Exploitatieplan
Keenenburg V, fase 2

Behorende bij het bestemmingsplan
Keenenburg V, fase 2

Gemeente Midden-Delfland

13 februari 2019

R. 151610 – 692 – 02

IMRO-CODE: NL.IMRO.1842.ep18SL02-on01

Procedureoverzicht

Fase	*Datum*
Ontwerp	6 november 2018
Vaststelling	

Inhoudsopgave

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Keenenburg V 1

1 Inleiding 2
1.1 De ontwikkeling Keenenburg V 2
1.2 Doel exploitatieplan 3
1.3 Leeswijzer 4

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied 5
2.1 Het exploitatie(plan)gebied Keenenburg V, fase 2 5
2.2 Relatie planologische maatregel 5
2.3 De exploitatieplangrens 6
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 6

3 Omschrijving werken en werkzaamheden 8
3.1 Omschrijving bouwrijp maken 8
3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 8
3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied 8

4 De exploitatieopzet 10
4.1 Algemeen 10
4.2 Parameters 10
4.3 Ruimtegebruik 11
4.4 Programma 12
4.5 Fasering 13
4.6 Kosten 13
4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Keenenburg V 14
4.6.2 Inbrengwaarden gronden (categorie 1) 15
4.6.3 Sloopwerken (categorie 1) 15
4.6.4 Planschade 15
4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1) 15
4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1) 16
4.6.7 Plankosten (categorie 1) 16
4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2) 17
4.7 Opbrengsten 18
4.8 Exploitatieopzet 20
4.8.1 Gewogen basiseenheden 20
4.8.2 Exploitatiebijdrage 20
4.8.3 Exploitatiebijdrage per grondeigenaar 21

5 Herziening en afrekening 23
5.1 Jaarlijkse herziening 23
5.2 Eindafrekening 23

6 Rechtsbescherming exploitatieplan 25
6.1 Ter inzage legging exploitatieplan Keenenburg V 25
6.2 Zienswijzen 25
6.3 Wijzigingen ten opzichte van ontwerpexploitatieplan 25
6.3.1 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen 25
6.3.2 Ambtshalve wijzigingen 26

DEEL 2 Regels exploitatieplan Keenenburg V, fase 2 28

Bijlage 1. **Kaart 'Exploitatieplangebied', d.d. 31-10-2018**

Bijlage 2. **Kaart 'Eigendommen', d.d. 07-06-2018**

Bijlage 3. **Kaart 'Ruimtegebruik', d.d. 07-06-2018**

Bijlage 4. **Kaart 'Fasering', d.d. 25-10-2018**

Bijlage 5. **Taxatierapport inbrengwaarden De Lorijn Raadgevers o.g., d.d. 13 februari 2019**

Bijlage 6. **Resultaat plankostenscan VROM**

Bijlage 7. **Exploitatieopzet – berekening gewogen basiseenheden behorende bij exploitatieplan Keenenburg V, d.d. 23-01-2019**

Bijlage 7a. **Exploitatieopzet – berekening exploitatiebijdrage behorende bij exploitatieplan Keenenburg V, d.d. 23-01-2019**

Bijlage 8. **Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V, fase 2, d.d. 24-10-2018**

Bijlage 9. **Civieltechnische randvoorwaarden Keenenburg V, fase 2**

Bijlage 10. **Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2014**

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Keenenburg V

1 Inleiding

1.1 De ontwikkeling Keenenburg V

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

Op 29 januari 2013 is het bestemmingsplan "Keenenburg V" vastgesteld waarbinnen de toen beoogde (her)ontwikkeling, middels uitwerkingsverplichtingen, planologisch mogelijk gemaakt is. Het beeldkwaliteitsplan ‘Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V ‘Nieuwe Dorpsrand Schipluiden, januari 2015’ vormde de onderlegger voor het bestemmingsplan (afbeelding 1).

Afbeelding 1 Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V ‘Nieuwe Dorpsrand Schipluiden, januari 2015’

Voor het deel tussen de Anna Cabeljauwlaan en de Otto van Egmondlaan is vervolgens een plan voor ca. 25 woningen opgesteld. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan “Keenenburg V, 1e herziening" dat op 23 juni 2015 is vastgesteld.

Voor het laatste deel van het plan (2e fase) is momenteel de planontwikkeling ver genoeg gevorderd dat deze vertaald kan worden naar

een definitief planologisch kader. De voorziene planontwikkeling voldoet niet aan de uitwerkingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn:

- het vigerende bestemmingsplangebied voor fase 2 is uitgebreid met de bestaande hoeve;
- de uitbreiding van het plangebied houdt tevens een aanpassing van het woonprogramma in. Het maximum aantal toegestane woningen is komen te vervallen om een intensiever bebouwd plan mogelijk te maken. Het woonprogramma uit het vigerende bestemmingsplan neemt toe van 23 naar 37 woningen.

Op afbeelding 2 is de nieuwe ontwikkeling weergegeven.

Afbeelding 2 Stedenbouwkundig plan Keenenburg V, fase 2

Het nieuwe bestemmingsplan ‘Keenenburg V, fase 2, maakt de ontwikkeling van het nieuwe woningbouwprogramma planologisch mogelijk. Gezien dit nieuwe planologische besluit dient er tevens een nieuw exploitatieplan te worden opgesteld.

1.2 Doel exploitatieplan

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

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

- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen het plangebied ‘Keenenburg V, fase 2’ is circa 45% van de gronden in eigendom van de gemeente Midden-Delfland. De overige gronden zijn in eigendom van derden. De gemeente Midden-Delfland is voornemens deze percelen primair op minnelijke wijze te verwerven. Secundair zal de gemeente overgaan tot onteigenen van het perceel.

Het bestemmingsplan ‘Keenenburg V, fase 2’ voorziet op genoemde percelen in het ontwikkelen van woningen met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied. Met de grondeigenaren van de betreffende percelen is tot op heden geen overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal niet ‘anders is verzekerd’. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

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

1.3 Leeswijzer

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

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

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied Keenenburg V, fase 2

Het plangebied ligt op de grens tussen de dorpskern Schipluiden en het buitengebied. De noordgrens wordt globaal begrensd door de Anna Cabeljauwlaan (voorheen Wilgenlaan) en de daar aanwezige bebouwing. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door het aanwezige bedrijfsterrein en bestaande woningen langs de Zouteveenseweg. Het recreatiegebied (golfbaan) vormt de oostelijke grens van het plangebied en de Keenenburgweg vormt de grens aan de westzijde. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 1,7 hectare.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende ontwerpexploitatieplan behoort bij het ontwerp-bestemmingsplan ‘Keenenburg V, fase 2’. De uitgangspunten in dit bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

Het plangebied krijgt met het vaststellen van het bestemmingsplan een definitief planologisch kader (directe bouwtitel). Afbeelding 3 geeft de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan weer.

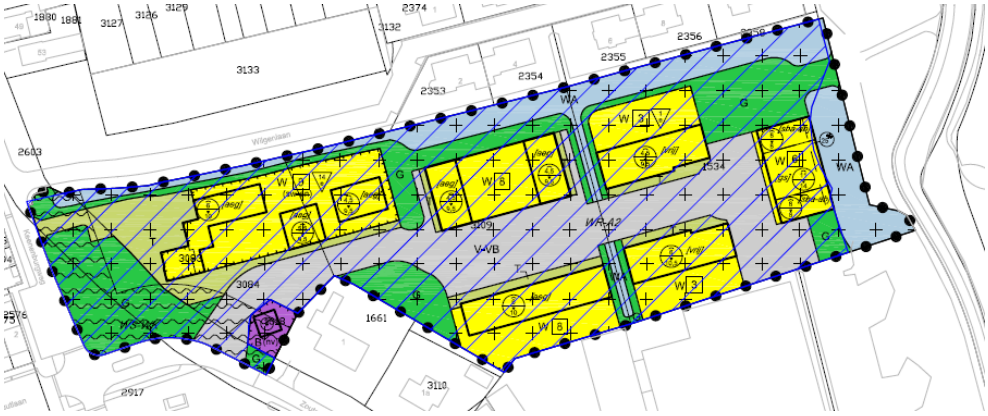
Afbeelding 3 Verbeelding Keenenburg V, fase 2

2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied ‘Keenenburg V, fase 2’ geldt dat de grens van het exploitatieplangebied kleiner is dan de grens van het bestemmings-plangebied. Hier liggen de volgende redenen aan ten grondslag:

- Het perceel B1618 van Westland Infra Netbeheer B.V. wordt conserverend bestemd. Slechts 29 m2 van dit perceel is nodig ten behoeve van de ontwikkeling.
- Een deel van de gronden aan de oostkant van het plangebied krijgt de bestemming ‘water’. Op deze gronden zijn geen bouwplannen voorzien die vallen onder het begrip ‘bouwplan’ als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro.

Afbeelding 4 Exploitatieplangebied Keenenburg V, fase 2



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

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Zoals aangegeven is circa 45% van de gronden in het exploitatieplangebied in eigendom van de gemeente Midden-Delfland. De overige gronden (circa 55%) zijn in eigendom van derden. De kaart ‘Eigendomssituatie’ is opgenomen in bijlage 2.

In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per eigenaar aangegeven. Op afbeelding 4 zijn de grondposities binnen het exploitatieplangebied weergegeven

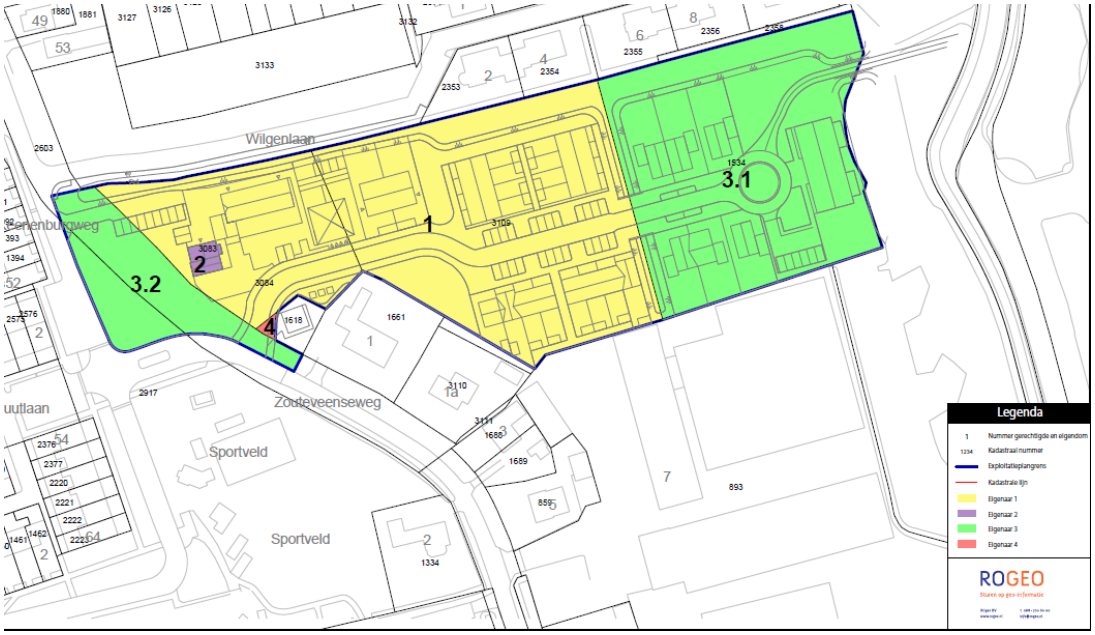
Tabel 1 Eigendomssituatie

Kadastraal perceel	Eigenaar		m^2	Aandeel
Q1534 / B2603 / B2917	Gem. Midden-Delfland	3.1 / 3.2	7.291	1%
B3083	Particulier	2	89	54%
B3084 en B3109	Particulier (7 eigenaren)	1	8.791	45%
B1618	Westland Infra Beheer BV	4	29	0%
TOTAAL			**16.200**	**100 %**

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente. Voor perceel B 3109 geldt dat verkoop aan derden niet mogelijk is vanwege de werking van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, die op de gronden van toepassing is verklaard.

De gemeente is voornemens alle binnen het plangebied gelegen gronden te verwerven.

Afbeelding 4 – Eigendomsposities Keenenburg V, fase 2



De kaart ‘Eigendommen’ met daarop de eigendomssituatie binnen het exploitatieplangebied ‘Keenenburg V, fase 2’ is opgenomen in bijlage 2.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

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

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van de woningen.
- De (tijdelijke) bouwontsluiting zal bij voorkeur via de Zouteveenseweg, langs het bestaande transformatorstation en de bestaande hoeve lopen.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

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

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

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

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

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

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

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

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

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

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2019. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Keenenburg V, fase 2’.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht, waarbij ingevolge de Wro het uitgangspunt is dat de gemeente de enige exploitant is.

4.2 Parameters

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

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

- rente : 0,0%
- inflatiecijfer kosten : 2,5% voor 2019; 1,6% voor 2020 e.v.
- inflatiecijfer plankosten : 1,7% voor 2019; 1,5% voor 2020 e.v.
- inflatiecijfer opbrengsten : 1,5%
- prijspeildatum : 1 januari 2019

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

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van graslanden / agrarische gronden en een hoeve. In de nieuwe situatie zal het gebied worden omgezet in een woongebied. Dit ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Keenenburg V, fase 2’ en het beeldkwaliteitsplan ‘Keenenburg V, fase 2, d.d. 31 oktober 2018.

Het ruimtegebruik is weergegeven in afbeelding 5. De afbeelding geeft weer wat het gewenste eindbeeld van het plangebied is. De kaart ‘Ruimtegebruik’ is opgenomen in bijlage 3.

Afbeelding 5 Ruimtegebruik Keenenburg V, fase 2

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

Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Bestemming	Oppervlakte m^2	Aandeel
Uitgeefbaar	7.235	44%
Verkeer	1.258	8%
Parkeren	421	3%
Voetpad	1.313	8%
Fietspad	154	1%
Groen	4.259	26%
Water	1.638	10%
Totaal	**16.278**	**100%**

4.4 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de verkaveling in het gebied op basis van het Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V, fase 2, d.d. 31 oktober 2018’ gehanteerd, weergegeven op afbeelding 6.

Afbeelding 6 Planopzet Keenenburg V, fase 2

Het plan ziet in totaal 37 woningen. Hierbij is het plan verdeeld in 4 deelgebieden met elk een eigen karakteristiek en type woningen:

- deelgebied 1: 9 diverse woningen op een boerenerf
- deelgebied 2: 18 rijwoningen
- deelgebied 3: 4 twee-onder-een-kap en 2 vrijstaande woningen
- deelgebied 4: appartementengebouw met 6 woningen

4.5 Fasering

Zoals aangegeven is circa 45% van de gronden in het exploitatieplangebied in eigendom van de gemeente Midden-Delfland. De overige gronden (circa 55%) zijn in eigendom van derden, waarbij de hoeve, aan de Zouteveensweg, nog in gebruik is als woning. Vanwege deze eigendomssituatie en de bewoning van de hoeve is het niet mogelijk het plangebied als één geheel gelijktijdig in ontwikkeling te nemen. Daarbij brengt de ligging van het plangebied met zich mee dat de meest efficiënte en logische bouwstroom is om aan de westkant van het plangebied te starten met de woningbouw en van daaruit te werken naar de Zouteveenseweg.

Voor de realisatie van het plangebied Keenenburg V, fase 2 wordt nu uitgegaan van een termijn van 4 jaar. De bouw wordt in twee fasen gerealiseerd. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden vanaf 2020. In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de volgende fasering ten aanzien van de werken en werkzaamheden en het verlenen van de omgevingsvergunningen, tabel 1.

Tabel 1 Fasering werken en werkzaamheden

Fase	Werken en werkzaam-heden (bouwrijp maken)	Omgevingsvergunning vanaf jaar
1	2020	2021
2	2021	2022

Op de kaart ‘Fasering’ zijn de fases van het exploitatieplangebied weergegeven, bijlage 4.

Voorwaarde voor de genoemde fasering is dat fase 1 bereikbaar is via de Zouteveenseweg. De bouwweg is voorzien over de toekomstige ontsluitingsweg van het plangebied. De bouwweg is tevens weergegeven op de kaart ‘Fasering’, bijlage 4. Gezien de fasering zal de bouwweg uiterlijk in 2019 gereed moeten zijn.

4.6 Kosten

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

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

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

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

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

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

Tabel 6. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Keenenburg V

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Keenenburg V, fase 2 zijn per onderdeel opgenomen in tabel 7. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2019.

Tabel 7. Specificering kosten (nominaal)

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal))
Inbrengwaarde gronden	2.282.961
Sloopwerken	25.206
Planschade	P.M.
Onderzoekskosten en sanering	173.793
Bouw- en woonrijpmaken	1.361.181
Plankosten (obv plankostenscan VROM, 2017)	422.269
Planstructurele elementen (categorie 1/2of 3)	169.950
Niet-verrekenbare B.T.W.	-
Rentekosten	-
Totaal	**4.435.361**

4.6.2 Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

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

Het rapport Taxatie inbrengwaarde Keenenburg V in Schipluiden, gemeente Midden-Delfland, d.d. 13 februari 2019, is opgenomen in bijlage 5.

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het plangebied is ten opzichte van het vorige plan ook de bestaande hoeve 'Johannahoeve' opgenomen. Ten behoeve van de ontwikkeling dienen de bestaande opstallen, twee woningen en stallen, te worden gesloopt. De sloopkosten zijn geraamd op € 25.206,-.

4.6.4 Planschade

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

4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1)

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaart de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodem- en asbestonderzoek, archeologisch onderzoek, Flora en fauna en dergelijke. De kosten zijn geraamd op € 23.793,-.

Ter plaatse van de Johannahoeve is gebleken dat hier er sprake is van bodemverontreiniging. De grond dient gesaneerd te worden om de gronden geschikt te maken van de voorziene woningbouw. Deze saneringskosten zijn geraamd op € 30.000,-. Daarnaast is er een stelpost opgenomen van € 20.000,- in verband met asbest in de huidige opstallen op het terrein.

Verder is er in het plangebied mogelijk sprake van verontreinigd grondwater. Aangezien de reikwijdte van deze verontreiniging vooralsnog onvoldoende inzichtelijk is, is er een stelpost opgenomen van € 100.000,-.

4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Midden Delfland. Deze ramingen zijn gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan 'Keenenburg V, fase 2' en de stedenbouwkundige verkaveling. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 803.995,=.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, kunstobjecten en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 557.186,=.

4.6.7 Plankosten (categorie 1)

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

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

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

Tabel 8. Overzicht plankosten 1-1-2018

Plankostenpost	Bedragen in €
Verwerving	70.107
Stedenbouw	32.065
Ruimtelijke ordening	58.114
Civiele techniek	186.810
Landmeten / vastgoedinformatie	3.825
Communicatie	
Management	44.596
Planeconomie	19.694
Totaal	**415.211**

De plankosten bedragen op prijspeildatum 1 januari 2019 € 422.269,-.

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatiegebied liggen. Dit zijn zogenaamde 'bovenwijkse voorzieningen'. Deze voorzieningen kunnen geheel dan wel gedeeltelijk worden toegerekend aan het exploitatiegebied 'Keenenburg V, fase 2' (zie tabel 6).

In en in de nabijheid van het plangebied Keenenburg V, fase 2 worden de volgende voorzieningen aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van Keenenburg V, fase 2. De voorzieningen worden aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling Keenenburg V, fase 2. De voorzieningen vallen daarmee in categorie 2 uit tabel 6 en worden derhalve 100% toegerekend aan deze ontwikkeling

1. Aan de oostkant wordt een waterpartij gegraven, deze waterpartij is noodzakelijk in het kader van waterberging. De kosten voor deze waterpartij zijn geraamd op € 28.325,-.
2. Aan de oostkant van het plangebied wordt een fietsbrug gerealiseerd als ontsluiting naar het buitengebied. De kosten van de fietsbrug zijn geraamd op € 113.300,-.
3. Ten westen van het plangebied wordt de bestaande speelplaats Holierhoek/Zouteveenseweg geüpgraded. De upgrade is noodzakelijk om het speelaanbod gevarieerder en uitgebreider te maken ten behoeve van de 37 nieuwe woningen. Deze upgrade sluit aan bij de Nota Spelen 2016 ("Spelen in Cittaslow Midden-Delfland"), waarin het volgende is vermeld:
   "Bij kleinschalige nieuwbouw, of nieuwbouw in een wijk met ruim voldoende speelplekken investeert de initiatiefnemer in een buurt- of wijkplek in de directe omgeving van het plangebied. Door deze buurt- of wijkplek uit te breiden vergroot het speelaanbod maar niet de hoeveelheid speelplekken. Dit voorkomt de aanleg van te kleine formele speelplekken en voorkomt een versnipperd aanbod van speelplekken."

   De kosten voor de upgrade zijn geraamd op € 28.325,-.

De speelplaats Holierhoek/Zouteveenseweg is op afbeelding 7 weergegeven.

Afbeelding 7 Speelplaats Holierhoek/Zouteveenseweg

4.7 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten;
- Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.
- Bijdragen en subsidies van derden.
- Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

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

Afbeelding 8 Verkaveling en woningbouwprogramma

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

Tabel 9. Geraamde opbrengsten Keenenburg V, fase 2

Nummer	*Woning*	*Type woning*	***Grondopbrengst in €***
1	Appartementen	Beneden	75.073
2	Appartementen	Beneden	75.073
3	Appartementen	Midden	85.140
4	Appartementen	Midden	85.140
5	Appartementen	Boven	101.916
6	Appartementen	Boven	101.916
7	Vrijstaand	Noord	236.222
8	Vrijstaand	Zuid	230.857
9	2^1 kap	geschakeld noord	205.521
10	2^1 kap	geschakeld noord	205.521
11	2^1 kap	geschakeld zuid	212.609
12	2^1 kap	geschakeld zuid	212.609
13	Rij 5.10	eindgevelwoning oost	89.751
14	Rij 5.10	tussenwoning oost	85.096
15	Rij 5.10	tussenwoning oost	85.096
16	Rij 5.10	eindgevelwoning oost	89.751
17	Rij 5.10	eindgevelwoning west	94.407
18	Rij 5.10	tussenwoning west	89.751
19	Rij 5.10	tussenwoning west	89.751
20	Rij 5.10	eindgevelwoning west	94.407
21	Rij 6.00	eindgevelwoning extra grond	114.399
22	Rij 6.00	Tussenwoning	103.830
23	Rij 6.00	Tussenwoning	103.830
24	Rij 6.00	Eindgevelwoning	106.221
25	Rij 6.00	Eindgevelwoning	106.221
26	Rij 6.00	Tussenwoning	103.830
27	Rij 6.00	Tussenwoning	103.830
28	Rij 6.00	eindgevelwoning extra grond	114.399
29	2^1 kap	geschakeld 2jk	210.427
30	2^1 kap	geschakeld 2jk	210.427
31	Bebo (Hooiberg)	Beneden	20.363
32	Bebo (Hooiberg)	Beneden	20.363
33	Bebo (Hooiberg)	Boven	11.975
34	Bebo (Hooiberg)	Boven	11.975
35	Hoeve		102.632
36	Hoeve		86.191
37	Hoeve		102.632
	TOTAAL		**4.179.152**

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. In tabel 11 wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen is het type 'Bebo (Hooiberg) boven' op '1' gezet. De overige woningtypen worden hier tegen afgezet. Het bepaalde gewicht per woningtype vermenigvuldigt met het aantal te realiseren woningen resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 342,72. De berekening is opgenomen in bijlage 7.

Tabel 10. Gewogen eenheden

GEWOGEN BASISEENHEDEN					
Uitgiftecategorie	**Basiseenheid**	**CW van uitgifteprijs per basiseenheid**	**Gewichtsfactor**	**Totaal basiseenheden**	**Gewogen eenheden**
Appartementen beneden	woning	€ 77.344,63	6,13	2	12,26
Appartementen midden	woning	€ 87.715,28	6,95	2	13,91
Appartementen boven	woning	€ 104.999,70	8,32	2	16,65
Vrijstaand noord	woning	€ 243.368,95	19,29	1	19,29
Vrijstaand zuid	woning	€ 237.840,99	18,85	1	18,85
2^1 kap geschakeld noord	woning	€ 211.738,80	16,78	2	33,57
2^1 kap geschakeld zuid	woning	€ 219.041,47	17,36	2	34,73
Rij 5.10 eindgevelwoning oost	woning	€ 92.466,50	7,33	2	14,66
Rij 5.10 tussenwoning oost	woning	€ 87.670,07	6,95	2	13,90
Rij 5.10 eindgevelwoning west	woning	€ 97.262,93	7,71	2	15,42
Rij 5.10 tussenwoning west	woning	€ 92.466,50	7,33	2	14,66
Rij 6.00 eindgevelwoning extra grond	woning	€ 117.860,21	9,34	2	18,68
Rij 6.00 tussenwoning	woning	€ 106.971,02	8,48	4	33,92
Rij 6.00 eindgevelwoning	woning	€ 109.434,05	8,67	2	17,35
2^1 kap geschakeld 2jk	woning	€ 221.682,98	17,57	2	35,14
Bebo (Hooiberg) beneden	woning	€ 21.452,69	1,70	2	3,40
Bebo (Hooiberg) boven	woning	€ 12.615,55	1,00	2	2,00
Hoeve	woning	€ 102.348,30	8,11	3	24,34
			-		-
			-		-
			-		-
			-		-
Totaal				**37**	**342,72**

4.8.2 Exploitatiebijdrage

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contant waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro aftopping.
Uit tabel 11 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde kosten de geraamde opbrengsten, op contante waarde, met € 98.120,- (€ 4.421.762,- minus € 4.323.642) overtreffen. Derhalve is er sprake van een macro-aftopping en zijn niet alle kosten te verhalen.

