2019

In de bijlage zijn afbeeldingen te vinden van de totale hoeveelheid verkeer en de selected-links van de infrastructurele investeringen.

Bijlage 1

Afbeeldingen verkeersmodel 2030

1. Motorvoertuigen etmaal totaal
2. Motorvoertuigen etmaal aansluiting A9
3. Motorvoertuigen etmaal herinrichting Vennewatersweg
4. Motorvoertuigen etmaal kruising Kennemerstraatweg-Vennewatersweg
5. Motorvoertuigen etmaal kruising Kennemerstraatweg-Stationsweg
6. Motorvoertuigen etmaal spoorwegonderdoorgang Vennewatersweg

Legend

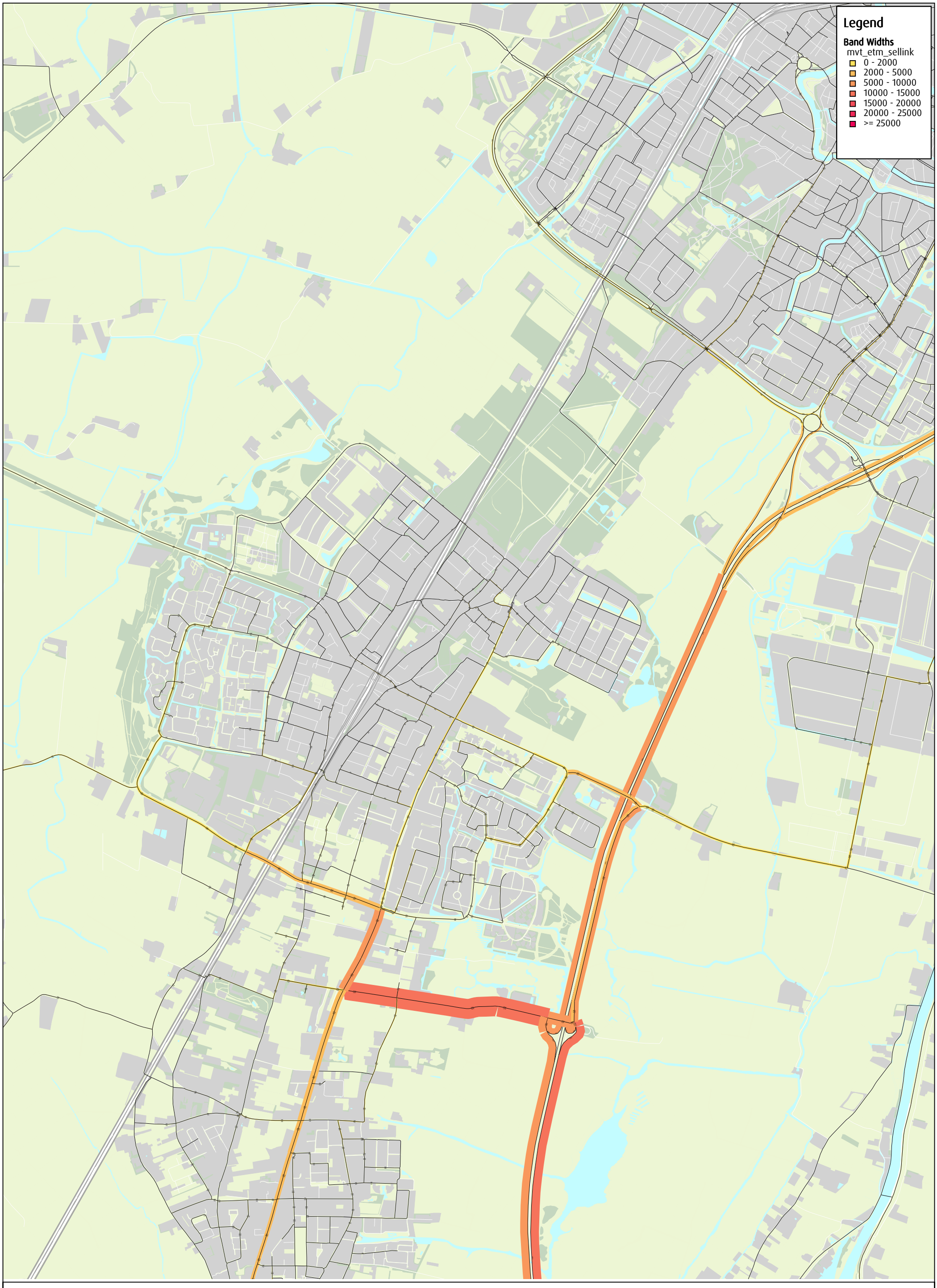
Band Widths
mvt_etm
- 0 - 2000
- 2000 - 5000
- 5000 - 10000
- 10000 - 15000
- 15000 - 20000
- 20000 - 25000
- >= 25000

Intensiteit motorvoertuigen etmaal , 2030 plansituatie Heiloo

Regionaal Verkeersmodel Alkmaar, gemeente Heiloo

Medewerker Ksg
Datum Mei 2019
Company Goudappel Coffeng BV

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng



2030 plansituatie, motorvoertuigen etmaal aansluiting A9

Regionaal Verkeersmodel Alkmaar, gemeente Heiloo

Medewerker Ksg
Datum Mei 2019
Company Goudappel Coffeng BV

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Legend

Band Widths
mvt_etm_sellink

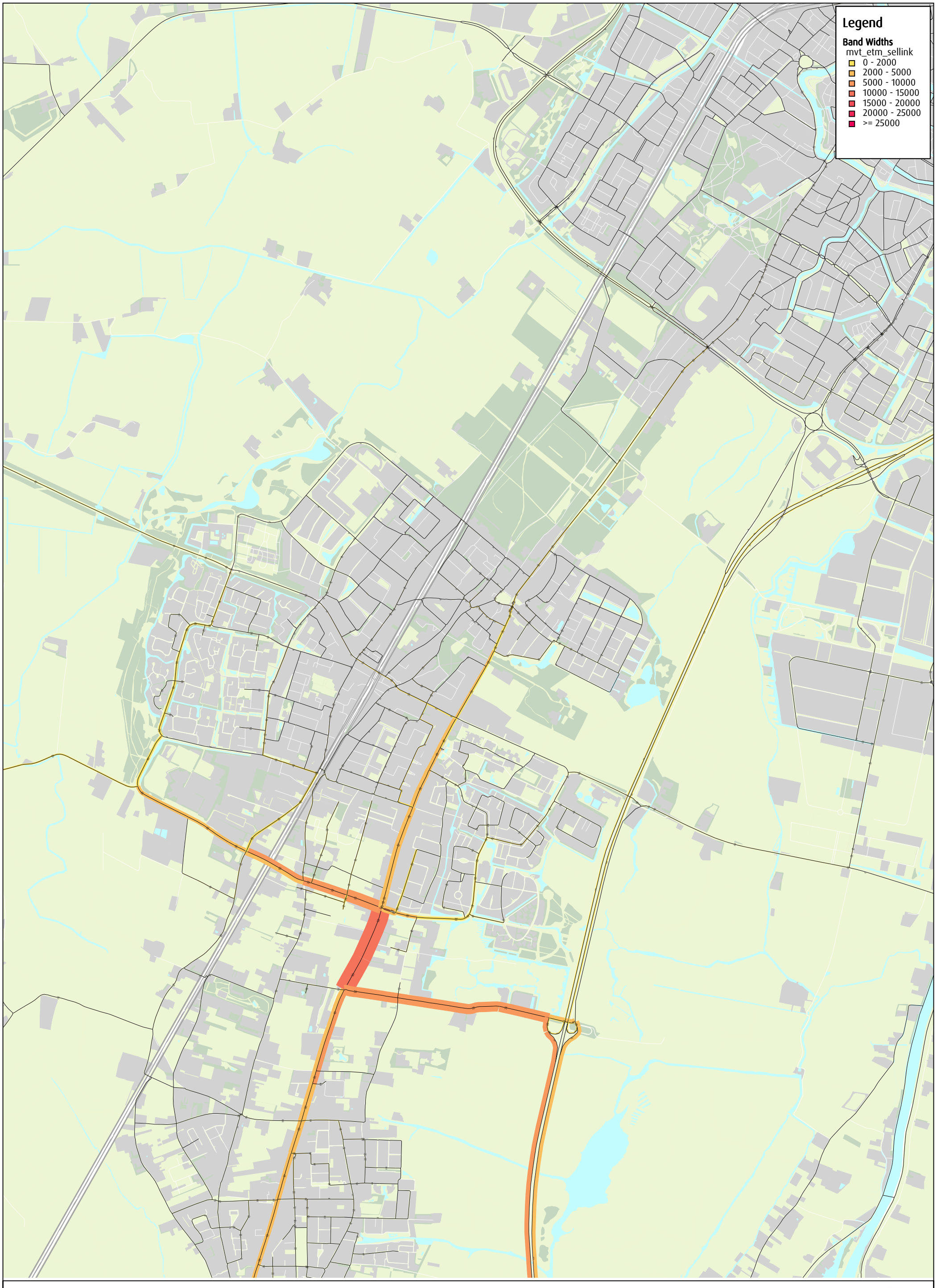
- 0 - 2000
- 2000 - 5000
- 5000 - 10000
- 10000 - 15000
- 15000 - 20000
- 20000 - 25000
- >= 25000

2030 plansituatie, motorvoertuigen etmaal herinrichting Vennewatersweg

Regionaal Verkeersmodel Alkmaar, gemeente Heiloo

Medewerker Ksg
Datum Mei 2019
Company Goudappel Coffeng BV

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

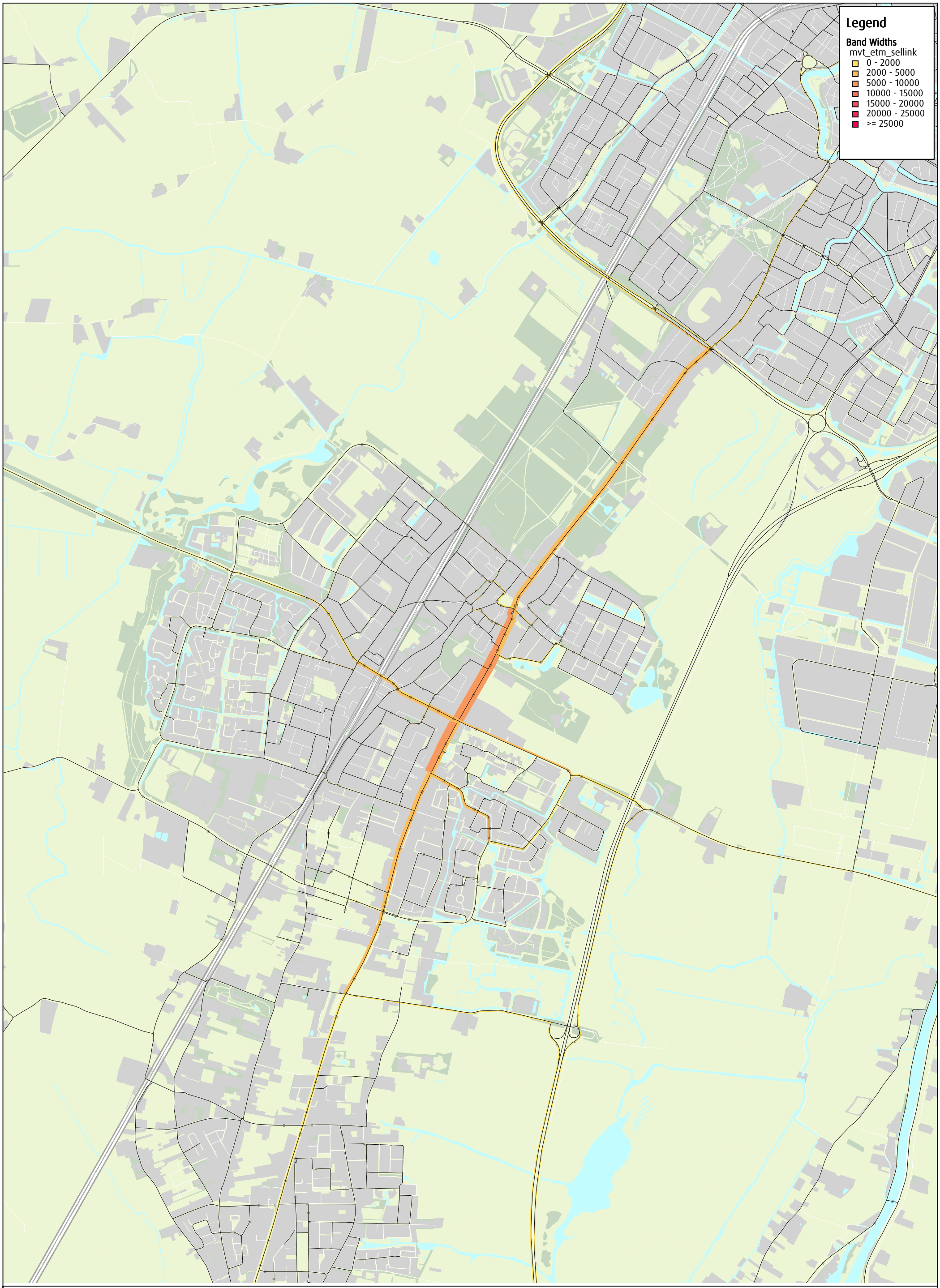


2030 plansituatie, motorvoertuigen etmaal kruising Kennemerstraatweg/Vennewatersweg

Regionaal Verkeersmodel Alkmaar, gemeente Heiloo

Medewerker Ksg
Datum Mei 2019
Company Goudappel Coffeng BV

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

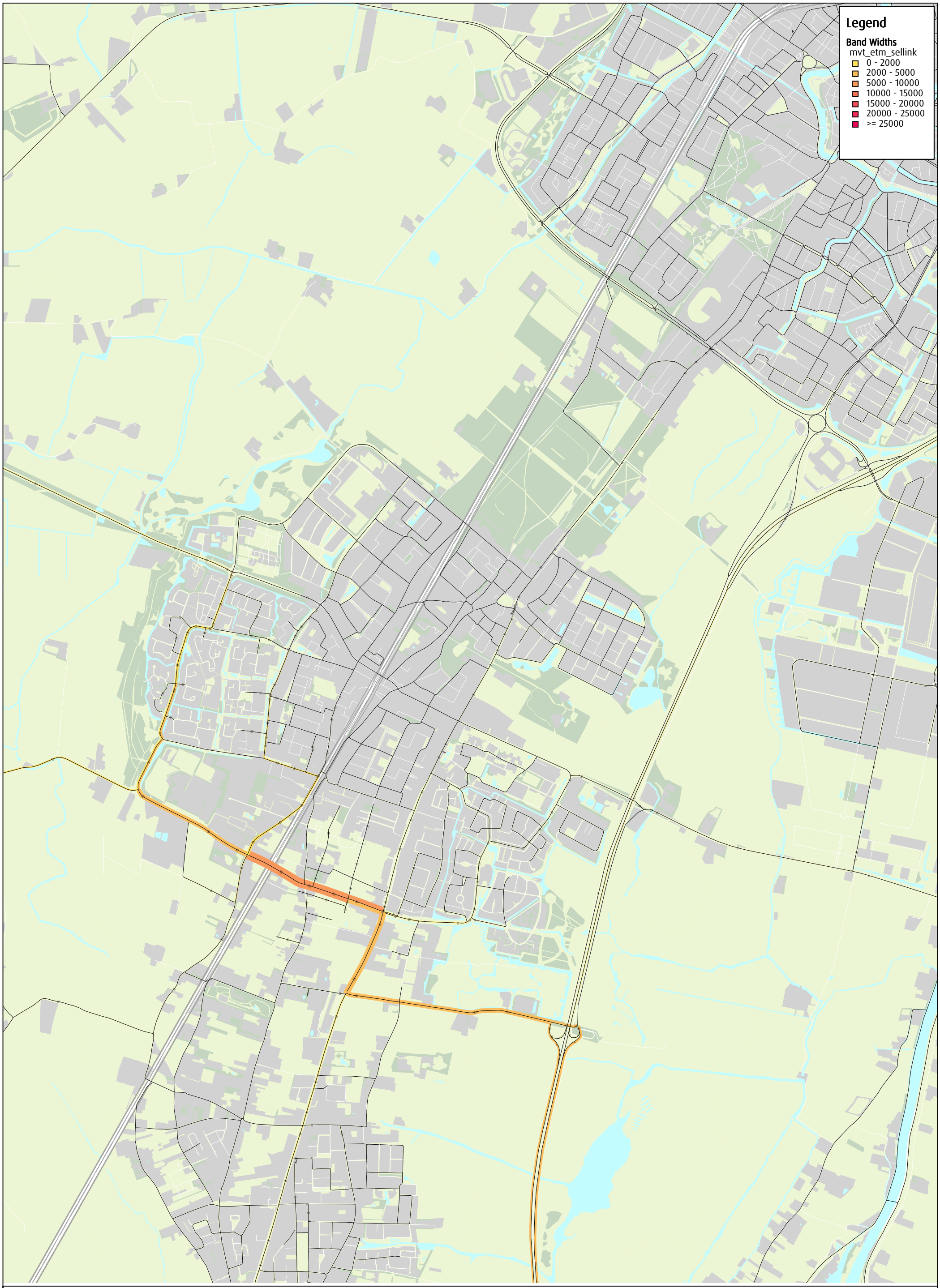


2030 plansituatie, motorvoertuigen etmaal kruising Kennemerstraatweg/Stationsweg

Regionaal Verkeersmodel Alkmaar, gemeente Heiloo

Medewerker Ksg
Datum Mei 2019
Company Goudappel Coffeng BV

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng



2030 plansituatie, motorvoertuigen etmaal spoorwegonderdoorgang Vennewatersweg

Regionaal Verkeersmodel Alkmaar, gemeente Heiloo

Medewerker Ksg
Datum Mei 2019
Company Goudappel Coffeng BV

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Vestiging Leeuwarden
F. Haverschmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden
T (058) 253 44 46
F (058) 253 43 34

