

Ontwerp exploitatieplan
Moorwijk
Gemeente Boxtel

20 december 2013

R.152240 - 827 - 02

Inhoudsopgave

Deel 1	Toelichting exploitatieplan Moorwijk	3
1	Inleiding.....	4
1.1	De ontwikkeling.....	4
1.2	Doel exploitatieplan	4
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Toelichting exploitatie(plan)gebied	6
2.1	Het exploitatie(plan)gebied	6
2.2	Relatie planologische maatregel	6
2.3	De exploitatieplan grens	6
2.4	Eigendomssituatie / te verwerven gronden	7
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	8
3.1	Omschrijving bouwrijp maken	8
3.2	Omschrijving nutsvoorzieningen	8
3.3	Omschrijving inrichting plangebied (woonrijp maken).....	8
4	De exploitatieopzet	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Parameters	11
4.3	Ruimtegebruik.....	11
4.4	Programma	12
4.5	Fasering.....	12
4.6	Kosten	12
4.7	Opbrengsten	16
4.8	Exploitatieopzet	17
5	Herziening en afrekening	20
5.1	Jaarlijkse herziening	20
5.2	Eindafrekening	21
6	Rechtsbescherming exploitatieplan.....	22
6.1	Ter inzage legging exploitatieplan Moorwijk.....	22
6.2	Zienswijzen	22
DEEL 2	Regels exploitatieplan Moorwijk	23

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens en Eigendommen', Gemeente Boxtel, registratienummer: 13-I-023, d.d. 26-03-2013;

Bijlage 2. Kaart 'Exploitatietekening Bestemmingsplan Moorwijk', Gemeente Boxtel, registratienummer: 2013-45-01, d.d. 05-09-2013;

Bijlage 3. 'Taxatierapport inbrengwaarde Exploitatieplan Moorwijk, Arcadis, kenmerk B.01015.513551.0100, d.d. 2 december 2013

Bijlage 4. Resultaat plankostenscan VROM

Bijlage 5. Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Moorwijk, gemeente Boxtel

Bijlage 6. Inrichtingstekening Moorwijk, Taken Landschapsarchitectuur en ecologie, tekeningnummer 00134-015, 30-10-2009

Bijlage 7. Inkoop en aanbestedingsbeleid, gemeente Boxtel, mei 2013

Bijlage 8. Eisen aan werkzaamheden voetpad Parkweg-Molenwijkseweg, Gemeente Boxtel, september 2013

Bijlage 9. Planschaderisicoanalyse, Gloudemans , december 2012

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Moorwijk

1 Inleiding

1.1 De ontwikkeling

Op 23 november 2010 is het bestemmingsplan “Boxtel-Noord” door de gemeenteraad van Boxtel vastgesteld. Nadien is door de Raad van State bij besluit van 25 april 2012 goedkeuring onthouden aan de gronden omsloten door de Parkweg, Halderheiweg, Molenwijkseweg en het voet- en fietspad Moorwijk. Directe aanleiding daarvoor vormde een bouwplan voor woningbouw uit 2008. Het betreffende bouwplan voorziet in de realisering van vier vrijstaande woningen, twee ‘urban villa’s’ en twee appartementencomplexen. De Raad van State was van oordeel dat de gemeente woningbouw op deze locatie had moeten afwegen, mede omdat de geldende bestemming ‘Horeca’ volgens de plantoelichting van bestemmingsplan “Boxtel-Noord” niet haalbaar was.

Burgemeester en wethouders van Boxtel zijn bereid medewerking te verlenen aan de realisering van de plannen vanwege de hoge woonkwaliteit, de verbetering van waterkwaliteit en vergroting van natuurwaarden van geheel Moorwijk. Hiertoe is het ontwerpbestemmingsplan ‘Moorwijk’ 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 Moorwijk is zijn alle gronden in eigendom van derden. Het bestemmingsplan Moorwijk voorziet in het ontwikkelen van woningen met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied. Met de eigenaren van de betreffende percelen is tot op heden geen overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal niet ‘anderszins 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 in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen bouw- en aanlegactiviteiten dienen plaats te vinden;
 - d. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

1.3 Leeswijzer

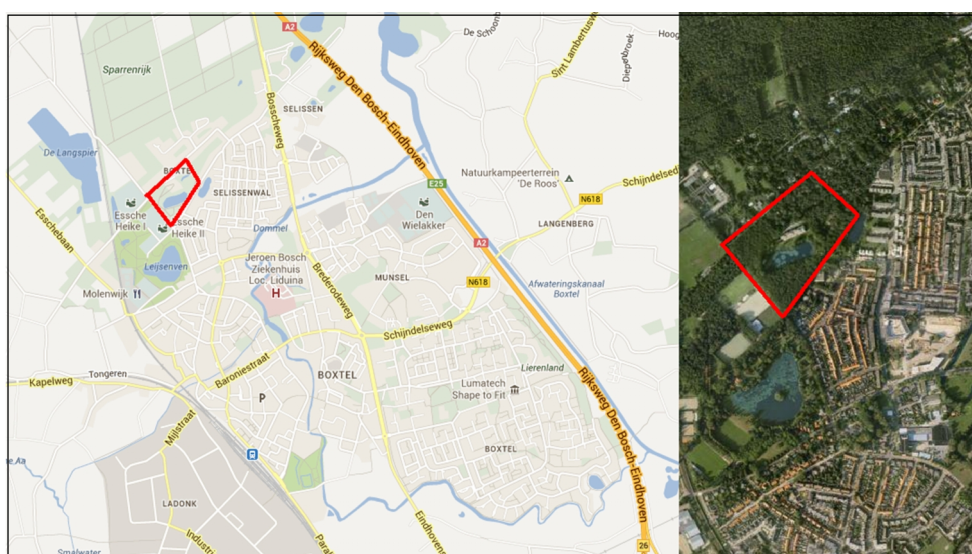
Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op 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 exploitatieplangebied Moorwijk opgenomen.

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Selissenwal te Boxtel. Het plangebied kent globaal de volgende begrenzing. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Molenwijkseweg, aan de noordzijde door de Halderheiweg, aan de zuidzijde door de Parkweg en aan de oostzijde door het voet- en fietspad Moorwijk.



2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende ontwerp exploitatieplan behoort bij het ontwerp bestemmingsplan 'Moorwijk'. De uitgangspunten in het ontwerp bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.3 De exploitatieplan grens

Ingevolge de memorie van toelichting op de Wro¹ moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied 'Moorwijk' geldt dat de grenzen van het exploitatieplangebied kleiner zijn dan het bestemmingsplangebied. Dit hangt samen met het feit dat een deel van het plangebied gehandhaafd blijft in het nieuwe bestemmingsplan.

¹ MvT Grex, TK 2004-2005, 30218, nr.3 p.19

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

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Het gehele plangebied is in eigendom van derden. De kaart met de eigendomssituatie is eveneens opgenomen in bijlage 1.

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

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	Kadastraal	m ²	Aandeel
Vastgoed Moorwijk B.V.	BOXTEL A 2264	1.780	4%
	BOXTEL A 2471	1.351	3%
	BOXTEL A 2647	11.998	28%
1/3 dhr. Teun Matthijs van Esch	BOXTEL A 2254	7.730	18%
1/3 mw. Anne-Lore Eva van Esch	BOXTEL A 2262	18.850	44%
1/3 mw. Liza Marie van Esch	BOXTEL A 2473	1.259	3%
Totaal		42.968	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 derden. De gemeente is vooralsnog niet voornemens de percelen in het plangebied in eigendom te verkrijgen.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

De werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken worden voornamelijk uitgevoerd op huidig en toekomstig privéterrein. Voor het bouwrijp maken van gronden gelegen in het exploitatieplangebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, groen, beplanting, bomen, bouwresten, verhardingen, opruimen en egaliseren van het exploitatiegebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed;
- Aanleg riolering;
- Aanleg van nieuw water (verbinding vennen gelegen binnen het plangebied);
- Aanleg duikers om vennen in gebied te verbinden met oppervlaktewater buiten het plangebied.

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. De aanlegkosten worden in het exploitatieplan opgenomen voor zover deze bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt.²
- Aanbrengen of aanpassen van openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.

3.3 Omschrijving inrichting plangebied (woonrijp maken)

Met betrekking tot de inrichting van het plangebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- herstellen bestaand bos, aanplant nieuwe bomen, aanleg grasplantsoenen inclusief meubilair;
- aanleg van oevers en grasoevers;

² Artikel 6.2.5, onder a Bro

- aanleg van definitieve wegen ter ontsluiting van de woongebouwen, aanleg van parkeerplaatsen en de aanleg van voetpaden;
- aanleg van, indien nodig, bluswatervoorzieningen;
- plaatsen van straatmeubilair en (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden.