Tenslotte worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te bepalen.

De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid voor het plangebied Keenenburg V, fase 2 bedraagt € 12.615,55,= op contante waarde 1 januari 2019.

Tabel 11. Bedrag per gewogen basiseenheid (contante waarde)

	Contante waarde 01-01-2019 in €
Te verhalen kosten	4.484.176,79
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	4.484.176,79
Totale opbrengsten(drempel)	4.323.641,63
Mogelijke te verhalen kosten	4.323.641,63
Aantal gewogen basiseenheden	342,72
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**12.615,55**

4.8.3 Exploitatiebijdrage per grondeigenaar

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

Aangezien het bestemmingsplan ‘Keenenburg V, fase 2’ gedetailleerd bestemd is, is de exploitatiebijdrage per grondeigenaar te bepalen (zie bijlage 7a). In tabel 12 zijn de resultaten per grondeigenaar weergegeven.

Tabel 12 Exploitatiebijdrage per grondeigenaar

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR					
UITGIFTECATEGORIE	Fam. Vd Berg (B3084, B3109)	S. vd Berg (B3083)	Gemeente (Q1534, B2603, B2917)	Westland Infra (B1618)	TOTAAL
Appartementen beneden	€ -	€ -	€ 154.689,26	€ -	€ 154.689,26
Appartementen midden	€ -	€ -	€ 175.430,56	€ -	€ 175.430,56
Appartementen boven	€ -	€ -	€ 209.999,40	€ -	€ 209.999,40
Vrijstaand noord	€ -	€ -	€ 243.368,95	€ -	€ 243.368,95
Vrijstaand zuid	€ -	€ -	€ 237.840,99	€ -	€ 237.840,99
2^1 kap geschakeld noord	€ -	€ -	€ 423.477,60	€ -	€ 423.477,60
2^1 kap geschakeld zuid	€ -	€ -	€ 438.082,93	€ -	€ 438.082,93
Rij 5.10 eindgevelwoning oost	€ 184.933,00	€ -	€ -	€ -	€ 184.933,00
Rij 5.10 tussenwoning oost	€ 175.340,15	€ -	€ -	€ -	€ 175.340,15
Rij 5.10 eindgevelwoning west	€ 194.525,85	€ -	€ -	€ -	€ 194.525,85
Rij 5.10 tussenwoning west	€ 184.933,00	€ -	€ -	€ -	€ 184.933,00
Rij 6.00 eindgevelwoning extra grond	€ 235.720,41	€ -	€ -	€ -	€ 235.720,41
Rij 6.00 tussenwoning	€ 427.884,09	€ -	€ -	€ -	€ 427.884,09
Rij 6.00 eindgevelwoning	€ 218.868,10	€ -	€ -	€ -	€ 218.868,10
2^1 kap geschakeld 2jk	€ 443.365,96	€ -	€ -	€ -	€ 443.365,96
Bebo (Hooiberg) beneden	€ 42.905,38	€ -	€ -	€ -	€ 42.905,38
Bebo (Hooiberg) boven	€ 25.231,10	€ -	€ -	€ -	€ 25.231,10
Hoeve	€ 204.696,60	€ 102.348,30	€ -	€ -	€ 307.044,90
0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Bruto bijdrage	**€ 2.338.403,64**	**€ 102.348,30**	**€ 1.882.889,69**	**€ -**	**€ 4.323.641,63**
Inbrengwaarde	***€ 1.382.480,00***	***€ 150.000,00***	***€ 747.001,00***	***€ 3.480,00***	***€ 2.282.961,00***
Totaal Netto bijdrage	**€ 955.923,64**	**€ -47.651,70**	**€ 1.135.888,69**	**€ -3.480,00**	**€ 2.040.680,63**

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

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Eindafrekening

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

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

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

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

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

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

6.1 Ter inzage legging exploitatieplan Keenenburg V

Het ontwerp-exploitatieplan heeft van 16 november 2018 tot en met 28 december 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn tegen het exploitatieplan en de taxatie inbrengwaarde gronden zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Voor de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen wordt hier volstaan met een verwijzing naar de Nota van beantwoording, d.d. @@.

6.3 Wijzigingen ten opzichte van ontwerpexploitatieplan

6.3.1 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan Keenenburg V, fase 2 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

1. Paragraaf 4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1)

- Tweede alinea; de tekst:
  Ter plaatse van de Johannahoeve is gebleken dat hier er sprake is van bodemverontreiniging. De grond dient gesaneerd te worden om de gronden geschikt te maken van de voorziene woningbouw. Deze saneringskosten zijn geraamd op € 440.000,-.

is vervangen door:

Ter plaatse van de Johannahoeve is gebleken dat hier er sprake is van bodemverontreiniging. De grond dient gesaneerd te worden om de gronden geschikt te maken van de voorziene woningbouw. Deze saneringskosten zijn geraamd op € 30.000,-. Daarnaast is er een stelpost opgenomen van € 20.000,- in verband met asbest in de huidige opstallen op het terrein.

Verder is er in het plangebied mogelijk sprake van verontreinigd grondwater. Aangezien de reikwijdte van deze verontreiniging vooralsnog onvoldoende inzichtelijk is, is er een stelpost opgenomen van € 100.000,-.

2. Paragraaf 4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2)

- Twee alinea: de volgende tekst is toegevoegd:
  De voorzieningen worden aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling Keenenburg V, fase 2. De voorzieningen vallen daarmee in categorie 2 uit tabel 6 en worden derhalve 100% toegerekend aan deze ontwikkeling.

- In de opsomming van de voorzieningen zijn de kosten per voorziening opgenomen.

- Afbeelding 7 is vervangen door een afbeelding met de correcte begrenzing van de speelvoorziening.

6.3.2 Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerpexploitatieplan Keenenburg V, fase 2 was de prijspeildatum 1 januari 2018. Zoals hiervoor aangegeven heeft het ontwerp eind 2018 ter inzage gelegen.

Nu het exploitatieplan ter vaststelling zal worden aangeboden aan de gemeenteraad en het inmiddels 2019 is, is er voor gekozen de prijspeildatum van het exploitatieplan op 1 januari 2019 te zetten. Dit geldt ook voor de inbrengwaardetaxatie van de gronden in het plangebied.

De prijspeildatum van de taxatie van de inbrengwaarde gronden en het exploitatieplan ligt hiermee zo dicht mogelijk bij datum van vaststelling van het exploitatieplan.

Ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan Keenenburg V, fase 2 zijn alle genoemde bedragen aangepast naar 1 januari 2019.

Als gevolg van deze wijziging zijn de parameters in paragraaf 4.2 uit het ontwerpexploitatieplan als volgt aangepast:

- rente : 0,0%
- inflatiecijfer kosten : 2,5% voor 2019; 1,6% voor 2020 e.v.
- inflatiecijfer kosten : 1,7% voor 2019; 1,5% voor 2020 e.v.
- inflatiecijfer opbrengsten : 1,5%
- prijspeildatum : 1 januari 2019

DEEL 2 Regels exploitatieplan Keenenburg V, fase 2

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:
Bestemmingsplan 'Keenenburg V, fase 2, vervat in de verbeelding en regels.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

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

- Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V, fase 2, 31 oktober 2018, opgenomen in bijlage 8.
- Civieltechnische Randvoorwaarden Keenenburg V, fase 2, op te nemen in bijlage 9.

Hierbij maakt het genoemde beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van het exploitatieplan voor zover deze ziet op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied.

2 De gemeente Midden-Delfland stelt voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Keenenburg V, fase 2 de volgende documenten, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, vast:
- Civieltechnische Randvoorwaarden Keenenburg V, fase 2.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden worden door exploitant de volgende

gegevens ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd:

a. Een aanduiding van de voorgenomen werken en werkzaamheden.
b. Een plan van aanpak waarin het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente is beschreven.

3 Burgemeester en wethouders maken binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekent aan de exploitant. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.

4 Zodra de werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de exploitant een voltooiingsverslag ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

5 Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

6 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.

7 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Midden Delfland ter zake als exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van werken, werkzaamheden en bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan ‘Keenenburg V, fase 2’ en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het exploitatiegebied, dient de exploitant aan het college van burgemeester en wethouders een inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.

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

3 Burgemeester en wethouders onthouden goedkeuring indien het inrichtingsplan en de bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op Kaart ‘Ruimtegebruik’ (bijlage 4)

en aan het bestemmingsplan Keenenburg V en het bepaalde in dit exploitatieplan.

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

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
   a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
   b. De Aanbestedingswet 2012.
   c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Midden Delfland, vastgesteld op 23 september 2014. De nota is opgenomen in bijlage 10.

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

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

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

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

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

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

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

Artikel 6 Regels met betrekking tot de fasering

Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet de fasering zoals aangegeven in tabel 5 van dit exploitatieplan en op de Kaart ‘Fasering’ (bijlage 4), onderdeel uitmakende van dit exploitatieplan, in acht genomen worden.

Artikel 7 Regels met betrekking tot koppelingen

Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen is de volgende koppeling van toepassing:

In deelgebied fase 1, zoals aangegeven op de Kaart ‘Fasering’’, kan niet eerder worden gestart met de werken en werkzaamheden (bouwrijp maken) dan wanneer de bouwweg, zoals aangegeven op de kaart ‘Fasering’, is aangelegd.

Artikel 8 Verbodsbepalingen

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

Artikel 9 Strafbepaling

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

Artikel 10 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan Keenenburg V, fase 2'***

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangebied', d.d. 31-10-2018

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan Keenenburg V

Bijlage - Vergelijking Bestemmingsplan

Datum 01-11-2018 Schaal 1:1.000 op A3

N
W O
Z

Otto van Egmondlaan
Philips de Bruijnstraat
Wilgenlaan
Keenenburgweg
Fuutlaan
Zouteveenseweg
Sportveld
Sportveld

WA
G
W 3 1 e [vrij]
W 9 (sw-en) 14 e [aeg]
W 8 [aeg]
W 6 [gs] [sba-ab]
W 3 [vrij]
W 8 [aeg]
WR-A2
V-VB
WS-Wk
B (nv)
T

Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Kadastrale lijn
- BGT
- Exploitatieplangrens
- Exploitatieplangebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Bijlage 2. Kaart 'Eigendommen', d.d. 07-06-2018

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan Keenenburg V

Bijlage - Kaart eigendommen - Variant

Datum 07-06-2018 Schaal 1:1.000 op A3

N
W O
Z

Otto van Egmondlaan
Wilgenlaan
Keenenburgweg
Zouteveenseweg
Fuutlaan
Sportveld
Sportveld

1
2
3.1
3.2
4

Legenda

1	Nummer gerechtigde en eigendom
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Kadastrale lijn
	Eigenaar 1
	Eigenaar 2
	Eigenaar 3
	Eigenaar 4

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV t 088 - 700 60 00
www.rogeo.nl info@rogeo.nl

Bijlage 3. Kaart 'Ruimtegebruik', d.d. 07-06-2018

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan Keenenburg V

Bijlage - Ruimtegebruikskaart - Variant

Datum 07-06-2018 Schaal 1:1.000 op A3

N

W O

Z

Otto van Egmondlaan

Wilgenlaan

Keenenburgseweg

Zouteveenseweg

Fuutlaan

Sportveld

Sportveld

Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- BGT
- Ruimtelijk ontwerp
- Functielijn
- Kadastrale lijn
- Groen
- Water
- Snelverkeer
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad
- Uitgeefbaar

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Bijlage 4. Kaart ‘Fasering’, d.d. 25-10-2018

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan Keenenburg V

Bijlage - Fasering

Datum 25-10-2018 Schaal 1:1.000 op A3

N

W O

Z

Fase 1

Fase 2

Bouwweg

Otto van Egmondlaan

Wilgenlaan

Keenenburgweg

Zouteveenseweg

Fuutlaan

Sportveld

Sportveld

2846 2845 2844 2843 2842 2841 2907 2871 2851 2852 2853 2909 2862 2857 2858 2872 2859 2864 3135 3136 3134 3137 3138 2369 2597 2372 2371 2373 2374 3132 2596 2359 1533 2357 2356 2358 2355 2354 2353 3133 3127 3126 3129 3122 3124 3121 3123 3128 3130 1880 1881 2603 1534 3109 3083 3084 1618 1661 3110 3111 1688 1689 859 893 2917 1334 2050 2049 2048 2047 2046 2376 2377 2220 2221 2222 2223 1463 1462 1461 1460 1459 1458 1457 1456 1455 1388 1390 1391 1392 1393 1394 1395 2572 2573 2574 2575 2576 1961 1962 1963 1964 1965 2217 2213 2214 2529 2528 2350 2351 2352 1349 1444 1443 1397

Legenda

1234	Kadastraal nummer
ABC	Naam fase
	Exploitatieplangrens
	Faseringsgrens
	BGT
	Ruimtelijk ontwerp
	Kadastrale lijn
	Fase 1 - uitgifte 2020
	Fase 2 - uitgifte na fase 1
	Bouwweg

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Bijlage 5. Taxatie Keenenburg V, fase 2 te Schipluiden, d.d. 13-02-2019, De Lorijn Raadgevers o.g.

TAXATIERAPPORT

Keenenburg te Schipluiden

De Lorijn
raadgevers o.g.

Datum: 18 september 2018

Herijking 13 februari 2019

Colofon

Taxatierapport:	Keenenburg te Schipluiden
Opdrachtgever:	Gemeente Midden - Delfland
Eigenaar:	Diversen
Peildatum:	1 augustus 2018
Datum opname:	6 augustus 2018
Rapportdatum concept:	11 september 2018
Rapportdatum definitief:	18 september 2018
Rapportdatum herijking:	13 februari 2019
Taxateur:	Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT
Taxateur:	Mevrouw ing. M. Wagemakers
Toetser Plausibiliteit:	De heer ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT

T 0487 - 512147
F 0487 - 517586
E raadgevers@delorijn.nl

De Lorijn raadgevers o.g.

Handelsregister 10041605
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Postbus 145, 6650 AC Druten

Inhoud

1 Algemene informatie 5

1.1 Opdrachtgever 5
1.2 Taxateurs 5
1.3 Project en aanleiding 5
1.4 Doel van de taxatie 5
1.5 Peildatum 6
1.6 Opname 6
1.7 Gehanteerde valuta 6
1.8 Ontvangen stukken 6
1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden 6
1.10 Gehanteerde werkwijze 7
1.11 Onafhankelijkheid taxateurs 7
1.12 Tuchtrecht 7
1.13 Aansprakelijkheid 8
1.14 Plausibiliteitsverklaring 8

2 Het te taxeren vastgoed 9

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding 9
2.2 Publiekrechtelijke beperkingen 9
2.3 Eigenaren 9
2.4 Zakelijke rechten 10
2.5 Persoonlijk rechten 10
2.6 Algemene omschrijving van het exploitatiegebied 10
2.7 Vigerende planologie 11
2.8 Toegedachte planologie 12
2.9 Milieu 13
2.10 Fiscale aspecten 14

3 Exploitatieberekening bestemmingsplan Keenenburg 15

3.1 Algemeen 15
3.2 Opbrengsten 15
3.3 Kosten 16
3.4 Conclusie 17

4 Uitgangspunten en onderbouwingen 18

4.1 Wettelijk voorschrift 18
4.2 Marktwaarde of onteigeningsschadeloosstelling 20
4.3 Gehanteerde waarde 21
4.4 Afbakening advies 21
4.5 Afbakening complex 22
4.6 Taxatiemethoden 23
4.7 Gekozen waarderingsmethode 24
4.8 Overige uitgangspunten 24
4.9 Referenties 26
4.10 Gevoeligheidsanalyse 36
4.11 Backtest 37

5 Taxatie 38

5.1 Ruwe bouwgrondprijs op basis van vergelijkingsmethode 38
5.2 Ruwe bouwgrondprijs op basis van residuele grondwaardemethode 38

5.3 Verzoening 39
5.4 Bebouwde percelen 39
5.5 Overige aspecten van de inbrengwaarde 41
5.6 Conclusies inbrengwaarde 41

Bijlagen

1. Rekenblad taxatie
2. Plausibiliteitsverklaring
3. Kadastrale gegevens

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland

Contactpersoon namens opdrachtgever is mevrouw F. Aalpoel (faalpoel@middendelfland.nl en telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 015-3804111).

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen).
- Mevrouw ing. M. Wagemakers, rentmeester/taxateur.

Allen als taxateur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., Postbus 145, 6650 AC te Druten.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Midden-Delfland is voornemens de percelen aan de Keenenburgweg te ontwikkelen. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan en een exploitatieplan in voorbereiding.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is het opstellen van een exploitatiebegroting, met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de gronden en opstallen, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente heeft de taxateurs gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen.

Deze taxatie hebben taxateurs op 18 september 2018 afgerond. Het ontwerpbestemmings-plan en het ontwerpexploitatieplan hebben, met het inbrengwaarderapport als bijlage bij het ontwerpexploitatieplan, met ingang van 16 november 2018 ter inzage gelegen. Er zijn enkele zienswijzen door de gemeente ontvangen. Eén van de zienswijzen bevat onder andere een reactie op de taxatie van de inbrengwaarde. De gemeente vroeg ons op de taxatie technische punten een reactie te geven. Tevens verzocht de gemeente het rapport te herijken naar een peildatum van 1 januari 2019.

Wij hebben een herijking van de taxatie uitgevoerd, waarbij wij hebben gekeken naar de zienswijze en de peildatum hebben aangepast. Wijzigingen naar aanleiding hiervan zijn in blauwe tekst in het rapport weergegeven.

1.4 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening

wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde).

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

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

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a tot en met c. De kosten van de sloop zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting van het exploitatieplan.

1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum 1 september 2018. Er heeft een herijking plaatsgevonden met een peildatum van 1 januari 2019.

1.6 Opname

De opname is uitgevoerd door mr. ing. J. de Vries en ing. M. Wagemakers en heeft plaatsgevonden op 6 augustus 2018.

1.7 Gehanteerde valuta

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

1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt:

- Inrichtingsplan
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan, d.d. februari 2018
- Regels ontwerpbestemmingsplan
- Exploitatieplan Keenenburg V, d.d. februari 2018

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateurs) is een opdrachtbrief opgesteld.
De opdrachtbevestiging is op 27 maart 2018 van opdrachtgever ontvangen. Er is een nadere

opdracht verstrekt op basis van meerwerk op de eerdere opdrachtbrief voor de herijking en de reactie op de zienswijze, voor zover het taxatietechnische aspecten betreft. Deze is verstrekt op 9 januari 2019.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de opdrachtgever op 20 juni 2018 een overleg plaatsgevonden, waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit startoverleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateurs doorgenomen.

Vervolgens zijn door de taxateurs in verschillende e-mails en telefoongesprekken met de contactpersoon nadere vragen gesteld. Deze vragen zijn door de opdrachtgever beantwoord, waarna de taxateurs op basis van deze uitgangspunten tot verdere uitwerking zijn overgegaan.

Na uitwerking is het conceptrapport op 11 september 2018 toegezonden en op 13 september 2018 besproken. Aansluitend is, rekening houdende met de laatste opmerkingen, het definitieve rapport opgesteld. De opmerkingen van opdrachtgevers zijn als volgt samengevat:

- Er is een nieuwe verbeelding opgesteld. Deze wordt in het rapport verwerkt.
- Opdrachtgever heeft nadere gegevens aangeleverd ten aanzien van de bestaande bebouwing aan de Keenenburgweg 59-61. Met deze gegevens is de marktwaarde bepaald bij het huidige gebruik.

Op 8 januari 2019 heeft de gemeente taxateurs de zienswijze ter beschikking gesteld van Westmaas Makelaardij namens (een deel van) de familie Van den Berg. In een memo is een uitgebreide reactie gegeven op de zienswijze, voor zover deze betrekking heeft op de taxatietechnische aspecten. Daarnaast heeft de gemeente gevraagd om de peildatum van het rapport aan te passen naar 1 januari 2019. Dit heeft geleid tot een herijking van de eerdere taxatie van 18 september 2018.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object, dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2015 en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVT van toepassing.

1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g., mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd.

1.14 Plausibiliteitsverklaring

Onderdeel van het opstellen van een taxatierapport is de verplichting dat de uitkomst en onderbouwing van de waarde op plausibiliteit wordt getoetst door een taxateur. Deze plausibiliteitsverklaring is ondertekend door de heer ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT en is als bijlage 2 aan dit rapport gehecht.

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

Het te taxeren vastgoed betreft zes percelen gelegen nabij de Keenenburgweg te Schipluiden, kadastraal bekend als vermeld in de navolgende tabel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Benodigde oppervlakte	Bijzonderheden
Schipluiden	B	3083	0.00.89 ha	0.00.89 ha	
Schipluiden	B	3084	0.25.62 ha	0.25.62 ha	
Schipluiden	B	3109	0.62.54 ha	0.62.29 ha	Vestiging Wvg
Schipluiden	Q	1534	0.57.20 ha	0.57.20 ha	Kwalitatieve verplichting
Schipluiden	B	1618	0.02.13 ha	0.00.29 ha	
Schipluiden	B	2603	0.35.23 ha	0.10.66 ha	
Schipluiden	B	2917	2.61.35 ha	0.05.05 ha	
Totaal			**4.45.87 ha**	**1.62.00 ha**	

Bron: Kadaster (zie bijlage 3) *Peildatum: 13 februari 2019*

2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Op het kadastrale uittreksel Schipluiden, B, 3109 is een publiekrechtelijke beperking vermeld, in de vorm van aanwijzing van gronden, Wet Voorkeursrecht gemeenten ten behoeve van de gemeente Midden - Delfland.

2.3 Eigenaren

Het te taxeren vastgoed is blijkens de kadastrale uittreksels eigendom, zoals vermeld in de navolgende tabel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Benodigde oppervlakte	Eigenaar
Schipluiden	B	3083	0.00.89 ha	0.00.89 ha	De heer S. van den Berg
Schipluiden	B	3084	0.25.62 ha	0.25.62 ha	1/7 De heer P. van den Berg 1/7 Mevrouw M. van den Berg 1/7 De heer J. van den Berg 1/7 De heer S. van den Berg 1/7 De heer M. van den Berg 1/7 De heer J.C. van den Berg 1/7 Mevrouw S.J. van den Berg

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Benodigde oppervlakte	Eigenaar
Schipluiden	B	3109	0.62.54 ha	0.62.29 ha	1/7 De heer P. van den Berg 1/7 Mevrouw M. van den Berg 1/7 De heer J. van den Berg 1/7 De heer S. van den Berg 1/7 De heer M. van den Berg 1/7 De heer J.C. van den Berg 1/7 Mevrouw S.J. van den Berg
Schipluiden	Q	1534	0.57.20 ha	0.57.20 ha	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	B	1618	0.02.13 ha	0.00.29 ha	Westland Infra Netbeheer B.V.
Schipluiden	B	2603	0.35.23 ha	0.10.66 ha	Gemeente Midden – Delfland
Schipluiden	B	2917	2.61.35 ha	0.05.05 ha	Gemeente Midden – Delfland
Totaal			**4.45.87 ha**	**1.62.00 ha**	

Bron: Kadaster (zie bijlage 3) *Peildatum: 13 februari 2019*

2.4 Zakelijke rechten

Op het kadastrale uittreksel Schipluiden, Q, 1534, is een kwalitatieve verplichting vermeld.

2.5 Persoonlijk rechten

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek en/of navraag gedaan naar eventuele persoonlijke rechten. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren bij ondergetekenden geen gegevens hierover bekend, uitgangspunt voor deze taxatie is dan ook de afwezigheid van persoonlijke rechten.

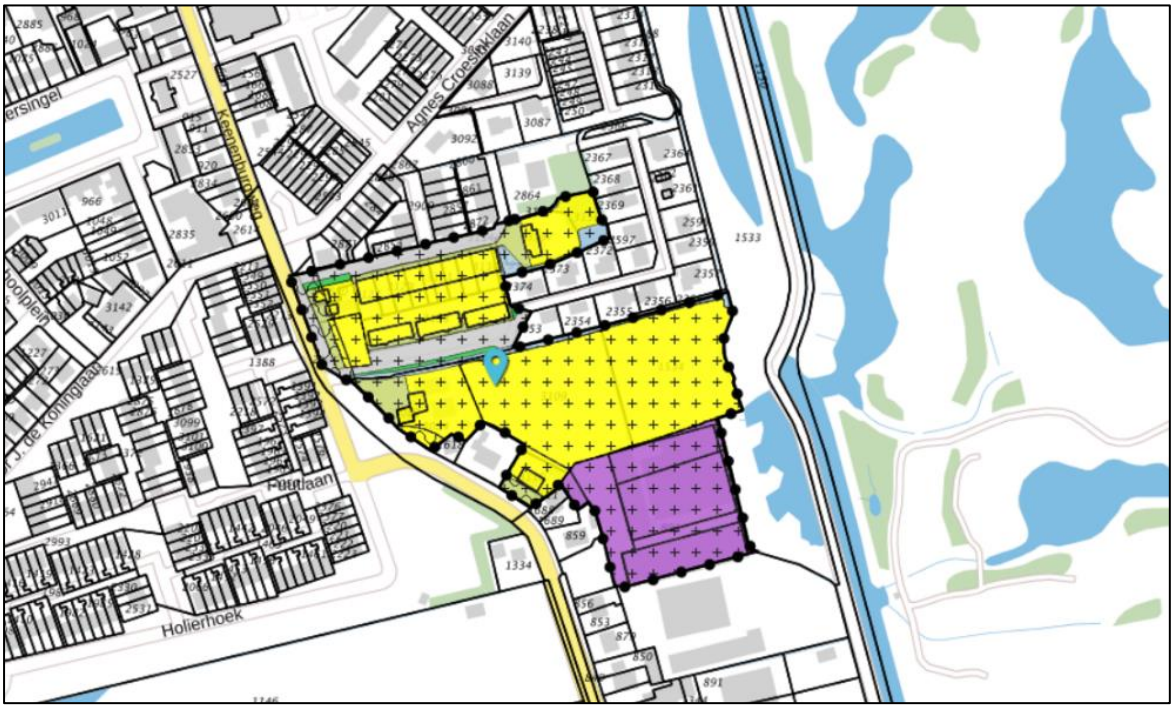
2.6 Algemene omschrijving van het exploitatiegebied

Het te taxeren vastgoed betreft een zestal kadastrale percelen, kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie B, nummers 3083, 3084, 3109, 3134 en 1618 en sectie Q, nummer 1534. Het exploitatiegebied is gelegen aan de rand van Schipluiden tussen de golfbaan, Wilgenlaan, Keenenburgweg en Zouteveenseweg. De percelen achter de woningen aan de Keenenburgweg 59 en 61 zijn in gebruik als weiland. Het perceel aan de Wilgenlaan is momenteel braak liggend.