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Bijlage S: Kadernota Zandzoom 2017

GEMEENTE HEILOO

Kadernota Zandzoom
Naar het bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zandzoom
8 mei 2017

INLICHTINGEN BIJ	Theo Bentvelsen
SECTOR	Grondgebied
AFDELING	Projecten
TELEFOON	072 535 67 69

INHOUD

Samenvatting		**5**
1	Inleiding	7
2	Gebied Zandzoom	9
2.1	Bepaling ontwikkelgebied Zandzoom	9
2.2	Globaal stedenbouwkundige opzet Zandzoom	12
3	Woningbouwprogramma en categorisering	17
4	Fasering	22
5	Duurzaamheid Zandzoom	26
6	Civieltechnische kaders Zandzoom	31
6.1	Waterstructuurplan	31
6.2	IPOR Zandzoom	34
6.3	Cultuurhistorisch groen	35
7	Vervolgproces	36
7.1	Anterieure overeenkomst in relatie tot het exploitatieplan	36
7.2	Systematiek exploitatiebijdrage Zandzoom	37
7.3	Bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom	38

SAMENVATTING

In de Kadernota Zandzoom wordt vanuit het doel om te komen tot ruimtelijke samenhang nadere randvoorwaarden neergelegd. Deze randvoorwaarden gaan over o.a. programmering, duurzaamheid, fasering en uitvoering voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom.
De Kadernota loopt vooruit op het bestemmings- en exploitatieplan Zandzoom. Het vormt een belangrijk richtinggevend document. De Kadernota wordt daarom behandeld in de raad van de gemeente Heiloo ter vaststelling. Op basis van de Kadernota zal er met initiatiefnemers in het gebied in gesprek worden gegaan om te komen tot anterieure overeenkomsten.

Ontwikkelgebied
Aan de hand van een ruimtelijke analyse is het ontwikkelgebied Zandzoom bepaald. Via een aantal stappen is het ‘bruto plangebied’ teruggebracht tot een gebied van circa 80 hectare. Dit gebied is daadwerkelijk beschikbaar als ontwikkelgebied voor de 1.100 woningen. Vervolgens is dit ontwikkelgebied ingevuld en gestructureerd. Daarmee ontstaat een samenhangende wijk die recht doet aan het groene woonmilieu waarover we al in de structuurvisie Zandzoom en de daarop volgende documenten (o.a. bestemmingsplan Zandzoom 2005 en de stedenbouwkundige visie Zandzoom) hebben gesproken. Dit leidt tot een globaal stedenbouwkundig plan dat het woningbouwprogramma voor Zandzoom op een kwalitatief aantrekkelijke wijze kan opvangen.

Programma
Het woningbouwprogramma is nader uitgewerkt in hoofdstuk drie. Op basis van resultaten uit het woningmarktonderzoek Heiloo 2017 stellen we een woningbouwprogramma voor, waarbij ruimte is voor de verschillende categorieën. Het programma richt zich op de actuele vraag van de woonconsument, en deze vraag zal ook in de toekomst gemonitord worden. De monitoring zal worden uitgevoerd via de jaarlijkse actualisatieplicht van het exploitatieplan. Om te zorgen voor een verantwoord aantal sociale huurwoningen zullen er in Zandzoom minimaal 90 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt ingezet op 130 woningen in de sociale koopsector. Bij het midden en duur-segment zal ook aandacht zijn voor vrije sector huur. Met dit programma ontstaat een ruim en groen woonmilieu, met een sterke relatie naar het onderliggende landschap.

Fasering
In het bestemmingsplan en exploitatieplan van Zandzoom zal een fasering van de ontwikkeling worden opgenomen. Bij het opstellen van deze fasering spelen verschillende invalshoeken een rol. Van belang zijn o.a. de eigendomssituatie, bereikbaarheid, techniek en bouwlogistiek, regie op het aanbod van woningen, woonmilieu en categorisering, de afzetbaarheid van de woningen, de verhouding van kosten en opbrengsten en het beperken van overlast. In deze kadernota doen we op basis hiervan een voorstel voor de fasering. Ook hierbij geldt dat de fasering en uitvoering van de bouwlocaties (jaarlijks) via het exploitatieplan kan worden aangepast, zodat ingespeeld kan worden op de actuele ontwikkelingen.

Duurzaamheid
De ambitie en speerpunten op het gebied van duurzaamheid in Zandzoom zijn in deze nota verder uitgewerkt. Met als achtergrond het vastgestelde duurzaamheidsbeleid voor Heiloo willen we voor Zandzoom een zeer hoge ambitie op het vlak van duurzaamheid formuleren. Het streven is om van

Zandzoom een gasloze wijk te maken, met het gebruik van lokale bodembronnen voor warmte en koude levering. De ambitie is om ‘nul-op-de meter’ woningen te realiseren. Daarnaast zijn de thema’s ‘gezondheid’ en ‘circulair bouwen’ de leidende thema’s voor duurzaam Zandzoom. Zandzoom zou ruimte moeten kunnen bieden om experimenten in de nieuwe woonwijk uit te voeren. In overeenkomsten met private partijen worden deze ambities vastgelegd.

Civiele techniek
Een zorgvuldige aanleg van de openbare ruimte is van belang voor een prettige leefomgeving. Hoe er in Zandzoom met het water wordt omgegaan, speelt daarbij een essentiële rol. In overleg met het Hoogheemraadschap is een actueel waterstructuurplan voor Zandzoom opgesteld. Uitgangspunt is om het water zoveel mogelijk te infiltreren, en de afwatering plaats te laten vinden door middel van een greppelstructuur. Een aanvullend DIT-riool (drainage, infiltratie en transport) zorgt er voor dat hoge grondwaterstanden worden gereguleerd, waardoor het gebied beperkt hoeft te worden opgehoogd.
In de nieuw te ontwikkelen deelgebieden van Zandzoom wordt een gescheiden rioolstelsel (één voor afvalwater en één voor regenwater) aangelegd. Passend bij de toekomstige bebouwing van het gebied is een nieuw rioleringssysteem ontworpen. Het bouwrijpmaken is integraal beschouwd samen met de aanleg van de riolering en de greppels.
In het document Inrichtingsprincipes en profielen Zandzoom (IPOR Zandzoom) wordt de kwaliteit van de openbare ruimte nader beschreven. Met deze kaders als uitgangspunt zal de realisatie door marktpartijen en gemeente worden uitgevoerd.
In Zandzoom zijn cultuurhistorische waardevolle groenstructuren aanwezig (houtwallen e.d.). Inzet is om, waar mogelijk, de waardevolle groenstructuren veilig te stellen voor de toekomst, door ze op de bestemmingsplankaart op te nemen en er privaatrechtelijke afspraken over te maken.

Anterieure overeenkomsten
Na vaststelling van de Kadernota zal er voor initiatiefnemers de mogelijkheid zijn om met de gemeente anterieure overeenkomsten te sluiten. In deze anterieure overeenkomsten komen o.a. het programma, de locatie-eisen en het kostenverhaal aan bod. In het najaar van 2017 zal het ontwerp bestemmingsplan Zandzoom in procedure worden gebracht, gelijk met het ontwerp exploitatieplan Zandzoom.

Met deze nota stelt uw raad het volgende vast:
- Bepaling van het ontwikkelgebied in Zandzoom en de open ruimten
- Verdeling van het aantal woningen per deelgebied
- De randvoorwaarden voor de categorisering in Zandzoom
- Het financiële kader voor de ontwikkeling van het gebied
- De fasering van de gebiedsontwikkeling
- De maatregelen die genomen worden om tot een duurzame ontwikkeling te komen
- De civieltechnische randvoorwaarden bij de ontwikkeling
- De systematiek van de anterieure overeenkomsten

1 INLEIDING

In de periode van 20 oktober tot en met 30 november 2016 is het voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten Zandzoom, die op 3 oktober 2016 in de raad van Heiloo is behandeld. In het najaar van 2016 is een groot aantal gesprekken gevoerd met initiatiefnemers in het gebied. Voorts zijn er inspraakreacties ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. Uit voornoemde gesprekken en - inspraakreacties blijkt dat er grote belangstelling is om tot ontwikkeling van woningbouw in Zandzoom te komen. Deze initiatieven nopen de gemeente ertoe, om voor de ontwikkeling van het gebied duidelijke kaders te stellen. In de commissie Openbare Ruimte van 23 november is uitgebreid gediscussieerd over het gewenste programmatische beeld voor Zandzoom. De commissie concludeerde (gedeeltelijk) dat er verdere uitwerking en discussie nodig was. De nu voorliggende Kadernota Zandzoom geeft richting aan deze discussie over het gewenste toekomstige beeld voor Zandzoom. Met deze nota geeft het college haar visie op Zandzoom en doet het college voorstellen voor de kaders die nu nodig zijn.

Doel Kadernota
In de nu voorliggende Kadernota Zandzoom worden vanuit de gemeente Heiloo nadere kaders gesteld voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom. Het doel van deze kaders is om de ruimtelijke samenhang van de ontwikkeling van het gebied Zandzoom te borgen, en richting te geven aan het proces om te komen tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Zonder deze kaders is het voor betrokkenen niet duidelijk wat de randvoorwaarden zijn die de gemeente Heiloo stelt aan de initiatiefnemers en toekomstige ontwikkelaars in het gebied.
In deze Kadernota worden vanuit het oogmerk van ruimtelijke samenhang randvoorwaarden neergelegd op het gebied van o.a. programmering, duurzaamheid, fasering en uitvoering voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom. Dit alles met als doel om een kwalitatief aantrekkelijk woonmilieu te creëren, dat beantwoord aan de behoefte van de huidige en toekomstige generaties. De kaders worden gebruikt bij het sluiten van anterieure overeenkomsten en vormen de basis voor het exploitatieplan en het bestemmingsplan Zandzoom.

Inspelen op initiatieven
De gemeente heeft in 2011 besloten geen actief grondbeleid meer te voeren voor het gebied Zandzoom. In plaats daarvan gaat de gemeente uit van faciliterend grondbeleid. Faciliterend grondbeleid wil zeggen dat de gemeente de randvoorwaarden voor de ontwikkeling in het gebied vaststelt, maar de daadwerkelijke keuze om te ontwikkelen aan de initiatiefnemers in het gebied overlaat. Alleen als het niet anders kan, bij urgente gevallen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving, zal de gemeente Heiloo een actiever grondbeleid inzetten (incl. de mogelijkheid van onteigening).
Tegelijkertijd is duidelijk dat door het grote aantal initiatiefnemers in het gebied, en het woningbouwprogramma dat daarmee samenhangt, er van gemeentewege voorzieningen in het gebied moeten worden aangelegd. Het gaat dan om voorzieningen die voor het functioneren van het gebied van belang zijn, zoals nieuwe infrastructuur (wegen, rioleringen etc.) en het inrichten van de openbare ruimte. Met de ontwikkeling van het gebied zijn dan ook publieke investeringen gemoeid.

Door middel van een exploitatieplan worden samen met de vaststelling van het bestemmingsplan Zandzoom de kosten omgeslagen over de initiatiefnemers in het gebied. In het exploitatieplan stellen we ook regels over de wijze van gebiedsontwikkeling. Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan is het voor private partijen en gemeente mogelijk om anterieure overeenkomsten te sluiten over onder meer de exploitatiebijdragen. Voorliggende Kadernota wordt gebruikt in het proces van het sluiten van de anterieure overeenkomsten, en vormt de basis voor het exploitatieplan.

Thema's Kadernota
In de Kadernota komen de volgende thema's aan de orde:

- Bepaling van het ontwikkelgebied in Zandzoom en de open ruimten
- Verdeling van het aantal woningen per deelgebied
- De randvoorwaarden voor de categorisering in Zandzoom
- Het financiële kader voor de ontwikkeling van het gebied
- De fasering van de gebiedsontwikkeling
- De maatregelen die genomen worden om tot een duurzame ontwikkeling te komen
- De civieltechnische randvoorwaarden bij de ontwikkeling
- De systematiek van de anterieure overeenkomsten

Voor een deel zijn dit de thema's waarover bij eerdere behandeling in de raad nadere discussie nodig was. Anderzijds komen deze thema's voort uit de noodzaak voor duidelijke kaderstelling bij de ontwikkeling van Zandzoom.

Bestuurlijk draagvlak
De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van het bestemmingsplan Zandzoom en het exploitatieplan Zandzoom. De Kadernota is de basis voor het bestemmings- en exploitatieplan, en vormt een belangrijk richtinggevend document bij het sluiten van anterieure overeenkomsten. De Kadernota wordt daarom behandeld in de raad van de gemeente Heiloo en zal bestuurlijk worden vastgesteld. Na vaststelling zullen de kaders worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Zandzoom. Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan zullen ter visie worden gelegd en doorlopen de wettelijke procedures.

Status Kadernota
De Kadernota wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. De Kadernota is het resultaat van voortschrijdend inzicht. Ingeval er in de Kadernota onderwerpen worden besproken, die ook aan bod zijn gekomen in de Nota van Uitgangspunten, is de tekst van de Kadernota leidend.

Vervolg
Op basis van de Kadernota zal er met de initiatiefnemers in het gebied in gesprek worden gegaan om te komen tot anterieure overeenkomsten. Bij positieve besluitvorming over de overeenkomsten zullen de resultaten ervan worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan Zandzoom.