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 2013. 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 "Moorwijk".

Ingevolge de Wro is het uitgangspunt bij het opstellen van het exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is³. Voor de raming van de kosten en opbrengsten is er dan ook van uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht.

³ Artikel 6.13 lid 4 Wro

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 : 4,0%
- inflatiecijfer kosten : 3,0%
- inflatiecijfer opbrengsten : 0,5%
- prijspeildatum : 1 januari 2013

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 als bosgebied met deels de bestemming 'Groen', deels 'Horeca' en deels 'water'. In de nieuwe situatie zal het plangebied worden omgezet in een bosrijk woongebied door middel van behoud van zoveel mogelijk bomen.

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden is aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende kaart 'Exploitatietekening'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 2. De op deze kaart aangegeven vorm van grondgebruik is op hoofdlijnen 'Bos', 'Grasoever', 'Gras' en 'Oever', 'Ophoging', 'Verharding', 'Water' en 'Wonen'. Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen.

Het ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Moorwijk' en de inrichtingstekening in bijlage 6. Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplangebied

Bestemming	Oppervlakte m ²	Aandeel
Wonen - grondgebonden(uitgeefbaar)	8.804	20%
Wonen – gestapeld (uitgeefbaar)	2.986	7%
Water – nieuw	1.477	3%
Water - bestaand	5.287	12%
Verharding	3.366	8%
Ophoging	340	1%
Oever	857	2%
Groen - Gras	7.375	17%
Grasoever	392	1%
Bos - nieuw	1.351	3%
Bos - bestaand	10.762	25%
Totaal	42.997	100%

4.4 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de verkaveling van de inrichtingstekening Moorwijk (bijlage 6) gehanteerd.

Tabel 3. Bouwprogramma Moorwijk

Functie	Hoeveelheid
Appartementen	42
Vrijstaande woningen	4
Totaal	46

4.5 Fasering

Voor de realisatie van het plangebied 'Moorwijk' wordt in de exploitatieopzet uitgegaan van een termijn van circa vier jaar. Hieronder is globaal de fasering weergegeven.

Tabel 4 Fasering woningbouwprogramma

Jaartal	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Appartementen	0	9	9	8	16	0	42
Vrijstaande woningen	0	1	1	1	1	0	4

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

Toerekenbaarheid: er 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 kunnen er, ten aanzien van de aanleg van te treffen voorzieningen in en/of buiten het exploitatieplangebied, drie categorieën kosten worden onderscheiden. 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 exploitatiegebied.	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 exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijs', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Moordijk

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Moordijk, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 7. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2013.

Tabel 7. Specificering kosten

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal)
Inbrengwaarde gronden	4.853.000
Planschade	82.000
Sloopwerken en saneringen	49.033
Onderzoeken en milieuvoorzieningen	16.500
Bouw- en woonrijpmaken	622.089
Plankosten	622.147
Planstructurele elementen	82.500
Bovenwijkse voorzieningen	-
Totaal	6.327.268

De bedragen in tabel 7 zijn nominaal. In tabel 12 zijn de totale kosten contant gemaakt. De totale kosten zijn contant op 1 januari 2013: € 6.273.103,=.

In de volgende paragrafen worden de genoemde kostenposten nader toegelicht.

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van taxateurs werkzaam bij ARCADIS Nederland BV. Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald.

Het rapport 'Taxatierapport inbrengwaarde Exploitatieplan Moorwijk, d.d. 2 december 2013, kenmerk B.01015.513441.0100, opgesteld door het bureau Arcadis is opgenomen in bijlage 3.

4.6.3 Sloopwerken en saneringen (categorie 1)

Er behoeft geen rekening te worden gehouden met kosten voor sloop en sanering van opstallen in het exploitatieplangebied. Er zijn wel kosten opgenomen voor het verwijderen van beplanting in het plangebied en eventueel aanwezige bestaande verharding. De raming bedraagt € 49.033,=

4.6.4 Planschade

Voor planschade is op basis van een planschaderisicoanalyse een stelpost opgenomen van € 82.000,=. Het betreffende planschaderisicoanalyse is opgenomen in bijlage 9.

4.6.5 Onderzoekskosten

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, archeologisch onderzoek. Voor de diverse verkennende onderzoeken is een bedrag van € 16.500,= geraamd. Er is géén rekening gehouden met aanvullende onderzoeken.

4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op gegevens uit de taxatie van de inbrengwaarde. Deze ramingen zijn gebaseerd op het de bestemmingsplankaart, het inrichtingsplan (bijlage 6) en het daaruit voortvloeiende ruimtegebruik. Omdat het inrichtingsplan nog niet nader is uitgewerkt in een ontwerp en er nog geen bestekken bestaan wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het egaliseren van het plangebied, de aanleg van rioleringen en de aanleg van nieuw water (uitbreiding en koppeling vennen), de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals het herstel van bos en nieuwe aanplant, de aanleg van (gras) oevers. De aanleg van (toegangs)wegen, parkeerplaatsen, voetpaden, verlichting, bluswatervoorzieningen, straatmeubilair en straatnaamborden.

De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 622.089,=.

4.6.7 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten zal een plankostenscan worden voorgeschreven via een ministeriële regeling. Deze regeling is momenteel nog niet van kracht. 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 was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan dan ook nog niet beschikbaar. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (d.d. maart 2010). Mochten er nog wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

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 bijlage 4 is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen.

Tabel 8. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in € (nominaal)
Verwerving	€ 23.214
Stedenbouw	€ 34.047
Ruimtelijke ordening	€ 53.135
Civiele techniek	€ 171.287
Landmeten / vastgoedinformatie	€ 9.606
Communicatie	€ 64.979
Gronduitgifte	€ 39.335
Management	€ 175.028
Planeconomie	€ 51.516
Totaal	€ 622.147

De bedragen in tabel 8 wijken af ten opzichte van de bedragen in bijlage 4. Dit is te verklaren door het verschil in prijspeildatum. De plankostenscan heet een prijspeildatum per 1-1-2010. In het exploitatieplan wordt uitgegaan van een prijspeildatum van 1-1-2013. Daarom zijn de tabellen middels de "CPI-totaal bestedingen" gecorrigeerd met een opslag van afgerond 7,5%.

4.6.8 Planstructurele elementen en bovenwijkse voorzieningen (categorie 1/2 of 3)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatiegebied liggen. Dit kunnen

voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied 'Moorwijk' (zie tabel 6).

In de exploitatieopzet is een bedrag van € 82.500,= (nominaal) opgenomen voor planstructurele elementen, tabel 7. Deze kostenpost is onder te verdelen in kosten voor de aanleg van voorzieningen die geheel (categorie 1 en 2) zijn toe te rekenen aan het exploitatieplangebied 'Moorwijk'.

Categorie 1 en 2

De voorzieningen die binnen categorie 1 en categorie 2 vallen betreffen de aansluitingen op bestaande infrastructuur en het verbinden van de vennen binnen het plangebied met de vennen in de directe omgeving. Deze voorzieningen vallen deels binnen en deels buiten het exploitatieplangebied. Het betreft de volgende voorzieningen en/of maatregelen.

- Buiten het plangebied dient het rioolstelsel aangepast en uitgebreid te worden om de woongebouwen in het plangebied hierop aan te kunnen laten sluiten.
- Aansluiting van wegen tussen het plangebied en bestaand openbaar gebied;
- Buiten het plangebied worden in openbaar gebied inritten aangelegd worden om de woongebouwen te ontsluiten.
- Aanleg van rioolbuizen ter koppeling van de vennen binnen het plangebied met oppervlaktewater buiten het plangebied;
- Uit onderzoek is gebleken dat de waterkwaliteit te wensen overlaat. De voorgenomen verbinding van het oppervlaktewater zal conform hetzelfde onderzoek tot een belangrijke verbetering leiden van de waterkwaliteit wat een positief effect heeft op de bouwplannen.

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 grondprijzen van de te realiseren woningen zijn bepaald in de taxatie van de inbrengwaarde. De kavels met betrekking tot de vrijstaande woningen zijn middels de comparatieve methode bepaald. De kavels met betrekking tot de appartementen zijn middels de residuele waarde methode bepaald. Tabel 9 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 9. Geraamde grondopbrengsten

Functie	Aantal	Per kavel	Totaal bedrag in € (nominaal)
Appartementengebouw A	16	107.094	1.713.504
Appartementengebouw B	8	107.094	856.752
Appartementengebouw C	9	98.324	884.916
Appartementengebouw D	9	98.324	884.916
Vrijstaande woningen	4	660.300	2.641.200
Totaal			6.981.288

De bedragen in tabel 9 zijn nominaal. In tabel 11 zijn de opbrengsten contant gemaakt. De totale opbrengsten zijn contant op 1 januari 2013: € 6.273.793,=.