Bron: www.kadviewer.map5.nl d.d. 13 september 2018

2.7 Vigerende planologie

Het te taxeren vastgoed ligt in het bestemmingsplan '1e Herziening Keenenburg V', van de gemeente Midden-Delfland, vastgesteld door de raad van die gemeente op 23 juni 2015. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen – Uit te werken 1', 'Wonen – Uit te werken 2' en 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat - Waterkering'.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2.8 Toegedachte planologie

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan ‘Keenenburg V’, d.d. september 2018 van de gemeente Midden-Delfland. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Bedrijf’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’, ‘Groen’ en ‘Water’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waterstaat - Waterkering’, met de aanduiding ‘nutsvoorziening’.

Bron: Gemeente Midden-Delfland

2.8.1 Bestemming ‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met de daarbij behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, tuinen en erven. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding staan bouwvlakken ingetekend. Tevens staat de goot- en bouwhoogte op de verbeelding opgenomen. Voor het merendeel van de woningen wordt uitgegaan van een goothoogte van 6 m. en een bouwhoogte van 10 m. Voor de bebouwing aan de zijde van de Keenenburgweg geldt een afwijkende bouwhoogte van 6 respectievelijk 3 m.

2.8.2 Bestemming ‘Tuin’

De gronden die zijn aangewezen als ‘Tuin’ zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, toegangspaden en parkeerplaatsen, behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

2.8.3 Bestemming ‘Bedrijf’

De gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn ter plaatse van de aanduiding ‘nutsvoorziening’ bestemd voor doeleinden van openbaar nut en de daarbij behorende voorzieningen, zoals paden, groen en water.

2.8.4 Bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’

De gronden die bestemd zijn voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ kunnen worden gebruikt voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, doeleinden van openbaar nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

2.8.5 Bestemming ‘Groen’

De gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn bestemd voor voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water en waterhuishouding, speelvoorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen zoals, straatmeubilair, doeleinden van openbaar nut, opstelplaatsen voor inzamelmiddelen en -voorzieningen voor afvalstoffen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

2.8.6 Bestemming ‘Water’

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen zoals, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

2.8.7 Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), mag uitsluitend worden gebouwd indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen.

2.8.8 Dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor bescherming en onderhoud van de waterkering en bijbehorende waterstaatkundige voorzieningen.

2.9 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren bij ondergetekenden geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van een ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

2.10 Fiscale aspecten

De taxatie geschiedt, voor zover van toepassing zonder BTW.

3 Exploitatieberekening bestemmingsplan Keenenburg

In dit hoofdstuk geven de taxateurs een analyse van de exploitatieopzet zoals opgenomen in (de herziening van) het exploitatieplan. Doel van deze analyse is om inzicht te verkrijgen in de potentiële kosten en opbrengsten in verband met de voorgenomen ontwikkeling. Door de geprognosticeerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognosticeerde opbrengsten, kan rekenkundig een grondwaarde worden bepaald.
Deze kan vergeleken worden met de getaxeerde inbrengwaarde. De taxateurs beoordelen de exploitatieberekening - die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan - om deze vergelijking te kunnen maken. Deze beoordeling kan niet worden aangemerkt als een berekening van een residuele grondwaarde.

3.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven gronden ten behoeve van woningbouw. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele afdrachten aan de gemeente ten behoeve van voorzieningen buiten het plangebied. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten, ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

- Looptijd van de grondexploitatie: 4 jaar
- Rente over opbrengsten en kosten: 0%
- Kostenstijging: 2,5%
- Opbrengstenstijging: 1,5%
- Prijspeil: 1 januari 2019

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatiegebied van ± 16.200 m².

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten van de te verkopen kavels. Er wordt geen rekening gehouden met opbrengsten uit subsidies. De gemeente hanteert in de exploitatieberekening een opbrengst van afgerond € 4.180.000,00. Daarbij gaat ze uit van het volgende woningbouwprogramma:

PROGRAMMA		
type gebouw	*aantal*	*opp. go (m²)*
Appartementen (1-6)	6	160,0
vrijstaande woningen (7-8)	2	135,0
tweekappers (9-12)	4	135,0
rijwoningen (13-20)	8	78,0
rijwoningen hoek (21 en 28)	2	116,0
rijwoningen (22-27)	6	116,0
tweekappers (29-30)	2	101,0
bebowoningen (31-34)	4	50,0
hoevewoningen (35-37)	3	98,0
	37	

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen, zijn allen opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet. Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, ophoging, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied.

De totale kosten, exclusief de kosten van de verwerving van de grond, zijn geraamd op ± € 2.152.400,00. Deze zijn door de taxateurs beoordeeld en worden, met inachtneming van de eerdere opmerkingen in deze paragraaf, als reëel beschouwd.

3.4 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet, komen taxateurs niet vreemd voor. Wel is sprake van aandacht voor het uitgiftetempo, de uitgifteprijs en de toerekening van de kosten buiten het plangebied.

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel op een gemiddelde verwervingsprijs van circa € 125,00 per m^2 voor gebouwde en ongebouwde onroerende zaken.

De gehanteerde parameters in de exploitatieberekening hebben voor een ontwikkeling als de onderhavige, met een looptijd van 4 jaar, grote invloed op het exploitatiesaldo. Wijziging van de parameters kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het exploitatiesaldo.

4 Uitgangspunten en onderbouwingen

4.1 Wettelijk voorschrift

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

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

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de marktwaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit, wordt uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd de onteigeningswaarde), dus de marktwaarde plus alle bijkomende schades.

Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde, zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

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

> *Artikel 40*
> *De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.*

> *Artikel 40a*
> *Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt*

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

Artikel 40b
1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar een andere maatstaf bepaald.

Artikel 40c
Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak:
- wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door het werk waarvoor onteigend;
- wordt overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt; de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.

Artikel 40d
1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:
met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.
2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte- of te brengen zaken.

Artikel 40e
Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen ten gevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Artikel 40f

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

4.2 Marktwaarde of onteigeningsschadeloosstelling

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

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet[1] van toepassing verklaard.

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

De keuze om de marktwaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Midden-Delfland gevoerde grondverwervingsbeleid. In eerste instantie houden wij de marktwaarde aan. Dit sluit tevens aan bij de uitgangspunten genoemd in het exploitatieplan. Daarin is bepaald dat in algemene zin de gemeente het instrument van onteigening “kan" inzetten. Van een daadwerkelijk voornemen is daarmee nog geen sprake.

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

4.3 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren het waarde begrip ‘marktwaarde’. Dit waarde begrip is als volgt omschreven:

> *‘Marktwaarde is 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 peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.’*

4.4 Afbakening advies

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

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

De onder a. en b. genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de “marktwaarde” die in paragraaf 4.3 is aangegeven. Voor de onder c. genoemde ramingen hebben taxateurs onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn diverse zakelijke rechten aanwezig. Deze zakelijke rechten zien niet op een specifieke omstandigheid van een bepaald perceel. Daarnaast ligt het voor de hand dat met deze zakelijk gerechtigden afspraken worden gemaakt voor de verlegging van de kabels en leidingen, zonder dat het recht zelf wordt vergoed. Immers, er zal sprake moeten zijn van verlegging, waarbij de zakelijk gerechtigde op de nieuwe locatie eenzelfde soort zakelijk recht verkrijgt. De kosten van de verlegging van de kabels en leidingen, voor zover die moeten worden geschaard onder sub d van artikel 6.2.3 Bro, zijn in het exploitatieplan opgenomen.

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

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

4.5 Afbakening complex

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

De gronden binnen het bestemmingsplan “Keenenburg” worden als één geheel in exploitatie genomen. Ten noorden van het exploitatieplangebied liggen twee nagenoeg bouwrijpe kavels die afzonderlijk in ontwikkeling kunnen worden gebracht. Deze worden buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van het complex. Dit betekent dat het complex gelijk is aan het exploitatieplangebied en het bestemmingsplangebied. De gronden binnen het complex hebben een onderlinge samenhang. Het gefaseerd in exploitatie brengen doet daar niets aan af. Alle kosten en opbrengsten houden immers direct verband met elkaar. Daarom worden deze gronden gezien als één complex.
Bij het bepalen van een als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken wordt volgens vaste jurisprudentie gekeken naar de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de verschillende onderdelen. Als deze samenhang er is, dan wordt uitgegaan dat de gronden allen behoren tot het complex.

In de zienswijzen van Westmaas Makelaardij worden vragen gesteld over de afbakening van het complex. Het gaat vooral om een deel met de groenbestemming aan de straatzijde van het plan. Er wordt gesteld dat het bestaande groen niet behoort tot het complex.

Taxateurs zijn deze mening niet toegedaan. In elk bestemmingsplan wordt groen opgenomen, dat is hier ook het geval, of dit nu bestaand groen is of nader in te richten groen. In het bestemmingsplan is deze groenstrook en haar functie ten opzichte van het woningbouwplan beschreven. De groenstrook staat ten dienste van de voorziene woningbouw. Daarnaast worden er op een deel van de groenstrook een toegang en parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook maakt de groenstrook deel uit van het ensemble voor de woning. Door de relatie tussen woningbouw en groenstrook, de gekozen insteek van het stedenbouwkundig plan en de functie van de groenstrook in het ensemble van gebouwen, zijn wij van mening dat de groenstrook en de woningbouw in ruimtelijke- en functionele samenhang met elkaar staan. Daarom gaan wij er vanuit dat de groenstrook onderdeel is van het complex en dat deze in de residuele grondwaardebenadering moet worden betrokken.

In een eerder bestemmingsplan werd een groter gebied opgenomen als potentieel woningbouwgebied. Een deel van deze gronden zijn echter al afzonderlijk in ontwikkeling

gebracht. Er is, nu vaststaat dat het huidige complex als één geheel in ontwikkeling kan worden gebracht, geen reden om aan te nemen dat sprake is van een groter complex.

4.6 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Voor de taxatie van nog in ontwikkeling te nemen gronden ligt de vergelijkingsmethode, ook wel comparatieve methode, voor de hand als er vergelijksmateriaal voor handen is. Is dit niet het geval, dan zal moeten worden teruggevallen op de residuele grondwaardemethode. Is sprake van bestaand vastgoed dan zal voor woningen de vergelijkingsmethode het meest voor de hand liggen. Is sprake van bedrijfsmatig- of winkel-onroerend goed, dan zal de huurwaardekapitalisatie methode worden toegepast.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde, op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrond-waarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Op basis van onteigeningsjuris-prudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In een overwegend agrarisch gebied wordt meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.

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

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

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

4.6.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties.

Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

4.6.2 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaardemethode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

4.6.3 Huurwaardekapitalisatie methode

In de huurwaardekapitalisatie methode wordt de huuropbrengst van het onroerend goed gekapitaliseerd met een bij het onroerend goed passend rendement. Op dit resultaat worden de kosten van verkrijging nog in mindering gebracht.

4.7 Gekozen waarderingsmethode

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

Bij het vaststellen van de inbrengwaarde is gekeken naar de vergelijkingsmethode. Partijen in de markt zijn immers bereid om gronden voor een toekomstige woningbouwlocatie voor deze prijzen te verwerven. Partijen in de markt zullen daarbij voorzichtig zijn om hun grondprijs te baseren op de residuele berekening, mede gelet op het feit dat deze berekening vooraf geen garantie geeft dat het berekende resultaat wordt bereikt. De gemeente heeft altijd de mogelijkheid om tussentijds kosten en opbrengsten bij te stellen op basis van reële begrotingen. Als de residuele waarde beduidend hoger ligt dan de waarde op basis van vergelijkingstransacties, kan dit wel een (beperkte) verhoging van de ruwe bouwgrondprijs tot gevolg hebben. In hoofdstuk 5.2 wordt hierop teruggekomen.

4.8 Overige uitgangspunten

De taxatie is uitgevoerd onder de volgende uitgangspunten:

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 september 2018. De herijking is verricht op basis van een prijspeil per 1 januari 2019.
2. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
3. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de

percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt in paragraaf 2.1 en 2.3.

4. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplanonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.7 en 2.8.
5. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn van de gemeente worden deze kosten geraamd.
6. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen. Er is echter nu nog geen formeel besluit genomen tot onteigening. In dit inbrengwaarderapport gaan wij uit van de marktwaarde zonder schadeloosstellingen.
7. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.
8. Voor het merendeel van de gronden geldt dat zij tezamen een complex vormen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. Deze worden gewaardeerd als ruwe bouwgrond op basis van de vergelijkingsmethode.
9. Voor de bebouwde onroerende zaken zal sprake zijn van een hogere gebruikswaarde dan de ruwe bouwgrondprijs, waardoor voor deze onroerende zaken geen complexwaarde geldt, maar de gebruikswaarde. Aan de zijde van de Keenenburgweg ligt de woning 59-61. Deze woning zal worden gesloopt. De woning is echter op dit moment nog aanwezig en bewoond. In paragraaf 5.4 hebben deskundigen beoordeeld of de gebruikswaarde hoger is dan de ruwe bouwgrondprijs. Voor een beperkte oppervlakte is dat het geval. Daarom zijn deskundigen bij de bepaling van de uiteindelijk inbrengwaarde voor een gedeelte van dit perceel uitgegaan van de gebruikswaarde en niet de ruwe bouwgrondprijs.
10. Bij het bepalen van de ruwe bouwgrondprijs op basis van de residuele grondwaardemethode zijn de volgende parameters gehanteerd:

KENGETALLEN	/ kw	/ jr
Rentekosten	1,00%	4,00%
Rekenrente	1,00%	4,00%
Waardeontwikkeling vastgoed	0,75%	3,00%
Indexering bouwkosten	0,75%	3,00%
Indexering overige kosten	0,75%	3,00%
Legeskosten	0,50%	2,00%
Bijkomende kosten	2,75%	11,00%
Akw&r	2,00%	8,00%

4.9 Referenties

Deskundigen bepalen de marktwaarde via zowel de vergelijkingsmethode als de residuele grondwaardemethode.

4.9.1 Referenties bij vergelijkingsmethode

Bij de vergelijkingsmethode hebben deskundigen gezocht naar vergelijkbare transacties van ruwe bouwgrond in de omgeving. Deze zijn vooral gevonden in de naburige gemeente Westland en Den Haag.

Om de ruwe bouwgrondwaarde te bepalen is gekeken naar vergelijkbare transacties die buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen in de ruime omgeving in de periode 2011-2018. Waar deze stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Tevens is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan binnen deze stedelijke ontwikkelingen biedt, voor zover een dergelijk bestemmingsplan aanwezig is. Dit betekent dat bij de vergelijking van de transacties ook is gekeken naar de typering van de locatie, de ligging ten opzichte van uitvalswegen, zichtlocaties, bebouwingspercentage, milieucategorie en bouwmogelijkheden vergeleken met onderhavige locatie.

Op basis daarvan hebben wij de volgende vergelijkingstransacties aangetroffen:

nummer	Aktenummer	Datum	Percelen	Opp. Ha	Koopsom	Prijs m²	Bijzonderheden
1	4 5938800173	6-1-2011	Wateringen A 5625	0.98.10	€ 915.000,00	€ 93,27	Van Wingerden sloopt zelf de opstallen
2	Vonnis	26-1-2011	Hendrik Ido Ambacht E 5550	0.71.35	€ 535.125,00	€ 75,00	Grond t.b.v.de ontwikkeling van de Volgerlanden te Hendrik Ido Ambacht. Betreft een vonnis met een uitspraak van 3 deskundigen.
3	4 6245400168	11-1-2013	Nieuwerkerk a/d IJssel B 5780	14.03.58	€ 10.850.000	€ 77,30	Gronden ten behoeve van de eerste fase van de ontwikkeling Zevenhuizen-Zuid. Betreft woningbouw, waarvoor reeds een globale woonbestemming geldt.
4	4 6246800044	21-1-2013	diversen Honselersdijk	12.93.32	€ 10.140.165	€ 78,40	
5	4 6341500181	10-10-2013	Rijswijk H 523	0.54.87	€ 546.000	€ 99,51	De koper is voornemens het gekochte te gaan gebruiken deels voorwoningbouw en deels voor bedrijfsdoeleinden.
6	4 6388300063	24-1-2014	Rijswijk I 2037	1.92.60	€ 3.415.000,00	€ 177,31	De koper gaat het gekochte bestemmen voor bebouwing, doch voor niet agrarische doeleinden.Voormelde koopovereenkomst is door de koper aangegaan ter voorkoming van onteigening in verband met de verdere ontwikkeling in het gebied RijswijkBuiten, waarbij de ook de huurder is schadeloos gesteld.
7	4 6497200157	1-10-2014	diversen Honselersdijk	6.57.60	€ 5.000.000,00	€ 76,03	
8	4 6627600162	5-6-2015	diversen Wateringen	8.13.49	€ 3.500.000,00	€ 43,02	ontwikkelingsmaatschappij Wippolder is reeds voor 48% van Staedion. Uitgaande van een aankoop zonder reeds een belang betekent dit een prijs van € 89,59
9	4 6748500132	29-12-2015	Monster K 7291	1.71.78	€ 1.548.000	€ 90,12	Verkoper heeft het verkochte in gebruik als beleggingsobject. Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken ten behoeve van gebiedsontwikkeling. Met betrekking tot het toekomstig gebruik door koper stelt deze akkoord te gaan met het verkochte zoals het nu is en alle (eventuele) aanpassingen, voorzieningen, benodigde vergunningen, ontheffingen en andere zaken voor zover die nodig zijn voor het genoemd toekomstig gebruik voor zijn rekening en risico te nemen casu quo te dragen zonder hierop verkoper op welke wijze dan ook te kunnen aanspreken.
10		29-12-2015	Monster I 2242 en 2243	1.18.20	€ 709.200	€ 60,00	onbebouwde grond
11	4 6765900171	29-1-2016	Monster I 1775, 2840 en 2841	2.27.78	€ 3.106.165	€ 136,37	
12	4 6904300085	15-9-2016	diversen	13.13.32	€ 8.250.000	€ 62,82	transactie tussen twee agrarische bedrijven
13	4 6973500053	23-12-2016	Monster I 1196 en 1543	0.79.45	€ 675.325	€ 85,00	betreft aankoop voor woningbouw
14		25-4-2017	Monster F 3087 en 3088	1.12.43	€ 1.245.000	€ 110,74	glastuinbouw, volledige schadeloosstelling verrekening voor € 110,77/m² excl. BTW Rijnweg 330 Monster
15		23-6-2017	Monster K 4331, 4157 en 7577	2.20.79	€ 2.870.270	€ 130,00	Percelen gelegen in het te ontwikkelen gebied van de heer Van der Hark met daarop nog een glastuinbouw
16		29-6-2017	De Lier A 7010	1.31.40	€ 1.450.000	€ 110,35	glastuinbouw, volledige schadeloosstelling
17		29-12-2017	Monster K 4242	0.94.95	€ 1.044.450	€ 110,00	glastuinbouw in het plangebied.

De transacties voor 2014 zijn gedaan in beduidend andere marktomstandigheden dan nu. De woningbouwontwikkeling was toentertijd beperkt in verband met de economisch crisis. De transacties vanaf 2015 hebben plaatsgevonden in een stabiliserende markt en kunnen redelijk worden vergeleken met de huidige marktsituatie. Deskundigen hebben daarom slechts beperkt gewicht gegeven aan de transacties 1 tot en met 5.

Bij transactie 6 is sprake geweest van een volledige schadeloosstelling in het kader van onteigening. In de koopsom zijn derhalve ook financieringsschade en bijkomende schade verdisconteerd. De hoogte van deze schadeposten zijn sterk afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarom wordt deze transactie als zeer hoog ervaren en is minder bruikbaar.

Transactie 7 vond plaats tussen twee agrarische bedrijven, waarbij de intentie van de koper is om het agrarisch bedrijf voort te zetten. Er wordt, in ieder geval in de akte, niet gespeculeerd op een bestemmingsplanwijziging naar woningbouw.

Transactie 8 vond plaats tussen twee projectontwikkelaars. De transactieprijs in de akte komt neer op € 43,02 per m². Dit is beduidend lager dan de andere transacties in die periode. In de akte wordt vermeld dat de koper reeds 48% van verkoper in eigendom heeft. Dit impliceert dat de koper nog slechts haar deel van 52% van de grondwaarde hoeft te kopen, om geheel eigenaar te worden. Bij 100% eigendom zou de grondprijs in dat geval uitkomen op € 82,73 per m².

Transactie 9 ligt in een in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie in Poeldijk. Het betreft een redelijke oppervlakte in een gebied dat redelijk vergelijkbaar, maar groter is. In dit plangebied moet rekening worden gehouden met meer kosten van bouw- en woonrijp maken, omdat hier ook hoofdontsluitingen etc. moeten worden aangelegd. De gronden zijn eerder aan snee dan de te taxeren locatie. Deze transactie is goed vergelijkbaar met de te taxeren gronden.

Transactie 10 betreft een transactie van onbebouwde grond in het plangebied nabij de Haagweg in Monster. De ontwikkeling ligt ingebed tussen de Haagweg en een bestaand glastuinbouwgebied, welke in de verdere toekomst in ontwikkeling wordt genomen.
Deze transactie is slechts zeer beperkt vergelijkbaar.

Transactie 11 ligt in het gebied Monster in het plangebied Westmade. Voor dit gebied is in 2017 een voorbereidingsbesluit van toepassing verklaard en wordt een bestemmingsplan voorbereid. Het gebied wordt omgevormd van een glastuinbouwgebied naar een woongebied met circa 1.100 woningen. De locatie ligt dicht bij het strand, waarbij de woningprijzen hoger liggen dan in het te taxeren gebied. Daarnaast betreft de koopsom van € 136,37 per m² een koopsom inclusief alle schadeloosstellingen. De koopsom komt daarom hoger uit dan de gemiddelde koopsom in de onderzochte vergelijkingstransacties.

Transactie 12 is een transactie tussen twee agrarische bedrijven waarbij de intentie van de koper is om het agrarisch bedrijf voort te zetten. Er wordt, in ieder geval in de akte, niet gespeculeerd op een bestemmingsplanwijziging naar woningbouw.

Transactie 13 is een transactie tussen AM Grondbedrijf BV en de gemeente Westland.
De gronden liggen in een toekomstige woningbouwlocatie, die redelijk vergelijkbaar is met de te taxeren woningbouwlocatie, doch groter is dan de te taxeren locatie.

Transactie 14 ligt in een ander plangebied, grenzend aan de duinen en de zee in Monster. De locatie is beter en de verwachte opbrengsten van woningen zullen, gezien de ligging, ook hoger zijn. Dat betekent dat de transactieprijs in dit gebied ook hoger zal liggen dan in het te taxeren plangebied.

Transactie 15 ligt in het plangebied “De Kreken” in de gemeente Westland. Er is uiteindelijk € 130,00/m² betaald. Deze transactie is tot stand gekomen tussen een glastuinder en een ontwikkelaar. Op een gedeelte van de grond staat nog een glastuinbouwbedrijf. Gezien de ligging in het plangebied en de transactiedatum, kan deze transactie goed worden gebruikt als vergelijkingstransactie.

Transactie 16 ligt in het gebied Molensloot in de gemeente Westland. Er is uiteindelijk € 110,00/m² betaald. Deze transactie gaat uit van een volledige schadeloosstelling bij verplaatsing van het daar aanwezige glastuinbouwbedrijf. Omdat deze transactie uitgaat van andere uitgangspunten, kan deze niet worden gebruikt als vergelijkingstransactie.

Transactie 17 ligt in het plangebied “De Kreken” in de gemeente Westland. Er is € 110,00/m² betaald. Deze transactie is tot stand gekomen tussen ontwikkelaars onderling (waarschijnlijk een onderlinge verdeling). Deze is later voor meer doorverkocht aan een projectontwikkelaar. Het is niet duidelijk welke afspraken, bijvoorbeeld over bouwclaims o.i.d. hierbij zijn gemaakt. We laten de doorverkoop derhalve buiten beschouwing. Taxateurs gaan ervan uit dat er tussen de glastuinbouwer en de ontwikkelaar dezelfde prijs is betaald Op een gedeelte van de grond staat nog een oud glastuinbouwbedrijf, die sinds 2010 niet meer agrarisch wordt gebruikt. Tevens blijkt er nog een ernstige geval van bodemverontreiniging te zijn aangetroffen op ca 180 m^2, zoals blijkt uit de beschikking van de Omgevingsdienst. Het is niet bekend hoe hoog de kosten zijn. Echter gelet op het feit dat het om een klein gedeelte gaat, zijn taxateurs van mening dat deze kosten niet hoog zijn. Gezien de ligging in het plangebied en de transactiedatum, kan deze transactie goed worden gebruikt als vergelijkingstransactie.