2 GEBIED ZANDZOOM

In dit hoofdstuk wordt het ontwikkelgebied Zandzoom en de globale stedenbouwkundige opzet (het Stedenbouwkundig Plan op hoofdlijnen) nader toegelicht. Dit leidt tot een verdeling van de woningbouwaantallen per deelgebied.

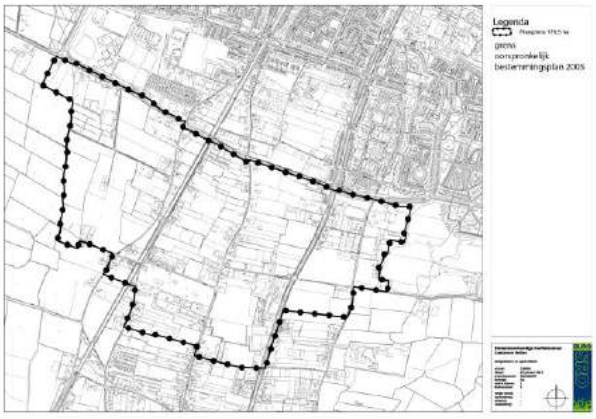
2.1 Bepaling ontwikkelgebied Zandzoom

Het gebied ‘Zandzoom’ omvat een groter gebied dan het deel dat daadwerkelijk met woningbouw ontwikkeld wordt. In de meest ruime zin is het plangebied het gebied waarvoor het bestemmingsplan Zandzoom uit 2005 is vastgesteld, met een strook ten oosten van de Oosterzijweg als aanvulling daarop. Dit is het zogeheten ‘bruto plangebied’.

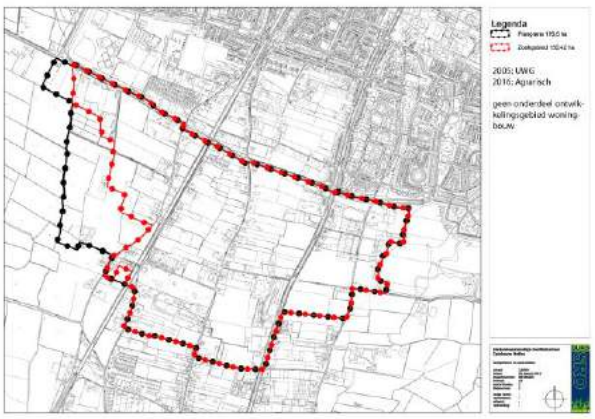
De strook ten oosten van Oosterzijweg is een relatief smalle strook tussen de golfbaan en het uit te werken woongebied. Het vormt in ruimtelijk opzicht een logische aanvulling op het oorspronkelijke bestemmingsplangebied. Deze strook wordt daarom als onderdeel van Zandzoom behandeld.

De oppervlakte van het ‘bruto plangebied’ bedraagt circa 176,5 ha. Het ruimtelijk plangebied is groter dan het gebied dat daadwerkelijk tot ontwikkeling wordt gebracht. In een aantal stappen is het ‘bruto plangebied’ daarom afgepeld tot een gebied dat daadwerkelijk voor grootschalige woningbouw ontwikkeld kan worden, het zogeheten ‘ontwikkelgebied’. Naast woningbouw kunnen in dit gebied ook andere functies ontwikkeld worden.

Stap 1: westelijke zone
Aan de westelijke rand van het ‘bruto plangebied’ bevindt zich een zone die in het vastgestelde bestemmingsplan Zandzoom 2005 een uit te werken groenbestemming heeft. In het voorontwerp bestemmingsplan (2016) heeft dit deel een agrarische bestemming. Woningbouw is dus niet de beoogde bestemming voor deze zone. Deze zone maakt dan ook geen deel uit van het ontwikkelgebied Zandzoom.



Bruto plangebied



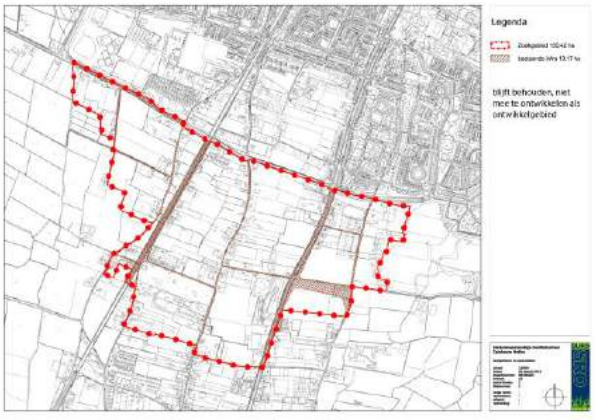
Stap 1: westelijke zone

Stap 2: bestaande en geplande infrastructuur.
Zandzoom is geen maagdelijk gebied dat in zijn geheel tot ontwikkeling gebracht zal worden. Zo is er al veel bestaande infrastructuur in het gebied aanwezig. Voor de ontsluiting van de nieuwe woongebieden zullen nieuwe hoofdontsluitingen worden aangelegd. De reeds bestaande infrastructuur zal dan ook niet ingrijpend worden heringericht als gevolg van de ontwikkeling. Daarmee horen deze gronden ook niet tot het ontwikkelgebied voor Zandzoom.

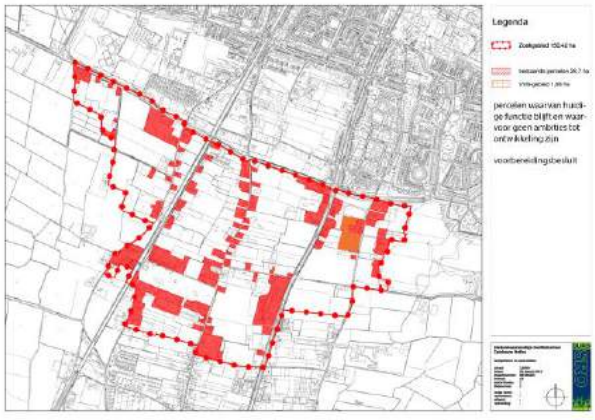
Daarnaast is er een aansluiting op de A9 gepland. Een deel daarvan bevindt zich binnen het 'bruto plangebied' van Zandzoom. Ook deze gronden behoren niet tot het ontwikkelgebied voor Zandzoom.

Stap 3: bestaande bebouwde percelen en toekomstige woonbebouwing
Zoals gezegd is Zandzoom geen maagdelijk gebied. Naast bestaande infrastructuur bevinden er zich ook veel bestaande bebouwde percelen in het gebied. Van sommige van die percelen is het duidelijk dat zij hun huidige functie behouden en dat er ook geen ambities bestaan voor ontwikkeling van die percelen met woningbouw. Deze percelen worden dan ook niet tot het ontwikkelgebied voor Zandzoom gerekend. Anderzijds zijn er wel enkele percelen waar kleinschalige particuliere bouwvoornemens zijn, die niet in het ontwikkelgebied Zandzoom liggen. Door de definiëring van het ontwikkelgebied worden deze voornemens niet onmogelijk gemaakt.

Daarnaast bevindt er zich aan de Hoogelaan en de Oosterzijweg een locatie waar weliswaar woningbouw is voorzien, maar waarvoor al een uitwerkingsplan is vastgesteld. De ontwikkeling wordt dus al mogelijk gemaakt via een ander planproces, dat vooruitloopt op het planproces voor Zandzoom als geheel. Om deze reden behoort ook deze locatie niet tot het ontwikkelgebied voor deze kadernota.



Stap 2: bestaand en geplande infrastructuur

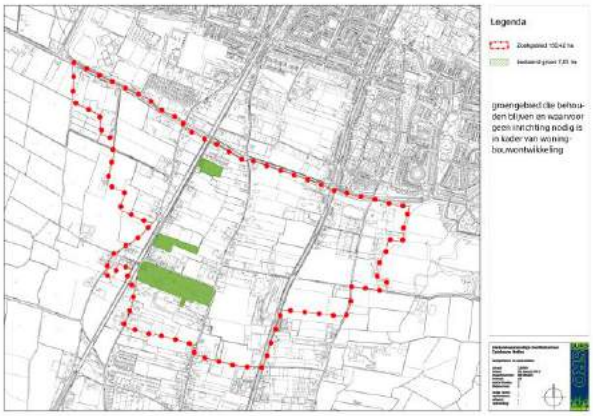


Stap 3: bestaande bebouwde percelen en toekomstige woonbebouwing

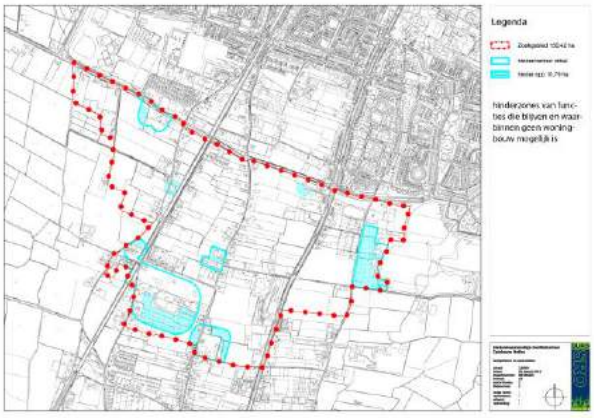
Stap 4: groengebieden
Binnen het 'bruto plangebied' bevinden zich drie grotere groengebieden waarvan vaststaat dat ze hun huidige functie behouden en waarvoor geen ambities voor woningbouw-ontwikkeling bestaan. Hierbij gaat het om het Kapelbos, om een perceel direct achter de bebouwing in de oksel van de Kapellaan en de Runxputteweg en om de volkstuinen aan de

Groeneweg. Aangezien voor deze gebieden geen ambitie tot ontwikkeling met woningbouw bestaat worden ze ook niet tot het ontwikkelgebied gerekend.

Stap 5: milieucontouren
Van enkele bedrijven staat vast dat zij hun huidige functie op hun huidige locatie behouden. Deze bedrijven hebben in sommige gevallen een milieucontour (bron: RUD), waarbinnen dusdanige beperkingen gelden dat woningbouw hier niet mogelijk of niet wenselijk is. Deze contourruimte hoort daarom eveneens niet tot het ontwikkelgebied.



Stap 4: groengebieden



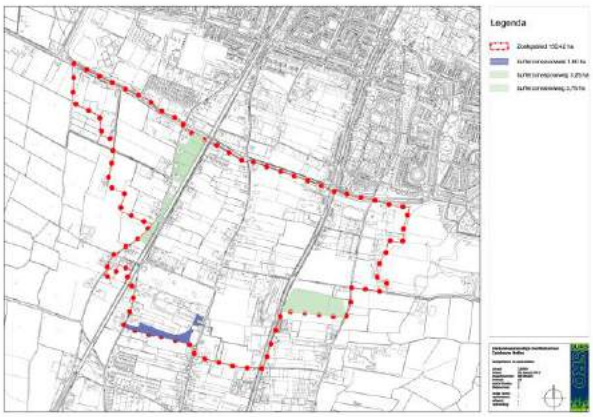
Stap5: milieucontouren

Stap 6: ruimtelijke kwaliteit
Er zijn drie gebieden aangemerkt waarvoor het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk is om het groene karakter en de openheid van het gebied te behouden. In deze gebieden heeft woningbouw niet de voorkeur.

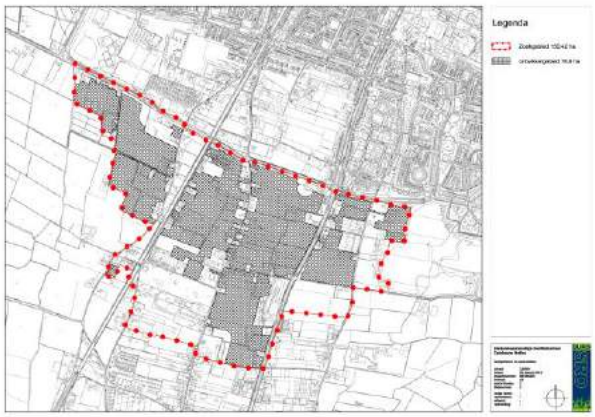
Ten eerste het gebied ten zuiden van het Kapelbos en de daar aan grenzende manege. Dit gebied is aan de noordzijde omgeven door groen en door gronden die hun huidige functie behouden. Aan de zuidzijde rukt de uitbreiding van Limmen op richting dit gebied. Gezien het huidige groene karakter en de wens om een buffer tussen de Limmense en Heiloose uitbreiding te realiseren is het niet wenselijk om in deze zone woningbouw te realiseren.

Ten tweede het gebied tussen de spoorlijn en de Westerweg. Aan deze zijde van het spoor is geen geluidsscherm voorzien. De woonkwaliteit die hier geboden kan worden is dan ook matig zo niet slecht in vergelijking met de overige gebieden in Zandzoom. Om deze reden komt de zone nabij het spoor niet in aanmerking voor woningbouw, maar kan ze het beste haar huidige invulling behouden. Op voldoende afstand zijn wel bouwmogelijkheden.

Ten derde het gebied ten zuiden van de snelwegaansluiting. Door de nieuwe snelwegaansluiting en de bestaande N203, raakt dit gebied ‘afgesneden’ van de rest van Zandzoom en omgeven door infrastructuur. Op de langere termijn zal bekeken worden wat de mogelijkheden van dit gebied zijn. Dit deel van Zandzoom wordt daarom niet in de onderhavige planperiode meegenomen.



Stap 6: ruimtelijke kwaliteit



Resultaat: ontwikkelgebied

Via deze zes stappen is het ‘bruto plangebied’ teruggebracht tot een gebied van circa 80 hectare dat daadwerkelijk beschikbaar is als ontwikkelgebied voor de 1.100 woningen. Het ontwikkelgebied is het gebied dat voor grootschalige woningbouw geschikt is. Buiten het ontwikkelgebied is (indien dit milieutechnisch mogelijk is) langs de bestaande linten kleinschalige particuliere woningbouw mogelijk.

De volgende paragraaf gaat in op de vraag hoe dat ontwikkelgebied ingevuld en gestructureerd kan worden, zodat een samenhangende wijk ontstaat die recht doet aan het groene woonmilieu waarover in de stedenbouwkundige visie (augustus 2016) wordt gesproken.

2.2 Globaal stedenbouwkundige opzet Zandzoom

Zandzoom is nu nog een grotendeels groen en landelijk gebied, doorsneden door linten met daaraan verspreid gelegen woon- en bedrijfsbebouwing. Het gebied ligt tussen de twee kernen Heiloo en Limmen in, op afstand van de dorpscentra. De (toekomstige) uitbreidingswijken van deze kernen rukken op tot aan de noord- en zuidzijde van Zandzoom. Aan de oost- en westzijde is er daarentegen juist sprake van landelijk gebied dat tot de flanken van Zandzoom reikt. Deze context is bepalend voor het woonmilieu dat voor Zandzoom passend is.
De ontwikkeling van Zandzoom betekent dat de beide kernen vrijwel tegen elkaar aan groeien. Wanneer Zandzoom een ‘gangbare’ uitbreidingswijk wordt bestaat het gevaar dat beide kernen in elkaar overgaan en er geen onderscheidend tussengebied bestaat. Op basis van het huidige groene karakter en de relatie met de landelijke oost- en westflank is het daarom passender te streven naar een bijzonder, onderscheidend en groen woonmilieu. Deze ambitie is ook al vanaf de structuurvisie Zandzoom en de daarop volgende documenten (o.a. bestemmingsplan Zandzoom 2005) vastgelegd. Zandzoom vormt in zijn geheel een groene wijk in een lage dichtheid die zich duidelijk onderscheidt van de andere uitbreidingswijken van Limmen en Heiloo. De algemene ambitie voor Zandzoom is dan ook een groen woonmilieu met veel ruimte en een lage dichtheid. Dit kan worden bereikt door het accent te leggen op woningen in de dure categorie, aangevuld met een evenwichtige mix van woningen in het goedkope-, midden-, en topsegment.

v.l.n.r: Schematische weergave context Zandzoom; aan elkaar groeien van de kernen; Zandzoom onderscheidend groen woonmilieu tussen de kernen

Vier sferen, vier deelgebieden

Zandzoom is een groot gebied, waar in de huidige situatie al duidelijk vier ruimtelijke sferen herkenbaar zijn.