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 11 wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen is de categorie appartementen C op 1 gezet. De overige woningtypen worden hier tegen afgezet. Het bepaalde gewicht per woningtype vermenigvuldigd met het aantal te realiseren woningen resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 71. Deze gewogen basiseenheden dienen nog contant te worden gemaakt (paragraaf 4.1). Het resultaat van het contant maken van de gewogen basiseenheden komt terug in tabel 11, namelijk 63,81 gewogen basiseenheden.

Tabel 10. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	Gew. basisehd	Grond opbrengst
Appartementengebouw A	16	107.094	1,09	17	1.713.504
Appartementengebouw B	8	107.094	1,09	9	856.752
Appartementengebouw C	9	98.324	1,00	9	884.916
Appartementengebouw D	9	98.324	1,00	9	884.916
Vrijstaande woningen	4	660.300	6,72	27	2.641.200
Totaal	46			71	6.981.288

De bedragen en de gewogen basiseenheden in tabel 10 zijn nominaal. In tabel 2b van de bijgevoegde exploitatieopzet (bijlage 5) zijn de gewogen basiseenheden contant gemaakt.

4.8.2 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage van de particulieren in het exploitatieplangebied is momenteel niet exact aan te geven. Er is voor gekozen om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te berekenen. Bij de

bouwvergunningsaanvraag zal de totale exploitatiebijdrage van de betreffende exploitant worden berekend.

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 geen sprake is van een macro aftopping. De geraamde kosten (€ 6.273.103,=) bedragen minder dan de geraamde grondopbrengsten (€ 6.273.793,=). Derhalve zijn alle kosten te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 98.318,= op contante waarde 1 januari 2013.

Tabel 11. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2013 in €
Te verhalen kosten	6.272.318
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	6.272.318
Totale opbrengsten(drempel)	6.273.793
Mogelijke te verhalen kosten	6.272.318
Aantal gewogen basiseenheden	63,81
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	98.301

De uitgebreide berekening van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 5.

In tabel 12 is de berekende exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid omgerekend naar de verschillende woningtypen. Hierbij wordt de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid vermenigvuldigd met het totaal aantal gewogen basiseenheden, op contante waarde, van het betreffende woningtype en vervolgens gedeeld door het aantal te realiseren woningen van het betreffende woningtype.

Tabel 12. Exploitatiebijdrage per woningtype

	Exploitatiebijdrage per woning in € (contante waarde)	
Appartementengebouw A	€	95.944
Appartementengebouw B	€	95.944
Appartementengebouw C	€	88.078
Appartementengebouw D	€	88.078
Vrijstaande woningen	€	596.388

Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning. 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.

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.

4.8.3 Reeds gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten geeft aan welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is en dient bij elke herziening van het exploitatieplan opnieuw te worden berekend. Indien het percentage gerealiseerde kosten ten minste 90% bedraagt, kan degene die ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage houder was van een omgevingsvergunning voor bouwen of diens rechtsopvolger een verzoek tot afrekening indienen. Zie ook hoofdstuk 5.

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 0%. Bij de eerste herziening van dit exploitatieplan worden de eerste ramingen vervangen door de werkelijke gemaakte kosten (boekwaarde).

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan in werking is getreden⁴ 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).

⁴ Artikel 6.15 lid 1 Wro

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 Moorwijk

Het ontwerp-exploitatieplan heeft van ** t/m ** ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn [we / geen] zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

[behandeling zienswijzen]

DEEL 2 Regels exploitatieplan Moorwijk

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:

Bestemmingsplan 'Moorwijk', vervat in de verbeelding en regels.

Verbeelding:

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

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

Bouwwerk: Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is.

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

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

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

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

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

Voltooingsverslag: 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:
 - Inrichtingstekening Moorwijk, Taken Landschapsarchitectuur en ecologie (bijlage 6)
 - Eisen aan werkzaamheden voetpad Parkweg-Molenwijkseweg (bijlage 8)
 - Inrichtingsplan Moorwijk, bijlage 1, “bestemmingsplan Moorwijk”.

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 bekend 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 Boxtel 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 'Moorwijk' 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 de inrichtingstekening (bijlage 6) en aan het bestemmingsplan 'Moorwijk' en het bepaalde in dit exploitatieplan.
- 4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Boxtel 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 van 1 april 2013.
 - c. Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid mei 2013, vastgesteld op 26 november 2013, opgenomen in bijlage 7.
- 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.

- 3 Na goedkeuring van de openbare voorzieningen en de nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het werk als opgeleverd beschouwd en treedt een onderhoudstermijn in van 1 jaar.

Artikel 6 Regels met betrekking tot koppelingen

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

- 1 Met de bouw van een hoofdgebouw mag niet eerder worden begonnen dan nadat de waterhuishoudkundige onderdelen van het in bijlage 1 van het bestemmingsplan opgenomen inrichtingsplan zijn gerealiseerd. Dit betreft de koppeling en uitbreiding van het oppervlaktewater binnen het plangebied (paragraaf 3.9.6.) en de koppeling van het oppervlaktewater binnen het met het oppervlaktewater buiten het plangebied (paragraaf 3.9.8.).
- 2 Met de bouw van een hoofdgebouw mag niet eerder worden begonnen dan nadat de realisatie van het gehele voetpad langs de Molenwijkseweg en Parkweg is voltooid.

Artikel 7 Verbodsbepalingen

- 1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze regels.
- 2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 6 genoemde koppelingsregels.
- 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 regels en verbodsbepalingen in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

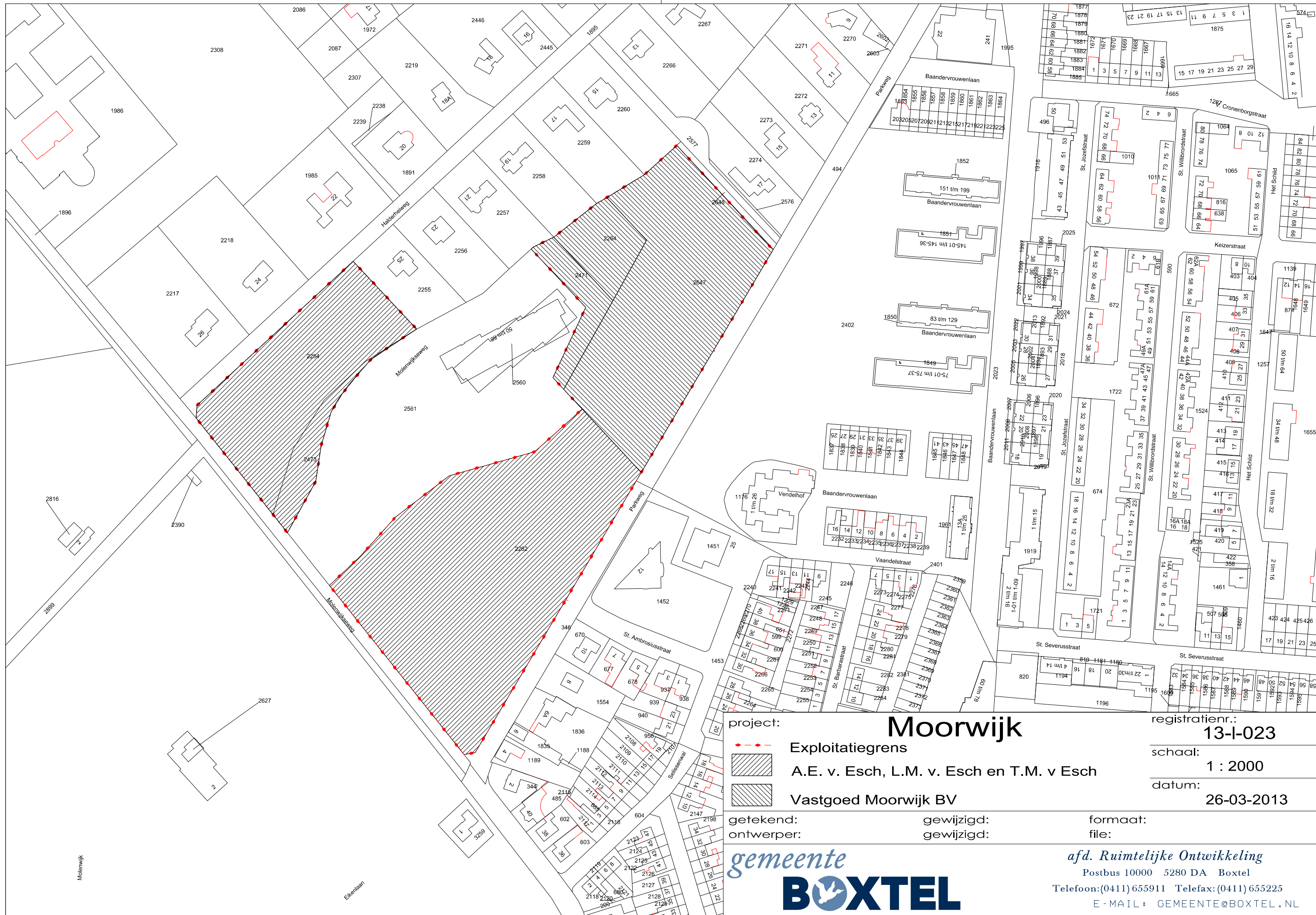
Artikel 8 Strafbepaling

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

Artikel 9 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***‘Regels exploitatieplan Moorwijk’***