Deskundigen zien, in de tijd gezien, een stijging van de ruwe bouwgrondprijs. Dit past bij de huidige woningbouwontwikkeling. De verwachting is dat de prijzen sinds de laatst gevonden transactie stijgende zijn. Op basis van de weging van de hiervoor genoemde transacties komen wij tot een marktwaarde op basis van de comparatieve methode van € 115,00/m² voor de gronden. Daarbij gaan wij er vanuit dat deze marktwaarde wordt betaald voor gronden, waarvoor binnen afzienbare tijd een bestemmingsplan voor woningbouw wordt voorbereid.

4.9.2 Referenties bij de residuele grondwaardemethode

Als input voor de residuele grondwaardemethode is gekeken naar de gerealiseerde koopsommen voor vergelijkbare woningen, als de woningen die binnen het plangebied worden gerealiseerd. Op basis van deze referenties zijn de vrij-op-naam-prijzen van de woningen binnen het plangebied getaxeerd.

Voor de koopwoningen en -appartementen is gekeken naar vergelijkbare referenties in de omgeving van Schipluiden.

Appartementen 1 t/m 6

Oomskind 69		Type	appartement/flat	Trans.prijs	€256.000 k.k.
2635MB DEN HOORN		Wopp	113 m²	Vraagprijs	€265.000 k.k.
DatumIn	04/01/2017	Inhoud	382 m³	Pr/m²	€2.345
Looptijd	62 dgn	Bouwjaar	2008	(Tr.)Pr/m²	€2.265
Datum Transp.	15/04/2017	Kamers	3 (2 slpk.)		

Dit appartementencomplex is gelegen in Den Hoorn. De woonoppervlakte is 113 m², terwijl de woonoppervlakte van de appartementen in het plangebied circa 160 m² bedraagt.

Victoria 51		Type	appartement/flat	Trans.prijs	€385.000 k.k.
2635MD DEN HOORN		Wopp	141 m²	Vraagprijs	€399.000 k.k.
DatumIn	29/09/2016	Inhoud	450 m³	Pr/m²	€2.830
Looptijd	107 dgn	Bouwjaar	2004	(Tr.)Pr/m²	€2.730
Datum Transp.	28/02/2017	Kamers	4 (3 slpk.)	WOZ waarde	€308.000
				Bijdr.VVE	€135

Dit appartement heeft een woonoppervlakte van 141 m², maar ligt in een groter complex. Tevens dateert deze transactie uit het voorjaar van 2017. In de huidige opgaande markt zal nu rekening moeten worden gehouden met een hogere koopsom.

Dr J. de Koninglaan 2e		Type	appartement/flat	Trans.prijs	€264.000 v.o.n.
2636BZ SCHIPLUIDEN		Wopp	96 m²	Koopsom	€264.000 v.o.n.
DatumIn	05/02/2018	Inhoud	215 m³	Pr/m²	€2.750
Looptijd	65 dgn	Bouwjaar	2017	(Tr.)Pr/m²	€2.750
Datum Transp.	03/05/2018	Kamers	5 (3 slpk.)		

Dit appartement heeft een kleinere woonoppervlakte dan de appartementen in het plangebied. De transactie dateert uit 2018. Deskundigen houden daarbij ook rekening met een opgaande markt.

Deskundigen hebben geen referenties gevonden van appartementen die een vergelijkbare woonoppervlakte hebben en een vrij uitzicht hebben over de golfbaan. De beoogde appartementen hebben een grotere oppervlakte en deskundigen zijn, vanwege de luxere uitstraling en ligging met uitzicht op de golfbaan, van mening dat de beoogde appartementen een hogere prijs per m² hebben dan de referentie aangeeft. Deskundigen gingen per peildatum 1 september 2018 uit van een gemiddelde vrij-op-naamprijs van € 472.000,00 voor deze appartementen. Dit komt neer op € 2.950,00 per m² woonoppervlakte. Op basis van de prijsstijging sindsdien gaan taxateurs per 1 januari 2019 uit van een vrij-op-naamprijs van € 3.050,00 per m² woonoppervlakte.

Vrijstaande woningen 7 en 8

Agnes Croesinklaan 24nabij..		Type	vrijstaande woning	Trans.prijs	€574.000 v.o.n.
2636HM SCHIPLUIDEN		Wopp	128 m²	Vraagprijs	€574.000 v.o.n.
DatumIn	24/02/2015	Inhoud	496 m³	Pr/m²	€4.484
Looptijd	772 dgn	Bouwjaar	2015	(Tr.)Pr/m²	€4.484
Datum Transp.	31/12/2017	Kamers	4 (3 slpk.)		

Deze woning is in 2017 verkocht en geleverd. Het woonoppervlak is redelijk vergelijkbaar met de woningen in het plangebied. Het afwerkingsniveau is goed. Deze woning is redelijk vergelijkbaar met de te taxeren vrijstaande woningen.

Molenwerf 8		Type	vrijstaande woning	Trans.prijs	€631.000 k.k.
2635JT DEN HOORN		Wopp	187 m²	Vraagprijs	€675.000 k.k.
DatumIn	02/09/2017	Popp	277 m²	Pr/m²	€3.610
Looptijd	130 dgn	Inhoud	706 m³	(Tr.)Pr/m²	€3.374
Datum Transp.	27/03/2018	Bouwjaar	2005	WOZ waarde	€464.000
		Kamers	7 (5 slpk.)		

Deze woning heeft een beduidend grotere woonoppervlakte, waardoor de prijs per m² woonoppervlakte lager zal zijn dan bij de in het plangebied te taxeren woningen. Er is wel sprake van een recente transactie.

Hadrianuslaan 12		Type	vrijstaande woning	Trans.prijs	€770.000 k.k.
2635BV DEN HOORN		Wopp	217 m²	Vraagprijs	€799.000 k.k.
DatumIn	18/11/2016	Popp	465 m²	Pr/m²	€3.682
Looptijd	210 dgn	Inhoud	776 m³	(Tr.)Pr/m²	€3.548
Datum Transp.	11/07/2017	Bouwjaar	2012		
		Kamers	6 (5 slpk.)		

Deze woning heeft een beduidend grotere woonoppervlakte en perceelsoppervlakte, waardoor de prijs per m² woonoppervlakte lager zal zijn, dan bij de in het plangebied te taxeren woningen. De woning ligt enigszins buitenaf. Qua ligging is deze woning niet geheel vergelijkbaar.

Op basis van deze vergelijkingstransacties gingen deskundigen er per peildatum 1 september 2018 vanuit dat de vrijstaande woningen in het plangebied een vrij-op-naam-prijs zullen hebben van € 553.000,00. Dit betekent een prijs van € 4.100,00 per m² woonoppervlakte. Op basis van de prijsstijging sindsdien, gaan taxateurs per 1 januari 2019 uit van een vrij-op-naamprijs van € 4.225,00 per m² woonoppervlakte.

Twee-onder-één-kapwoningen 9 t/m 12

Korenmaat 6		Type	2-onder-1-kapwoning	Trans.prijs	€315.000 k.k.
2636JG SCHIPLUIDEN		Wopp	96 m²	Vraagprijs	€349.000 k.k.
DatumIn	13/05/2016	Popp	190 m²	Pr/m²	€3.635
Looptijd	183 dgn	Inhoud	383 m³	(Tr.)Pr/m²	€3.281
Datum Transp.	16/01/2017	Bouwjaar	2002		
		Kamers	4 (3 slpk.)		

Molengang 10		Type	2-onder-1-kapwoning	Trans.prijs	€445.000 k.k.
2636JE SCHIPLUIDEN		Wopp	137 m²	Vraagprijs	€475.000 k.k.
DatumIn	13/11/2015	Popp	207 m²	Pr/m²	€3.467
Looptijd	596 dgn	Inhoud	543 m³	(Tr.)Pr/m²	€3.248
Datum Transp.	15/08/2017	Bouwjaar	2001		
		Kamers	5 (3 slpk.)		

De eerste aangehaalde referentie betreft een woning met een beduidend kleinere woonoppervlakte. Ook de perceelsoppervlakte is iets kleiner dan in het plangebied. De tweede

woning is qua woonoppervlakte redelijk vergelijkbaar. De perceelsoppervlakte is kleiner dan de woningen in het plangebied. Daarnaast dateert de prijs uit 2017.

Deskundigen gingen per peildatum 1 september 2018 uit van een gemiddelde vrij-op-naamprijs van € 459.000,00 voor deze woningen. Dit komt neer op € 3.400,00 per m² woonoppervlakte. Op basis van de prijsstijging sindsdien gaat taxateurs per 1 januari 2019 uit van een vrij-op-naamprijs van € 3.500,00 per m² woonoppervlakte.

Eind- en tussenwoningen 13 t/m 20

De eind- en tussenwoningen met nummers 13 tot en met 20 zijn kleine rijwoningen met een woonoppervlakte van 78 m².

Bellefleur 22		Type	tussenwoning	Trans.prijs	€315.000 k.k.
2635ME DEN HOORN		Wopp	95 m²	Vraagprijs	€315.000 k.k.
DatumIn	09/06/2018	Popp	131 m²	Pr/m²	€3.316
Looptijd	77 dgn	Inhoud	370 m³	(Tr.)Pr/m²	€3.316
Datum Transp.	17/09/2018	Bouwjaar	2005	WOZ waarde	€274.000
		Kamers	4 (3 slpk.)		

Deze woning heeft een grotere woonoppervlakte en perceelsoppervlakte. De transactie is wel recent. Deskundigen verwachten dat de prijs per m² woonoppervlakte voor de woningen in het plangebied lager ligt.

Korenmaat 3		Type	tussenwoning	Trans.prijs	€303.000 k.k.
2636JG SCHIPLUIDEN		Wopp	80 m²	Vraagprijs	€275.000 k.k.
DatumIn	23/05/2018	Popp	98 m²	Pr/m²	€3.438
Looptijd	55 dgn	Inhoud	310 m³	(Tr.)Pr/m²	€3.788
Datum Transp.	31/10/2018	Bouwjaar	2002		
		Kamers	4 (3 slpk.)		

De prijs per m² woonoppervlakte van deze woning is beduidend hoger dan de prijzen bij de andere referentiepanden. De prijs zelf is ook hoger. Er is meer geboden dan de vraagprijs.

Windrecht 13		Type	tussenwoning	Trans.prijs	€210.000 k.k.
2636JB SCHIPLUIDEN		Wopp	84 m²	Vraagprijs	€225.000 k.k.
DatumIn	26/10/2015	Popp	109 m²	Pr/m²	€2.679
Looptijd	184 dgn	Inhoud	255 m³	(Tr.)Pr/m²	€2.500
Datum Transp.	30/06/2016	Bouwjaar	2002		
		Kamers	4 (3 slpk.)		

Deze woning is vergelijkbaar ten aanzien van woonoppervlakte en perceelsoppervlakte. Ook de ligging en de uitstraling komen redelijk overeen. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat de prijs tot stand is gekomen in 2015-2016. Door de gerealiseerde prijsstijgingen zal derhalve voor dezelfde woning rekening moeten worden gehouden met een hogere prijs per m² woonoppervlakte.

Bellefleur 24		Type	tussenwoning	Trans.prijs	€287.500 k.k.
2635ME DEN HOORN		Wopp	93 m²	Vraagprijs	€295.000 k.k.
DatumIn	09/03/2017	Popp	131 m²	Pr/m²	€3.172
Looptijd	72 dgn	Inhoud	374 m³	(Tr.)Pr/m²	€3.091
Datum Transp.	26/06/2017	Bouwjaar	2005		
		Kamers	4 (3 slpk.)		

Voor deze woning geldt hetzelfde als is verwoord bij de eerste referentiewoning.

Bellefleur 69		Type	tussenwoning	Trans.prijs	€462.500 k.k.
2635ML DEN HOORN		Wopp	153 m²	Vraagprijs	€465.000 k.k.
DatumIn	16/08/2018	Popp	186 m²	Pr/m²	€3.039
Looptijd	98 dgn	Inhoud	470 m³	(Tr.)Pr/m²	€3.023
Datum Transp.	31/01/2019	Bouwjaar	2001-2010		
		Kamers	6 (5 slpk.)		

Deze woning is recenter verkocht, waarbij een transactieprijs is gerealiseerd van € 3.023,00/m² woonoppervlakte.

Kerkmeestersland 40		Type	hoekwoning	Trans.prijs	€477.601 k.k.
2635MV DEN HOORN		Wopp	146 m²	Vraagprijs	€469.000 k.k.
DatumIn	24/08/2018	Popp	202 m²	Pr/m²	€3.212
Looptijd	60 dgn	Inhoud	525 m³	(Tr.)Pr/m²	€3.271
Datum Transp.	01/12/2018	Bouwjaar	2017		
		Kamers	5 (4 slpk.)		

Deze woning is recent verkocht, waarbij de transactieprijs € 3.271,00/m² woonoppervlakte bedraagt. De woonoppervlakte is bij deze woning wel groter dan bij de referentiewoningen.

Op basis van de bovenstaande referentiepanden komen deskundigen tot een gemiddelde vrij-op-naam-prijs van de rijwoningen van € 238.000,00. Dit komt overeen met een prijs van € 3.050,00 per m² woonoppervlakte.

Deskundigen gingen per peildatum 1 september 2018 uit van een gemiddelde vrij-op-naam-prijs van € 238.000,00 voor deze woningen. Dit komt neer op € 3.050,00 per m² woonop-pervlakte. Op basis van de prijsstijging sindsdien gaat taxateurs per 1 januari 2019 uit van een vrij-op-naamprijs van € 3.150,00 per m² woonoppervlakte.

Eind en tussenwoningen 22 t/m 27

Deze eind- en tussenwoningen hebben een grotere woonoppervlakte dan de hiervoor omschreven tussenwoningen.

Warmoesland 42		Type	tussenwoning	Trans.prijs	€290.000 k.k.
2635LC DEN HOORN		Wopp	106 m²	Vraagprijs	€295.000 k.k.
DatumIn	17/01/2018	Popp	122 m²	Pr/m²	€2.783
Looptijd	84 dgn	Inhoud	531 m³	(Tr.)Pr/m²	€2.736
Datum Transp.	17/09/2018	Bouwjaar	2000		
		Kamers	4 (3 slpk.)		

Deze woning heeft een kleinere woonoppervlakte; de perceelsoppervlakte is ongeveer gelijk aan de woningen in het plangebied. De woning is recent verkocht en voldoet dus goed als referentie. Aangezien de woningen in het plangebied een grotere woonoppervlakte hebben, zal de prijs per m² woonoppervlak voor deze woningen iets lager liggen dan bij deze referentiewoning.

Dirkjespeer 10		Type	tussenwoning	Trans.prijs	€307.000 k.k.
2635MA DEN HOORN		Wopp	125 m²	Vraagprijs	€319.500 k.k.
DatumIn	06/07/2016	Popp	129 m²	Pr/m²	€2.556
Looptijd	394 dgn	Inhoud	395 m³	(Tr.)Pr/m²	€2.456
Datum Transp.	29/09/2017	Bouwjaar	2004		
		Kamers	5 (4 slpk.)		

Deze woning is verkocht in 2017 en heeft een iets grotere woonoppervlakte dan de woningen in het plangebied. Ook de perceelsoppervlakte is iets groter. De transactie dateert uit begin 2017, waardoor de prijs in de opgaande markt zal zijn gestegen.

Op basis van beide referentiewoningen komen deskundigen tot de conclusie dat de woningen in het plangebied een vrij-op-naam-prijs van € 313.000,00 hebben, wat overeenkomt met een prijs per m² woonoppervlakte van € 2.700,00. Deskundigen gingen per peildatum 1 september 2018 uit van een gemiddelde vrij-op-naamprijs van € 313.000,00 voor deze woningen.
Dit komt neer op € 2.700,00 per m² woonoppervlakte. Op basis van de prijsstijging sindsdien gaan taxateurs per 1 januari 2019 uit van een vrij-op-naamprijs van € 3.150,00 per m² woonoppervlakte.

Eindwoningen 21 en 28

Korenmaat 14		Type	hoekwoning	Trans.prijs	€310.000 k.k.
2636JG SCHIPLUIDEN		Wopp	104 m²	Vraagprijs	€324.500 k.k.
DatumIn	08/02/2017	Popp	159 m²	Pr/m²	€3.120
Looptijd	274 dgn	Inhoud	332 m³	(Tr.)Pr/m²	€2.981
Datum Transp.	31/01/2018	Bouwjaar	2002	WOZ waarde	€264.000
		Kamers	4 (3 slpk.)		

Deze hoekwoning heeft een iets kleinere woonoppervlakte maar een iets grotere perceelsoppervlakte. Ook in verhouding tot de rijwoningen (zie boven) kwamen deskundigen tot de conclusie, dat de hoekwoningen per 1 september 2018 een vrij-op-naamprijs hebben van circa € 325.000,00. Dit komt overeen met een prijs per m² woonoppervlakte van € 2.800,00. Op basis van de prijsstijging sindsdien gaan taxateurs per 1 januari 2019 uit van een vrij-op-naamprijs van € 3.100,00 per m² woonoppervlakte.

Twee-onder-éénkapwoningen 29-30

Deze twee-onder-één-kapwoningen hebben een beperkte woonoppervlakte en geen mogelijkheid voor een garage. De perceelsoppervlakte bedraagt circa 273 m².

Korenmaat 6		Type	2-onder-1-kapwoning	Trans.prijs	€315.000 k.k.
2636JG SCHIPLUIDEN		Wopp	96 m²	Vraagprijs	€349.000 k.k.
DatumIn	13/05/2016	Popp	190 m²	Pr/m²	€3.635
Looptijd	183 dgn	Inhoud	383 m³	(Tr.)Pr/m²	€3.281
Datum Transp.	16/01/2017	Bouwjaar	2002		
		Kamers	4 (3 slpk.)		

Deze referentie is qua woonoppervlakte goed vergelijkbaar. Het perceel is echter een stuk kleiner. Ook de ligging is minder vrij dan de woningen in het plangebied. De woning is verkocht in 2016, waardoor tevens rekening moet worden gehouden met een prijsstijging in verband met de opgaande markt.

Op basis van de prijsstelling van de andere twee-onder-éénkapwoningen in het plangebied, de referentie en de beperkte woonoppervlakte komen deskundigen per 1 september 2018 tot de conclusie dat deze woning een vrij-op-naam-prijs heeft van circa € 415.000,00, wat neerkomt op een prijs per m² woonoppervlakte van € 4.100,00. Op basis van de prijsstijging

sindsdien gaan taxateurs per 1 januari 2019 uit van een vrij-op-naamprijs van € 4.225,00 per m² woonoppervlakte.

Beneden-bovenwoningen

In het plangebied wordt rekening gehouden met vier beneden-bovenwoningen gesitueerd in een moderne hooiberg. De woningen hebben een beperkte woonoppervlakte, namelijk 50 m². Er is geen goede vergelijkingstransactie te vinden voor dergelijke woningen. Deze worden nagenoeg niet gebouwd. Daarom hebben wij aansluiting gezocht bij kleine appartementen in grotere wooncomplexen.

Weideland 47		Type	appartement/flat	Trans.prijs	€185.000 k.k.
2635JR DEN HOORN		Wopp	58 m²	Vraagprijs	€179.000 k.k.
DatumIn	30/03/2018	Inhoud	176 m³	Pr/m²	€3.086
Looptijd	47 dgn	Bouwjaar	2000	(Tr.)Pr/m²	€3.190
Datum Transp.	28/05/2018	Kamers	2 (1 slpk.)	WOZ waarde	€141.000
				Bijdr.VVE	€126

Dit appartement heeft een iets grotere woonoppervlakte, maar bevindt zich in een groter appartementencomplex. Daardoor heeft de woning een andere uitstraling.

Weideland 39		Type	appartement/flat	Trans.prijs	€142.500 k.k.
2635JR DEN HOORN		Wopp	58 m²	Vraagprijs	€142.500 k.k.
DatumIn	14/07/2017	Inhoud	175 m³	Pr/m²	€2.457
Looptijd	70 dgn	Bouwjaar	2000	(Tr.)Pr/m²	€2.457
Datum Transp.	26/09/2017	Kamers	2 (1 slpk.)	Bijdr.VVE	€119

Ook hier is sprake van een appartement in een groter wooncomplex. Beide appartementen geven echter wel een range aan van prijzen, die partijen betalen voor een dergelijke woonoppervlakte. Het laatste appartement is verkocht in 2017. Door de opgaande markt zal de prijs van dit appartement stijgen.

Op basis van de referenties en eigen inschatting van de deskundigen komen deskundigen tot de conclusie, dat de beneden-bovenwoningen per 1 september 2018 een vrij-op-naamprijs hebben van gemiddeld
€ 140.000,00. Dit komt neer op € 2.800,00 per m² woonoppervlakte. Op basis van de prijsstijging sindsdien gaan taxateurs per 1 januari 2019 uit van een vrij-op-naamprijs van € 2.900,00 per m² woonoppervlakte.

Hoevewoningen

De hoevewoningen hebben een beperkte woonoppervlakte van 98 m². Ook de perceelsoppervlakte is beperkt. Aangezien er in een opzet van een hoeve wordt gebouwd, is het moeilijk referenties te vinden. Deskundigen hebben derhalve gekeken naar de prijsstellingen in het plangebied voor alle type woningen, zie ook hierboven. Daarom zijn deskundigen tot de conclusie gekomen dat de vrij-op-naamprijs per 1 september 2018 moet worden ingeschat op gemiddeld € 294.000,00, zijnde een prijs van € 3.000,00 per m²

woonoppervlakte. Op basis van de prijsstijging sindsdien gaan taxateurs per 1 januari 2019 uit van een vrij-op-naamprijs van € 3.100,00 per m² woonoppervlakte.

Conclusie

Op basis van het voorgaande gaan deskundigen bij de input voor de residuele grondwaarde uit van de volgende opbrengsten:

PROGRAMMA	OPBRENGSTEN	
type gebouw	*koop von / m² (go)*	*koop von / st*
Appartementen (1-6)	€ 3.050	€ 488.000
vrijstaande woningen (7-8)	€ 4.225	€ 570.375
tweekappers (9-12)	€ 3.500	€ 472.500
rijwoningen (13-20)	€ 3.150	€ 245.700
rijwoningen hoek (21 en 28)	€ 3.100	€ 359.600
rijwoningen (22-27)	€ 3.000	€ 348.000
tweekappers (29-30)	€ 4.225	€ 426.725
bebowoningen (31-34)	€ 2.900	€ 145.000
hoevewoningen (35-37)	€ 3.100	€ 303.800

4.10 Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse beschrijft de sterke- en zwakke punten en kansen en bedreigingen van het te taxeren vastgoed.

Sterke punten	Zwakke punten
• Gevarieerd woningbouwprogramma • Goede locatie • Goede ontsluitingsmogelijkheden	• Ligging ten opzichte van enige bedrijvigheid.
Kansen	**Bedreigingen**
• Er is beperkte nieuwbouw in Schipluiden, waardoor markt aanwezig zal zijn.	• Milieubelemmeringen • Ontsluitingsproblematiek in verband met een doodlopende weg

4.11 Backtest

Het te taxeren plangebied hebben taxateurs eerder getaxeerd in verband met het bepalen van een inbrengwaarde. Deze taxatie werd gedaan in 2015. Het plangebied, het bouwprogramma en de fasering verschilden erg van de huidige uitgangspunten. Beide taxaties zijn derhalve niet meer vergelijkbaar. Een backtest is daarom niet mogelijk.

5 Taxatie

5.1 Ruwe bouwgrondprijs op basis van vergelijkingsmethode

De inbrengwaarde van de gronden gelegen binnen het complex zoals afgebakend in paragraaf 4.5 is bepaald op basis van de ruwe bouwgrondwaarde. Om deze ruwe bouwgrondwaarde te bepalen is gekeken naar vergelijkbare transacties, die zowel binnen als buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen in de ruime omgeving. Waar deze stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Tevens is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan binnen deze stedelijke ontwikkelingen biedt, voor zover een dergelijk bestemmingsplan aanwezig is. Dit betekent dat bij de vergelijking van de transacties, ook is gekeken naar de typering van de locatie, de ligging ten opzichte van uitvalswegen, zichtlocaties, bebouwingspercentage, milieucategorie en bouwmogelijkheden vergeleken met onderhavige locatie. Op basis daarvan zijn de volgende, in meer of mindere mate relevante transacties onderscheiden. Op basis van het referentieonderzoek, zoals opgenomen in paragraaf 4.9.1, komen deskundigen tot een ruwe bouwgrondprijs van € 115,00/m².

5.2 Ruwe bouwgrondprijs op basis van residuele grondwaardemethode

De ruwe bouwgrondprijs kan ook worden bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethode. Daarvoor hebben deskundigen gekeken naar de vrij-op-naamprijzen van vergelijkbare woningen als de woningen die in het plangebied zijn gepland. Deze prijzen zijn als opbrengst gehanteerd in de residuele grondwaardemethode. Het betreft de volgende vrij-op-naamprijzen (per type woning):

PROGRAMMA	OPBRENGSTEN	
type gebouw	*koop von / m² (go)*	*koop von / st*
Appartementen (1-6)	€ 3.050	€ 488.000
vrijstaande woningen (7-8)	€ 4.225	€ 570.375
tweekappers (9-12)	€ 3.500	€ 472.500
rijwoningen (13-20)	€ 3.150	€ 245.700
rijwoningen hoek (21 en 28)	€ 3.100	€ 359.600
rijwoningen (22-27)	€ 3.000	€ 348.000
tweekappers (29-30)	€ 4.225	€ 426.725
bebowoningen (31-34)	€ 2.900	€ 145.000
hoevewoningen (35-37)	€ 3.100	€ 303.800

Daarna hebben deskundigen met behulp van het bouwkostenkompas en andere bouwkostenramingen een inschatting gemaakt van de bouwkosten en de bijkomende kosten die gemaakt moeten worden voor de bouw van de woningen. Deskundigen hebben daarbij rekening gehouden met de volgende kengetallen:

KENGETALLEN	/ kw	/ jr
Rentekosten	1,00%	4,00%
Rekenrente	1,00%	4,00%
Waardeontwikkeling vastgoed	0,75%	3,00%
Indexering bouwkosten	0,75%	3,00%
Indexering overige kosten	0,75%	3,00%
Legeskosten	0,50%	2,00%
Bijkomende kosten	2,75%	11,00%
Akw&r	2,00%	8,00%

Naast de kosten voor het bouwen van de woningen zal de locatie ook juridisch en feitelijk bouwrijp moeten worden gemaakt. Daarvoor zullen er planbegeleidingskosten moeten worden gemaakt, zullen ophogingswerkzaamheden en bouwrijp maakwerkzaamheden moeten worden verricht. Ook moet rekening worden gehouden met sloop van de bestaande opstallen. Als laatste zal het plangebied woonrijp moeten worden gemaakt. Deze kosten worden in de tijd uitgezet, waarbij rekening wordt gehouden met een fasering van 3 jaar.