- Het gebied ten westen van de spoorlijn grenst aan - en heeft een sterke relatie met - het open landelijke gebied met zicht op de bosrijke duinrand. Bovendien grenst het aan de noordzijde aan de groene randen van de sportvelden.
- Het gebied tussen de spoorlijn, de Kennemerstraatweg en de Kapellaan staat door de barrièrewerking van de infrastructuur juist niet in relatie met het landelijk gebied. Bovendien is dit het gedeelte van Zandzoom dat het meest versnipperd is en waar zich relatief veel woon- en bedrijfsbebouwing bevindt.
- Voor het gebied ten zuiden van de Kapellaan is het Kapelbos met bijbehorend klooster bepalend voor het ruimtelijke karakter.
- Het gebied ten oosten van de Kennemerstraatweg staat weer wel in relatie met het landelijk gebied. Ten opzichte van de westzijde is in dit gebied de infrastructuur (Kennemerstraatweg, toekomstige aansluiting A9 en A9 zelf) echter bepalender en grenst het aan de noordzijde direct aan bestaand bebouwd gebied.

De ambitie voor de ontwikkeling van Zandzoom is om dit verschil in ruimtelijke sferen te behouden en in te zetten bij het type woonmilieu en de dichtheden die er per deelgebied kunnen ontstaan. Dichtheid is hierbij gedefinieerd als het gemiddeld aantal nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de totale ontwikkeloppervlakte van een deelgebied. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- In het westelijk deelgebied wordt de laagste dichtheid toegepast. Een ruim opgezet en groen woonmilieu met een sterke relatie naar het landelijk gebied is het streven. In dit deelgebied is daarom een lage dichtheid van circa 7 woningen per hectare en een programma met hoofdzakelijk woningen met ruime kavelmaten (topsegment en dure segment) het uitgangspunt.

- Voor het zuidelijk deelgebied is het streven om op passende wijze te reageren op het Kapelbos en het groene, bosrijke karakter van dit deelgebied. Kleinschalige woonbuurten omzoomd door bosranden en met open groengebieden daartussen zijn hier het uitgangspunt. Het accent komt daarbij te liggen op woningen in het dure segment, aangevuld met woningen in het topsegment en een klein gedeelte in het midden en goedkope segment. Als dichtheid worden circa 10 woningen per hectare gehanteerd.
- In het oostelijke deelgebied is het karakter wat minder groen en open dan in het westen en zuiden. Een wat hogere dichtheid hier van circa 15 woningen per hectare is daarom gerechtvaardigd. Daarbij is een evenwichtige mix in de categorieën het streven. Het accent komt op de dure woningen te liggen, vervolgens krijgen de middeldure en goedkope woningen een substantieel aandeel en tenslotte neemt het topsegment een wat kleiner aandeel in.
- In het centrale deelgebied wordt, vanwege de beperkte relatie met het landschap, het versnipperde karakter en de ligging tussen spoorlijn en provinciale weg de hoogste dichtheid toegepast, circa 18 woningen per hectare. Het aandeel topsegment woningen is in dit deelgebied daarom zeer beperkt. Woningen in het dure, middeldure en goedkope segment vormen hier een evenwichtige mix, met een licht accent op de dure categorie.

Vertaald naar aantallen leidt dit tot de volgende indicatieve verdeling:

	goedkoop	middelduur	duur	top	Totaal
West	0	0	30	125	155
Zuid	15	15	70	35	135
Oost	30	30	75	25	160
Centraal	175	175	265	35	650
Totaal	**220**	**220**	**440**	**220**	**1100**

Wanneer de topsegment woningen buiten beschouwing gelaten worden zijn de goedkope – middeldure en dure woningen verdeeld in 25% - 25% - 50%.

Deze aantallen zijn enerzijds het resultaat van het woonwensenonderzoek Heiloo 2017 (zie verder hoofdstuk 3) en het in deze paragraaf gemotiveerde wenselijke woonmilieu voor Zandzoom als geheel en de deelgebieden afzonderlijk. De luchtige opzet van dit woonmilieu is ook in het vigerende bestemmingsplan Zandzoom opgenomen. Anderzijds zijn deze aantallen getoetst door middel van proefverkavelingen die inzicht geven in het ruimtegebruik en die financieel zijn doorgerekend. Die proefverkavelingen laten enerzijds zien dat een dergelijke verdeling een passend ‘luchtig en ruim’ woonmilieu op kan leveren met veel ruimte voor kavelgroen, inpassing van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en anderzijds financieel tot een positief resultaat leiden.

Proefverkavelingen met een andere verdeling (minder dure woningen en meer middeldure en goedkope woningen) zijn ook opgesteld. Deze laten een ruimtegebruik zien waarbij de woningen dichter op elkaar staan, minder kavelgroen aanwezig is en meer verharding. Een dergelijk woonmilieu sluit niet aan op het hiervoor gemotiveerde groene, onderscheidende woonmilieu met veel ruimte en een lage dichtheid.

Groen / cultuurhistorie / water
In Zandzoom is veel cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol groen aanwezig. Met name in de vorm van hagen, houtwallen en greppels. Bij ontwikkeling van het gebied zullen deze waardevolle elementen behouden blijven en opgenomen worden in de openbare ruimte van de toekomstige woonbuurten. Deze elementen zijn dan ook opgenomen in het globaal stedenbouwkundig plan.

Naast het behouden van cultuurhistorisch waardevol groen is het, voor een passend onderscheidend en groen woonmilieu, van belang om ook nieuwe groene ruimten te realiseren. In het globaal stedenbouwkundig plan krijgt dit ten eerste vorm door groene buffers tussen de verschillende woonbuurten waaruit Zandzoom zal gaan bestaan. Daarnaast zal het groen de ruimte krijgen in de vorm van nieuwe hagen en houtwallen en greppels, zowel ter begeleiding van de hoofdontsluiting als haaks daarop als onderdeel van de nieuwe woonbuurt. In het zuidelijk deelgebied krijgt het groen daarnaast de ruimte in de vorm van een open te houden zichtzone naar het klooster en groene randen die de verschillende woonbuurten omzomen.

Net als het behouden en nieuw aanbrengen van hagen en houtwallen, worden ook de bestaande greppels behouden en aangevuld met nieuw aan te leggen watergangen of greppels. Groene buffers, hagen, houtwallen, greppels en watergangen samen vormen zo een dooradering van Zandzoom en dragen wezenlijk bij aan het onderscheidende, groene en ruim opgezette woonmilieu dat hier het uitgangspunt is.

Ontsluiting
Om het gebied op een goede manier te ontsluiten zijn er in het centrale en zuidelijke deelgebied nieuwe hoofdontsluitingen voorzien. In het centrale deelgebied in de vorm van twee nieuwe linten, evenwijdig aan de bestaande linten. De tracés van deze linten zijn afgestemd op de aanwezige greppel en hagen structuur. De linten zullen daarnaast begeleid worden door nieuwe watergangen en hagen. Beide linten bevatten halverwege een groen schakelpunt dat het tracé onderbreekt en bijdraagt aan een groene beleving van het lint. Door het aanleggen van de nieuwe linten, worden de bestaande linten ontlast. Uitsluitend enkele incidentele individuele kavels worden op de bestaande linten ontsloten.

In het zuidelijk deelgebied is eveneens een nieuwe hoofdontsluiting voorzien. Deze heeft een vloeiender verloop en vormt geen lint zoals in de centrale kamer. Het is een verzamelweg waarop de verschillende kleinere woonbuurten in dit deelgebied aantakken.

Voor het oostelijke en westelijke deelgebied zijn geen nieuwe, doorgaande hoofdontsluitingen voorzien. In het oostelijk deelgebied worden de afzonderlijke buurten, afhankelijk van de ligging ontsloten op de Oosterzijweg, de Ypesteinerweg of de Lagelaan. In het westelijk deelgebied volstaan de bestaande linten waarop de afzonderlijke buurten kunnen worden ontsloten. Onderstaande afbeelding toont het globaal stedenbouwkundig plan met daarin opgenomen de verschillende aantallen en categorieën per deelgebied, de nieuwe en te behouden hagen, houtwallen en greppels en de tracés van de nieuwe hoofdontsluitingen.

Globaal stedenbouwkundig plan

3 WONINGBOUWPROGRAMMA EN CATEGORISERING

Aantal woningen
Voor het gebied Zandzoom gaat het om een woningbouwprogramma van in totaal 1.100 woningen. Het aantal van 1.100 woningen is gebaseerd op het aantal woningen dat in het kader van de Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS), en de voorafgaande afspraken aan deze overeenkomst, op regionaal en provinciaal niveau is vastgelegd. Ook zijn de 1.100 woningen in het bestemmingsplan Zandzoom uit 2005 opgenomen.

In de raad van Heiloo is discussie gevoerd of dit aantal van 1.100 woningen voor Zandzoom moet worden opgehoogd. De gemeente heeft het hierbij echter niet alleen voor het zeggen. Voor het aantal te bouwen woningen in de toekomst is de gemeente gehouden aan de afspraken die in het RAP (Regionaal Actieprogramma) worden gemaakt. Op basis van de meest actuele prognose, in combinatie met het regionale aanbod, ziet het er naar uit dat het aantal woningen voor Zandzoom niet verhoogd kan worden. Er zijn in de regio voldoende plannen om in de behoefte te voorzien.

Het aantal van 1.100 woningen sluit aan bij de behoefte aan woningbouw in Heiloo en de regio. Overigens is het maken van een meerjarenraming een lastige opgave. Immers, als we terugkijken op de afgelopen tien jaar blijkt de werkelijkheid toch vaak af te wijken van de veronderstellingen in de planningen. Zo konden we ons in 2007 nog maar moeilijk voorstellen dat de woningmarkt een jaar later zo hard zou inklappen. En twee jaar geleden hielden we het nog voor zeer onwaarschijnlijk dat we in 2017 al weer bijna op een woningmarkt(prijs)niveau zouden zitten van voor de crisis. Kortom, het is erg lastig om te voorspellen hoe de toekomst er uit zal zien. Naar onze mening is de best mogelijke aanpak om te starten op basis van de eerder vastgestelde uitgangspunten, en jaarlijks monitoren of dit bijstelling behoeft. Mocht de marktvraag naar nieuwe woningen teruglopen, dan zal de capaciteit in de tijd worden doorgeschoven. Mocht de vraag nog verder aantrekken, dan zal de gemeente Heiloo op termijn opnieuw met de regio in gesprek gaan over een bijstelling van de woningbouwaantallen.

Programma
In het woningmarktonderzoek Heiloo 2017 is o.a. de ontwikkeling van de doelgroepen op de lange termijn in beeld gebracht, en dit is afgezet tegen de huidige en gewenste voorraad. Daarbij zijn ook de nieuwe beleidsregels van de woningcorporaties in ogenschouw genomen. Sinds 2016 moeten de woningbouwcorporaties de sociale huurwoningen ‘passend toewijzen’. Dat wil zeggen dat de hoogte van de huur moet passen bij de hoogte van het inkomen en de huishoudensgrootte. Woningzoekenden kunnen dus niet meer op alle woningen reageren.

Een belangrijke vraag, die ook in de discussie met de raad centraal stond, is de gewenste omvang van het sociale woningbouwprogramma in Zandzoom. Het is immers een belangrijke overheidstaak om te zorgen voor een verantwoord aantal sociale huurwoningen. Dit onderdeel zal hoe dan ook door de gemeentelijke overheid moeten worden geborgd. Maar daar waar nu sociale huur en sociale koop steeds bij elkaar wordt opgeteld, is het verstandig om daarin een onderscheid te maken. Het realiseren van voldoende sociale huurwoningen is een zaak die overheidsborging vereist. Voor de sociale koop geldt daarentegen een ander regime. Veelal zijn sociale koopwoningen na verloop van tijd zodanig in prijs gestegen, dat ze niet meer voor de gewenste

doelgroep beschikbaar zijn. De kunstmatig lage grondprijs, die onder deze woning zat bij de totstandkoming, is bij doorverkoop, achteraf een cadeau aan de eerste koper. Het is de vraag of deze tamelijk willekeurige ‘subsidie’ aan de eerste koper (in diens nieuwe situatie van verkoop) een uitkomst is, die bij de lage grondprijs is beoogd. In het kader van de nieuw op te stellen woonvisie zal worden onderzocht op welke wijze we met deze kwestie in Heiloo zouden willen omgaan. Voor Zandzoom wordt daarom vooralsnog uitgegaan van een beperkt aantal sociale koopwoningen.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er vooral op korte termijn behoefte is aan sociale woningbouw. Op langere termijn neemt de behoefte zelfs af. Voor heel Heiloo ligt het tekort aan sociale huurwoningen op 100 tot 160 woningen. Dit komt overeen met de berekeningen die Kennemer Wonen heeft uitgevoerd ten behoeve van de prestatieafspraken. Huidige locaties voorzien al in het merendeel van deze opgave (102 sociale huurwoningen).

Uit het woonwensenonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken. Zandzoom is maar één van de woningbouwlocaties in Heiloo. Weliswaar een omvangrijke locatie, maar er zijn ook andere, meer centraal gelegen locaties in Heiloo waar sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd kunnen worden. Ook zijn er in de toekomst voldoende inbreidingslocaties in Heiloo beschikbaar voor sociale huur- en koopwoningen. Voor Zandzoom is een fors aandeel sociaal daarom niet nodig. Op de middellange en langere termijn neemt de behoefte aan sociale huurwoningen af. Sociale woningbouw is met name bedoeld voor de eigen inwoners en de inwoners uit de regio. Deze worden vooral bediend met de huidige woningbouwlocaties in Heiloo. Zandzoom vervult deels een bovenregionale behoefte. Doordat Zandzoom een woningbouwproject is met deels een andere doelgroep kan het aandeel sociale woningbouw in Zandzoom laag blijven.

Wat geldt voor de sociale koopwoningen, is ook van toepassing op categorie 2 woningen (midden) en categorie 3 woningen (duur). Ook dit onderscheid is deels kunstmatig, en door de tijd achterhaald. Door marktprijsontwikkelingen schuiven woningen uit categorie 2 na oplevering al snel door naar categorie 3. Dit is voor het college aanleiding om dit in het kader van de nieuwe woonvisie nader te onderzoeken en hier beleid voor te maken. Vooralsnog wordt er voor Zandzoom wel een onderscheid gemaakt tussen de categorieën midden en duur.

Het woningmarktonderzoek Heiloo 2017 laat duidelijk zien dat de vraag behoorlijk divers is. Voor nieuwbouwprogrammering en nieuw beleid moet vooral gekeken worden naar de voorkeur van alle respondenten. Hier is lastig een vast “woningbouwprogramma” op los te laten.
De 40/30/30 verdeling doet geen recht aan de variatie aan voorkeuren voor prijsklassen. Het is ook niet meer van deze tijd om een woningbouwprogrammering voor nieuwbouwlocaties voor 10 jaar vast te leggen. Het is belangrijk om het programma jaarlijks te monitoren en bij te stellen om zo dicht mogelijk op de markt te zitten. Via het instrument van het exploitatieplan (jaarlijkse actualiseringsverplichting) is deze jaarlijkse monitoring goed uit te voeren.

Conform het bestemmingsplan Zandzoom uit 2005 zijn er ook woningen die tot het topsegment gerekend worden en die buiten de prijsdifferentiatie vallen. In het planconcept Wonen in het Groen is een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom vastgelegd. Eén van deze uitgangspunten is dat er 220 woningen in het topsegment worden gerealiseerd.