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens en Eigendommen', Gemeente Boxtel, registratienummer: 13-I-023, d.d. 26-03-2013;



project:

Exploitatiegrens

A.E. v. Esch, L.M. v. Esch en T.M. v Esch

Vastgoed Moorwijk BV

registratienr.:
13-I-023

schaal:
1 : 2000

datum:
26-03-2013

getekend:
ontwerper:

gewijzigd:
gewijzigd:

formaat:
file:

gemeente

BOXTel

afd. Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 10000 5280 DA Boxtel

Telefoon:(0411) 655911 Telefax:(0411) 655225

E-MAIL: GEMEENTE@BOXTel.NL

Bijlage 2. Kaart 'Exploitatietekening Bestemmingsplan Moorwijk',
Gemeente Boxtel, registratienummer: 2013-45-01, d.d. 05-09-
2013;



	Bos - Bestaand	10.762
	Bos - Nieuw	1.351
	Grasoever	392
	Groen - Gras	7.375
	Oever	857
	Ophoging	340
	Verharding	3.366
	Water - Bestaand	5.287
	Water - Nieuw	1.477
	Wonen - Gestapeld	2.986
	Wonen - Grondgebonden	8.804
subTOTAAL		42.997
	Te handhaven gebied	30.260
TOTAAL		73.257

IN BEWERKING

project:

BESTEMMINGSPLAN MOORWIJK

ontwerper:

registratienr.:

2013-45-01

schaal:

1 : 1000

datum:

5-9-2013

exploitatie tekening

getekend: hev

gewijzigd: 14-11-2013

formaat: A1

ontwerper: *

gewijzigd:

file: 2013-45-01.dgn

afdeling Openbare Ruimte

Postbus 10000 5280 DA Boxtel

Telefoon: (0411) 655911 Telefax: (0411) 655225

E-mail: gemeente@boxtel.nl

Bijlage 3. 'Taxatierapport inbrengwaarde Exploitatieplan Moorwijk,
Arcadis, kenmerk B.01015.513551.0100, d.d. 2 december
2013

**GEMEENTE BOXTEL
TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE
EXPLOITATIEPLAN MOORWIJK**

GEMEENTE BOXTEL

2 december 2013

077442962:A - Definitief, vertrouwelijk

B01015.513551.0100



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Taxateurs.....	4
1.3	Opdracht.....	4
1.4	Aanleiding.....	4
1.5	Doel.....	5
1.6	Peildatum.....	5
1.7	Gegevensbronnen	5
1.8	Verantwoording en aansprakelijkheden	5
1.8.1	Aansprakelijkheid.....	5
1.8.2	Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid.....	6
1.8.3	Juistheid gegevensbronnen	6
1.9	Concept-rapportage.....	6
2	Exploitatiegebied	7
2.1	Gebied Moorwijk	7
2.2	Beschrijving huidige inrichting en gebruik exploitatiegebied	7
3	Planologie.....	8
3.1	Vigerende planologie	8
3.2	Beoogde planologie	8
3.3	Grondgebruik nieuwe situatie	9
4	Vastgoed	10
4.1	Bezichtiging en opname.....	10
4.2	Vastgoed gelegen in het exploitatiegebied	10
4.3	Vigerende bestemmingen.....	10
5	Vastgoed	11
5.1	Exploitatiegebied	11
5.2	Vastgoed Moorwijk Bv.....	11
5.2.1	BOXTEL A 2264.....	11
5.2.2	BOXTEL A 2471.....	11
5.2.3	BOXTEL A 2647.....	12
5.3	Van Esch.....	12
5.3.1	BOXTEL A 2254.....	12
5.3.2	BOXTEL A 2262.....	12
5.3.3	BOXTEL A 2473.....	12
5.4	VVE Moorwijk.....	13
5.5	Actualisatie	13
6	Taxatie inbrengwaarde	14
6.1	Waarderingsgrondslag.....	14
6.2	Inbrengwaarde	14

6.3	Toegepaste methodiek	15
6.3.1	Grondgebonden woningen.....	15
6.3.2	Appartementengebouwen	15
6.4	Marktsituatie	15
6.5	Bouwgrond	16
6.6	Appartementen	16
7	Residuele grondwaarde	17
7.1	Algemeen	17
7.2	Parameters	17
7.3	Looptijd exploitatie.....	17
7.4	Ruimtegebruikkaart.....	17
7.5	Programma	17
7.6	Grondopbrengsten.....	18
7.7	Openbare ruimte.....	18
7.8	Planschade	18
7.9	Parkeren	18
7.10	Afdracht bovenwijkse voorzieningen	18
7.11	Overige uitgangspunten	18
7.12	Residueel bepaalde grondprijs.....	18
8	Recapitulatie inbrengwaarde.....	19
Bijlage 1	Schetsontwerp.....	20
Bijlage 2	Grondgebruikkaart	21
Bijlage 3	Kadata.....	22
Bijlage 4	Marktanalyse.....	23
Bijlage 5	Residuele berekening.....	24
Bijlage 6	Inbrengwaarde per perceel	25

1 Inleiding

1.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever voor het uitvoeren van de taxatie en het opstellen van dit taxatierapport is:

Gemeente Boxtel

Mevrouw M. Snellen

Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 10.000

5280 DA Boxtel

Hierna genoemd: opdrachtgever of gemeente.

1.2 TAXATEURS

De taxatie is uitgevoerd door:

- de heer ing. P.W.E.M. van Hassel RT, beëdigd makelaar o.g. en registertaxateur Bedrijfsmatig Vastgoed, geregistreerd onder BV02.111.2311, expiratiedatum 31 december 2015;
- de heer ing. T.F.M.M. Bressers RT, registertaxateur Landelijk Vastgoed, geregistreerd onder LV01.101.0809, expiratiedatum 31 december 2014.

Beiden verbonden aan ARCADIS Nederland BV, Postbus 1018, 5200 BA te 's-Hertogenbosch, hierna genoemd: ARCADIS of taxateurs.

1.3 OPDRACHT

Op verzoek van de gemeente Boxtel heeft ARCADIS op 29 oktober 2012 offerte uitgebracht voor het taxeren van de inbrengwaarden van het vastgoed gelegen in het exploitatiegebied Moorwijk te Boxtel.

Bij brief van 1 november 2012 is daarvoor door de gemeente Boxtel opdracht verstrekt.

1.4 AANLEIDING

Bij besluit van 23 november 2010 heeft de raad het bestemmingsplan 'Boxtel-Noord' vastgesteld. Door eigenaren in het bestemmingsplangebied is een procedure aangespannen bij de Raad van State (LJN: BW3936, Raad van State, 201101181/1/R3).

In de uitspraak op de procedure staat het volgende over het gebied Moorwijk.

'2.4. [appellante sub 2 A] betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemmingen 'Groen - 2 (G-2)' en 'Horeca (H)' heeft vastgesteld voor gronden omsloten door de Parkweg, de Halderheiweg, de Molenwijkseweg en het voet- en fietspad Moorwijk (hierna: het gebied Moorwijk). Daartoe voert zij aan dat in dit plandeel ten onrechte niet is voorzien in een woonbestemming ten behoeve van de bouw van vier appartementengebouwen en vier bosvilla's.

[appellante sub 2 A] wijst op de in 2004 gesloten en door de raad goedgekeurde mediationovereenkomst waarin een inspanningsverplichting voor het gemeentebestuur is opgenomen om een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden voor de bouw van deze woningen en de concrete bouwplannen die geleid hebben tot een aanvraag om bouwvergunning voor deze woningen. Daarnaast voert [appellante sub 2 A] aan dat de in het bestemmingsplan 'Moortwijk' opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheid ten onrechte niet in het plan is overgenomen, nu haar plannen niet zonder deze wijzigingsbevoegdheid kunnen worden uitgevoerd. De raad kon gelet hierop niet volstaan met het bestemmen van de bestaande situatie en is er bovendien ten onrechte vanuit gegaan dat het bestreden plandeel in de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) ligt. Verder stelt [appellante sub 2 A] dat de plantoelichting onvolledigheden dan wel onjuistheden bevat ten aanzien van de voorgenomen woningen.'

Uitspraak van de Raad van State op 25 april 2012 is als volgt.