De residuele grondwaardetaxatie is bijgevoegd als bijlage 1.

Op basis van bovengenoemde residuele grondwaardetaxatie komen deskundigen tot de conclusie dat de ruwe bouwgrondprijs circa € 122,00/m² bedraagt.

5.3 Verzoening

De taxatie op basis van de vergelijkingsmethode resulteert in een ruwe bouwgrondprijs van € 115,00/m². De taxatie op basis van de residuele grondwaardemethode resulteert in een ruwe bouwgrondprijs van € 122,00/m². De uitkomsten van de taxaties liggen erg dicht bij elkaar, waardoor zij elkaar aanvullen en bevestigen. Deskundigen trekken de conclusie dat de ruwe bouwgrondprijs moet worden getaxeerd op € 120,00/m².

5.4 Bebouwde percelen

In het plangebied is de woning Keenenburgweg 59-61 nog aanwezig.
Dit betekent dat deskundigen hebben onderzocht of de gebruikswaarde hoger ligt, dan de hiervoor getaxeerde ruwe bouwgrondprijs. Is de gebruikswaarde hoger, dan geldt voor dit perceel deze hogere waarde. Is de gebruikswaarde lager, dan geldt ook voor dit perceel de ruwe bouwgrondprijs.

Deskundigen hebben de woning niet bezichtigd en alleen vanaf de openbare weg kunnen bekijken. Tevens hebben deskundigen informatie ontvangen van de gemeente ten aanzien van de indeling en de onderhoudstoestand. Deskundigen hebben beoordeeld welke gronden redelijkerwijs aan de woning moeten worden toegerekend. Zij komen tot de conclusie dat de gronden behorende bij de kadastrale percelen gemeente Schipluiden, sectie B, nummer 3083 en 3084 aan de woning kunnen worden toegerekend. De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt 2.651 m².
Taxateurs zochten referenties voor deze bestaande woning. De volgende referenties werden gevonden:

Gaagweg 46
2636AK SCHIPLUIDEN

DatumIn	22/09/2016
Looptijd	469 dgn
Datum Transp.	05/02/2018

Type	vrijstaande woning
Wopp	242 m²
Popp	2250 m²
Inhoud	985 m³
Bouwjaar	1964
Kamers	7 (5 slpk.)

Trans.prijs	€480.000 k.k.
Vraagprijs	€549.000 k.k.
Pr/m²	€2.269
(Tr.)Pr/m²	€1.983

Schieweg 176
2636KA SCHIPLUIDEN

DatumIn	19/03/2016
Looptijd	195 dgn
Datum Transp.	16/01/2017

Type	vrijstaande woning
Wopp	180 m²
Popp	2567 m²
Inhoud	600 m³
Bouwjaar	1930
Kamers	7 (6 slpk.)

Trans.prijs	€715.000 k.k.
Vraagprijs	€750.000 k.k.
Pr/m²	€4.167
(Tr.)Pr/m²	€3.972

Op basis van de inschatting van de onderhoudstoestand en het feit dat er sprake is van dubbele bewoning (twee huisnummers) met een aantal schuren, raamden deskundigen per 1 september 2018 de marktwaarde van de woning op circa € 760.000,00.
Bij een marktwaarde van € 760.000,00 resulteert dit in een m²-prijs van circa € 287,00/m². Daarmee is de gebruikswaarde hoger dan de ruwe bouwgrondprijs. Voor de percelen B, 3083 en 3084 wordt derhalve rekening gehouden met de gebruikswaarde. Deskundigen schatten in dat de woning op het perceel 3083 een waarde vertegenwoordigt van € 140.000,00, waardoor de woning, grond en bijgebouwen op het perceel 3084 een waarde vertegenwoordigen van € 620.000,00.

In de zienswijze van Westmaas Makelaardij stelt de familie Van den Berg dat de gebruikswaarde van de woningen hoger ligt dan door deskundigen getaxeerd. Eén van de redenen die genoemd wordt is dat sprake is van twee afzonderlijke woningen.

Er is feitelijk sprake van twee wooneenheden. Deze zijn echter onlosmakelijk met elkaar verbonden en dus niet afzonderlijk te verkopen. Deskundigen kunnen de redenering van de familie Van den Berg niet volgen, dat uit moet worden gegaan van twee volwaardige woningen.
De gebruikswaarde van de boerderij hebben deskundigen geraamd op basis van een geveltaxatie. Naar aanleiding van de zienswijze hebben deskundigen de gemeente om nadere informatie gevraagd. In januari 2018 heeft de heer Mooij van Morris makelaars de boerderij bezocht. Hij heeft deze boerderij niet afzonderlijk getaxeerd, dan wel deze gegevens hebben wij niet van de gemeente ontvangen, maar heeft wel de staat van de woningen vastgelegd.

Deze onderhoudstoestand hebben deskundigen van de gemeente ontvangen. In verband met privacyoverwegingen hebben deskundigen de foto's van de onderhoudstoestand niet opgenomen in dit rapport. Uit deze foto's concluderen deskundigen dat de onderhouds-toestand van de woningen matig is en de inrichting zwaar verouderd. Wel zien deskundigen dat de woonoppervlakte groter is, dan dat wij in eerste instantie hebben ingeschat. Daaruit volgt een lichte aanpassing van de gebruikswaarde van de boerderij naar € 785.000,00. Het argument dat de schuren voor een liefhebber nog een ruime restwaarde hebben, onderschrijven deskundigen daarbij niet. Er is wel een restwaarde, maar de kwaliteit van de schuren is dusdanig dat de kosten van het opknappen erg hoog zullen zijn. Een grote meerwaarde zien deskundigen daarom niet.

5.5 Overige aspecten van de inbrengwaarde

In paragraaf 4.4 is de afbakening van dit advies opgenomen. Daarbij is aangegeven welke overige aspecten nog onderdeel zijn van de inbrengwaarde. In de paragrafen 4.4 zijn de ramingen opgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub a en b Bro.

Op basis van de ter beschikking gestelde gegevens zijn taxateurs er vanuit gegaan, dat er geen sprake is van persoonlijke rechten. Ten aanzien van de zakelijke rechten wordt hieraan geen zelfstandige waarde toegekend. De raming van de kosten van het vrij maken van de gronden van persoonlijke- en zakelijke rechten zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub c Bro komt derhalve uit op nihil.

5.6 Conclusies inbrengwaarde

Er is voor het exploitatiegebied sprake van in één complex te ontwikkelen gronden. Voorts gaan we er vanuit dat alleen sprake is van ruwe bouwgrond. Slechts op één punt is dit anders, namelijk voor die oppervlakten die kunnen worden toegerekend aan de voormalig bebouwde agrarische- en woonpercelen. Voor die percelen geldt dat de gebruikswaarde hoger is dan de ruwe bouwgrondprijs. In het kader van de regels van de Onteigeningswet wordt de hoogste waarde als marktwaarde gezien. De inbrengwaarde per kadastraal perceel bedraagt derhalve:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Benodigde oppervlakte	Inbrengwaarde
Schipluiden	B	3083	0.00.89 ha	0.00.89	€ 150.000
Schipluiden	B	3084	0.25.62 ha	0.25.62	€ 635.000
Schipluiden	B	3109	0.63.45 ha	0.62.29	€ 747.480
Schipluiden	Q	1534	0.57.20 ha	0.57.20	€ 686.400
Schipluiden	B	1618	0.02.13 ha	0.00.29	€ 3.480
Schipluiden	B	2603	0.35.23 ha	0.10.66	€ 1
Schipluiden	B	2917	2.61.35 ha	0.05.05	€ 60.600
Totaal			**4.45.87 ha**	**1.62.00 ha**	€ 2.282.961

Deskundigen taxeren de inbrengwaarde voor de gronden binnen het exploitatiegebied Keenenburg derhalve op afgerond **€ 2.283.000,00**,
zegge *tweemiljoentweehonderddrieëntachtig euro.*

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten op 14 september 2018 en bij de herijking op 13 februari 2019.

mevrouw mr. ing. J. de Vries

mevrouw ing. M. Wagemakers

Bijlage 1

Rekenblad taxatie

Taxatie Marktwaarde

Residuele waarde ruwe bouwgrond

De Lorijn raadgevers o.g.

BASISGEGEVENS		KENGETALLEN	/ kw	/ jr
Opdrachtgever:	Gemeente Midden-Delfland	Vormfactor vvo/go	0,790	
Taxateur:	mr. ing. J. de Vries	Rentekosten	1,00%	4,00%
	ing. M Wagemakers	Rekenrente	1,00%	4,00%
Plangebied:	Keenenburg	Waardeontwikkeling vastgoed	0,75%	3,00%
Adres:	Keenenburgweg	Indexering bouwkosten	0,75%	3,00%
Plaats:	Schipluiden	Indexering overige kosten	0,75%	3,00%
Concept rapport:		Legeskosten	0,50%	2,00%
Definitief rapport:	Herijking	Bijkomende kosten	2,75%	11,00%
Peildatum:	1 januari 2019	Akw&r	2,00%	8,00%
Aanvangsjaar:	2018	Btw	21,00%	

PERCEELSGEGEVENS	*opp. geheel*	*opp. in plan*
B3083	89	89
B3084	2.562	2.562
B3109	6.345	6.229
Q1534	5.720	5.720
B1618	213	29
B2603	3.523	1.066
B2917	26.135	505
Totaal	44.587	16.200

PROGRAMMA	OPBRENGSTEN			BOUWKOSTEN		
type gebouw	*koop von / m² (go)*	*koop von / st*	*totaal*	*kostprijs / m² (bvo)*	*kostprijs / st*	*totaal*
Appartementen (1-6)	€ 3.050	€ 488.000	€ 2.928.000	€ 1.224,00	€ 244.800,00	€ 1.468.800,00
vrijstaande woningen (7-8)	€ 4.225	€ 570.375	€ 1.140.750	€ 1.071,00	€ 183.018,99	€ 366.037,97
tweekappers (9-12)	€ 3.500	€ 472.500	€ 1.890.000	€ 943,50	€ 161.231,01	€ 644.924,05
rijwoningen (13-20)	€ 3.150	€ 245.700	€ 1.965.600	€ 841,50	€ 83.084,81	€ 664.678,48
rijwoningen hoek (21 en 28)	€ 3.100	€ 359.600	€ 719.200	€ 912,90	€ 134.046,08	€ 268.092,15
rijwoningen (22-27)	€ 3.000	€ 348.000	€ 2.088.000	€ 841,50	€ 123.562,03	€ 741.372,15
tweekappers (29-30)	€ 4.225	€ 426.725	€ 853.450	€ 943,50	€ 120.624,68	€ 241.249,37
bebowoningen (31-34)	€ 2.900	€ 145.000	€ 580.000	€ 1.275,00	€ 80.696,20	€ 322.784,81
hoevewoningen (35-37)	€ 3.100	€ 303.800	€ 911.400	€ 969,00	€ 120.205,06	€ 360.615,19

OPBRENGSTEN		opbengst		2019 kw 1	2019 kw 2	2019 kw 3	2019 kw 4	2020 kw 1	2020 kw 2	2020 kw 3	2022 kw 1	2022 kw 2	2022 kw 3	2022 kw 4	2023 kw 1	2023 kw 2
	aantal	koop von / st	excl. btw	1	2	3	4	5	6	7	13	14	15	16	17	18
Opstallen				0%	0%	0%	0%	0%	30%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Appartementen (1-6)	6	€ 488.000	€ 2.419.835	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 725.950	€ -	€ 241.983	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vrijstaande woningen (7-8)	2	€ 570.375	€ 942.769	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 282.831	€ -	€ 94.277	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
tweekappers (9-12)	4	€ 472.500	€ 1.561.983	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 468.595	€ -	€ 156.198	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rijwoningen (13-20)	8	€ 245.700	€ 1.624.463	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 487.339	€ -	€ 162.446	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rijwoningen hoek (21 en 28)	2	€ 359.600	€ 594.380	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 178.314	€ -	€ 59.438	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rijwoningen (22-27)	6	€ 348.000	€ 1.725.620	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 517.686	€ -	€ 172.562	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
tweekappers (29-30)	2	€ 426.725	€ 705.331	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 211.599	€ -	€ 70.533	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bebowoningen (31-34)	4	€ 145.000	€ 479.339	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 143.802	€ -	€ 47.934	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
hoevewoningen (35-37)	3	€ 303.800	€ 753.223	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 225.967	€ -	€ 75.322	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN -		subtotaal	€ 10.806.942	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.242.083	€ -	€ 1.080.694	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-		waardeontwikkeling	€ 762.152	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 148.657	€ -	€ 110.242	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
		totale opbrengst	**€ 11.569.094**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 3.390.739**	**€ -**	**€ 1.190.936**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

BOUWKOSTEN		kosten		2019 kw 1	2019 kw 2	2019 kw 3	2019 kw 4	2020 kw 1	2020 kw 2	2020 kw 3	2022 kw 1	2022 kw 2	2022 kw 3	2022 kw 4	2023 kw 1	2023 kw 2
	aantal	per stuk	totaal	1	2	3	4	5	6	7	13	14	15	16	17	18
Opstallen				0%	0%	0%	30%	0%	0%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Appartementen (1-6)	6	€ 244.800	€ 1.468.800	€ -	€ -	€ -	€ 440.640	€ -	€ -	€ 440.640	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vrijstaande woningen (7-8)	2	€ 183.019	€ 366.038	€ -	€ -	€ -	€ 109.811	€ -	€ -	€ 109.811	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
tweekappers (9-12)	4	€ 161.231	€ 644.924	€ -	€ -	€ -	€ 193.477	€ -	€ -	€ 193.477	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rijwoningen (13-20)	8	€ 83.085	€ 664.678	€ -	€ -	€ -	€ 199.404	€ -	€ -	€ 199.404	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rijwoningen hoek (21 en 28)	2	€ 134.046	€ 268.092	€ -	€ -	€ -	€ 80.428	€ -	€ -	€ 80.428	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rijwoningen (22-27)	6	€ 123.562	€ 741.372	€ -	€ -	€ -	€ 222.412	€ -	€ -	€ 222.412	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
tweekappers (29-30)	2	€ 120.625	€ 241.249	€ -	€ -	€ -	€ 72.375	€ -	€ -	€ 72.375	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bebowoningen (31-34)	4	€ 80.696	€ 322.785	€ -	€ -	€ -	€ 96.835	€ -	€ -	€ 96.835	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
hoevewoningen (35-37)	3	€ 120.205	€ 360.615	€ -	€ -	€ -	€ 108.185	€ -	€ -	€ 108.185	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
BOUWKOSTEN -		subtotaal	€ 5.078.554	€ -	€ -	€ -	€ 1.523.566	€ -	€ -	€ 1.523.566	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-		indexering	€ 277.519	€ -	€ -	€ -	€ 46.224	€ -	€ -	€ 81.810	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
		totale bouwkosten	**€ 5.356.073**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 1.569.790**	**€ -**	**€ -**	**€ 1.605.376**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

OVERIGE KOSTEN		over		kosten totaal	2019 kw 1	2019 kw 2	2019 kw 3	2019 kw 4	2020 kw 1	2020 kw 2	2020 kw 3	2022 kw 1	2022 kw 2	2022 kw 3	2022 kw 4	2023 kw 1	2023 kw 2
					1	2	3	4	5	6	7	13	14	15	16	17	18
Periodiek					0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
bijkomende kosten	11,00%	bouwk.	€ 5.356.073	€ 589.168	€ -	€ -	€ 176.750	€ -	€ -	€ 176.750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
akw&r	8,00%	opbrengst	€ 11.569.094	€ 925.528	€ -	€ -	€ 277.658	€ -	€ -	€ 277.658	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eenmalig					€ -												
plankosten				€ 300.000	€ 150.000	€ -	€ 150.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
planschade				€ 20.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sloopkosten				€ 50.000	€ -	€ -	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
saneringskosten				€ 150.000	€ -	€ -	€ 150.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
voorbelasting	€ 18	plangebied		€ 291.600	€ -	€ -	€ 291.600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bouwrijp maken	€ 25	plangebied		€ 405.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 405.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
woonrijp maken	€ 45	plangebied		€ 729.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 291.600	€ -	€ 72.900	€ -	€ -
legeskosten	2,00%	bouwkosten	€ 5.356.073	€ 107.121	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 53.561	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OVERIGE KOSTEN -		subtotaal		€ 3.567.417	€ 150.000	€ -	€ 1.096.009	€ -	€ 458.561	€ 474.409	€ -	€ -	€ 291.600	€ -	€ 72.900	€ -	€ -
-		indexering		€ 185.702	€ 1.125	€ -	€ 24.846	€ -	€ 17.456	€ 21.753	€ -	€ -	€ 32.156	€ -	€ 9.258	€ -	€ -
		totale overige kosten		**€ 3.753.119**	**€ 151.125**	**€ -**	**€ 1.120.854**	**€ -**	**€ 476.017**	**€ 496.161**	**€ -**	**€ -**	**€ 323.756**	**€ -**	**€ 82.158**	**€ -**	**€ -**

RESULTAAT			2019 kw 1	2019 kw 2	2019 kw 3	2019 kw 4	2020 kw 1	2020 kw 2	2020 kw 3	2022 kw 1	2022 kw 2	2022 kw 3	2022 kw 4	2023 kw 1	2023 kw 2
			1	2	3	4	5	6	7	13	14	15	16	17	18
Opbrengsten		€ 11.569.094	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.390.739	€ -	€ 1.190.936	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Af: bouwkosten		€ 5.356.073	€ -	€ -	€ -	€ 1.569.790	€ -	€ -	€ 1.605.376	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Af: overige kosten		€ 3.753.119	€ 151.125	€ -	€ 1.120.854	€ -	€ 476.017	€ 496.161	€ -	€ -	€ 323.756	€ -	€ 82.158	€ -	€ -
Kasstroom saldo per jaar		€ 2.459.902	€ -151.125	€ -	€ -1.120.854	€ -1.569.790	€ -476.017	€ 2.894.578	€ -1.605.376	€ 1.190.936	€ -323.756	€ -	€ -82.158	€ -	€ -
Kasstroom cumulatief			*€ -151.125*	€ -	*€ -1.120.854*	*€ -2.690.644*	*€ -3.166.661*	*€ -272.083*	*€ -1.877.459*	*€ 1.190.936*	*€ 867.180*	€ -	*€ -82.158*	€ -	€ -
Rentekosten		€ -86.411	€ -756	€ -	€ -5.604	€ -19.057	€ -29.287	€ -17.194	€ -10.748	€ 5.955	€ 10.291	€ -	€ -411	€ -	€ -
Kasstroom na rentekosten		€ 2.373.491	€ -151.881	€ -	€ -1.126.459	€ -1.588.848	€ -505.303	€ 2.877.384	€ -1.616.124	€ 1.196.891	€ -313.466	€ -	€ -82.569	€ -	€ -
Residuele waarde ruwe bouwgrond	**16.200 m²**	**€ 122**	**€ 1.980.769**	€ -150.362	€ -	€ -1.093.002	€ -1.526.241	€ -480.538	€ 2.709.000	€ -1.506.333	€ 1.050.297	€ -272.322	€ -	€ -70.304	€ -	€ -

afronding *-2,00*

Bijlage 2

Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

- De heer ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT495325763, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), ingeschreven als lid van RICS en RICS Registered Valuer (nr. 6536645), als planschade- en onteigeningsdeskundige ingeschreven in Register DOBS, beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters heeft het taxatierapport van zes percelen nabij de Keenenburgweg te Schipluiden, kadastraal bekend gemeente Schipluiden, Sectie B, nummers 3083, 3084 en 3109, Sectie Q, nummer 1534, Sectie B, nummers 1618, 2603 en 2917, getaxeerd door mevrouw mr. ing. J. de Vries en mevrouw ing. M. Wagemakers, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- heeft het taxatierapport d.d. 14 september 2018 beoordeeld;
- heeft de herijking van het taxatierapport d.d. 13 februari 2019 beoordeeld;
- heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- is op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door de heer ing. H.W. Bijsterbosch,

Druten, 13 februari 2019

Bijlage 3

Kadastrale gegevens

kadaster

BETREFT
Schipluiden B 1618

UW REFERENTIE
JV/M-Delfl.-Keenenb.

GELEVERD OP
14-02-2019 - 10:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11024299037

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-02-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden B 1618 Kadastrale objectidentificatie : 024410161870000
Locatie	Zouteveenseweg 1 t 2636 EG Schipluiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	213 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	81638 - 443368
Omschrijving	Bedrijvigheid (nutsvoorziening)
Koopsom	€ 41.315.140 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	1991

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9498/8 's-Gravenhage
Naam gerechtigde	Westland Infra Netbeheer B.V.
Adres	Nieuweweg 1 2685 AP POELDIJK
Postadres	Postbus 1 2685 ZG POELDIJK
Statutaire zetel	POELDIJK
KvK-nummer	27176688 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden B 2603

UW REFERENTIE
JV/M-Delfl.-Keenenb.

GELEVERD OP
14-02-2019 - 10:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11024299084

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-02-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden B 2603 Kadastrale objectidentificatie : 024410260370000
Kadastrale grootte	3.523 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	81559 - 443422
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Schipluiden B 1620

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 SLD02/1402 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden B 2917

UW REFERENTIE
JV/M-Delfl.-Keenenb.

GELEVERD OP
14-02-2019 - 10:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11024299134

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-02-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden B 2917 Kadastrale objectidentificatie : 024410291770000
Locaties	Holierhoek 1 2636 EJ Schipluiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Zouteveenseweg 2 t 2636 EH Schipluiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	26.135 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	81320 - 443231
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Schipluiden B 2721

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 SLD02/6000 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden B 3083

UW REFERENTIE
JV/M-Delfl.-Keenenb.

GELEVERD OP
14-02-2019 - 10:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11024298505

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-02-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden B 3083 Kadastrale objectidentificatie : 024410308370000
Locatie	Keenenburgweg 61 2636 GL Schipluiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	89 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	81611 - 443388
Omschrijving	Wonen
Ontstaan uit	Schipluiden B 2726

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63643/50	**Ingeschreven op**	04-12-2013 om 13:12
	Hyp4 40483/164 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2004 om 10:48
Naam gerechtigde	De heer Simon van den Berg		
Adres	Keenenburgweg 61 2636 GL SCHIPLUIDEN		
Geboren	09-05-1926 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40483/164 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2004 om 10:48

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden B 3084

UW REFERENTIE
JV/M-Delfl.-Keenenb.

GELEVERD OP
14-02-2019 - 10:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11024298678

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-02-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden B 3084 Kadastrale objectidentificatie : 024410308470000
Locatie	Keenenburgweg 59 2636 GL Schipluiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	2.562 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	81629 - 443380
Omschrijving	Wonen (agrarisch) Erf - tuin
Ontstaan uit	Schipluiden B 2726

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63643/51	**Ingeschreven op**	04-12-2013 om 13:12
	Hyp4 40483/164 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2004 om 10:48
Naam gerechtigde	De heer Pieter van den Berg		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 32 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Geboren	21-06-1952 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63643/51	**Ingeschreven op**	04-12-2013 om 13:12

	Hyp4 40483/164 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2004 om 10:48
Naam gerechtigde	De heer Jacob van den Berg		
Adres	Hof van Zilverlicht 19 2614 TV DELFT		
Geboren	23-04-1965 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63643/51	**Ingeschreven op**	04-12-2013 om 13:12
	Hyp4 40483/164 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2004 om 10:48
Naam gerechtigde	De heer Simon van den Berg		
Adres	Esdoorn 31 3984 AT ODIJK		
Geboren	27-04-1956 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63643/51	**Ingeschreven op**	04-12-2013 om 13:12
	Hyp4 40483/164 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2004 om 10:48
Naam gerechtigde	De heer Maarten van den Berg		
Adres	Zouteveenseweg 1 A 2636 EG SCHIPLUIDEN		
Geboren	14-06-1960 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63643/51	**Ingeschreven op**	04-12-2013 om 13:12
	Hyp4 40483/164 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2004 om 10:48
Naam gerechtigde	De heer Jurrianus Christiaan van den Berg		
Adres	Keenenburgweg 59 2636 GL SCHIPLUIDEN		
Geboren	26-08-1961 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

kadaster

BETREFT
Schipluiden B 3084

UW REFERENTIE
JV/M-Delfl.-Keenenb.

GELEVERD OP
14-02-2019 - 10:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11024298678

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-02-2019 - 14:59

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63643/51	**Ingeschreven op**	04-12-2013 om 13:12
	Hyp4 40483/164 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2004 om 10:48
Naam gerechtigde	Mevrouw Sophia Johanna van den Berg		
Adres	Philips de Blotestraat 5 2636 GS SCHIPLUIDEN		
Geboren	14-07-1966	**te**	SCHIPLUIDEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63643/51	**Ingeschreven op**	04-12-2013 om 13:12
	Hyp4 40483/164 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2004 om 10:48
Naam gerechtigde	Mevrouw Mensje van den Berg		
Adres	Dorpsstraat 53 2636 CJ SCHIPLUIDEN		
Geboren	13-08-1957 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden B 3109

UW REFERENTIE
JV/M-Delfl.-Keenenb.