Het woonwensenonderzoek zal worden verwerkt in de nieuwe woonvisie voor de gemeente Heiloo. Volgens de huidige planning zal de nieuwe woonvisie omstreeks de zomer van 2017 bestuurlijk worden behandeld.

Vooruitlopend op deze woonvisie wordt voor het gebied Zandzoom van een programma uitgegaan met een lager aandeel goedkoop en midden, en een hoger aandeel dure woningen. In plaats van sturing op percentages, worden voor Zandzoom harde aantallen per categorie genoemd. Door deze aantallen per deelgebied te differentiëren, is sturing en monitoring eenvoudiger.

Richtlijnen voor programmering Zandzoom:

- Circa 90 sociale huurwoningen (ook hier geldt: behoefte blijven monitoren en bijstellen!)
- Circa 130 woningen sociale koop tot € 200.000,-
- aandacht voor vrije sector huur
- richten op actuele vraag van de woonconsument en hier het programma steeds op aanpassen;
- topsegment 220 woningen
- levensloopbestendig bouwen
- programma jaarlijks monitoren en bijstellen

Tabel overzicht woningbouwprogramma Zandzoom

	Westflank	Centrale Kamer	Oostflank	Zuid (Bufferzone)	Totaal
Sociale huur	0	75	10	5	90
Sociale koop	0	100	20	10	130
Midden	0	175	30	15	220
Duur	30	265	75	70	440
Topsegment	125	35	25	35	220
Totaal	155	650	160	135	1.100

Uitwisselingen van programma's tussen de segmenten midden en duur zijn mogelijk, evenals uitwisseling tussen deelgebieden. Het sociale huursegment is echter een hard gegeven.

Er zijn ook ruimtelijke en financiële argumenten waarom er voor dit programma is gekozen. Door het aantrekkelijke landschap van Zandzoom en het planconcept om wonen in het groen te realiseren (landelijk wonen) is er de voorkeur om woningbouw in lagere dichtheden te realiseren. Daarbij is Zandzoom een locatie op relatief grote afstand van de bestaande voorzieningen. Voor ouderen en jongeren, die meer gericht zijn op gemeenschappelijke voorzieningen, is Zandzoom daarmee minder aantrekkelijk. Het ligt daarom minder voor de hand om een groot aantal woningen uit de categorie goedkoop te realiseren. Daarnaast zijn er ook financiële argumenten: een lager percentage goedkoop leidt tot gemiddeld hogere opbrengsten en lagere kosten in het gebied.

Verdeling van het programma over de deelgebieden
Het programma en de differentiatie is toegedeeld naar de deelgebieden. Bij deze toedeling hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld: landschappelijke kwaliteiten, beleidsuitspraken, publieke investeringen, faseerbaarheid, eigendomsverhoudingen en afbreukrisico.
Het grootste deel van het woningbouwprogramma komt in het gebied van de Centrale Kamer. Dit is het gebied dat midden op de strandwal is gelegen (tussen spoor en Kennemerstraatweg), en dit gebied wordt gekenmerkt door al aanwezige bebouwing met een meer fijnmazige verkaveling. Ook in de coalitieovereenkomst Samen Krachtig Verder (2014) is vastgelegd dat het accent van de woningbouw op het gebied tussen het spoor en de Kennemerstraatweg zou moeten komen.
De westflank is gelegen op de strandvlakte aan de westzijde van het plangebied. Hier is het aandeel woningen beperkt. Het woonmilieu bestaat voornamelijk uit duurdere woningen en topsegment.
Langs de hoofdwegen in het gebied (Vennewatersweg, Kennemerstraatweg, hoofdontsluitingswegen) zal het aandeel goedkoop relatief groter zijn. In het zuidelijke deelgebied (de groene buffer) is sprake van een gemengd programma, net zoals in de oostflank. In de oostflank is ontwikkeling van de zone ten oosten van de Oosterzijweg alleen mogelijk, indien er voldoende programma beschikbaar is. Dit zal mede afhangen van de woningbouwcapaciteit in het plangebied Zuiderloo.

Kleinere initiatiefnemers
Door uit te gaan van taakstellende aantallen sociaal per deelgebied, is de noodzaak om de differentiatie op elk afzonderlijk schaalniveau binnen Zandzoom door te voeren minder groot. Het realiseren van een categorisering bij een klein aantal woningen is in de praktijk ook moeilijk realiseerbaar. Er wordt daarom een ondergrens voor de categorisering per afzonderlijke ontwikkeling ingevoerd. Voor deze ondergrens wordt uitgegaan van 6 woningen.
Bouwplanontwikkelingen tot en met zes woningen bestaan over het algemeen uit de duurdere woningcategorieën. Doordat bij de exploitatiebijdrage gebruikt wordt gemaakt van ‘gewogen eenheden’ (zie ook paragraaf 7.2) dragen duurdere woningen relatief meer bij aan het exploitatiesaldo van het gebied. Er is hierdoor sprake van binnenplanse verevening.
Ontwikkelingen die groter zijn dan zes woningen krijgen taakstellend een aantal sociale woningen opgelegd (indien sociale woningen aan het deelgebied zijn toegedeeld). Dit aantal zal afhankelijk zijn van de locatie en omvang van de ontwikkeling. In de afspraken met de private partijen zullen deze aantallen worden vastgelegd. Indien geen anterieure overeenkomsten worden gesloten, zal er uit het exploitatieplan blijken waar sociale woningbouw moet worden gerealiseerd.

Bedrijven in het gebied
In het gebied is een aantal bedrijven gevestigd. Het gaat hier om agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven, kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, horeca en vergaderfaciliteiten, etc.
Niet uit te sluiten valt dat de bedrijfsvoering van een of meerdere bedrijven niet inpasbaar is binnen het stedenbouwkundig plan zoals deze voor Zandzoom is opgetekend. Bedrijfsbeëindiging of bedrijfsuitplaatsing zal in sommige gevallen nodig zijn om tot ontwikkeling van het woongebied binnen de ruimtelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan te komen. In de fase van anterieure contractvorming zal met de bedrijven overleg worden gevoerd. Mede afhankelijk van de uitkomst van deze gesprekken, maar ook de ligging en situering van de bedrijven in het plangebied zal de visie van de gemeente Heiloo ten aanzien van het individuele bedrijf worden bepaald.

Hierbij zal de gemeente per bedrijf bepalen op welke wijze omgegaan wordt met het bedrijf. Als gevolg hiervan zullen mogelijk ook andere bestemmingsleggingen plaatsvinden dan in het nu vigerende bestemmingsplan of het voorontwerp bestemmingsplan zoals deze al ter inzage heeft gelegen of zal het stedenbouwkundig plan op onderdelen worden bijgesteld.

De uitkomsten van deze gesprekken en te maken nadere afwegingen zullen verwerkt worden in het ontwerp bestemmingsplan of het vast te stellen bestemmingsplan en uiteindelijk door de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden bekrachtigd.

Financiële paragraaf

De Wro verplicht de gemeente het kostenverhaal te regelen met een exploitatieplan, tenzij anderszins verzekerd. De gemeente is eigenaar van ca. 15-20 ha. en beoogt met particuliere grondeigenaren een anterieure overeenkomst te sluiten. Gezien het grote aantal grondeigenaren (meer dan 200) zal niet voor het gehele plangebied het kostenverhaal anderszins verzekerd zijn. Bij het bestemmingsplan wordt dan ook een exploitatieplan opgesteld en in procedure gebracht.
Doelstelling is om voor het exploitatieplan Zandzoom uit te gaan van volledig kostenverhaal en daarbij tenminste een saldo nul te bereiken. Deze doelstelling is al in de Nota van Uitgangspunten Zandzoom vastgelegd (behandeld in de raad op 3 oktober 2016).
De gemeente wil geen verliesvoorziening treffen in geval van een negatief exploitatieplan. Het plan voor Zandzoom is doorgerekend, met inachtneming van de begrenzing van het ontwikkelgebied zoals aangegeven in paragraaf 2.1, en het woningbouwprogramma zoals aangegeven in hoofdstuk 3. Ook de kaders en beleidsspeerpunten uit de hoofdstukken 4, 5 en 6 van deze Kadernota zijn daarbij meegenomen.
Uit deze doorrekening blijkt dat het plan kostendekkend is te realiseren, waardoor het plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

4 FASERING

Een belangrijk sturingsinstrument bij de ontwikkeling van Zandzoom is de fasering. Wanneer komen welke locaties aan bod, en wat legt de gemeente hierover in het bestemmingsplan en het exploitatieplan vast?

Invalshoeken die van belang zijn bij het bepalen van een fasering voor Zandzoom zijn:

a. Eigendomssituatie
b. Bereikbaarheid (zowel bovengronds (verkeer) als ondergronds (riolering))
c. Techniek en bouwlogistiek
d. Regie op aanbod woningen Heiloo totaal
e. Aanbod woonmilieu en categorie
f. Afzetbaarheid woningen
g. Hoeveelheid private initiatieven
h. Verhouding kosten en opbrengsten
i. Beperken overlast voor omwonenden

Toelichting op deze invalshoeken:

Ad a. Eigendomssituatie
De eigendomssituatie van de gronden speelt een rol. Door de raad is in het najaar van 2016 een motie aangenomen waarin de raad aangeeft dat de gemeentelijke gronden zoveel als mogelijk eerst moeten worden ontwikkeld.
Daarnaast is de eigendomssituatie ook van belang voor de aanleg van noodzakelijke infrastructuur. Wij gaan er van uit dat de hoofdinfrastructuur door de gemeente wordt aangelegd, en dat de ontwikkelaar deze grond (na aanleg) overdraagt aan de gemeente.

Ad b. Bereikbaarheid
De bereikbaarheid, zowel via de weg als ondergronds (o.a. voldoende rioleringscapaciteit), is van groot belang. In en nabij het plangebied is sprake van de volgende civieltechnische werken en verkeersmaatregelen:

- Aanleg spoorwegonderdoorgang (start uitvoering ca eind 2018, oplevering eerste kwartaal 2020), en afsluiting overgang voor het verkeer gedurende de bouwperiode.
- Aanleg aansluiting A9 en reconstructie kruispunt Kennemerstraatweg/Kapellaan (start uitvoering 2019, oplevering eind 2020)
- Aanleg nieuwe aansluitingen van Zandzoom op de Vennewatersweg

Om het gebied de Centrale Kamer van Zandzoom te kunnen ontsluiten is de aanleg van een tweetal nieuwe noord-zuid verbindingswegen van belang.

Ad c. Techniek en bouwlogistiek
Hiermee wordt de aanleg van nutsleidingen (elektriciteit, dataverkeer etc) en het bouwverkeer bedoeld. De locaties zullen tijdig aangesloten moeten zijn op de netwerken, en de overlast van het bouwverkeer moet beperkt blijven.

Ad d. Regie op aanbod woningen in Heiloo totaal
Binnen Heiloo zijn diverse bouwlocaties in ontwikkeling en in uitvoering. Het college voert een integrale regie op het aanbod van woningen in Heiloo totaal. Hiermee wordt bereikt dat er afstemming plaats vindt over het nieuwbouwaanbod dat in Heiloo op de markt komt.

Ad e. Aanbod woonmilieu en categorisering
De fasering van het aanbod zal worden afgestemd op de vraag naar het type woonmilieu en de vraag naar nieuwbouw van sociale woningen.

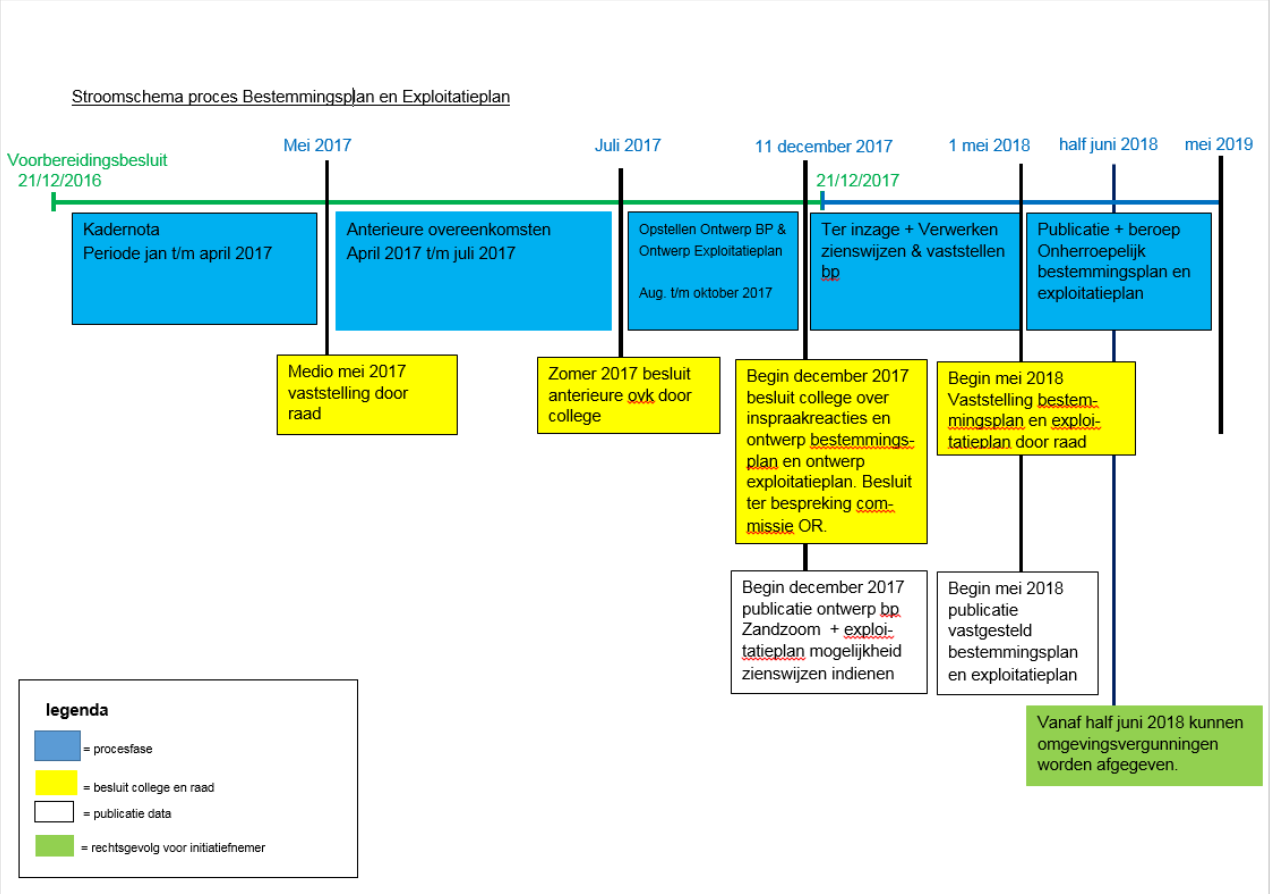
Ad f. Afzetbaarheid woningen
De omvang van het aanbod aan nieuwe woningen zal in relatie moeten staan met de verkoopbaarheid van deze woningen, zodat er geen ongewenste leegstand ontstaat.

Ad g. Hoeveelheid private initiatieven
Doordat er in Zandzoom sprake is van een groot aantal private initiatieven is fasering van de uitvoering noodzakelijk.

Ad h. Verhouding kosten en opbrengsten
Het is wenselijk om zoveel als mogelijk eerst opbrengsten te genereren voordat er kosten worden gemaakt.

Ad i. Beperken overlast voor omwonenden
Bij de fasering uitgaan van het afbouwen van zo compleet mogelijke deellocaties, zodat overlast voor omwonenden beperkt blijft.