'2.4.4. De Afdeling ziet aanleiding de raad met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onder a, en vijfde lid, van de Awb, op te dragen binnen 52 weken na de verzending van deze uitspraak een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het gebied Moortwijk met inachtneming van deze uitspraak.'

1.5 DOEL

Ten behoeve van de exploitatieopzet heeft gemeente opdracht verstrekt aan ARCADIS om te taxeren: 'de inbrengwaarde van gronden en opstallen als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro die gelegen zijn binnen de grenzen van het exploitatiegebied.'

1.6 PEILDATUM

In de Wro wordt een peildatum vereist. Daarmee wordt bedoeld dat eenduidig moet zijn dat de kosten en de opbrengsten zijn geraamd op een prijspeildatum. De inbrengwaarden worden geraamd op een datum kort voor de vaststelling van het ontwerp-exploitatieplan.

Voor dit taxatierapport heeft de gemeente de peildatum bepaald op 1 januari 2013.

ARCADIS beveelt aan om dit rapport te actualiseren, wanneer duidelijkheid bestaat over de datum van vaststelling van het exploitatieplan.

1.7 GEGEVENSBRONNEN

Voor de taxatie zijn de volgende bronnen geraadpleegd.

- Kadastrale uittreksels en kaarten, geleverd door het Kadaster.
- Perceelslijst en kaartmateriaal van het exploitatiegebied, aangeleverd door de opdrachtgever.
- Bestemmingsplan 'Boxtel-Noord', vastgesteld door de raad van Boxtel op 23 november 2010.
- Uitspraak LJN: BW3936, Raad van State, 201101181/1/R3, van 25 april 2012.
- Overleg met de heer G.J. van de Water, planeconoom namens de gemeente Boxtel.
- Bezichtiging van het exploitatiegebied op 15 november 2012.

1.8 VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN

1.8.1 AANSPRAKELIJKHEID

De taxaties en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever.

ARCADIS aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is gemaakt.

1.8.2 BELANGENVERSTRENGELING, ONPARTIJDIGHEID EN ONAFHANKELIJKHEID

De taxateurs verklaren in het verleden niet betrokken te zijn geweest bij een transactie die mogelijk ten grondslag ligt aan de taxaties en zijn ook niet betrokken bij onderhandelingen over de aankoop van gronden in het exploitatiegebied Moorwijk.

1.8.3 JUISTHEID GEGEVENSBRONNEN

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de derden verstrekte gegevens. De door de derden verstrekte gegevens zijn door ARCADIS zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar ARCADIS neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de verstrekte gegevens.

1.9 CONCEPT-RAPPORTAGE

Dit taxatierapport is op 17 mei 2013 in concept aan opdrachtgever toegezonden, ter verificatie van feiten en andere relevante informatie.

Op 10 september 2013 is per mail door de heer Van de Water namens opdrachtgever een aantal gewijzigde uitgangspunten meegedeeld.

- Ruimtegebruikkaart is aangepast vanwege aanpassing van het inrichtingsplan.
- De plankosten zijn geïndexeerd op basis van CPI van 1-1-2010 naar 1-1-2013.
- De fasering is aangepast op basis van de laatste inzichten en verwachtingen.
- Bijdrage bovenwijkse voorzieningen is verlaagd vanwege minder uitgeefbare oppervlakte.
- Nieuwe schets situatie inrichtingsplan.

Taxateur heeft bovenvermelde gewijzigde uitgangspunten bestudeerd en akkoord bevonden. Vervolgens zijn de gewijzigde uitgangspunten in de taxatie opgenomen c.q. verwerkt.

2

Exploitatiegebied

2.1 GEBIED MOORWIJK

Gebied Moorwijk ligt in het noordelijke deel van de bebouwde kom van Boxtel, dat grenst aan het bosgebied Sparrenrijk.

Het gebied heeft een half stedelijk, half landelijk karakter, doordat het vele elementen omvat, zoals het Sport- en wandelpark Molenwijk, het Sportcomplex Essche Heike, restante agrarisch gebied, villabuurten en waterpartijen (vennen).

2.2 BESCHRIJVING HUIDIGE INRICHTING EN GEBRUIK EXPLOITATIEGEBIED

De bebouwing van exploitatiegebied Moorwijk bestaat uit het appartementengebouw 'Moorwijk'; 3 woonlagen met onderkeldering ten behoeve van parkeren.

Verder omvat het gebied grasvelden met solitaire bomen, gebieden met opgaand loofbos en twee vijvers.

Gebied Moorwijk is goed bereikbaar zowel vanuit de kern van Boxtel als omliggende plaatsen en vanaf de snelweg A2.

3

Planologie

3.1 VIGERENDE PLANOLOGIE

Bij besluit van 23 november 2010 heeft de raad het bestemmingsplan 'Boxtel-Noord' vastgesteld.

Gebied Moorwijk heeft deels de bestemming 'Groen', deels 'Horeca', deels 'water'.

ARCADIS heeft geen specifiek onderzoek gedaan naar de vigerende planologie per perceel. Wat betreft de bebouwde percelen en de voorheen bebouwde percelen gaat ARCADIS ervan uit dat het gebruik van de gebouwen past(e) binnen het vigerende planologische regime en dat deze planologische mogelijkheden door de (voormalige) eigenaren al waardetechnisch optimaal zijn, respectievelijk waren aangewend.

3.2 BEOOGDE PLANOLOGIE

Vanwege verslechterende economische omstandigheden is de bouw van een horecagelegenheid (hotel) geen kansrijke ontwikkeling. Daarom heeft een van de eigenaren in het gebied Moorwijk bij de gemeente een verzoek ingediend om deze planologie te wijzigen naar wonen. Meer specifiek het bouwen van 4 appartementengebouwen en 4 grondgebonden woningen.

Bij uitspraak van de Raad van State op 25 april 2012 is de gemeenteraad opgedragen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

De toekomstige inrichting zal gebaseerd zijn op de bouw van 4 appartementengebouwen aan de oostzijde van het gebied en 4 kavels voor grondgebonden woningen aan de westzijde van het gebied.

3.3 GRONDGEBRUIK NIEUWE SITUATIE

Op basis van de door de gemeente verstrekte exploitatie tekening (registratienr. 2013-45-01, datum 5-9-2013) is het beoogde grondgebruik na realisatie van het bestemmingsplan 'Moorwijk' als volgt.

Aanduiding	Omschrijving	Grootte
BOBS	Bos – Bestaand	10.762 m²
BONW	Bos – Nieuw	1.351 m²
GRSOE	Grasoever	392 m²
GRS	Groen – Gras	7.375 m²
OEV	Oever	857 m²
OPH	Ophoging	340 m²
V	Verharding	3.366 m²
WAB	Water – Bestaand	5.287 m²
WAN	Water – Nieuw	1.477 m²
W-GS	Wonen – Gestapeld	2.986 m²
W-1	Wonen – Grondgebonden	8.804 m²
	subtotaal	42.997 m²
	Te handhaven gebied	16.655 m²
	TOTAAL	59.652 m²

Tabel 1 Grondgebruik

4

Vastgoed

4.1 BEZICHTIGING EN OPNAME

Op 15 november 2012 hebben de taxateurs exploitatiegebied Moorwijk en de naaste omgeving bezocht. Taxateurs hebben voor geen enkel getaxeerd perceel, gebouw of opstal een volledige opname of onderzoek naar de (bedrijfs)exploitatie uitgevoerd.

Voor alle taxaties geldt dat deze zijn gemaakt op basis van gevelopnames en de door opdrachtgever verstrekte en taxateurs zelf verzamelde (object)gegevens en informatie.

De door opdrachtgever verstrekte informatie betreft voornamelijk de oppervlakten en exploitatiewijzen van de in het exploitatiegebied aanwezige gebouwen.

4.2 VASTGOED GELEGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED

Per eigenaar zijn vermeld: kadastraal object, eigendom, omschrijving en gebruik.

Voor een overzicht van de kadastrale percelen wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor de specificatie van de taxatieopbouw wordt verwezen naar de bijlagen.

4.3 VIGERENDE BESTEMMINGEN

Al het getaxeerde vastgoed is bestemd conform het gebruik.

5 Vastgoed

5.1 EXPLOITATIEGEBIED

De volgende kadastrale percelen liggen geheel of gedeeltelijk binnen het exploitatiegebied.