GELEVERD OP
14-02-2019 - 10:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11024298758

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-02-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden B 3109 Kadastrale objectidentificatie : 024410310970000
Kadastrale grootte	6.254 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	81703 - 443399
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Schipluiden B 2725

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Midden-Delfland		
Afkomstig uit stuk	229 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	31-08-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40055/149 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2002 om 10:54
Naam gerechtigde	De heer Pieter van den Berg		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 32 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Geboren	21-06-1952 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40055/149 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2002 om 10:54
Naam gerechtigde	De heer Jacob van den Berg		

Adres	Hof van Zilverlicht 19 2614 TV DELFT		
Geboren	23-04-1965 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40055/149 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2002 om 10:54
Naam gerechtigde	De heer Simon van den Berg		
Adres	Esdoorn 31 3984 AT ODIJK		
Geboren	27-04-1956 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40055/149 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2002 om 10:54
Naam gerechtigde	De heer Maarten van den Berg		
Adres	Zouteveenseweg 1 A 2636 EG SCHIPLUIDEN		
Geboren	14-06-1960 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40055/149 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2002 om 10:54
Naam gerechtigde	De heer Jurrianus Christiaan van den Berg		
Adres	Keenenburgweg 59 2636 GL SCHIPLUIDEN		
Geboren	26-08-1961 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SCHIPLUIDEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40055/149 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2002 om 10:54
Naam gerechtigde	Mevrouw Sophia Johanna van den Berg		
Adres	Philips de Blotestraat 5 2636 GS SCHIPLUIDEN		

Geboren	14-07-1966	**te**	SCHIPLUIDEN
Geboorteland	Nederland		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/7		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40055/149 Zoetermeer	**Ingeschreven op**	24-12-2002 om 10:54
Naam gerechtigde	Mevrouw Mensje van den Berg		
Adres	Dorpsstraat 53 2636 CJ SCHIPLUIDEN		
Geboren	13-08-1957	**te**	SCHIPLUIDEN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Schipluiden Q 1534

UW REFERENTIE
JV/M-Delfl.-Keenenb.

GELEVERD OP
14-02-2019 - 10:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11024298937

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-02-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden Q 1534 Kadastrale objectidentificatie : 024540153470000
Kadastrale grootte	5.720 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	81778 - 443418
Omschrijving	Parken - plantsoenen
Ontstaan uit	Schipluiden Q 895

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58247/175	**Ingeschreven op**	04-05-2010 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58247/175	**Ingeschreven op**	04-05-2010 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland		
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN		
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN		
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN		
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Bijlage 6. Resultaten Plankostenscan VROM, d.d. 16-10-2018

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

Datum	16-10-2018	**Complexiteit**	**98%**
Gemeente	**Midden Delfland**		
Projectnaam	**Keenenbug V**		
Projectnummer	**....**	**print**	
Datum prijspeil	1-1-2018		
Looptijd project in jaren	5		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	**euro's in %**
	Verwerving	***579***	***€ 70.107***	***17%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	45	€ 5.493	1%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	144	€ 17.424	4%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	330	€ 39.930	10%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.260	2%
	Stedenbouw	***265***	***€ 32.065***	***8%***
2.1	Programma van Eisen	80	€ 9.680	2%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	37	€ 4.477	1%
2.5	Stedenbouwkundig plan	93	€ 11.193	3%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	56	€ 6.716	2%
	Ruimtelijke Ordening	***480***	***€ 58.114***	***14%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projec	353	€ 42.653	10%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	128	€ 15.462	4%
	Civiele en cultuur techniek	***1.524***	***€ 186.810***	***45%***
4.1	Planontwikkeling	516	€ 62.436	15%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	1.008	€ 124.374	30%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***41***	***€ 3.825***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	41	€ 3.825	1%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***326***	***€ 44.596***	***11%***
7.1	Projectmanagement	326	€ 44.596	11%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***163***	***€ 19.694***	***5%***
8.1	Planeconomie	163	€ 19.694	5%
	totaal	***3.378***	***€ 415.211***	***100%***

Bijlage 7. Exploitatieopzet - berekening gewogen basiseenheden, d.d. 23-01-2019

GEWOGEN BASISEENHEDEN					
Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
Appartementen beneden	woning	€ 77.344,63	6,13	2	12,26
Appartementen midden	woning	€ 87.715,28	6,95	2	13,91
Appartementen boven	woning	€ 104.999,70	8,32	2	16,65
Vrijstaand noord	woning	€ 243.368,95	19,29	1	19,29
Vrijstaand zuid	woning	€ 237.840,99	18,85	1	18,85
2^1 kap geschakeld noord	woning	€ 211.738,80	16,78	2	33,57
2^1 kap geschakeld zuid	woning	€ 219.041,47	17,36	2	34,73
Rij 5.10 eindgevelwoning oost	woning	€ 92.466,50	7,33	2	14,66
Rij 5.10 tussenwoning oost	woning	€ 87.670,07	6,95	2	13,90
Rij 5.10 eindgevelwoning west	woning	€ 97.262,93	7,71	2	15,42
Rij 5.10 tussenwoning west	woning	€ 92.466,50	7,33	2	14,66
Rij 6.00 eindgevelwoning extra grond	woning	€ 117.860,21	9,34	2	18,68
Rij 6.00 tussenwoning	woning	€ 106.971,02	8,48	4	33,92
Rij 6.00 eindgevelwoning	woning	€ 109.434,05	8,67	2	17,35
2^1 kap geschakeld 2jk	woning	€ 221.682,98	17,57	2	35,14
Bebo (Hooiberg) beneden	woning	€ 21.452,69	1,70	2	3,40
Bebo (Hooiberg) boven	woning	€ 12.615,55	1,00	2	2,00
Hoeve	woning	€ 102.348,30	8,11	3	24,34
			-		-
			-		-
			-		-
			-		-
Totaal				**37**	**342,72**

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR					
UITGIFTE CATEGORIE	Fam. Vd Berg (B3084, B3109)	S. vd Berg (B3083)	Gemeente (Q1534, B2603, B2917)	Westland Infra (B1618)	TOTAAL
Appartementen beneden	-	-	2	-	**2**
Appartementen midden	-	-	2	-	**2**
Appartementen boven	-	-	2	-	**2**
Vrijstaand noord	-	-	1	-	**1**
Vrijstaand zuid	-	-	1	-	**1**
2^1 kap geschakeld noord	-	-	2	-	**2**
2^1 kap geschakeld zuid	-	-	2	-	**2**
Rij 5.10 eindgevelwoning oost	2	-	-	-	**2**
Rij 5.10 tussenwoning oost	2	-	-	-	**2**
Rij 5.10 eindgevelwoning west	2	-	-	-	**2**
Rij 5.10 tussenwoning west	2	-	-	-	**2**
Rij 6.00 eindgevelwoning extra grond	2	-	-	-	**2**
Rij 6.00 tussenwoning	4	-	-	-	**4**
Rij 6.00 eindgevelwoning	2	-	-	-	**2**
2^1 kap geschakeld 2jk	2	-	-	-	**2**
Bebo (Hooiberg) beneden	2	-	-	-	**2**
Bebo (Hooiberg) boven	2	-	-	-	**2**
Hoeve	2	1	-	-	**3**
0					-
0					-
0					-
0					-
Totaal	**24**	**1**	**12**	**-**	**37**

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR					
UITGIFTECATEGORIE	Fam. Vd Berg (B3084, B3109)	S. vd Berg (B3083)	Gemeente (Q1534, B2603, B2917)	Westland Infra (B1618)	TOTAAL
Appartementen beneden	-	-	12,26	-	**12**
Appartementen midden	-	-	13,91	-	**14**
Appartementen boven	-	-	16,65	-	**17**
Vrijstaand noord	-	-	19,29	-	**19**
Vrijstaand zuid	-	-	18,85	-	**19**
2^1 kap geschakeld noord	-	-	33,57	-	**34**
2^1 kap geschakeld zuid	-	-	34,73	-	**35**
Rij 5.10 eindgevelwoning oost	14,66	-	-	-	**15**
Rij 5.10 tussenwoning oost	13,90	-	-	-	**14**
Rij 5.10 eindgevelwoning west	15,42	-	-	-	**15**
Rij 5.10 tussenwoning west	14,66	-	-	-	**15**
Rij 6.00 eindgevelwoning extra grond	18,68	-	-	-	**19**
Rij 6.00 tussenwoning	33,92	-	-	-	**34**
Rij 6.00 eindgevelwoning	17,35	-	-	-	**17**
2^1 kap geschakeld 2jk	35,14	-	-	-	**35**
Bebo (Hooiberg) beneden	3,40	-	-	-	**3**
Bebo (Hooiberg) boven	2,00	-	-	-	**2**
Hoeve	16,23	8,11	-	-	**24**
0	-	-	-	-	**-**
0	-	-	-	-	**-**
0	-	-	-	-	**-**
0	-	-	-	-	**-**
Totaal	**185,36**	**8,11**	**149,25**	**-**	**342,72**

Bijlage 7a. Exploitatieopzet - berekening exploitatiebijdrage, d.d. 23-01-2019

23 JANUARI 2019

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR						
UITGIFTECATEGORIE	Fam. Vd Berg (B3084, B3109)	S. vd Berg (B3083)	Gemeente (Q1534, B2603, B2917)	Westland Infra (B1618)	TOTAAL	
Appartementen beneden	€ -	€ -	€ 154.689,26	€ -	€	**154.689,26**
Appartementen midden	€ -	€ -	€ 175.430,56	€ -	€	**175.430,56**
Appartementen boven	€ -	€ -	€ 209.999,40	€ -	€	**209.999,40**
Vrijstaand noord	€ -	€ -	€ 243.368,95	€ -	€	**243.368,95**
Vrijstaand zuid	€ -	€ -	€ 237.840,99	€ -	€	**237.840,99**
2^1 kap geschakeld noord	€ -	€ -	€ 423.477,60	€ -	€	**423.477,60**
2^1 kap geschakeld zuid	€ -	€ -	€ 438.082,93	€ -	€	**438.082,93**
Rij 5.10 eindgevelwoning oost	€ 184.933,00	€ -	€ -	€ -	€	**184.933,00**
Rij 5.10 tussenwoning oost	€ 175.340,15	€ -	€ -	€ -	€	**175.340,15**
Rij 5.10 eindgevelwoning west	€ 194.525,85	€ -	€ -	€ -	€	**194.525,85**
Rij 5.10 tussenwoning west	€ 184.933,00	€ -	€ -	€ -	€	**184.933,00**
Rij 6.00 eindgevelwoning extra grond	€ 235.720,41	€ -	€ -	€ -	€	**235.720,41**
Rij 6.00 tussenwoning	€ 427.884,09	€ -	€ -	€ -	€	**427.884,09**
Rij 6.00 eindgevelwoning	€ 218.868,10	€ -	€ -	€ -	€	**218.868,10**
2^1 kap geschakeld 2jk	€ 443.365,96	€ -	€ -	€ -	€	**443.365,96**
Bebo (Hooiberg) beneden	€ 42.905,38	€ -	€ -	€ -	€	**42.905,38**
Bebo (Hooiberg) boven	€ 25.231,10	€ -	€ -	€ -	€	**25.231,10**
Hoeve	€ 204.696,60	€ 102.348,30	€ -	€ -	€	**307.044,90**
0	€ -	€ -	€ -	€ -	€	**-**
0	€ -	€ -	€ -	€ -	€	**-**
0	€ -	€ -	€ -	€ -	€	**-**
0	€ -	€ -	€ -	€ -	€	**-**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 2.338.403,64**	**€ 102.348,30**	**€ 1.882.889,69**	**€ -**	**€**	**4.323.641,63**
Inbrengwaarde	***€ 1.382.480,00***	***€ 150.000,00***	***€ 747.001,00***	***€ 3.480,00***	***€***	***2.282.961,00***
Totaal Netto bijdrage	**€ 955.923,64**	**€ -47.651,70**	**€ 1.135.888,69**	**€ -3.480,00**	**€**	**2.040.680,63**

Bijlage 8. Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V, fase 2

d.d. 24-10-2018

Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V fase 2

Gemeente Midden-Delfland
ONTWERP versie 24 oktober 2018

Plangebied luchtfoto 2018

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding 9
- Wat is een beeldkwaliteitsplan?
- Woonprogramma
- Verkaveling en bouwregels
- Dorps wonen

2.0 Planopzet en programma 11
- Opzet stedenbouwkundig plan
- Hiërarchie

3.0 Deelgebied 1 13
- Boerenerf ‘Hoeve Johanna’
- Gemeenschappelijk erf
- Matrialen erf
- Bomen erf

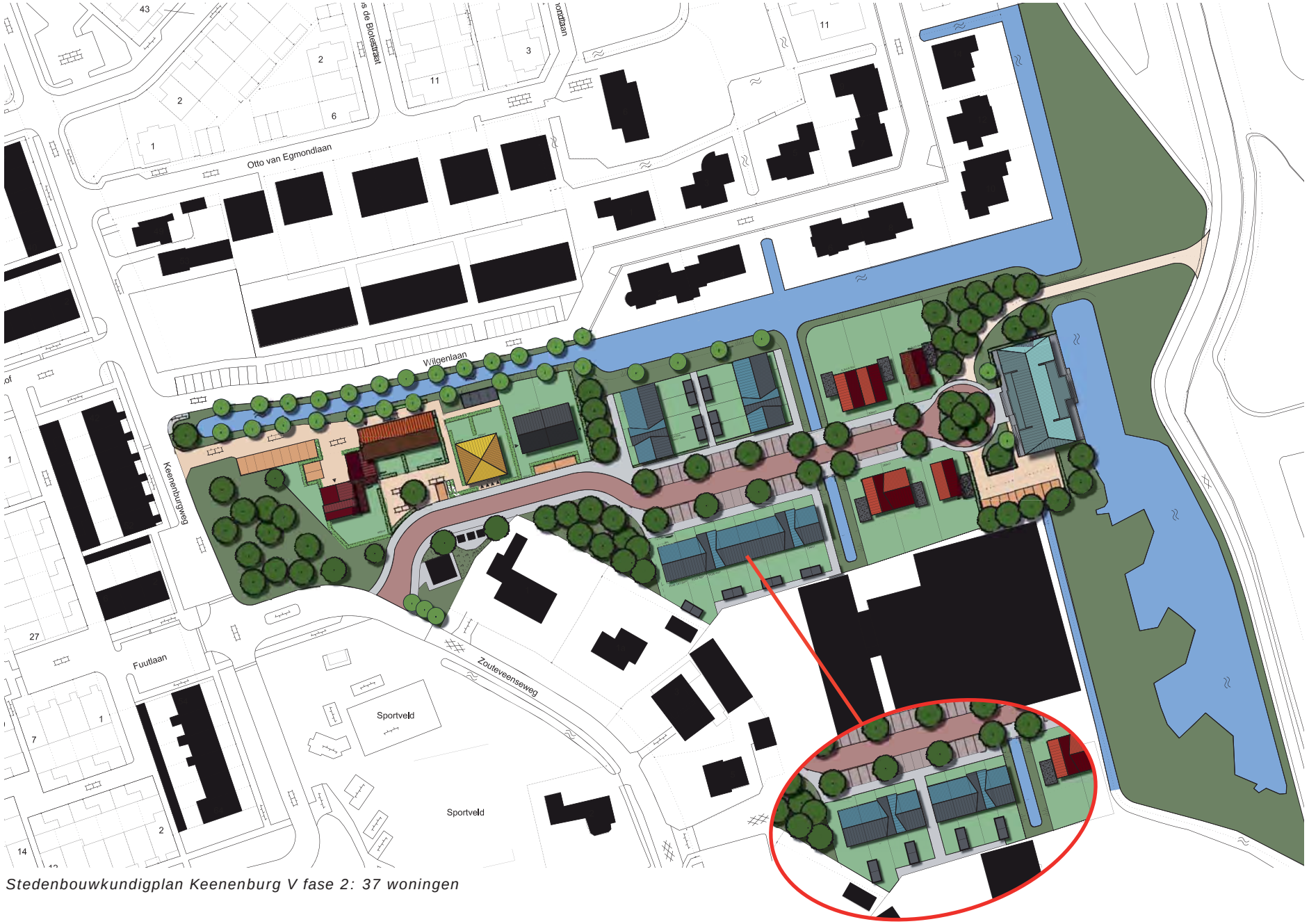
4.0 Deelgebied 2 21
- Rijwoningen
- Erfscheiding en bergingen

5.0 Deelgebied 3 27
- Tweekappers en vrijstaande woningen

4.0 Deelgebied 4 31
- Woongebouw

5.0 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie 37
- Duurzaamheid
- Klimaatbestendig inrichten van de buurt
- Overige klimaatadaptieve en duurzame maatregelen

Plangebied



Stedenbouwkundigplan Keenenburg V fase 2: 37 woningen

4 deelgebieden

1.0 Inleiding

Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Dit beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld als onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente. In dit geval het bestemmingsplan Keenenburg V fase 2 Schipluiden.
Een beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied in woord en beeld. Het is het verbindend element tussen stedenbouw, landschap en architectuur bij de realisatie van ruimtelijke plannen. Het waarborgt samenhang en identiteit van een gebied.
Voor de gemeente is het beeldkwaliteitsplan een middel om ruimtelijke ambities te beschrijven en esthetische kwaliteitsnormen vast te leggen. De welstandsnota gaat voornamelijk in op het toetsingskader voor de bestaande bebouwde omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen kan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, dat door de raad wordt vastgesteld.
Voor wie gaat bouwen, is het een handboek en een inspiratiebron. Voor de welstandscommissie is het beeldkwaliteitplan een toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid. Een beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen en inspiratie voor de inrichting van de buitenruimte en het uiterlijk van gebouwen.

Woonprogramma

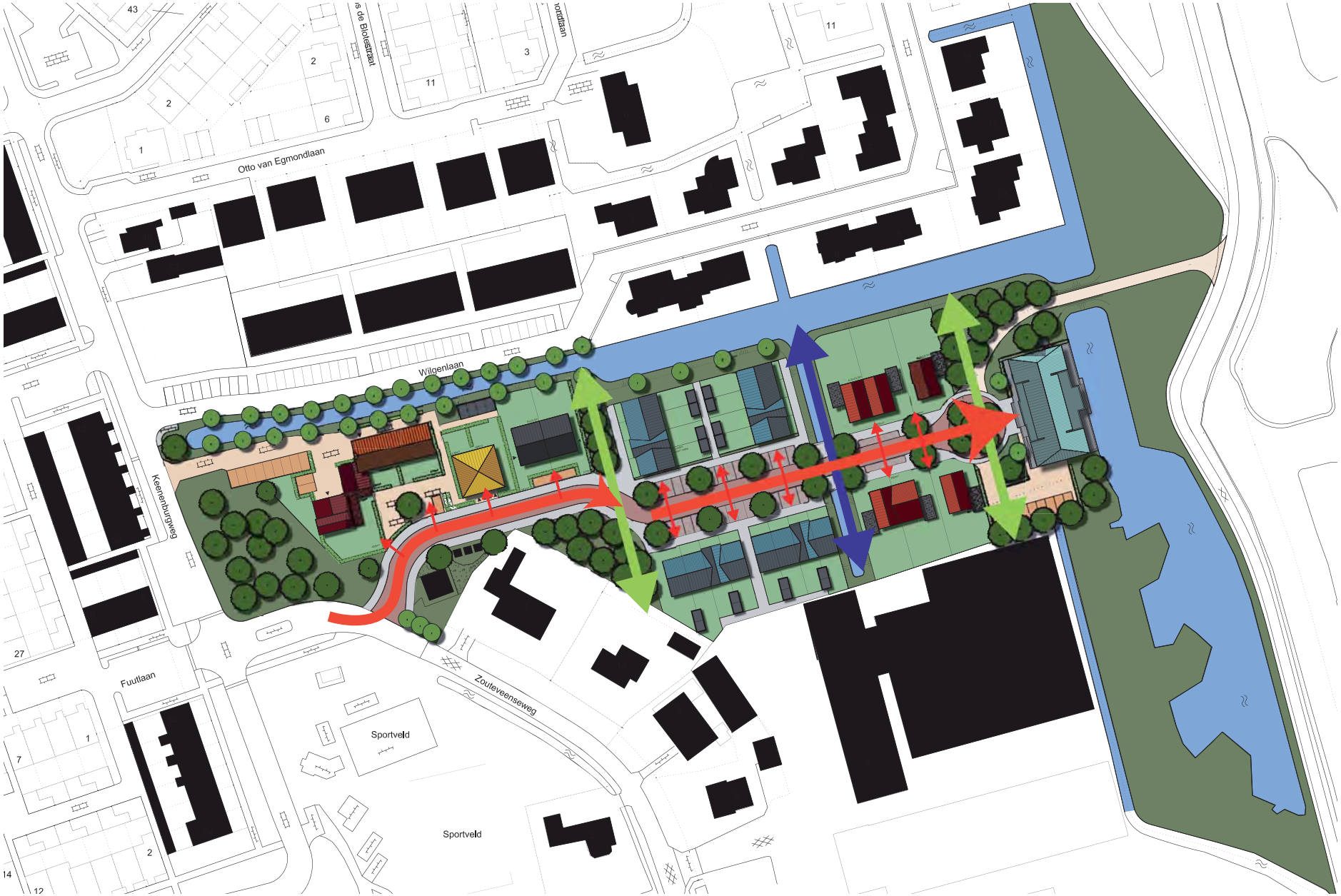
In Keenenburg V fase II worden 37 woningen gerealiseerd waaronder; 7 woningen op een boerenerf, 16 rijwoningen, 2 twee-onder-één kapwoningen, 2 vrijstaande woningen en 6 luxe appartementen aan de golfbaan. Elk cluster met zijn eigen identiteit en beeldkwaliteit. De woningen in deze dorpsrand en overgang naar landelijk gebied hebben een kleinschalige dorpse sfeer.

Verkaveling en bouwregels

In 2017 is het stedenbouwkundig plan voor Keenenburg V fase II vastgesteld, waarin de verkaveling voor de woningbouw is vastgelegd. De regels met betrekking tot het bouwen, zoals goot- en bouwhoogte, zijn grotendeels vertaald in de regels van het bestemmingsplan ‘Keenenburg V fase II’.

Dorps wonen

De woningen in het plangebied vallen in de welstandsnota 2018 onder ‘Woongebied’. Hiervoor geldt een minimale regeling. Deze minimale regeling is bedoeld voor de bestaande woningen in de dorpskern die niet onder de historische kern vallen. In een nieuw plan gaan we voor hoge kwaliteit en niet voor een minimaal niveau. Dit beeldkwaliteitsplan gaat uit van een overgangszone van dorpsrand naar landelijk gebied. De beeldkwaliteit sluit aan bij de kwaliteit van de historische dorpskern.
De regels hiervoor zijn beschreven en versterkt met beelden in deze notitie Beeldkwaliteit Keenenburg V fase II. Deze regels volgen de kaders uit het bestemmingsplan. De woningen in dit plan moeten zich voegen naar het dorpse karakter van het gebied. Daarom zijn eisen opgesteld aan het materiaalgebruik en aan de dakvorm, afgeleid van typische dorpse bebouwing in het gebied. Moderne architectuur is hieronder ook mogelijk. Belangrijk is dat het dorpse gevoel behouden blijft.



Structuur groen, water en ontsluiting

2.0 Planopzet en programma

Opzet stedenbouwkundig plan

Het plan is verdeeld in 4 deelgebieden met elk een eigen karakteristiek en type woningen.

Deelgebied 1: 9 diverse woningen op een boerenerf
Deelgebied 2: 18 rijwoningen
Deelgebied 3: 4 twee-onder-een-kap en 2 vrijstaande woningen
Deelgebied 4: Appartementengebouw met 6 woningen

Elk deelgebied wordt visueel gescheiden door groen of een waterstructuur. Waar de weg in het begin van het plangebied langs het boerenerf slingert, verandert deze informele structuur in een rechte as die het gebied een overduidelijke symmetrie mee geeft. In deelgebied 1 loopt de ontsluiting langs het gebied dat bestaat uit een ensemble van een boerenerf met los geplaatste unieke gebouwen. In deelgebied 2 ligt de ontsluiting in het midden en verrijzen aan weerskanten gesloten volumes in rijen. Hier is sprake van eenduidigheid in kleur, vorm en materiaal. In deelgebied 3 is de opzet van het ensemble luchtiger en losser maar wordt de symmetrie behouden doordat aan weerskanten van de straat wel de zelfde kleuren en materialen terugkomen. De woningen aan de kant van het dorp zijn lager dan die aan het bedrijventerrein. Vanuit de bestaande wijk ontstaat zo een geleidelijke toename in bouwhoogte. Het laatste deelgebied 4 bestaat uit één statig gebouw in een groene setting en vormt de overgang naar het buitengebied.

Hiërarchie

Binnen het plangebied is sprake van een duidelijke hiërarchie en een samenhangend ensemble van gebouwen per plangebied. Een ensemble bestaat uit een boerenerf, de rijwoningen, de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen samen en het appartementengebouw als laatste element.
De begeleiding van de laan met bomen en de formele beëindiging in de vorm van een rondgang op deze as geeft het appartementengebouw als laatste bouwwerk in het plan statigheid en allure. De gebouwen van de deelgebieden 2 en 3 zijn gegroepeerd aan weerskanten van de hoofdontsluiting en voornamelijk georiënteerd op deze laan. De positie van het ensemble van gebouwen draagt in belangrijke mate bij aan de uitstraling van de hoofdontsluiting.
Het appartementengebouw is op een klassieke wijze gepositioneerd en staat duidelijk in het zicht. Door deze ligging wordt het appartementengebouw het hoofdgebouw in het plangebied en ogen de andere gebouwen ondergeschikt. Het appartementengebouw eist door de ligging centraal in de zichtas van de laan een voorname uitstraling en heeft de meest prominente plek in het plangebied. Dit gebouw heeft de grootste architectonische allure. De overige gebouwen in het plangebied zijn in architectuur, maar ook in hun ligging hieraan ondergeschikt. Zij versterken de positie van het appartementengebouw en hebben zelf een minder voorname uitstraling.