Planning bestemmingsplan en exploitatieplan op hoofdlijnen
In onderstaand stroomschema is het proces op hoofdlijnen van het bestemmingsplan en exploitatieplan opgenomen. Vanaf medio 2018 kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan omgevingsvergunningen worden afgegeven.



Fasering en uitvoering

Op basis van bovenstaande invalshoeken is een totaal fasering voor Zandzoom opgesteld. De hoofdlijnen hiervan zullen worden vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan Zandzoom. Doordat het exploitatieplan jaarlijks zal worden geactualiseerd, zal ook de fasering van de uitvoering van de bouwlocaties (jaarlijks) kunnen worden aangepast. De volgende hoofdlijn van de fasering komt als wenselijk naar voren:

- Fase 1: linten: beperkte bouw van particuliere woningen in de bestaande linten . Randvoorwaarden bij particuliere bouw in de linten is dat de bouw milieutechnisch mogelijk is (niet in een hinderzone van omliggende bedrijven), het beperken van overlast voor omwonenden en de bouwlogistiek tijdens de bouw moet haalbaar zijn.
- Fase 2: Oostflank en/of Westflank: dit zijn de locaties die direct zonder (zware) ingrepen wat betreft de infrastructuur gerealiseerd kunnen worden. In de Oostflank zijn diverse ontwikkelaars actief en in een vergevorderd stadium van voorbereiding, en in de Westflank is sprake van onder meer gemeentelijke gronden.
- Fase 3: Centrale Kamer West: dit is de locatie tussen het spoor en de Hoogeweg. Dit is een locatie met een groot aandeel gemeentelijke gronden, waardoor de ontsluiting naar de Vennewatersweg grotendeels aangelegd kan worden. Door de werkzaamheden aan de Vennewatersweg en de spoorwegonderdoorgang echter niet op korte termijn bereikbaar.
- Fase 4: Groene bufferzone, dit is de zone ten zuiden van de Kapelweg.

- Fase 5: Centrale Kamer Oost, dit is het gebied tussen de Hoogeweg en de Kennemerstraatweg.

Deelgebied	Capaciteit	Doorlooptijd (ca.)	Uitvoeringsperiode
Linten	p.m.	9 jaar	2018 - 2027
Oostflank	160	1,5 jaar	2019 – 2020
Westflank	155	1,5 jaar	2020 – 2021
Centrale Kamer West	325	3,5 jaar	2021 – 2024
Bufferzone	135	1,5 jaar	2021 – 2023
Centrale Kamer Oost	325	3,5 jaar	2024 – 2027
	1100		

n.b.: uitvoeringsperiode is indicatief. Jaarlijks zal de periode van uitvoering worden geactualiseerd.

In bovenstaand schema zijn de volgende aannames gehanteerd:

- Doorlooptijd globaal en afgerond
- Marktopnamecapaciteit Zandzoom ca 100 - 160 woningen/jaar
- Bij de linten gaat het om kleinschalige particuliere woningbouw. De capaciteit van de linten is opgenomen in de capaciteit van de deelgebieden.
- Door uitvoering spoorwegonderdoorgang, Vennewatersweg en aansluiting A9 (incl. Kapellaan) is Centrale Kamer pas vanaf 2021 bereikbaar
- Westflank is bereikbaar via wegen in bestaande dorp

5 DUURZAAMHEID ZANDZOOM

In november 2016 heeft de raad gevraagd om de stand van zaken van de duurzaamheidsambities voor de Zandzoom. Deze paragraaf gaat in op de actualisering van deze duurzaamheidsambities. Doel is om de belangrijkste uitgangspunten voor besluitvorming voor te leggen. Hieronder wordt ingegaan op het kader van het Duurzaamheidsbeleid 2016-2020, de ambities en speerpunten voor de Zandzoom, de afweging over de warmte-/ koude voorziening en de financiële- en juridische consequenties. Ten slotte worden de belangrijkste besluiten voor de Zandzoom samengevat die ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

Uit een inventarisatie van het beleid blijkt dat het Rijk erkent dat nieuwe gebiedsontwikkelingen aardgasloos kunnen worden gebouwd, zoals is opgenomen in de Energieagenda van het Ministerie van Economische Zaken. Het rijk koerst op het uitfaseren van aardgas voor 2050. Heiloo kan dit beleid ondersteunen door het uitgangspunt “aardgasloze wijk” als speerpunt voor de Zandzoom op te nemen. Naast Heiloo wordt dit beleid door de meerdere regiogemeenten onderschreven. Belangrijke argumenten voor aardgasloos bouwen zijn:

- indien nu gas wordt aangelegd, moet over een aantal jaren een alternatief worden aangelegd gezien het rijk kiest voor het uitfaseren van het gasnet. Dit betekent dubbele kosten;
- een aardgasloze wijk sluit goed aan op de uitgangspunten van een groene wijk, groen landschap en verdergaande maatregelen op gebied van waterinfiltratie;
- bewoners kunnen zich met een aardgasloze wijk identificeren door extra duurzame energieoplossingen toe te passen;
- er zijn goede betaalbare alternatieven voor gasketels beschikbaar, o.a. warmtepompen (en zeker met de koppeling bodembronnen) leveren een hoog comfort in de woningen (in combinatie met vloerverwarming en –koeling). Dit past bij het segment woningen dat in Zandzoom wordt gebouwd.

In de Zandzoom worden op dit moment 19 woningen zonder aardgas gebouwd. Door de toepassing van een goed geïsoleerd casco, warmtepompen en zonnepanelen wordt de ambitie Nul op de meter (NOM) bereikt. Hiermee wordt aangetoond dat een “all electric” infrastructuur goed haalbaar is. In de toekomst kan een “all electric” wijk sneller uitgebreid worden met slimme energienetten (Smart Grid) en lokale energieopslag in de woning of openbare ruimte.

Duurzaamheidsbeleid 2016-2020
In 2016 is het duurzaamheidsbeleid Heiloo 2016-2020 “Op naar een kringloopsamenleving” vastgesteld. In dit beleid zijn de onderstaande belangrijke doelen vastgesteld:

- 20% energiebesparing in 2020 t.o.v. 2008;
- 20% duurzame energieopwekking in 2020;
- 75 van alle aanbestedingen en uitgifte wordt duurzaam aanbesteed vanaf 1 jan 2015 en 100% van 1 jan 2020;
- Heiloo een energie neutrale gemeente.

Naast het duurzaamheidsbeleid is in de Structuurvisie 2030 ‘Koers in beeld’ (vastgesteld op 10 november 2014) beschreven hoe Heiloo er in 2030 op ruimtelijk gebied uitziet.

Structuurvisie 2030 'Koers in beeld'
In deze visie wordt een aantal speerpunten benoemd. Daarvan heeft een aanzienlijk deel een component van duurzaamheid, expliciet is het volgende speerpunt: "Met de uitvoering van de duurzaamheidsagenda loopt Heiloo in ambitie voor op het rijksbeleid: Heiloo moedigt duurzaam leven aan. Dat is bestaand beleid en onderwerp voor nader onderzoek". Afgeleide doelen en speerpunten voor het Duurzaamheidsbeleidsstuk zijn:

- Op termijn een CO2-neutrale gemeente worden;
- Heiloo loopt voorop in de klimaatambities;
- In 2020 zijn nieuwbouwwoningen energieneutraal;
- Bijdrage leveren aan grootschalige installaties voor DE-opwekking, mits ruimtelijk inpasbaar;
- Heiloo moedigt duurzaam leven aan;
- Stimuleren van bodeminfiltratie regenwater.

Meenemen van ambities en innovaties op gebied van duurzaamheid in de nieuwbouw is vanzelfsprekend. De nieuwbouw zet de standaard voor de bestaande bouw. Dat geldt zowel voor het duurzaam materiaalgebruik als toepassing van duurzame energie. Wet- en regelgeving stellen minimale kwaliteitseisen waaraan voldaan moet worden. De gemeente Heiloo legt de lat echter hoger dan de rijksnorm. Zij stelt jaarlijks subsidie beschikbaar ter bevordering van energie neutrale woningen (EPC 0). Heiloo ziet het als een maatschappelijke plicht om energieverspilling en gebruik van fossiele brandstoffen tegen te gaan. De gemeente heeft daarin een stimulerende en faciliterende rol en stelt ook voor de bestaande bouwsubsidie beschikbaar te stellen voor isolatie en zonnecollectoren.

In 2020 / 2022 ligt de bouwbesluit norm voor nieuwbouwwoningen op energieneutraal. In aanloop hier naartoe bereidt de gemeente in haar gronduitgifte deze norm voor. Naast energiebesparing gaat de focus ook naar duurzame energie opwekking, besparen op waterverbruik en opvang van hemelwater in de wijk. Denk daarbij aan het toepassen van geïntegreerde zonnepanelen, warmtepompen, grijswatersystemen, slim en efficiënt sanitair, waterinfiltratie en vertragen van de afvoer van hemelwater.

Ambitie Zandzoom
Om antwoord te geven op de vraag of een ambitie "energieneutraal", "Nul-op-de meter" of "energieleverende woning" een haalbare doelstelling voor de gebiedsontwikkeling Zandzoom is, wordt eerst ingegaan op de definities.
In een *energieneutrale woning* is de gebouwgebonden energie (voor ruimteverwarming, ruimtekoeling, warmwatergebruik, ventilatie) en eigen opwekking van energie op jaarbasis in balans. De woning verbruikt over een heel jaar gezien evenveel energie als dat hij zelf opwekt.
In een *Nul-op-de meter woning* wordt ook het niet gebouwgebonden deel van het energieverbruik (voor computers, verzorging, bruingoed) op locatie zelf opgewekt zodat de jaarlijkse energierekening op nul uitkomt.
In een *energieleverende woning* wordt naast het totale energieverbruik van de woning extra energie opgewekt dat gebruikt kan worden voor opslag in een thuisbatterij, opladen van een elektrische auto, levering aan de buren of levering op het net.

Omdat de verwachting is dat de ontwikkeling van de Zandzoom voor een langere termijn doorloopt zal een ambitie voor energieneutraal bouwen door het bouwbesluit vrij snel worden ingehaald. Dat is de reden dat de ambitie “Nul-op-de meter” voor de nieuwbouw in het gebied haalbaar wordt geacht. Dit betekent dat het gebied Zandzoom haar eigen energie opwekt en gebruikt. Tevens kan de elektra infrastructuur zo worden ingericht dat de overcapaciteit van duurzame energie lokaal kan worden geleverd en opgeslagen in elektrische voertuigen en thuisbatterijen.

Energie uitgangspunten Zandzoom
De onderstaande uitgangspunten gelden voor de Zandzoom:

- keuze voor hogere kwaliteit woningen t.o.v. bouwbesluit met goede isolatie, laagtemperatuur vloerverwarming en warmteterugwinning op douchewater en ventilatie;
- gebruik van lokale duurzame warmte/ koude bronnen (per woning of aantal woningen);
- gasloze wijk;
- duurzame energieopwekking met dak geïntegreerde zonnepanelen;
- energieverbruik openbare ruimte 100% lokaal opwekken;
- “Nul op de meter” woningen .

Voor bovenstaande uitgangspunten is het goed om in te gaan op de afweging of het warmtenet van de HVC uitgebreid kan worden naar de Zandzoom en of de warmtevraag van de woningen (met de gekozen ambitie “Nul op de meter”) voldoende is om de infrastructuur rendabel te maken.

Afweging warmtenet HVC
Voor een uitbreiding van het warmtenet van HVC (Boekelermeer Heiloo) is het noodzakelijk dat het warmtenet voldoende warmte kan afzetten. Eerder is er onderzocht of het warmtenet naar de waterzuivering en de Zandzoom kon worden uitgebreid. Indertijd bleek de warmtevraag van de zuivering te beperkt en door de relatief langere fasering van de woningen in de Zandzoom kon het net niet rendabel worden gemaakt. Inmiddels komt daarbij dat de ambitie NOM het energieverbruik verder omlaag brengt. Voor deze actualisatie van het beleid is opnieuw bij de HVC nagevraagd of een uitbreiding zinvol is. Zo is er onder andere ook naar het Willibrordus terrein gekeken. Hieruit is gebleken dat het gebied te uitgestrekt is, te weinig warmtevraag heeft en er onvoldoende warmtevragers in de buurt zijn om een uitbreiding van het warmtenet HVC rendabel te maken. De focus voor de HVC ligt meer op uitbreiding in Alkmaar en naar het noorden.

Het ligt daarom voor de gebiedsontwikkeling van Zandzoom voor de hand om te kiezen voor lokale duurzame warmte/ koude technieken. Hierbij kan gedacht worden aan gebruik van bodembronnen en warmtepompen. Dit kan uitgevoerd worden met gesloten bodembronnen per perceel / woning individueel en – indien de organisatie en planning van een collectief van woningen het toelaat – ook bij één installatie voor een aantal woningen / appartementen.

Overige speerpunten Zandzoom
Er is gekozen om – naast speerpunt Nul-op-de meter - een aantal andere thema’s te doorlopen, zoals Circulair bouwen (hernieuwbare en gerecyclede materialen), Afvalscheiding, Waterinfiltratie, Geluidsreductie, Veiligheid, Gezondheid en Intensief bouwen. Van de bovenstaande thema’s sluiten de thema’s Circulair bouwen en Gezondheid het beste aan bij het karakter van de groene gebiedsontwikkeling in de Zandzoom. Voorgesteld wordt om Circulair bouwen en Gezondheid als tweede en derde speerpunt te benoemen.

Door bij de uitwerking van de ambitie Nul-op-de meter die maatregelen te kiezen die tevens een bijdrage leveren aan Circulair bouwen en Gezondheid kan met één maatregel meerdere speerpunten worden ingevuld. Daarbij valt te denken aan:

- isoleren met gezonde ecologische bouwmaterialen;
- hergebruik van materialen
- triple glas met hogere geluidsreductie;
- gebruik maken van bodembronnen voor warmte/ koude levering wat bijdraagt aan een hoog comfort (vloerverwarming / - koeling);
- intelligente ventilatie met warmteterugwinning;
- stille duurzame technieken, zoals zonnepanelen;
- nader onderzoek naar duurzame energieopwekking in openbare ruimte;
- LED verlichting openbare ruimte;
- waterinfiltratie van hemelwater in het gebied;
- goede fietsverbindingen naar sportvoorzieningen en natuurgebieden.

In Zandzoom zou ruimte moeten zijn om door middel van experimenten nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij kan naast duurzaamheid ook gedacht worden aan experimenten op het vlak bouwregelgeving.

Financiële consequenties

Voor de vaststelling van bovengenoemde ambities is het belangrijk om de meerkosten er van in beeld te brengen. De meerkosten zullen immers door ontwikkelaars en woonconsumenten moeten worden opgebracht. Ten aanzien van de ambitie “Nul-op-de-meter” kan vanuit recente projecten in Amsterdam, Bergen en Alkmaar worden aangegeven dat voor een vrijstaande woning de meerkosten liggen op circa €8.000,- - €10.000,- per woning. Echter dit geldt voor een relatief korte periode tot 2020 / 2022. Het rijk zal dan - in lijn van haar klimaatbeleid - de energieprestatie eisen voor de woningbouw aanscherpen tot energieneutraal (EPC 0,0). Dit leidt naar verwachting tot een verdere verlaging van de meerkosten om de ambitie “Nul-op-de-meter” te behalen. In dat geval zullen de kosten (voor ongeveer 4 tot 6 zonnepanelen extra) uitkomen op circa € 2000,- per woning. Gezien de doorlooptijd van de planuitvoering wordt de ambitie “Nul-op-de-meter” haalbaar geacht.