Eigenaar	Kadastraal	Grootte kadastraal	Exploitatie gebied	Te ontwikkelen
Vastgoed Moordijk Bv.	BOXTEL A 2264	1.780 m ²	1.780 m ²	1.780 m ²
	BOXTEL A 2471	1.351 m ²	1.351 m ²	1.351 m ²
	BOXTEL A 2647	11.998 m ²	11.998 m ²	11.998 m ²
1/3 de heer Teun Matthijs van Esch	BOXTEL A 2254	7.730 m ²	7.730 m ²	7.730 m ²
1/3 mevrouw Anne-Lore Eva van Esch	BOXTEL A 2262	18.850 m ²	18.850 m ²	18.850 m ²
1/3 mevrouw Liza Marie van Esch	BOXTEL A 2473	1.259 m ²	1.259 m ²	1.259 m ²
VVE Moordijk	BOXTEL A 2560	1.615 m ²	1.615 m ²	Handhaven
VVE Moordijk	BOXTEL A 2561	15.142 m ²	15.142 m ²	Handhaven
Totale oppervlakte binnen exploitatiegebied			59.725 m ²	42.968 m ²

5.2 VASTGOED MOORDIJK BV

Eigendom

Gerechtigde: Vastgoed Moordijk Bv
Nieuwstraat 90
5521 CE EERSEL

5.2.1 BOXTEL A 2264

Grootte: 1.780 m²

Omschrijving

Onbebouwd perceel, gedeeltelijk bos en gedeeltelijk water.

5.2.2 BOXTEL A 2471

Grootte: 1.351 m²

Omschrijving

Onbebouwd perceel, gedeeltelijk bos en gedeeltelijk water.

5.2.3 BOXTEL A 2647

Grootte: 11.998 m²

Omschrijving

Onbebouwd perceel, gedeeltelijk bos en gedeeltelijk water.

5.3 VAN ESCH

Eigendom

Gerechtigden:

1/3 EIGENDOM

De heer Teun Matthijs van Esch

Nieuwstraat 90

5521 CE EERSEL

1/3 EIGENDOM

Mevrouw Anne-Lore Eva van Esch

Rooseveltlaan 252 2

1078 NZ AMSTERDAM

1/3 EIGENDOM

Mevrouw Liza Marie van Esch

Antonius Matthaesuslaan 97

3515 AR UTRECHT

5.3.1 BOXTEL A 2254

Grootte: 7.730 m²

Omschrijving

Onbebouwd perceel, bos.

5.3.2 BOXTEL A 2262

Grootte: 18.850 m²

Omschrijving

Onbebouwd perceel, gedeeltelijk bos en gedeeltelijk water.

5.3.3 BOXTEL A 2473

Grootte: 1.259 m²

Omschrijving

Onbebouwd perceel, bos.

5.4 VVE MOORWIJK

VVE Moorwijk is eigenaar van de bestaande appartementen gelegen binnen het exploitatiegebied. Het betreffen de kadastrale percelen BOXTEL A 2560 en 2561. Deze percelen worden geheel gehandhaafd binnen het exploitatiegebied.

5.5 ACTUALISATIE

ARCADIS beveelt aan om kadastraal onderzoek uit te voeren naar de eigendomssituatie, wanneer duidelijkheid bestaat over de datum van vaststelling van het exploitatieplan.

6

Taxatie inbrengwaarde

6.1 WAARDERINGSGRONDSLAG

Bij de toepassing van afdeling 6.4 'Grondexploitatie' van de Wro worden de inbrengwaarden van de gronden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van gronden. Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van gronden bepaald moeten worden.

1. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (de zogenaamde werkelijke waarde), dit is de hoofdregel voor de inbrengwaarde.
2. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling conform de onteigeningswet.

Gezien het feit dat de huidige eigenaren over wensen te gaan tot zelfrealisatie, is de inbrengwaarde bepaald conform bovenvermelde beschrijving sub 1.

6.2 INBRENGWAARDE

Voor de bepaling van de inbrengwaarde (werkelijke waarde) van de grond, gezien artikel 40 van de onteigeningswet, zijn er twee manieren om deze te bepalen.

1. De grondprijs wordt gebaseerd op het huidige gebruik en/of bestemming van de grond.
2. De grondprijs wordt gebaseerd op basis van het veronderstelde nieuwe gebruik en/of de bestemming van de grond.

De hoogste van deze twee waarden geldt als de (werkelijke) waarde.

Werkelijke waarde

Definitie:

'De werkelijke waarde op basis van de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper'.

Uitgangspunt is dat de onroerende zaak wordt gebruikt door de eigenaar en vrij van huur, pacht en/of andere gebruiksrechten kan worden geleverd.

6.3 TOEGEPASTE METHODIEK

Het nieuwe bestemmingsplan biedt in hoofdlijnen een invulling van het exploitatiegebied met wonen. Het belang van herontwikkeling komt vooral tot uiting in het planologisch mogelijk maken dat er 4 appartementengebouwen en 4 vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden.

Het beginsel van optimale aanwending dient bij de taxatie in acht te worden gehouden. Dit wil zeggen dat moet worden gekeken naar de meest gereede combinatie van beste prijs en hoogste mate van courantheid, zoals die in de vrije markt voor onroerende zaken ook leidt tot een marktwaarde.

Voor de (ook voorheen) onbebouwde percelen in het exploitatiegebied ontleent de hoogste waarde zich naar mening van de taxateurs aan de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

6.3.1 GRONDGEBONDEN WONINGEN

De taxatie van de percelen voor de grondgebonden woningen zal op basis van de comparatieve methode uitgevoerd worden.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijs die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de (toekomstige) waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau.

Vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de registers van de kring van makelaars o.g.

6.3.2 APPARTEMENTENGEBOUWEN

De taxatie van de percelen voor de appartementengebouwen zal op basis van de residuele grondwaardemethode uitgevoerd worden.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs VON) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven.

6.4 MARKTSITUATIE

Als gevolg van de onzekere economische tijden is de verkoop van bouwpercelen en bestaand vastgoed de laatste 3 jaar sterk teruggelopen. Ook wordt een en ander versterkt door een terughoudende opstelling van de verstrekking van financiering.

Op dit moment bedraagt het verschil tussen de vraagprijs en verkoopprijs van bestaand vastgoed circa 6% tot 8% (bron: NVM en ERA makelaars).

6.5 BOUWGROND

In de naaste omgeving is een bouwplan voor grondgebonden woningen in ontwikkeling. De vraagprijs voor de bouwgrond van kavels ter grootte van circa 1.500 m² bedraagt circa € 315,- tot € 330,- per m² VON.

Gezien de ligging, grootte van de kavels (circa 2.250 m²) en de beoogde kwaliteit van de woningen veronderstellen taxateurs dat een uitgifteprijs van circa € 300,- per m² VON eveneens reëel is voor de uit te geven bouw kavels voor de grondgebonden woningen in gebied Moorwijk.

6.6 APPARTEMENTEN

Voor de residuele grondwaardemethode dient als uitgangspunt de marktwaarde van de appartementen. Gezien het beoogde kwaliteitsniveau en het marktonderzoek dat door de taxateurs is uitgevoerd in Boxtel, bedraagt de marktwaarde VON circa € 2.575,- per m² GO.

7

Residuele grondwaarde

7.1 ALGEMEEN

Gezien de beoogde ontwikkeling gaan de taxateurs ervan uit dat de hoogste grondprijs wordt gerealiseerd op basis van het veronderstelde nieuwe gebruik en/of de bestemming van de grond. Daarvoor dienen van de totale opbrengst van het vastgoed gelegen binnen het exploitatiegebied de kosten afgetrokken te worden welke gemaakt worden om het exploitatiegebied bouwrijp te maken. Voor de berekening van de residuele grondwaarde zijn een aantal uitgangspunten bepaald die onderstaand worden benoemd.

7.2 PARAMETERS

Voor de grondexploitatie is een gemiddeld rentepercentage van 4,0% gehanteerd.

De kostenstijging is op basis van de bouwkosten index voor GWW geraamd op 3,0%.

Gezien de huidige markt en demografische ontwikkeling in Boxtel is de opbrengstenontwikkeling behoudend ingeschat op 0,5% per jaar, dit mede gezien de korte termijn van ontwikkeling.

7.3 LOOPTIJD EXPLOITATIE

Uitgangspunt is dat vanaf 2014 gestart kan worden met de realisatie (uitgifte van grond) van dit project. De verwachte looptijd van het plan is 4 jaar waarna in het 5^e jaar het geheel woonrijp wordt afgerond.

7.4 RUIMTEGEBRUIKSKAART

Van het plan is door de gemeente een digitale ruimtegebruiksk kaart gemaakt ter bepaling van het ruimtegebruik per functie. Deze kaart is als bijlage bijgevoegd aan het taxatierapport.

7.5 PROGRAMMA

Het te realiseren bouwplan van de hand van KuiperCompagnons is door de gemeente Boxtel verstrekt aan de taxateurs.

In het bouwplan van KuiperCompagnons worden op basis van de ruimtegebruiksk kaart 4 grondgebonden woningen gerealiseerd en 4 appartementengebouwen met totaal 42 appartementen.