Oorspronkelijke woning Johanna Hoeve

Oorspronkelijke koeienstal en varkensschuur

Wagenschuur in de jaren ‘50 verbouwd tot woonhuis

Impressie nieuw boerenerf

Gemeente Midden-Delfland
cittaslow

3.0 Deelgebied 1

Boerenerf ‘Hoeve Johanna’

Het bestaande erf van de Johanna Hoeve voorziet al in karakteristieke bebouwing. Om de karakteristiek van deze erfbebouwing te behouden wordt het bestaande ensemble van voorhuis, stal en aangebouwde schuur gehandhaafd. Dit kan door de bestaande opstallen te renoveren (indien haalbaar) of te herbouwen in soortgelijke stijl. Aan het ensemble worden een hooiberg en een agrarische schuur toegevoegd. Zo bestaat het gehele erfensemble uit vier hoofdgebouwen.

- Het oorspronkelijke woonhuis: 1 woning
- De oorspronkelijke stal: 2 woningen
- De hooiberg: 4 woningen
- De schuur: 2 woningen

Het boerenerf behoudt zijn eenheid door het te beschouwen als een gezamenlijk erf. De wooneenheden zijn divers en worden op het erf verbonden door het mandelige gebied dat bestaat uit de oprit, de parkeerplaatsen, een binnenplaats, de bergingen en de paden die alles met elkaar in verbinding brengt. Groene inrichtingselementen zorgen voor privé plekken zonder dat de eenheid verloren gaat. Eenduidigheid in bestratingsmateriaal en materialen voor de erfinrichting maken het erf een geheel.
Hoofdzakelijk bevinden de parkeerplaatsen zich aan de oprit van het erf. De schuurwoningen en de oorspronkelijke Hoeve woning hebben parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal telt het erf 9 woningen met 15 parkeerplaatsen (1,5 pp/woning).

Deelgebied 1; Het boerenerf

Gerestaureerde Hooiberg Hunse kill (1850)

Recreatiewoning Kwakelweg 19

JWG architecten

Bouwbedrijf vd Eijk en Meijers

Gemeente Midden-Delfland
cittaslow

Johanna Hoeve
Dit is de oorspronkelijke woning al dan niet gerenoveerd of herbouwd in dezelfde stijl. Het is een riante eengezinswoning met een begane grond van 120 m² en met 170 m² tuin.
De berging is ondergebracht in de aanbouw waar ook de bergingen van de stalwoningen zitten.

Stalwoningen
De twee stalwoningen zijn gesitueerd in de bestaande stallen. Ook hier geldt dat of de stallen worden gerenoveerd en herontwikkeld of dat er sprake is van complete nieuwbouw waarbij gerefereerd wordt naar de bestaande karakteristiek. De maten zijn overeenkomstig bestaande maten. De woningen worden ontsloten door middel van een informeel boerenerfpad aan de noordzijde. Aan de achterzijde op de zuidkant is een kleine tuin voorzien van groene hagen aansluitend op een informele binnenplaats.

Hooibergwoningen
Op het boerenerf komt een gebouw in de vorm van een hooiberg. De hooiberg is hoofdzakelijk van hout met een rieten kap. Hier bevinden zich 4 kleine appartementen voor bijvoorbeeld starters. 2 woningen op de begane grond met tuin en 2 woningen op de verdieping. Achter op het erf staat een gezamelijke schuur voor de fietsen en afvalcontainers. Aan de oprit van het boerenerf bevinden zich ook de parkeerplaatsen voor deze woningen. In totaal 6.

Schuurwoningen
De laatste woningen op het boerenerf zijn in de schuurwoningen. De gevelbekleding van deze woningen is van donker hout en op het dak komen rode pannen. Het totaal in stijl van een boerenschuur. Deze woningen hebben elk een eigen parkeerplaats in de voortuin. Beide woningen hebben een riante achtertuin. Om het één geheel te laten blijven bestaat de erfscheiding uit groene hagen.

Elektragebouw
Het Elektragebouw van Westland Infra staat aan het begin van het plangebied en past qua uitstraling eigenlijk niet bij de sfeer en kwaliteit van het nieuwe woongebied. Het zou een hele verbetering zijn als het gebouw een donkere kleur krijgt. Een nog betere inpassing van het elektragebouw in het gebied wordt bereikt door het gebouw te potdekselen met zwarte betimmering. Op die manier sluit het gebouwtje qua karakteristiek aan bij het boerenerf. Het gebouwtje wordt onderdeel van het plangebied in plaats van een doorn in het oog.

Bestaand elektragebouw aan de entree van het plangebied

Schuurwoning, De Kemp

Schuurwoning, BAS architectuur

Oude stal omgebouwd tot woning, Mensink

Schuurwoning Eelderwolde

Gemeente Midden-Delfland

cittaslow

Groene erfscheiding

Gemetselde erfafscheiding

Groen erfscheiding en doorlopende paden over het gehele erf

Bestrating passend bij de sfeer van een boerenerf (Hollandsbouwen.nl)

Bestrating passend bij de sfeer van een boerenerf (Hollandsbouwen.nl)

Voorbeeld van parkeren achter hagen

Een kleine boomgaard

Gemeenschappelijk erf

Zoals gezegd behoudt het boerenerf zijn eenheid door het te beschouwen als een gezamenlijk erf. De wooneenheden worden op het erf verbonden door paden die alles met elkaar in verbinding brengen. Functionele paden. Bovenal is een boerenerf voornamelijk groen.
De traditionele indeling in voorerf en achtererf verdwijnt natuurlijk als de bijgebouwen op het erf woningen worden. Bij burgerbewoning bestaat gewoonlijk de behoefte het gehele erf rond de woning als tuin in te richten. Daarbij blijft er weinig ruimte voor een boerenboomgaardje of een moestuin. Er bestaat de mogelijkheid dat een deel van het boerenerf als mandelig erf wordt uitgegeven, waardoor in gezamelijkheid besloten kan worden tot een boomgaardje en/ of een moestuin.
De oprit van de Hoeve Johanna bestaat nu uit halfverharding. Het liefts wordt die behouden. Vanuit praktisch oogpunt valt te begrijpen dat hier wat meer verharding wenselijk is. Ook hiervoor zijn tegenwoordig mooie alternatieven zoals bijvoorbeeld grastegels al dan niet in combinatie met klinkers. De oprit met de parkeerplaatsen zijn onderdeel van het aangezicht van het boerderijensemble. Het is belangrijk dat deze met zorg worden ingericht en dat het parkeren wordt ingepakt door hagen.

Matrialen erf

Bestrating moet ondergeschikt zijn aan de boerderij en het erf, qua uitstraling en qua oppervlakte. Een boerenerf is voornamelijk groen. Bestrating moet bovendien functioneel zijn en niet uit teveel typen materialen en formaten bestaan. Moderne materialen vragen vaak meer aandacht dan de oorspronkelijke materialen. De bekende gebakken klinker (waaltje) is in veel gevallen een geschikt en hoogwaardig bestratingsmateriaal, dat rustig en geloofwaardig toont. Een hoge kwaliteit betonklinker in dezelfde afmetingen kan hier qua uitstraling bij in de buurt komen.

Kies liever geen trendgevoelig materiaal en / of formaat: een decennium later is het achterhaald, terwijl het oorspronkelijke materiaal, bijvoorbeeld gebakken klinkers, er nog prachtig bij ligt. Het zijn de boerderij en het erf / de tuin die de uitstraling bepalen als daar goed over nagedacht is.

Bomen erf

Bij een boerderij horen bomen en struikgewas. Iedere streek heeft zo zijn eigen kenmerkende erfbomen. Dit hangt vaak samen met de bodem: niet alle bomen groeien namelijk van nature overal even goed. Kies bij het aanplanten voor streekeigen bomen.
Ook fruitbomen, solitair of in groepsverband aangeplant, zijn op veel erven nog steeds gezichtsbepalend. De mandelige gebieden van het erf kunnen plaats bieden aan deze fruitbomen. Hetzelfde geldt voor een moestuin die ook kenmerkend is bij een boerderij.

Een kleine moestuin hoort eigenlijk ook op het boerenerf thuis.

Deelgebied 2: De rijwoningen

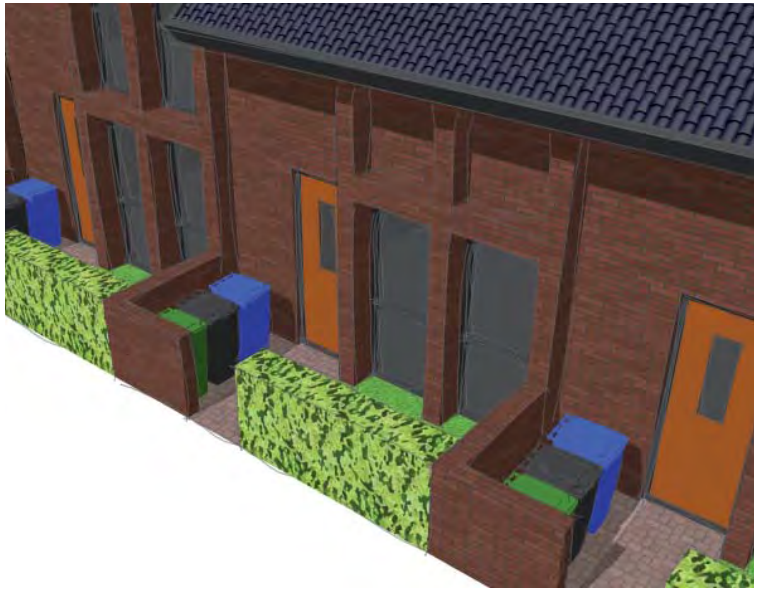
4.0 Deelgebied 2

Rijwoningen

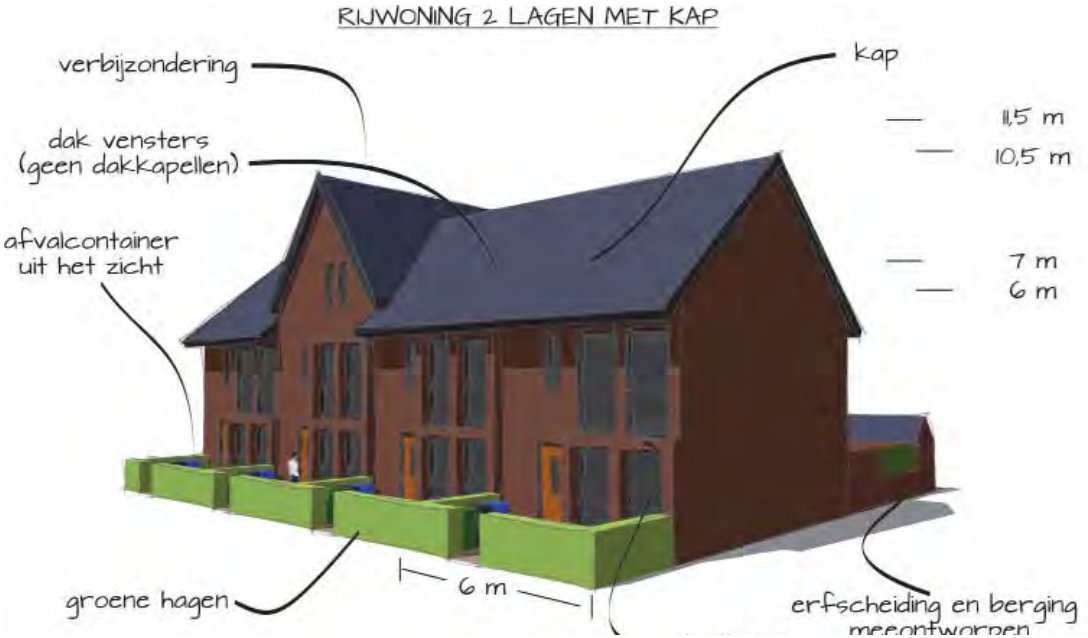
Nadat de weg het boerenerf gepasseerd is, doorkruist de weg een groenstrook waarna het informele karakter van het boerenerf verandert in een symmetrische, meer rigide structuur. De weg komt in het midden van het plan te liggen waardoor de straat aan beide kanten bebouwing krijgt: De rijwoningen.
In totaal kent dit deelgebied 16 woningen. In vier rijtjes van vier woningen onder een zadeldak. Aan de bedrijvenzijde is ook een rijtje van 8 mogelijk. Deze optie komt ten goede van de beleefbaarheid van de sloot en het onderhoud hiervan. Verbijzondering vindt plaats door bij één woning per rijtje de kap een kwartslag te draaien. Ook de goothoogte kan hier iets hoger zijn. In combinatie met verschillende metselwerkdetails ontstaat een speels geheel en blijft het beeld interessant. Alle rijwoningen zijn familie van elkaar. Het moet duidelijk zijn dat het gebied een eenheid vormt.
De woningen aan de kant van het water zijn 1,5 laag met kap en de woningen aan de kant van het bedrijventerrein zijn hoger met 2 lagen en een kap. Zo vindt er een opbouwende hoogte plaats vanuit de bestaande wijk aan de noordzijde.

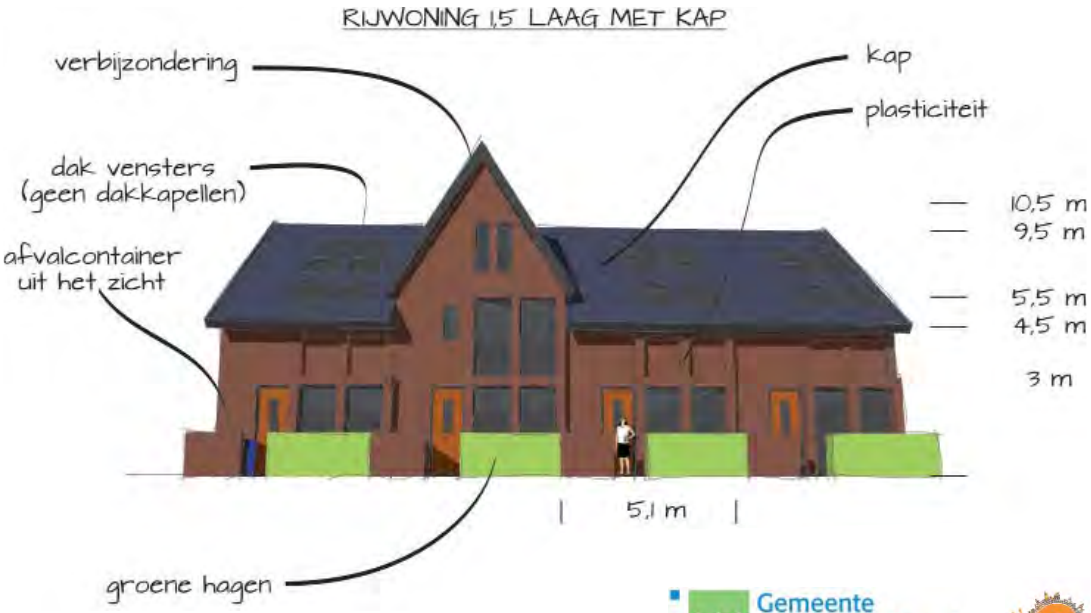
Erfscheiding en bergingen

De rijwoningen hebben een beperkte voortuin van 2 of 3 meter waar plek geboden wordt aan de afvalcontainers. Deze worden uit het zicht gehouden door hagen of een muurtje in het zelfde metselwerk als de woning.
In de achtertuin bevindt zich een berging die ook in dezelfde stijl is als de woningen. Aan de achterzijde is er sprake van een gemetselde erfscheiding waar sprake is van confrontatie met openbaar groen (toegankelijk of niet) en (semi) openbare ruimte. Omdat de woningen niet overal met de voorkant aan de straat zijn gesitueerd moet er extra aandacht besteedt worden aan de erfscheidingen naar openbaar gebied en naar de waterzijde. Overal geldt in deze situatie dat de erfscheiding in dezelfde gebouwde stijl is als de woningen. Dit zorgt voor een kwalitatief duurzaam geheel. Tussen de woningen in wordt de eerste 2 meter erfscheiding ook in metselwerk uitgevoerd. Het metselwerk kan varieren van één kleur voor alle rijtjes of ton sur ton. De kozijnen zijn in een donkere kleur. In ieder geval anders dan de kozijnkleur in deelgebied 3.
De rijwoningen aan de kant van het dorp zijn met de rug naar elkaar toegekeerd. Hier is aandacht vereist voor de kopgevels die het gezicht zijn vanaf de straat. Blinde en saaie gevels moeten voorkomen worden.
Door de rug aan rug positionering onstaat een open binnengebied. Zo wordt voorkomen dat er een achterkanten situatie aan het water ontstaat. Een natuurvriendelijke oever van 5 meter zorgt voor een natuurlijke overgang naar de bebouwing.
De rijwoningen aan de kant van het bedrijventerrein zijn gesitueerd met de voorkant aan de straat. Groene hagen vormen aan de voorkant de erfscheiding. Afvalcontainers worden hier zo aan het zicht onttrokken. Aan de achterzijde is de erscheiding en de bergingen uitgevoerd in dezelfde metselsteen als de woningen.



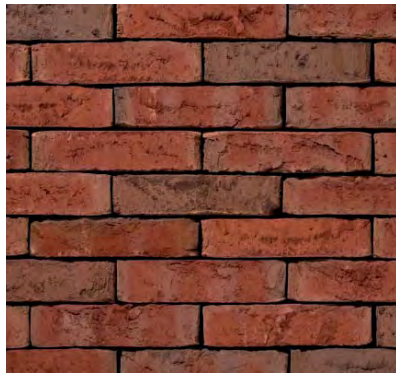
Kliko's achter muurtjes in de stijl van de woning





Beeldkwaliteit Rijwoningen

- woningen voorzien van een kap
- per rij een verbijzondering door gedraaide kap
- voortuin voorzien van hagen en
- opstelplaats containers (bij de 1,5 laag met kap is deze gemetseld)
- genuanceerd metselwerk (rood/paarstint of ton sur ton)
- donkere gedekte pannen
- kozijnen donker
- bijpassende kleur voordeur
- metselwerk detailering voor dieptewerking gevel, plasticiteit
- indien dakkapellen in het voordakvlak deze meeontwerpen
- aandacht voor de kopgevel aan de straatzijde (blinde gevel uitgesloten)



Genuanceerde steen rood/paars of ton sur ton

Achterzijde

- Erfscheiding tussen de woningen: eerste 2 m erfscheiding metselwerk zelfde kleur als hoofdgebouw.
- Langs paden aan de achterzijde van de woningen erfscheiding in metselwerk en zelfde kleur als hoofdgebouw (eventueel in combinatie met groen).

Referentiebeelden rijwoningen met dwarskap als verbijzondering

Gemetselde erfafscheiding

Bijgebouw en tuinmuur landelijke stijl

Tuinmuren

Groene erfafscheiding

Deelgebied 3: tweekappers en vrijstaande woningen

5.0 Deelgebied 3

Tweekappers en vrijstaande woningen

Over de sloot begint deelgebied 3. Hier vindt ook een versmalling in het wegprofiel plaats. Deze woningen hebben garages en opritten dat ruimte aan de straat geeft. Er wordt hier deels op eigen terrein geparkeerd. Aan de straat volstaat langsparkeren. Dit ensemble van 6 woningen is divers doordat kaprichtingen steeds wisselen. Het zijn aangeklede woningen met veel metselwerkdetails. Onderling zijn de woningen verschillend maar door eenheid in materiaalgebruik vormen ze gezamenlijk toch een ensemble. Tuinen worden omringd door passende hagen (geen coniferen).

Beeldkwaliteit tweekappers en vrijstaande woningen

- het ensemble is één architectonische familie
- Repetitie van woningen beperken (maximaal één gelijke tweekapper)
- voorzien van kap met differentiatie onderling
- genuanceerd metselwerk geel/oranje of geel/bruin of ton sur ton (een andere kleur dan in deelgebied 2 is gebruikt)
- rode gedekte pannen (andere kleur dan deelgebied 2)
- kozijnen wit
- bijpassende kleur voordeur
- metselwerk detailering voor dieptewerking gevel, plasticiteit
- indien dakkapellen deze meeontwerpen
- garage in zelfde stijl als hoofgebouw
- voortuin en achtertuin voorzien van hagen

Oranje/rood ton sur ton

Geel/grijs ton sur ton

Referentie tweekappers

Eenmalig is eenzelfde kap bij de twee-onder-1-kapwoning mogelijk.

Vogelview plan Keenenburg V fase II

4.0 Deelgebied 4

Woongebouw

De rondgang aan het einde van de ontsluitingsweg tezamen met boompartijen markeert deelgebied 4. Hier ligt het appartementengebouw in het groen als overgang van de nieuwe buurt naar het buitengebied. De ontsluitingsweg die kaarsrecht op het gebouw afloopt en eindigt in een rondgang geeft het laatste gebouw in het plan een prominente plek. Gelegen aan de rand van het dorp omringd met groen wordt de plek een soort nieuwe buitenplaatst.
Voornamelijk de symmetrie van de ontsluitingsweg ten opzichte van het gebouw nodigt uit om het gebouw ook symmetrisch te ontwerpen. Hier van afwijken kan het beeld juist spannender maken. Beide opties zijn mogelijk. De plek aan de golfbaan benaderukt de statigheid. Uitgangspunt is of 6 grote appartementen of 7 à 8 wat kleinere appartementen.

Het woongebouw bestaat uit één duidelijke hoofdvolume met een kap of gedeeltelijk een kap. Het gebouw staat op een sokkel. De begane grondverdieping is hoger. Vanwege de prominente plek kan het materiaalgebruik en de kleur afwijken van het traditionele metselwerk in de andere deelgebieden. Het woongebouw onderscheidt zich van de andere woningen in de nieuwe buurt maar sluit wel hierop aan. Een voorbeeld van een prominent gebouw in Schipluiden is het oude Raadshuis. De referentiebeelden zijn voornamelijk historiserend, maar een eigentijdse invulling is ook mogelijk. Ook schijnsymmetrie kan juist bijdragen aan een meer ontspannen opzet.

Buitenplaats Schaep en Burgh in 's-Graveland

Oud raadshuis Schipluiden

Aangezicht golfbaanzijde (2 lagen en een halve 3e laag + kap)

Gelegen aan water en groen (2 lagen + terugliggende kap en een halve 3e laag + kap)

Symmetrie van weg en gebouw geeft statigheid aan het geheel.

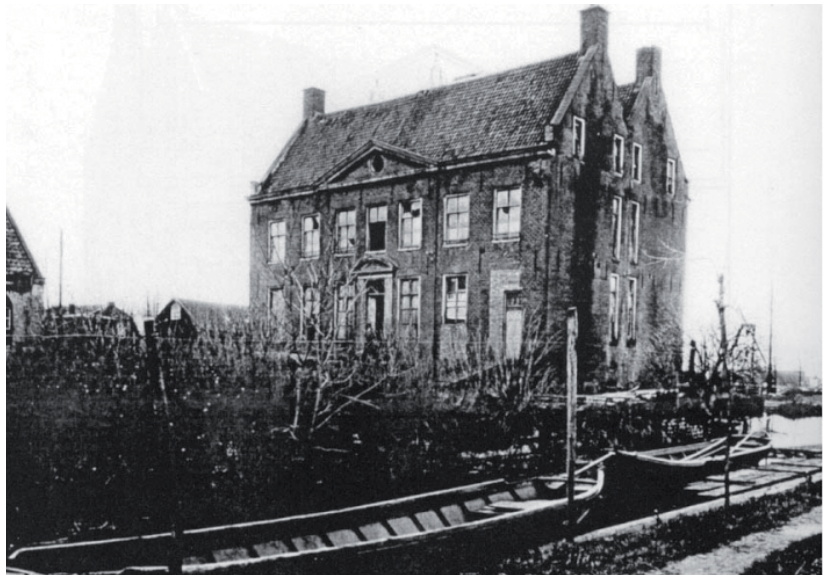
Buitenplaats in het groen met uitzicht over de golfbaan

Gemeente Midden-Delfland

citta slow

De straat als symmetrische as begeleidt door bomen fungeert als oprijlaan naar het woongebouw dat aandoet als een statige buitenplaats.

Appartementen Spreeuwenest Maasland



Huis de Wiers Nieuwegein gebouwd in 1654

Villa Euphonia Alphen a/d/ Rijn

Huis de Wiers Nieuwegein 2007 JDdV Architecten Eigentijdse buitenplaats

Gemeente Midden-Delfland
cittaslow

Buitenplaatse Beeckenstijn

Buitenplaats De Hoogt Maarn

Driebergen Sparrendaal

Hoekenburg Stompwijk

Beplante wadi (foto Wendy Venhorst)

Wadi in combinatie met spelen

Open goot (foto Merlijn Michon)

TTE Direct Groen parkeerplaatsen

5.0 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

Duurzaamheid

Keenenburg V fase 2 is een nieuw plan dat kansen biedt om zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. Voldoen aan het bouwbesluit is niet genoeg. Dit zijn minimale eisen. Nieuwe woningen zijn in dit plan energieneutraal en gasloos. Bij de ontwikkeling van de woningen staat het respect voor mens en milieu voorop. Duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik, maar ook over;

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond woonmilieu en een gezonde woonomgeving;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, materialen die vrijkomen hergebruiken;
- verantwoord watergebruik;

Zo kan bijvoorbeeld een hemelwaterinstallatie regen opvangen waarmee bewoners de wc doorspoelen. Dit bespaart drinkwater. En zo zijn er nog veel meer innovatieve duurzaamheidsmaatregelen die in deze groene duurzame wijk toepassing kunnen vinden.