De kosten voor de waterinfiltratie (via greppels etc.) is reeds in de planvorming en begroting van de gebiedsontwikkeling opgenomen. Voor het thema Circulair bouwen en Gezondheid gaat het met name om andere keuzes in installaties en bouwmaterialen en minder om meerkosten. Het rijk stelt tevens per 1 januari 2018 eisen aan de milieuprestatie van bouwmaterialen.

Voor de opwek van energie voor energieverbruik openbare ruimte kan op dit moment nog geen kosten worden aangegeven. Dit wordt nader onderzocht. Door uit te gaan van LED verlichting wordt het energieverbruik bijna gehalveerd. Mogelijk kan voor de exploitatie en beheer van duurzame energie systemen de samenwerking worden gezocht met de lokale energie coöperatie Heiloo. De opwek van duurzame energie voor openbare ruimte en investeringen worden separaat ter besluitvorming voorgelegd.

Juridische borging ambities in het proces

Welke juridische afspraken kunnen worden vastgelegd om de beoogde ambities en doelstellingen voor de Zandzoom te behalen? Om antwoord te geven op deze vraag is het goed om te beseffen dat gemeente maar beperkt eigendom (15-20 ha) heeft. Op dit moment zijn er voor ongeveer 980 woningen markt- of private initiatieven. De gemeente heeft een beperkte grondpositie maar wel een belangrijke regierol, ook ten aanzien van de planologische medewerking en inzet van ambtelijke capaciteit. De gemeente zal met de marktpartijen overeenkomsten moeten sluiten ten einde de grondexploitatie rond te krijgen. Denk daarbij aan:

- Anterieure overeenkomst
- Exploitatieplan deelgebied
- Posterieure overeenkomst
- Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

Voorgesteld wordt om in het proces voorrang te geven aan de private initiatieven die de ambities / speerpunten voor de Zandzoom (Nul-op-de-meter / Circulair bouwen / Gezond bouwen) integreren in de plannen. De gemeente kan – op basis van bereidheid van beide partijen – de ambities en doelstellingen opnemen in de bovengenoemde overeenkomsten. Naast de private partijen kan de gemeente haar regierol nemen richting nutsbedrijven en Liander. Door in gesprek te gaan met Liander kan het uitfaseren van gas en de aanleg van een “all electric” infrastructuur voor de nieuwe woningen/ ontwikkelingen worden versneld. Door open te staan voor innovaties en vernieuwingen in de infrastructuur kan De Zandzoom de modernste wijk van de regio worden.

Roadmap Zandzoom

Om te komen tot een invulling van de duurzaamheidsambities is het belangrijk dat deze worden vastgesteld door de Raad. Hiervoor kunnen de onderstaande speerpunten voor de Zandzoom worden vastgesteld:

- gasloos bouwen;
- de woningen worden met de ambitie “Nul-op-de meter” gerealiseerd;
- gebruik maken van lokale bodembronnen voor warmte/ koude levering,
- circulair bouwen: minimaal 25% hernieuwbare en 25% gerecyclede bouwmaterialen
- gezondheid is een belangrijk speerpunt voor de wijk dat bij de keuze voor materialen van de woningen en inrichting van de openbare ruimte wordt meegenomen;
- juridische instrumenten worden ingezet om de ambities met private partijen vast te leggen in overeenkomsten.

6 CIVIELTECHNISCHE KADERS ZANDZOOM

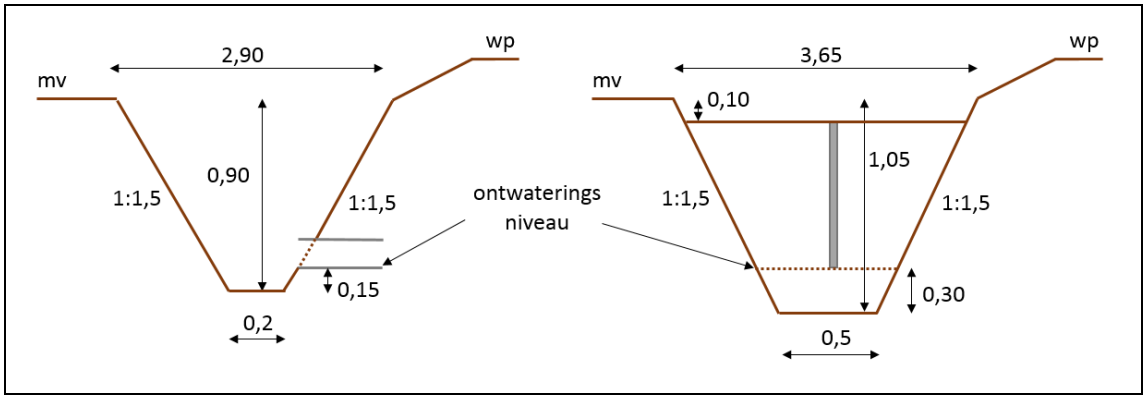
De inrichting van de openbare ruimte is van belang voor een prettige leefomgeving. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van deze leefomgeving. Om deze leefomgeving tot in lengte van jaren te kunnen onderhouden dient de openbare ruimte op het juiste kwaliteitsniveau te worden opgeleverd. Hiertoe heeft de gemeente een aantal kaders opgesteld.

6.1 Waterstructuurplan

In het waterstructuurplan worden eenduidige eisen gesteld ten aanzien van de omgang met water, riolering en bouwrijp maken. De ontwikkeling van een groot gebied zoals Zandzoom vraagt om eenduidigheid en houvast. De gemeente Heiloo heeft hierin de verantwoordelijkheid genomen met het opstellen van een overkoepelend waterstructuurplan voor het gebied. Vanuit het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt dat als zeer positief ervaren.

Op basis van de kenmerken, onderzoek en lokale ervaringen in het gebied, is in nauw overleg met betrokkenen tot dit waterstructuurplan gekomen. Het waterstructuurplan is een nadere uitwerking van het in 2008 opgestelde Masterplan Water voor Zandzoom en Zuiderloo. Het gaat om het realiseren van ondiepe en diepe greppels en (watervoerende) sloten. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk te infiltreren, en een maximale afvoer van 8 m3/min/100ha te realiseren.

Water
De afwatering in de Zandzoom vindt plaats door middel van een greppelstructuur. De greppelstructuur is opgebouwd uit greppels en hoofdgreppels. De hoofdgreppel wordt zoveel mogelijk aangelegd langs de nieuwe linten in Zandzoom. De greppels, die gelegen zijn langs de woonstraten sluiten aan op de hoofdgreppels. Greppels, welke niet gelegen zijn langs wegen, worden onderhouden vanaf onderhoudsbermen. Voor Zandzoom worden de volgende afmetingen aangehouden voor de greppels en hoofdgreppels.

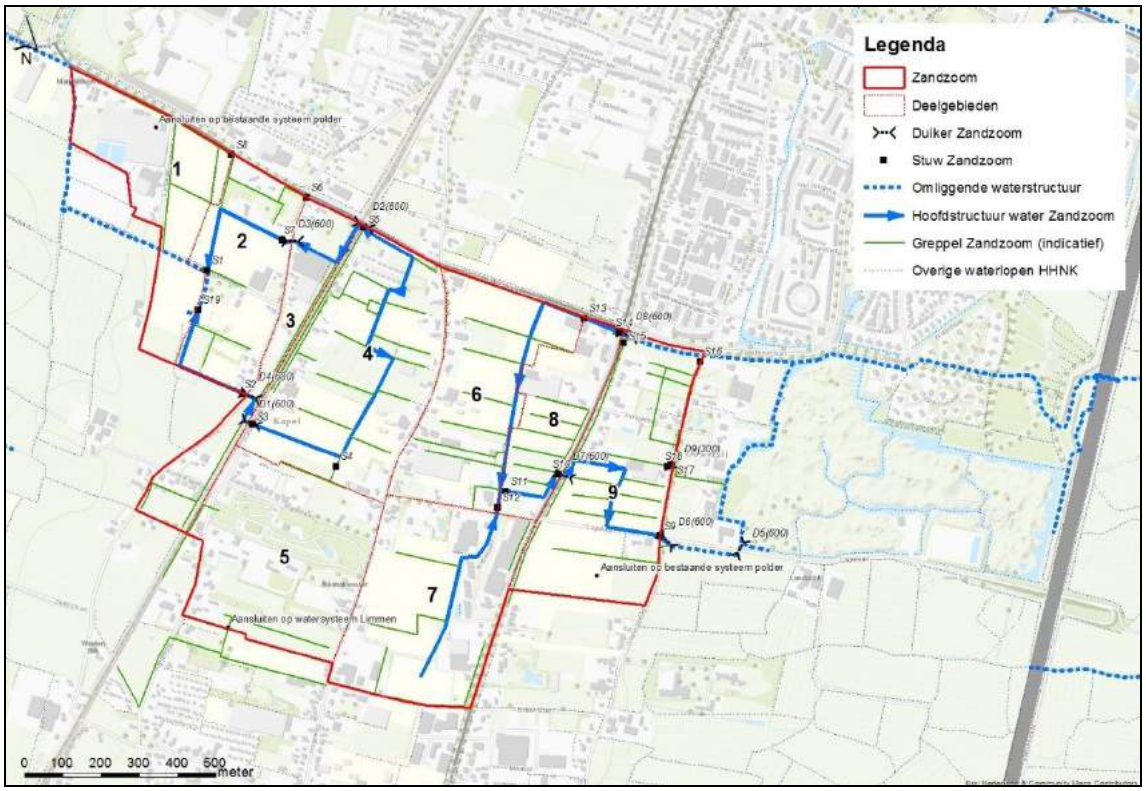


De greppel heeft een functie als bergingsvoorziening en als afwateringsvoorziening naar het open water (afvoerstelsel naar lagergelegen polder). De greppels zijn niet permanent watervoerend. In droge perioden zal de grondwaterstand onder de bodem van de greppel liggen en staat de greppel droog.

De huidige structuur van het stelsel van greppels wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Indien nodig wordt de bestaande greppel aangepast aan de nieuwe afmetingen. Het hemelwater vanaf de daken van particulier terrein wordt geloosd op een DIT-riool (Drainage, Infiltratie en Transport). Er is gekozen om geen voorziening op particulier terrein aan te leggen om het hemelwater in te bergen. Dit is praktisch moeilijk te handhaven en de bedrijfszekerheid van de voorziening is mogelijk onvoldoende gewaarborgd. Wel wordt het hemelwater, wat in de tuinen valt, ter plaatse geïnfiltreerd. Het DIT-riool heeft naast een transportfunctie voor het overtollige hemelwater tevens een drainerende functie (in natte perioden met hoge grondwaterstanden) en een infiltrerende functie (tijdens droge perioden met lage grondwaterstanden). Het DIT-riool loost op de greppels en hoofdgreppels.
De woonstraten en parkeervakken in de deelgebieden worden voorzien van waterpasserende verharding, waardoor het regenwater ter plaatse infiltreert. De verharding van wegen langs de linten die grenzen aan een hoofdgreppel lozen het hemelwater op een greppel of op een brede groenstrook, alwaar het hemelwater kan infiltreren.

Het DIT-riool zorgt ervoor dat de hoge grondwaterstanden worden gereguleerd, waardoor het gebied beperkt hoeft te worden opgehoogd. Het wegpeil komt ca. 25 cm boven het bestaand maaiveld uit. Hierdoor kan een vloeiende overgang gemaakt worden naar de bestaande percelen.

Zie hieronder de waterstructuurkaart met daarop aangegeven de hoofdgreppels en de overige greppels (indicatief).



Riolering

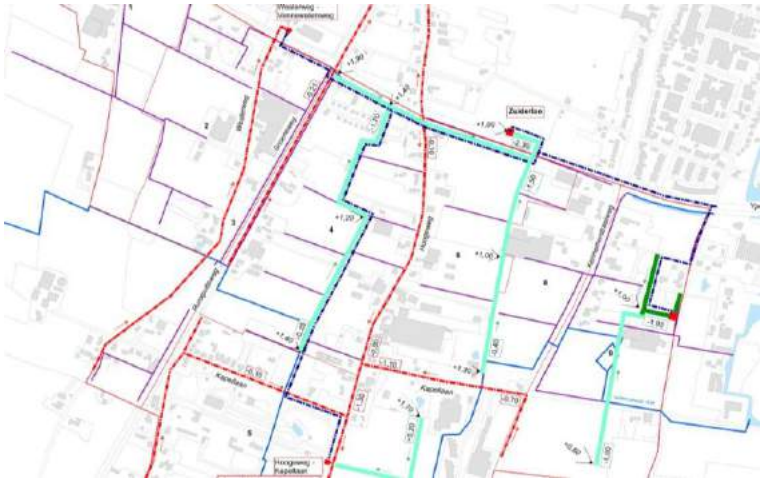
De capaciteit van het huidige stelsel is onvoldoende om extra vuilwater van nieuwe woningen te kunnen verwerken. Er is veel verhard oppervlak op het bestaand gemengd stelsel aangesloten, waardoor de grens van de capaciteit (berging en pompcapaciteit) is bereikt. Om in het bestaand gemengde stelsel extra capaciteit te creëren, moet er verhard oppervlak worden afgekoppeld. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen langs de bestaande linten worden de aanwezige hemelwateraansluitingen ter plaatse afgekoppeld. Het afgekoppelde afstromende hemelwater wordt vervolgens via een voorziening geïnfiltreerd in de bodem of afgekoppeld op een greppelstructuur. Consequentie van het ombouwen van het bestaande systeem is dat er aanpassingen moeten worden verricht op particulier terrein. In een bestaande situatie kan dit lastig zijn, maar in het geval van nieuwe ontwikkelingen kan dit goed worden opgenomen in de plannen.

In de nieuw te ontwikkelen deelgebieden van Zandzoom wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De vuilriolering wordt onder de wegen aangebracht en wordt onder vrij verval richting de Vennewatersweg gelegd. Hier wordt aangesloten op het nieuw te stichten rioolgemaal Zuiderloo. Het gemaal Zuiderloo moet hiertoe dieper worden aangelegd.

De bestaande hoofdriolering, gelegen onder de bestaande linten, heeft nog een aanzienlijke restlevensduur en kan in tact blijven. Op een aantal plekken (Kapellaan) ligt de riolering op particulier terrein. Op termijn wordt deze riolering vervangen en in het beter te onderhouden openbare profiel gelegd. Het plangebied ten zuiden van de Kapellaan wordt aangesloten op het huidige rioolgemaal aan de Hoogeweg. In de Westflank wordt aangesloten op het huidige rioolgemaal aan de Vennewatersweg. In de Oostflank is inmiddels een nieuw rioolgemaal aangelegd.

De rioolgemalen (Hoogeweg-Kapellaan) en (Vennewaterweg-Westerweg) hebben één pomp. Eén pomp is onvoldoende bedrijfszeker voor het voorziene aantal woningen. Dit betekent dat de huidige gemalen vervangen moeten worden door gemalen met dubbele pompopstelling. De nieuw te leggen persleidingen prikken gezamenlijk in op het vrijvervalriool in de Ypersteinerlaan.

Zie hieronder het rioleringssysteem in hoofdlijnen.



Bouwrijpmaken
Het bouwrijpmaken is integraal beschouwd samen met de aanleg van de riolering en greppels. In dit advies worden civieltechnische eisen gesteld aan de omgang met grond, het ophogen en de aanleg van riolering.

Uit de resultaten van de zettingsberekeningen blijkt dat de te verwachten zettingen minimaal zijn. Ook zullen de zettingen in een korte periode tot ontwikkeling komen. Vooralsnog is er geen aanleiding om zettingversnellende of zettingreducerende maatregelen toe te passen.