7.6 GRONDOPBRENGSTEN

Ter bepaling van de grondwaarde wordt uitgegaan van de residuele grondwaarde methode. De VON-prijs van de appartementen en de bouw kavels voor grondgebonden woningen is geschat op basis van beschikbare referenties vanuit de NVM makelaar en diverse bronnen op internet. De bouwkosten zijn bepaald aan de hand van de kengetallen van uit bouwkostenkompas. De bijkomende bouwkosten en W&R van de ontwikkelaar zijn geraamd op basis van ervaringscijfers van ARCADIS.

7.7 OPENBARE RUIMTE

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt uitgegaan van een standaard kwaliteit. Op basis van standaard profielen en kengetallen zijn de kosten in beeld gebracht.

De vennen gelegen binnen de gemeente worden via ondergrondse leidingen met elkaar verbonden. De vennen binnen het exploitatiegebied dienen nog aangesloten te worden op de daarbuiten gelegen vennen. De kosten daarvan zijn door de gemeente gecalculeerd op € 30.000,-.

7.8 PLANSCHADE

Middels een planschaderisicoanalyse in opdracht van de gemeente is de veronderstelde planschade per peildatum geraamd op € 82.000,-.

7.9 PARKEREN

Voor het parkeren zijn de volgende normeringen aangehouden:

- appartementen 1,5 parkeerplaats per woning
- grondgebonden woningen parkeren op eigen terrein.

7.10 AFDRACHT BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Opdrachtgever heeft meegedeeld dat de afdracht € 0,- bedraagt.

7.11 OVERIGE UITGANGSPUNTEN

In de grondexploitatie is door het ontbreken van gegevens geen rekening gehouden met:

- het verleggen van kabels en leidingen;
- kosten voor archeologie.

7.12 RESIDUEEL BEPAALDE GRONDPRIJS

Op basis van de bijgevoegde grondexploitatie (zie bijlage) bedraagt de grondwaarde per 1-1-2013 afgerond € 4.853.000,- voor het exploitatiegebied ter grootte van 42.997 m².

8

Recapitulatie inbrengwaarde

De inbrengwaarde voor de grond gelegen in exploitatiegebied Moorwijk is, rekening houdend met de in dit rapport opgenomen overwegingen en uitgangspunten, op basis van prijspeil januari 2013 getaxeerd op een bedrag van afgerond:

€ 4.853.000,-

ZEGGE: VIERMILJOEN ACHTHONDERD DRIEENVIJFTIGDUIZEND EURO.

Voor een nadere toelichting op de taxaties en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de taxaties, verwijzen taxateurs naar de bijgevoegde informatie in de bijlage (vertrouwelijk).

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en in tweevoud opgemaakt en getekend te 's-Hertogenbosch, november 2013, mede namens de heer T.F.M.M. Bressers.

De taxateur,



Ing. P.W.E.M. van Hassel RT
Beëdigd makelaar/Register-Taxateur

Bijlage 1

Schetsontwerp

Bijlage 2

Grondgebruikkaart



	Bos - Bestaand	10.762
	Bos - Nieuw	1.351
	Grasoever	392
	Groen - Gras	7.375
	Oever	857
	Ophoging	340
	Verharding	3.366
	Water - Bestaand	5.287
	Water - Nieuw	1.477
	Wonen - Gestapeld	2.986
	Wonen - Grondgebonden	8.804
subTOTAAL		42.997
	Te handhaven gebied	16.655
TOTAAL		59.652

IN BEWERKING

project:

BESTEMMINGSPLAN MOORWIJK

ontwerp:

registratienr.:

2013-45-01

schaal:

1 : 1000

datum:

5-9-2013

exploitatie tekening

getekend: hev

ontwerper: *

afg. Openbare Ruimte

Postbus 10000 5280 DA Boxtel

Telefoon: (0411) 655911 Telefax: (0411) 655225

E-mail: gemeente@boxtel.nl

gewijzigd:

gewijzigd:

formaat: A1

file: 2013-45-01.dgn

Bijlage 3 Kadata

Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Kadastrale grens — Voorlopige grens — Bebouwing — Overige topografie		Schaal 1:2000 Kadastrale gemeente BOXTEL Sectie A Perceel 2262	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 27 november 2012
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	BOXTEL A 2264	27-11-2012
	Molenwijkseweg BOXTEL	11:11:24
Uw referentie:	9219716 boxtel tb	
Toestandsdatum:	26-11-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BOXTEL A 2264</u>	
Grootte:	17 a 80 ca	
Coördinaten:	149841-401329	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NIEUWBOUW BEDRIJFVIGHEID	
Locatie:	Molenwijkseweg	
	BOXTEL	
Koopsom:	€ 4.712.400	Jaar: 2004
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	23-12-1992	
Ontstaan uit:	<u>BOXTEL A 1935</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Vastgoed Moorwijk Bv
Nieuwstraat 90
5521 CE EERSEL
Zetel:

EERSEL

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 40256/92 reeks EINDHOVEN</u> d.d. 25-10-2004
Eerst genoemde object in brondocument:	BOXTEL A 2264
Brondocumenten mogelijk van belang:	<u>HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN</u> d.d. 28-9-1979

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

Gemeente 's-Hertogenbosch
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres:

Postbus: 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH
'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN</u> d.d. 28-9-1979
---------------------	---

Einde overzicht

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.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	BOXTEL A 2471	27-11-2012
	Molenwijkseweg BOXTEL	11:11:45
Uw referentie:	9219716 boxtel tb	
Toestandsdatum:	26-11-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BOXTEL A 2471</u>	
Grootte:	13 a 51 ca	
Coördinaten:	149824-401318	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NIEUWBOUW BEDRIJFVIGHEID	
Locatie:	Molenwijkseweg	
	BOXTEL	
Koopsom:	€ 4.712.400	Jaar: 2004
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	18-3-1998	
Ontstaan uit:	<u>BOXTEL A 2261 gedeeltelijk</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Vastgoed Moorwijk Bv
Nieuwstraat 90
5521 CE EERSEL
Zetel:

EERSEL

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 40256/92 reeks EINDHOVEN</u> d.d. 25-10-2004
Eerst genoemde object in brondocument:	BOXTEL A 2471
Brondocumenten mogelijk van belang:	<u>HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN</u> d.d. 28-9-1979

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

Gemeente 's-Hertogenbosch
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres:

Postbus: 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH
'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN</u> d.d. 28-9-1979
---------------------	---

Einde overzicht

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.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	BOXTEL A 2647	27-11-2012
	Parkweg BOXTEL	11:10:56
Uw referentie:	9219716 boxtel tb	
Toestandsdatum:	26-11-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BOXTEL A 2647</u>
Grootte:	1 ha 19 a 98 ca
Coördinaten:	149896-401313
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NATUUR)
Locatie:	Parkweg BOXTEL
Ontstaan op:	15-2-2006
Ontstaan uit:	<u>BOXTEL A 2263 gedeeltelijk</u>

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Vastgoed Moorwijk Bv
Nieuwstraat 90
5521 CE EERSEL
Zetel:

EERSEL

Recht ontleend aan: HYP4 40256/92 reeks EINDHOVEN
d.d. 25-10-2004

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2263 gedeeltelijk

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente 's-Hertogenbosch
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres:

Postbus: 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH
'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979

Einde overzicht

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.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	BOXTEL A 2254	27-11-2012
	Halderheiweg BOXTEL	11:12:58
Uw referentie:	9219716 boxtel tb	
Toestandsdatum:	26-11-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BOXTEL A 2254</u>	
Grootte:	77 a 30 ca	
Coördinaten:	149661-401269	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NIEUWBOUW BEDRIJFVIGHEID	
Locatie:	Halderheiweg	
	BOXTEL	
	Parkweg	
	BOXTEL	
Koopsom:	€ 1.997	Jaar: 2000
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	23-12-1992	
Ontstaan uit:	<u>BOXTEL A 1935</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

1/3

EIGENDOM

De heer Teun Matthijs van Esch

Nieuwstraat 90

5521 CE EERSEL

Geboren op:

30-03-1983

Geboren te:

EERSEL

Recht ontleend aan:

HYP4 15435/17 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-2000

Eerst genoemde object in
brondocument:

BOXTEL A 2254

Recht ontleend aan:

HYP4 11916/15 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-1995

Eerst genoemde object in
brondocument:

BOXTEL A 2254 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 13582/13 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-4-1998

HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan:

BSA 505/12003 reeks EINDHOVEN d.d. 6-5-2005

Betreft: BOXTEL A 2254
Halderheiweg BOXTEL
Uw referentie: 9219716 boxtel tb
Toestandsdatum: 26-11-2012

27-11-2012
11:12:58

**Gerechtigde
1/3****EIGENDOM**

Mevrouw Anne-Lore Eva van Esch

Rooseveltlaan 252 2

1078 NZ AMSTERDAM

Geboren op: 23-02-1980

Geboren te: GOIRLE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 15435/17 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-2000