Klimaatbestendig inrichten van de buurt

Duurzaam waterbeheer moet voorkomen dat er wateroverlast ontstaat en regenwater niet vervuilt. Door veel verharde oppervlakken loopt regenwater niet makkelijk in de grond. De nadruk ligt op maatregelen die water vasthouden waardoor eventueel overlast van water wordt voorkomen.
In voorliggende bouwplan willen wij dat bereiken door hemelwater, wat valt op de woningen en wegen, af te voeren door middel van een stelsel van goten. Hierbij wordt er geen verbinding gemaakt met een vuilwaterriool. In de openbare ruimte wordt een stelsel van bijvoorbeeld molgoten aangelegd en afgevoerd op wadi's (water afvoer door drainage en infiltratie) of andere waterbergings- en infiltratievoorzieningen in het openbaar gebied zoals Aquaflow. Al het water wordt dan gezuiverd; zware metalen worden gebonden aan een vlijlaag in de wegfundering en bacteriën breken koolwaterstoffen af.

Overige klimaatadaptieve en duurzame maatregelen

Andere maatregelen die wij willen toepassen in de wijk zijn:

- groene tuinen en regentonnen (verharding limiteren)
- straten voorzien van waterdoorlatende verharding (klinkers) al dan niet in combinatie met aquaflow
- energiezuinige verlichting (led, zelfdimmend)
- verlichting alleen waar nodig (afstand vergroten, aantal verminderen)
- wadi's in combinatie met biodiversiteit (beplanting)
- wadi's in combinatie met spelen (natuurlijk spelen)
- water in het zicht door molgoten
- ruimte voor groen, bomen en water
- groen/ natuurlijk spelen
- groen parkeren (grastegels)
- natuurvriendelijke oevers

Gemeente
Midden-Delfland

Bijlage 9. Civieltechnische randvoorwaarden Keenenburg V, fase 2, d.d. …...

Bijlage 9

- **Civieltechnische Randvoorwaarden Keenenburg V, fase 2**

  NOG TOE TE VOEGEN

Bijlage 10. Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Midden-Delfland 2014

Gemeente Midden-Delfland

cittaslow

Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Midden-Delfland 2014

Inhoudsopgave

INLEIDING **3**

1. DEFINITIES **6**

2. GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN **7**

3. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN **8**

3.1 Algemeen juridisch kader 8
3.2 Uniforme documenten 8
3.3 Algemene beginselen bij inkoop 9
3.4 Grensoverschrijdend belang 9
3.5 Mandaat en volmacht 9
3.6 Afwijkingsbevoegdheid 9

4. ETHISCHE EN IDEËLE UITGANGSPUNTEN **10**

4.1 Integriteit 10
4.2 Duurzaam inkopen 10
4.3 Innovatie 11

5. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN **12**

5.1 Product- en marktanalyse 12
5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie 12
5.3 Lokale economie en het midden- en kleinbedrijf (MKB) 12
5.4 Samenwerkingsverbanden 12
5.5 Bepalen van de inkoopprocedure 13
5.6 Economisch meest voordelige inschrijving 13
5.7 Raming en financiële budget 14
5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen 14

6. ORGANISATORISCHE UITGANGSPUNTEN **15**

6.1 Inkoopproces 15
6.2 Inkoop in de organisatie 16
6.3 Verantwoordelijken 16

Inleiding

Inkoop en aanbesteden is een van de belangrijkste processen bij de besteding van de door de raad beschikbaar gestelde financiële middelen. Voor overheden geldt, dat gemeenschapsgelden zo goed mogelijk moeten worden besteed en dat over die besteding verantwoording moet kunnen worden afgelegd. De gemeente Midden-Delfland spant zich daarom in voor een (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk.

De missie en de beleidsspeerpunten van de gemeente zijn de basis voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze wordt kort toegelicht.

Missie en beleidsspeerpunten

a. De missie

De ambitie van de gemeente Midden-Delfland is, voor nu en in de toekomst, het waardevolle landschap van Midden-Delfland op een duurzame manier te behouden en de regio een gebied te geven waarin eenieder terecht kan voor de beleving van natuur, ruimte en recreatie. Een open veenweidelandschap met de koe in de wei en veehouders als beheerder staan centraal. Deze opgave, geeft de gemeente een duidelijke positie te midden van buurgemeenten die op stedelijke ontwikkeling en glastuinbouw zijn gericht. Het open Midden-Delflandgebied vervult een belangrijke recreatieve functie voor de regio. De gemeente ziet het als een belangrijke taak om via actief beleid de functies van landbouw, natuurbeheer en recreatie met elkaar in balans te houden.

Alleen een goed functionerende gemeente kan effectief zorg dragen voor het Midden-Delflandgebied. De gemeente Midden-Delfland heeft daarom een verantwoordelijkheid richting haar eigen inwoners. Betrokken en tevreden bewoners zijn onmisbaar voor het uitdragen van de waarde van het gebied van Midden-Delfland naar de regio. De gemeente vormt voor burgers een herkenbaar en toegankelijk bestuur dat aandacht heeft voor het behoud en versterking van de identiteit van de afzonderlijke dorpen en buurtschappen. Levendige vitale dorpen zijn onmisbaar voor een krachtige, goed functionerende gemeente. De zorg voor de leefbaarheid in de dorpen en buurtschappen is daarmee onlosmakelijk verbonden.

b. Beleidsspeerpunten

Gebiedsvisie Midden-Delfland®2025
De gemeente Midden-Delfland is een open groene gemeente in het hart van de metropool Rotterdam- Den Haag. De gemeente maakt onderdeel uit van het landschap van Midden-Delfland, dat groter is dan de gemeentegrenzen. Een groot gedeelte van het buitengebied van Midden-Delfland bestaat uit het agrarisch kerngebied. De glastuinbouw bij met name de dorpen Maasland en Den Hoorn is een belangrijke economische pijler voor de gemeente. Daarnaast is in alle dorpen een stevige basis aanwezig voor het MKB.

De gemeente Midden-Delfland heeft een open en groen gebied dat mogelijkheden biedt voor rust, ruimte en recreatie in een verder verstedelijkte omgeving. Daarbij gaat het om een eeuwenoud agrarisch cultuurlandschap met grote waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie. De kernopgave is het in stand houden en versterken van die functie voor Midden-Delfland® 2025.

Hof van Delfland
De Hof van Delfland is het netwerk van groengebieden en landschappen midden tussen de levendige steden Den Haag, Delft, Zoetermeer en Rotterdam. Kern van het gebied is het beschermde veenweidelandschap van Midden-Delfland en Oude Leede. Er omheen liggen verschillende groene gebieden die stad en land aan elkaar verbinden. Zestien partijen werken samen in de Hof van Delfland Raad, om het kerngebied groen en open te houden en de verbindingen tussen stad en land te verbeteren en te versterken. We hebben samen met betrokken partijen en organisaties in het gebied een Ruimtelijke Visie gemaakt en een Uitvoeringsplan. We werken samen om ervoor te zorgen dat deze plannen ook uitgevoerd worden. Uitvoering van de gebiedsvisie vindt dan ook plaats in overleg met de Hof van Delfland.

Cittaslow
In 2008 is de gemeente de eerste Cittaslow van Nederland geworden. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Een Cittaslow koestert het authentieke en stimuleert de vooruitgang die wordt bereikt door innovatieve technieken. Cittaslow maakt mensen bewust en inspireert hen. Samen met de inwoners en bedrijven werkt de gemeente aan het op een duurzame wijze vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving in de dorpen en het buitengebied. Ambacht, traditie, respect voor de natuur en innovatie zijn daarbij belangrijk.

Toekomstvisie Vitale dorpen
Waar Midden-Delfland®2025 het instrument is voor de instandhouding van een open agrarisch cultuurlandschap is de toekomstvisie Vitale dorpen gericht op de respectvolle ontwikkeling van de historische dorpen met het doel deze aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren. 'Behoud door ontwikkeling" is het thema; behoud van het goede, en tegelijkertijd meegaan met de tijd en deze waarden doorontwikkelen.
Vitale dorpen maak je niet alleen, dat doe je met de mensen die in de dorpen en buurtschappen wonen, ondernemen en de dorpen een warm hart toedragen.
De visie is gebaseerd op vijf speerpunten:

1. Wonen voor het leven; de dorpen zijn zo ingericht dat jong en oud een leven lang met veel plezier in Midden-Delfland kan wonen
2. Gezond Midden-Delfland. Inwoners voelen zich goed zowel geestelijk als lichamelijk in het open en groene Midden-Delfland.
3. Midden-Delfland onderneemt. Het ondernemerschap leeft. Ondernemers spelen in op het unieke karakter van de dorpen in een open en groen Midden-Delfland.
4. Gastvrije dorpen. Mensen van buiten Midden-Delfland voelen zich welkom in de dorpen en vermaken zich in Midden-Delfland.
5. Bewust op weg. Het transport in, van en naar Midden-Delfland is veilig, efficiënt en schoon.

De gemeente heeft een stimulerende, regisserende en faciliterende rol bij de uitvoering van de visie. In een uitvoeringsprogramma is aangegeven welke initiatieven op de korte, middellange en lange termijn opgepakt worden. Behoud door ontwikkeling en Cittaslow zijn nauw met elkaar verweven. Door een goede benutting van het keurmerk en uit te bouwen in samenwerking met de inwoners en ondernemers van Midden-Delfland bouwen verder aan Vitale dorpen.

Dienstverlening
Het dienstverleningsmodel is de derde pijler op basis waarvan de gemeentelijke organisatie werkt. Ons dienstverleningsmodel is gebaseerd op het concept Antwoord©, regionale ontwikkelingen en lokale ambities. Uitgangspunt is dat de gemeente de meest nabije overheid is en dat daarbinnen het Klant Contact Centrum het eerste aanspreekpunt is voor onze inwoners en ondernemers. De dienstverlening kenmerkt zich door gastheerschap, een klantgerichte houding en kwaliteit. De inwoner of ondernemer heeft de keuze op welke manier hij contact wenst met de gemeente. Dat kan digitaal, telefonisch, per post of fysiek. De kwaliteit moet op alle kanalen gelijk zijn. Dat vraagt een verdere ontwikkeling op en van de digitale dienstverlening en een houding gericht op maatwerk daar waar nodig.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid
Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente is gebaseerd op het VNG Model inkoop- en aanbestedingsbeleid en na consultatie van de lokale ondernemers van de gemeente tot stand gekomen. Aan dit model is een aantal zaken toegevoegd dat betrekking heeft op de gemeente Midden-Delfland, zoals aspecten ter stimulering van de lokale economie en het lokale MKB.

Belangrijke vragen bij het bepalen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn geweest:

- Hoe kan de gemeente, binnen de wettelijke kaders, op een economisch verantwoorde wijze innovatie en duurzaamheid in haar inkoopbeleid opnemen?
- Hoe kan de gemeente, binnen de wettelijke kaders, de lokale economie versterken?

Deze vragen zijn in dit beleid verwerkt.

Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid maakt het inkoopproces inzichtelijk en transparant door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen inkoop in de gemeente plaatsvindt. De gemeente leeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, is de gemeente continu bezig met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit beleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de gemeente. Daarnaast gaat de gemeente bij het inkopen van werken, leveringen of diensten uit van:

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

1. Definities

In dit inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Aanbesteden	Het proces van inkopen waarbij de opdrachtgever op transparante wijze de opdracht verstrekt aan een opdrachtnemer, die voldoet aan bepaalde eisen en die de beste aanbieding heeft gedaan.
Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in de Aanbestedingswet. Onder diensten vallen alle inkopen die niet onder werken of leveringen vallen.
Gemeente	De gemeente Midden-Delfland, zetelend aan de Anna van Raesfeltstraat 37, te (2636 HX) Schipluiden.
Inkoop/inkopen	(Rechts)handelingen van de gemeente gericht op de verwerving van werken, leveringen of diensten en die een of meerdere facturen van een ondernemer met betrekking tot bedoelde werken, leveringen of diensten tot gevolg hebben.
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Het beleid met daarin opgenomen doelen, kaders, uitgangspunten, drempelbedragen en randvoorwaarden met betrekking tot de inkoop van werken, leveringen of diensten.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in de Aanbestedingswet. Leveringen omvatten aankoop, lease, huur en huurkoop.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.
Ondernemer	Een 'aannemer', een 'leverancier' of een 'dienstverlener'.
Werken	Werken als bedoeld in de Aanbestedingswet. Werken betreffen alle bouwkundige en civieltechnische werken. Hieronder valt de bouw van een brug, een kantoorgebouw of de aanleg van een weg. Onderhoudswerkzaamheden voor het in stand houden van het werk en verbouwingswerkzaamheden vallen ook onder werken. In bijlage I van de Richtlijn 2004/18/EG staat een limitatieve lijst van werkzaamheden die onder werken vallen.

2. Gemeentelijke doelstellingen

De gemeente heeft met dit inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen:

a. Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.
De gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.

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

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

d. Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de gemeente
Inkoop moet tenslotte ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

e. De gemeente stelt een administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor ondernemers voorop.
Zowel de gemeente als ondernemers verrichten vele administratieve handelingen (zoals het opvragen van allerlei bewijsstukken met betrekking tot uitsluitingsgronden en/of geschiktheidseisen) tijdens het inkoopproces. De gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de gemeente hiertoe digitaal inkopen (en aanbesteden). De gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme 'eigen verklaring'.

f. Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de gemeente.
In het bijzonder sluit het beleid aan op het volgende gemeentelijke beleid:
1. Visies Midden-Delfland®2025 en Behoud door ontwikkeling;
2. Economisch beleidskader Midden-Delfland 2012-2016;
3. Gedragscode ambtelijke organisatie gemeente Midden-Delfland;
4. Milieubeleidsplan Midden-Delfland 2011-2014;
5. Uitgangspunten van de filosofie van Cittaslow, waarbij het streven is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van leven. Authenticiteit, duurzaamheid en innovatie zijn hierbij belangrijke waarden.

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

a. De gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.

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

- **Aanbestedingswet:** dit wettelijke kader implementeert de Europese Richtlijnen 2004/18/EG en 2004/17/EG ('Aanbestedingsrichtlijnen') en Richtlijn 2007/66/EG ('Rechtbeschermingsrichtlijn'). Deze wet biedt één kader voor overheidsopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen.
- **Europese wet- en regelgeving**: wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. De 'Aanbestedingsrichtlijnen' vormen momenteel de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.
- **Burgerlijk Wetboek:** het wettelijke kader voor overeenkomsten.
- **Gemeentewet**: het wettelijke kader voor gemeenten.
- **Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur:** het wettelijke kader voor de integriteitsbeoordeling door openbaar bestuur met betrekking tot overheidsopdrachten.

3.2 Uniforme documenten

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

- Aanbestedingsreglement werken 2012 ('ARW 2012'):
  Het ARW 2012 is een reglement voor aanbestedingen van werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten. Het beschrijft zowel de Europese aanbestedingsprocedure als aanbestedingsprocedures onder de Europese drempel. Het hanteren van het ARW 2012 is een verplichting voor opdrachten onder de Europese drempel en kan worden toegepast bij opdrachten boven de Europese drempel;
- Gids Proportionaliteit:
  De naleving van de Gids Proportionaliteit is verplicht voor zowel opdrachten boven de Europese drempel als onder de drempel en geeft handvatten voor een redelijke toepassing van het proportionaliteitsbeginsel. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de keuzes die de gemeente maakt en de eisen en voorwaarden die zij stelt bij een aanbesteding, in redelijke verhouding dienen te staan tot de aard en omvang van de aan te besteden opdracht;
- Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012):
  De UAV 2012 is het resultaat van samenwerking tussen de bouwsector en de overheid. De UAV 2012 is uitgegroeid tot een standaard regeling. Met het van toepassing verklaren van de UAV 2012 wordt een bestek of aannemingsovereenkomst vereenvoudigd doordat veel administratieve zaken in de bestektekst kunnen worden weggelaten. Bestekken en overeenkomsten zijn bij toepassing van de UAV 2012 meer uniform. Het opstellen van een overeenkomst of een bestek wordt op deze wijze minder arbeidsintensief;
- VNG model Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten met een addendum m.b.t. aansprakelijkheid:
  Het VNG Model voor leveringen en diensten voldoet aan de regels in de Aanbestedingswet. Belangrijk is dat het VNG Model rekening houdt met de belangen van gemeenten en opdrachtnemers. In de VNG voorwaarden wordt echter de aansprakelijkheidsbepaling niet nader ingevuld. Een addendum - met inachtneming van de Gids Proportionaliteit - op de VNG voorwaarden is hierover opgesteld. Hierin wordt gekozen voor de optie uit de toelichting van de VNG voorwaarden met een beperking van de aansprakelijkheid.

3.3 Algemene beginselen bij inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De gemeente neemt bij overheidsopdrachten en concessie overeenkomsten boven de (Europese) drempelwaarden en bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten onder de (Europese) drempelwaarden met een duidelijk grensoverschrijdend belang de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

- **Gelijke behandeling:** Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie:** Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie:** De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
- **Proportionaliteit (evenredigheid):** De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.
- **Wederzijdse erkenning:** Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de gemeente.

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De gemeente neemt bij haar Inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4 Grensoverschrijdend belang

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

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

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

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de gemeente. De gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn slechts mogelijk en toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. De gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.
De gemeente eist dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde Gedragscode ambtelijke organisatie gemeente Midden-Delfland. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

b. De gemeente contracteert enkel met integere ondernemers.
De gemeente wil enkel zaken doen met integere ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van ondernemers is bij inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden, het hanteren van de 'Gedragsverklaring aanbesteden' of een toets in de zin van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB).

4.2 Duurzaam inkopen

a. Bij inkopen neemt de gemeente milieuaspecten in acht.
De gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk duurzaam in te kopen. Duurzaam inkopen is het meenemen van milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het volgende:

- Bij de product- en marktanalyse inventariseert de gemeente welke werken, leveringen of diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.
- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.
- De gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (E-procurement, gebruik van e-mail etc.).
- Op termijn zal de gemeente de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie en de werkwijze.

De gemeente realiseert dit door in het bestek en bij de beoordeling van de aanbestedingen wegingsfactoren voor duurzaamheid toe te kennen. Hierbij kunnen bedrijven zich onderscheiden op basis van circulaire economie, biobased economy en duurzaamheid. Ook wordt bij de criteria rekening gehouden met het verkleinen van de ecologische voetafdruk op basis van reis- en transportafstanden.

Met betrekking tot een aantal 'product- groepen' zijn door Agentschap.nl zogenaamde 'duurzaamheidscriteria' opgesteld. Deze zijn te vinden op www.pianoo.nl.
Het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft bijvoorbeeld de duurzaamheidscriteria die betrekking hebben op de GWW-sector geschikt gemaakt voor toepassing in RAW-bestekken door middel van het opstellen van de 'RAW-Catalogus Bepalingen – Duurzaam Inkopen'.

b. Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.
Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie, arbeidsomstandigheden en – indien passend – socialreturn. De gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig - de participatie van arbeidsgehandicapten in het arbeidsproces. Daarnaast worden werken, leveringen en/of diensten geweerd die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

De gemeente realiseert dit door in het bestek en bij de beoordeling van de aanbestedingen wegingsfactoren op te nemen voor het in dienst hebben of nemen van mensen met een afstand tot de reguliere arbeidsmarkt. Hierbij gaat het om inschakeling van een sociale werkvoorziening, arbeidsgehandicapten en reïntegratie. Een wegingsfactor is dat in het aanbestedingsdocument een vast bedrag of percentage van de totale prijs niet in beschouwing wordt genomen om de economisch meest voordelige offerte vast te stellen.

4.3 Innovatie

De gemeente moedigt innovatiegericht inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de gemeente ruimte aan de ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand 'product'.

De gemeente realiseert dit door bij haar inkoop en aanbestedingen rekening te houden met het doel dat bereikt moet worden. Ondernemers kunnen in hun offerte dit doel als uitgangspunt nemen.

Innovatie is opgenomen als EMVI-criteria, zie ook paragraaf 5.6.

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

a. Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.
De gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product' en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsultatie met ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

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

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

5.3 Lokale economie en het MKB

De gemeente heeft oog voor de lokale economie en het MKB, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van ondernemers leidt.
De gemeente heeft als doel om de lokale economie en het MKB goede kansen te bieden bij inkopen en aanbesteden. Uitgangspunt is wel dat alle ondernemers gelijke kansen moeten krijgen en discriminatie moet worden voorkomen. De gemeente houdt echter bij inkopen de mogelijkheden voor deze groep in het oog. Dit doet de gemeente door:

1. In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, wordt rekening gehouden met de lokale economie en lokale MKB. Dit doet de gemeente in ieder geval door – daar waar mogelijk - bij een meervoudige onderhandse offerteaanvraag minimaal één lokale ondernemer uit te nodigen om een inschrijving te doen. Zie ook paragraaf 5.5;
2. Daar waar mogelijk opdrachten in percelen te verdelen. Zo wordt de mogelijkheid voor de lokale economie en lokale MKB om ook mee te dingen tijdens een aanbesteding groter;
3. Daar waar mogelijk het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming bij opdrachten;
4. Daar waar mogelijk, bij het opstellen van het bestek rekening te houden met het verkleinen van de ecologische voetafdruk op basis van reis- en transportafstanden:
5. Het verminderen van de administratieve lasten door het stellen van proportionele selectiecriteria en dus het voorkomen van onnodig zware selectie- en gunningscriteria. De gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme 'eigen verklaring'. Zie ook hoofdstuk 2 onder e;
6. Het lokale MKB proactief te informeren over de procedures/regels die gehanteerd worden bij aanbestedingen.

5.4 Samenwerkingsverbanden

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

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

De gemeente zal – met inachtneming van de Gids Proportionaliteit - bij de onderstaande bedragen de volgende procedures hanteren, tenzij blijkt dat dit niet aansluit bij het type inkoop en het karakter van de markt waarin de ondernemers opereren. In dat laatste geval kan de gemeente ook kiezen voor een andere procedure. De inkoopprocedure wordt dan bepaald aan de hand van de volgende (onderzoeks)criteria:

- Omvang van de opdracht;
- Transactiekosten voor de aanbestedende dienst en de inschrijvers;
- Aantal potentiële inschrijvers;
- Gewenst eindresultaat;
- Complexiteit van de opdracht;
- Type van de opdracht en het karakter van de markt.

	Werken	**Leveringen**	**Diensten**
Enkelvoudig	Tot € 100.000	Tot € 50.000	Tot € 50.000
Meervoudig	Tussen € 100.000 en € 1.500.000	Tussen € 50.000 en € 150.000	Tussen € 50.000 en € 150.000
Nationaal (openbaar)	Tussen € 1.500.000 en € 5.186.000 (=tot Europees drempelbedrag)*	Tussen € 150.000 en € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*	Tussen € 150.000 en € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*
Europees	> € 5.186.000 (=vanaf Europees drempelbedrag)*	> € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*	> € 207.000 (=tot Europees drempelbedrag)*

In onderstaande tabel staan de drempelbedragen die gelden voor de gemeente.
De bedragen in deze tabel zijn exclusief BTW.

*Indien deze bedragen wijzigen gelden de gewijzigde bedragen.

Enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag
De gemeente vraagt minimaal aan één ondernemer een offerte.

Meervoudig onderhandse offerteaanvraag
De gemeente vraagt ten minste aan drie ondernemers en ten hoogste aan vijf ondernemers een offerte. Indien mogelijk wordt dan minimaal één lokale ondernemer uitgenodigd voor het uitbrengen van een offerte.

Nationaal aanbesteden
Onder de (Europese) drempelbedragen zal de gemeente nationaal aanbesteden. De gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging (via www.TenderNed.nl) plaatsen.

Europees aanbesteden
Boven de (Europese) drempelbedragen zal de gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit in een bepaald geval niet nodig is op grond van de geldende wet- en regelgeving. De gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging (via www.TenderNed.nl) plaatsen.

5.6 Economisch meest voordelige inschrijving

Economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) houdt in dat de selectie niet uitsluitend op basis van prijs geschiedt, maar onder meer kwaliteitsaspecten zijn hierbij van belang .

De gemeente gunt een overheidsopdracht op grond van EMVI.

EMVI-criteria kunnen onder andere betreffen (zie ook 2.115 Aanbestedingswet):

a. kwaliteit;
b. prijs;
c. technische waarde;
d. esthetische en functionele kenmerken;
e. milieukenmerken;
f. gebruikskosten;
g. rentabiliteit;
h. klantenservice en technische bijstand;
i. datum van levering;
j. termijn voor de levering of uitvoering;
k. innovatie.

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

5.7 Raming en financiële budget

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

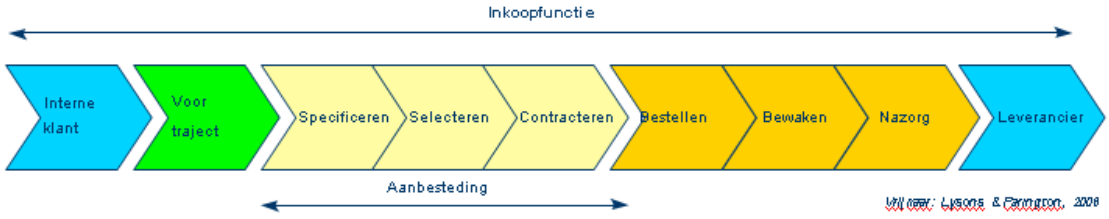
5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

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

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoopproces

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



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

6.2 Inkoop in de organisatie

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

6.3 Verantwoordelijken

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