6.2 IPOR Zandzoom

Het document Inrichtingsprincipes en profielen Zandzoom (IPOR Zandzoom) richt zich op de kwaliteit van de openbare ruimte van Zandzoom. Het IPOR is een nadere uitwerking van het Kwaliteitshandboek openbare ruimte voor ontwikkellocaties d.d. 7 april 2016 en is verder toegespitst op Zandzoom. In het IPOR worden nadere ontwerpkeuzen gedaan, die aansluiten bij de specifieke locatie en het gewenste beeld in de wijk.

De volgende onderdelen worden beschreven in het IPOR:
- Verkeer en parkeren
- Water, riool en bouwrijpmaken
- Groen
- Cultuurhistorie
- Speelvoorzieningen
- Nutsvoorzieningen
- Huisvuilophaalvoorzieningen
- Openbare verlichting
- Materialisatie
- Fasering
- Informatie-uitwisseling
- Uitvoering
- Principeprofielen en standaard details parkeren

Uitvoering

Het is van belang dat de hoofdstructuren van het plan tijdig worden aangelegd. Zo heeft het sterk de voorkeur om de linten, de hoofdtracés van het hemel- en vuilwater, de greppelstructuur en de nutsleidingen bij de start van een fase aan te brengen. De ontwikkelingen worden in een faseringstekening gezet en geclusterd per ontwikkelgebied, opdat elke deelfasering als voorlopig eindplan kan fungeren. Op deze wijze blijven de kosten voor tijdelijke voorzieningen beperkt. Ook de nutsleidingen kunnen dan integraal worden aangelegd.

Dit betekent wel dat solitaire ontwikkelingen in de wacht kunnen komen te staan omdat er onvoldoende clustering mogelijk is.

De hoofdstructuren (wegen en hoofdgreppels) worden aangelegd door de gemeente. Door de gemeente wordt een flexibel meerjarenbestek op de markt gebracht worden, waar de hoofdstructuren mee aangelegd worden. Bij grote, op zich zelf staande ontwikkelingen (>20 woningen), kan dit tevens door de ontwikkelende partij worden gedaan, mits hier voorafgaand goede afspraken over worden gemaakt. De inrichting van de buurten en erven wordt door de ontwikkelende partijen aangelegd.

6.3 Cultuurhistorisch groen

In het Zandzoom-gebied zijn cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren aanwezig. In de beleidsnotitie Cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren voor het Zandzoom-gebied wordt hierop ingegaan. De waardevolle groenstructuren zijn op een groenkaart vastgelegd en ingedeeld in vijf categorieën. Voorgesteld wordt om alle groenstructuren in de categorieën 1, 2a en 2b, 3 en 4 veilig te stellen voor de toekomst, door ze op de bestemmingsplankaart op te nemen en er privaatrechtelijke afspraken over te maken.

Publiekrechtelijk
Voor wat betreft het planologisch kader is het wenselijk om in de planregels bij het bestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten op te nemen voor ingrepen, die schade zouden kunnen berokkenen aan de genoemde waarden. In het bestemmingsplan Zandzoom zal expliciet worden aangegeven voor welke ingrepen een omgevingsvergunning nodig is en binnen welke locaties/bestemmingen.

Privaatrechtelijk
De gemeente faciliteert ontwikkelplannen en stuurt in de anterieure fase bij de onderhandeling met de ontwikkelaar aan op een kwalitatieve verplichting met kettingbeding ten behoeve van de instandhouding van de houtwallen en hagen in uitgeefbaar gebied. Voorts streeft zij in de anterieure fase dat houtwallen overgaan naar de gemeente indien deze zijn gelegen in openbaar gebied. Via het exploitatieplan en de posterieure overeenkomst zal er naar gestreefd worden dat houtwallen overgaan naar de gemeente in openbaar gebied, of dat de ontwikkelaar de kwalitatieve verplichting met kettingbeding opneemt in uitgeefbaar gebied.

7 VERVOLGPROCES

In dit hoofdstuk geven we een beknopte toelichting op het vervolgproces. Na vaststelling van de Kadernota zal er de mogelijkheid zijn voor initiatiefnemers om anterieure overeenkomsten met de gemeente te sluiten. In paragraaf 7.1. wordt dieper op deze anterieure overeenkomsten in relatie tot het exploitatieplan ingegaan.
Een belangrijk onderdeel vormt de exploitatiebijdrage. Paragraaf 7.2. gaat op dit onderwerp in.
Tenslotte wordt het bestemmingsplan en exploitatieplan behandeld.

7.1 Anterieure overeenkomst in relatie tot het exploitatieplan

De gemeente heeft voorkeur voor het maken van privaatrechtelijke afspraken en specifiek voor het sluiten van anterieure overeenkomsten. Een anterieure overeenkomst gaat uit van onderhandelingen tussen twee partijen waarbij dus ook de initiatiefnemer zijn invloed kan aanwenden. Bij het exploitatieplan is er sprake van een vastgesteld plan waaraan zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn gebonden: geen onderhandelingen dus, maar een eenzijdig door de overheid vastgesteld plan.
Een anterieure overeenkomst heeft een aantal voordelen. De gemeente krijgt al vroeg in het proces zekerheid over de (wijze en invulling van de) ontwikkeling van de locatie, de hoogte van de te ontvangen bijdragen en het moment waarop deze worden betaald. In een anterieure overeenkomst kan de gemeente bovendien meer zaken regelen dan in een exploitatieplan of een posterieure overeenkomst, aangezien de kostensoortenlijst die wel voor een exploitatieplan en posterieure overeenkomst geldt niet van toepassing is bij het sluiten van een anterieure overeenkomst. Ook voor een private partij biedt een anterieure overeenkomst voordelen. De initiatiefnemer krijgt zekerheid over de ontwikkeling van de locatie, de hoogte van de bijdrage en de wijze van betaling. Onverwachte wijzigingen in de toekomst zijn daarmee uitgesloten.

Minimaal de volgende zaken komen aan bod in een anterieure overeenkomst:

- Het programma dat de initiatiefnemer gaat bouwen;
- Locatie-eisen ten aanzien van de woningbouwcategorieën, woningaantallen, bouwrijp maken, woonrijp maken, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- Taakverdeling (Keuze voor Zandzoom: *in beginsel is gemeente faciliterend en doet zij uitsluitend de onderzoeken en werkzaamheden die nodig zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan*)
- Benodigde grondtransacties: toekomstige openbare ruimte wordt aan de gemeente overgedragen (Keuze voor Zandzoom: *in beginsel legt gemeente uitsluitend de hoofdontsluiting aan, overige openbare ruimte wordt nadat deze is ingericht/woonrijp is aan de gemeente overgedragen)*;
- Kostenverhaal van gebiedseigen kosten en bovenwijkse voorzieningen door het vaststellen van een exploitatiebijdrage.
- Het vastleggen van betalingsmomenten (Keuze voor Zandzoom: *het uitgangspunt is ineens betalen en afhankelijk van de onderhandelingen eventueel gefaseerd betalen, maar dan wel met voldoende zekerheden)*;
- Voorwaarden tot het zeker stellen van het kostenverhaal (bv. vooruitbetaling of het afgeven van een bankgarantie);

- Fasering

Aangezien we verwachten dat er niet met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst wordt gesloten, zal tevens een exploitatieplan in procedure worden gebracht. Na inwerkingtreding gelden de daarin vastgestelde regels, zoals regels met betrekking tot fasering en locatie-eisen, ook voor de partijen waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten. De financiële afspraken die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst prevaleren echter boven de financiële bepalingen in het exploitatieplan.

7.2 Systematiek exploitatiebijdrage Zandzoom

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waar een bouwplan is voorgenomen. De wetgever verplicht hiermee de gemeenten om kosten van de grondexploitatie te verhalen bij de initiatiefnemers van bouwplannen. De Wro onderscheidt de volgende kostenposten:
a. binnenplanse kosten: dit zijn kosten die direct verband houden met de beoogde ontwikkeling, zoals verwerving, sloop, bouw- en woonrijpmaken, plankosten etc.
b. bovenwijkse voorzieningen: dit zijn voorzieningen die van nut zijn voor meerdere locaties en ook profijt kunnen opleveren voor bestaande wijken. Voorbeelden zijn de aanleg van een rotonde of een randweg. De ondertunneling van de Vennewatersweg wordt ook tot een bovenwijkse voorziening gerekend.
c. bovenplanse kosten: hiermee kunnen vanuit winstgevende plannen bijdragen worden verstrekt om tekorten op verliesgevende locaties te dekken. De kosten worden via een fondsbijdrage opgenomen.
d. bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling. Dit is een bijdrage die gemeente en initiatiefnemer vrijwillig overeen kunnen komen, ten behoeve van investeringen in belangrijke fysieke maatschappelijke functies, zoals natuur, waterberging, recreatie en cultureel-maatschappelijke voorzieningen.

Via een exploitatiebijdrage worden de kosten a. tot en met c. bij initiatiefnemers van een bouwplan verhaald. Indien de gemeente eigenaar is van de grond, wordt het kostenverhaal via de uitgifteprijs geregeld. Indien de gemeente geen eigenaar is van de grond, kan er een anterieure overeenkomst worden gesloten met de grondeigenaren waarin de exploitatiebijdrage is opgenomen. Indien er niet voorafgaand aan het bestemmingsplan een exploitatiebijdrage met de eigenaar is overeengekomen, heeft de gemeente de beschikking over het exploitatieplan. Door middel van het exploitatieplan wordt er achteraf, bij afgifte van een omgevingsvergunning, een exploitatiebijdrage verlangd van een initiatiefnemer. Tot slot is het mogelijk een exploitatiebijdrage te ontvangen via een posterieure overeenkomst waarbij de kaders van het exploitatieplan van toepassing zijn.

Hoe wordt de hoogte van de exploitatiebijdrage vastgesteld? Om de omvang van de exploitatiebijdrage te kunnen vaststellen wordt er een exploitatieopzet gemaakt. In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering in het plangebied beschreven en gekwantificeerd. Dit leidt tot een exploitatiesaldo. Aangezien de exploitatieopzet rekening houdt met fasering van kosten en opbrengsten, zijn ook rente- en inflatie invloeden toegepast. Aan de hand van het ruimtegebruik en het te realiseren programma (bijvoorbeeld het aantal en type woningen) in het plangebied worden de kosten verdeeld.

Om de exploitatiebijdragen te bepalen worden de kosten omgeslagen over het programma en ruimtegebruik. Het programma dient eerst te worden omgezet in gewogen eenheden. Dit gebeurt conform de in de wet voorgeschreven methode op basis van grondprijzen. Per woningcategorie wordt een gewicht toegekend.
De exploitatiebijdrage voor een initiatiefnemer is hiermee afhankelijk van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op deze betreffende gronden. De inbrengwaarde van de gronden en kosten die in de exploitatieopzet zijn meegenomen, maar door de initiatiefnemer zelf zijn gemaakt, worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht.

7.3 Bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom

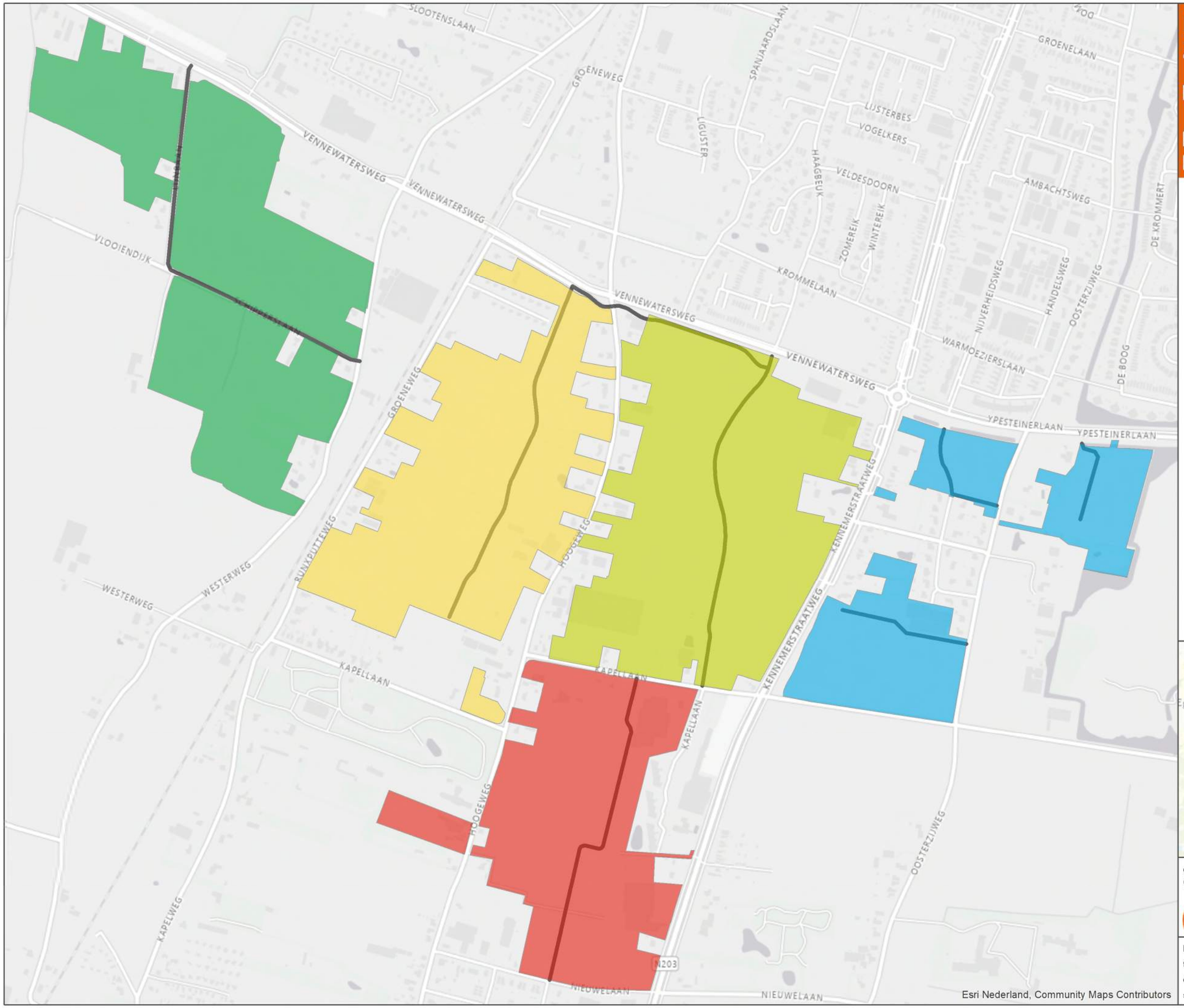
Het voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom heeft in de periode van 20 oktober tot en met 31 november 2016 ter inzage gelegen. Op dit voorontwerp zijn inspraakreacties ingediend. Mede naar aanleiding van deze inspraakreacties heeft de gemeente Heiloo besloten de nu voorliggende Kadernota op te stellen. Deze Kadernota geeft sturing aan het vervolgproces, en daarmee ook aan de opzet en redactie van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan.
Na vaststelling van de Kadernota wordt er vanuit de gemeente Heiloo de mogelijkheid geboden voor initiatiefnemers om te komen tot anterieure overeenkomsten met de gemeente Heiloo.
In het najaar van 2017 zal het aangepaste ontwerp bestemmingsplan Zandzoom in procedure worden gebracht. Tegelijkertijd zal ook het ontwerp exploitatieplan in procedure worden gebracht.

Bijlage T: Kaart bouwwegen

EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

BIJLAGE T:

KAART
MET BOUWWEGEN



Legenda

- Kamer West
- Centrale kamer West
- Centrale kamer Oost
- Kamer Oost
- Kamer Zuid
- Hoofdinfrastructuur / bouwwegen

opdrachtgever:
Gemeente Heiloo

projectnummer:
30108589

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30108589/20
tekenaar:	CF
datum:	15-11-2023
schaal (A3):	1:6.000

N