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2254

Recht ontleend aan: HYP4 11916/15 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-1995

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2254 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 13582/13 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-4-1998

HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/13005 reeks EINDHOVEN d.d. 9-5-2005

Betreft: BOXTEL A 2254
Halderheiweg BOXTEL
Uw referentie: 9219716 boxtel tb
Toestandsdatum: 26-11-2012

27-11-2012
11:12:58

**Gerechtigde
1/3****EIGENDOM**

Mevrouw Liza Marie van Esch
Antonius Matthaeuslaan 97
3515 AR UTRECHT

Geboren op: 26-04-1978
Geboren te: GOIRLE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 15435/17 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-2000

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2254

Recht ontleend aan: HYP4 11916/15 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-1995

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2254 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 13582/13 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-4-1998
HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/6008 reeks EINDHOVEN d.d. 29-4-2005

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente 's-Hertogenbosch
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres:

Zetel: Postbus: 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH
'S-HERTOGENBOSCH

Recht ontleend aan: HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979

Einde overzicht

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.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	BOXTEL A 2262	27-11-2012
	Parkweg BOXTEL	11:12:05
Uw referentie:	9219716 boxtel tb	
Toestandsdatum:	26-11-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BOXTEL A 2262</u>	
Grootte:	1 ha 88 a 50 ca	
Coördinaten:	149788-401152	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NATUUR)	
Locatie:	Parkweg	
	BOXTEL	
Koopsom:	€ 1.997	Jaar: 2000
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	23-12-1992	
Ontstaan uit:	<u>BOXTEL A 1935</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

1/3

EIGENDOM

De heer Teun Matthijs van Esch

Nieuwstraat 90
5521 CE EERSEL

Geboren op:	30-03-1983
Geboren te:	EERSEL

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 15435/17 reeks EINDHOVEN</u> d.d. 29-12-2000
---------------------	---

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2262

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 11916/15 reeks EINDHOVEN</u> d.d. 29-12-1995
---------------------	---

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2262

Brondocumenten mogelijk van belang:	<u>HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN</u> d.d. 28-9-1979 <u>HYP4 13582/13 reeks EINDHOVEN</u> d.d. 29-4-1998
--	---

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan:	BSA 505/12003 reeks EINDHOVEN d.d. 6-5-2005
---------------	---

Betreft: BOXTEL A 2262
Parkweg BOXTEL
Uw referentie: 9219716 boxtel tb
Toestandsdatum: 26-11-2012

27-11-2012
11:12:05

**Gerechtigde
1/3****EIGENDOM**

Mevrouw Anne-Lore Eva van Esch

Rooseveltlaan 252 2

1078 NZ AMSTERDAM

Geboren op: 23-02-1980

Geboren te: GOIRLE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 15435/17 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-2000

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2262

Recht ontleend aan: HYP4 11916/15 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-1995

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2262

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979
HYP4 13582/13 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-4-1998

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/13005 reeks EINDHOVEN d.d. 9-5-2005

Kadaster

Betreft: BOXTEL A 2262
Parkweg BOXTEL
Uw referentie: 9219716 boxtel tb
Toestandsdatum: 26-11-2012

27-11-2012
11:12:05

Gerechtigde
1/3**EIGENDOM**

Mevrouw Liza Marie van Esch
Antonius Matthaeuslaan 97
3515 AR UTRECHT

Geboren op: 26-04-1978
Geboren te: GOIRLE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 15435/17 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-2000

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2262

Recht ontleend aan: HYP4 11916/15 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-1995

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2262

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979
HYP4 13582/13 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-4-1998

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/6008 reeks EINDHOVEN d.d. 29-4-2005

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente 's-Hertogenbosch
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres:

Postbus: 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH
'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979

Einde overzicht

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.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	BOXTEL A 2473	27-11-2012
	Halderheiweg BOXTEL	11:12:37
Uw referentie:	9219716 boxtel tb	
Toestandsdatum:	26-11-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BOXTEL A 2473</u>	
Grootte:	12 a 59 ca	
Coördinaten:	149660-401206	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NIEUWBOUW BEDRIJFVIGHEID	
Locatie:	Halderheiweg	
	BOXTEL	
	Parkweg	
	BOXTEL	
Koopsom:	€ 1.997	Jaar: 2000
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	18-3-1998	
Ontstaan uit:	<u>BOXTEL A 2261 gedeeltelijk</u>	
	<u>BOXTEL A 2261 gedeeltelijk</u>	
	<u>BOXTEL A 2261 gedeeltelijk</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde 1/3

EIGENDOM

De heer Teun Matthijs van Esch

Nieuwstraat 90
5521 CE EERSEL

Geboren op: 30-03-1983
Geboren te: EERSEL

Recht ontleend aan: HYP4 15435/17 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-2000

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2473

Recht ontleend aan: HYP4 11916/15 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-1995

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2261 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 13582/13 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-4-1998
HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/12003 reeks EINDHOVEN d.d. 6-5-2005

Betreft: BOXTEL A 2473
Halderheiweg BOXTEL
Uw referentie: 9219716 boxtel tb
Toestandsdatum: 26-11-2012

27-11-2012
11:12:37

Gerechtigde**1/3****EIGENDOM**Mevrouw Anne-Lore Eva van Esch

Rooseveltlaan 252 2

1078 NZ AMSTERDAM

Geboren op: 23-02-1980

Geboren te: GOIRLE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 15435/17 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-2000

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2473

Recht ontleend aan: HYP4 11916/15 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-1995

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2261 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 13582/13 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-4-1998

HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/13005 reeks EINDHOVEN d.d. 9-5-2005

Kadaster

Betreft: BOXTEL A 2473
Halderheiweg BOXTEL
Uw referentie: 9219716 boxtel tb
Toestandsdatum: 26-11-2012

27-11-2012
11:12:37

**Gerechtigde
1/3****EIGENDOM**

Mevrouw Liza Marie van Esch
Antonius Matthaeuslaan 97
3515 AR UTRECHT

Geboren op: 26-04-1978
Geboren te: GOIRLE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 15435/17 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-2000

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2473

Recht ontleend aan: HYP4 11916/15 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-12-1995

Eerst genoemde object in
brondocument: BOXTEL A 2261 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 13582/13 reeks EINDHOVEN
d.d. 29-4-1998
HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/6008 reeks EINDHOVEN d.d. 29-4-2005

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente 's-Hertogenbosch
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres:

Zetel: Postbus: 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH
'S-HERTOGENBOSCH

Recht ontleend aan: HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN
d.d. 28-9-1979

Einde overzicht

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.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: BOXTEL A 2560
Molenwijkseweg BOXTEL
Uw referentie: hasselp 9219716
Toestandsdatum: 4-12-2012

5-12-2012
9:31:04

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: BOXTEL A 2560
Grootte: 16 a 15 ca
Coördinaten: 149786-401278
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN

Locatie: Molenwijkseweg
BOXTEL
Ontstaan op: 29-5-1998

Ontstaan uit: BOXTEL A 2472

Publiekrechtelijke Beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

In de (onder)splitsing betrokken zakelijk recht**EIGENDOM**

Recht ontleend aan: HYP4 13717/3 reeks EINDHOVEN d.d. 3-7-1998
Eerst genoemde object in BOXTEL A 2560
brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN d.d. 28-9-1979
belang: HYP4 14779/18 reeks EINDHOVEN d.d. 23-12-1999
HYP4 14484/40 reeks EINDHOVEN d.d. 28-7-1999

Vereniging van eigenaren

Vereniging Van Eigenaars Van Het Appartementencomplex "Moorwijk"
Zetel: BOXTEL

Niet in de (onder)splitsing betrokken zakelijk recht**Gerechtigde:****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente 's-Hertogenbosch
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres:

Postbus: 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH
'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN d.d. 28-9-1979

Einde overzicht

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.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: BOXTEL A 2561
Molenwijkseweg BOXTEL

5-12-2012

Uw referentie: hasselp 9219716

9:30:38

Toestandsdatum: 4-12-2012

Kadastraal objectKadastrale aanduiding: BOXTEL A 2561
Grootte: 1 ha 51 a 42 ca
Coördinaten: 149720-401237
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUINLocatie: Molenwijkseweg
BOXTEL

(Met meer onroerend goed verkregen)

Ontstaan op: 29-5-1998

Ontstaan uit: BOXTEL A 2472**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 14550/31 reeks EINDHOVEN d.d. 1-9-1999

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 14550/32 reeks EINDHOVEN d.d. 1-9-1999

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 14571/31 reeks EINDHOVEN d.d. 8-9-1999

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 14586/20 reeks EINDHOVEN d.d. 16-9-1999

KWALITATIEVE VERBINTENIS

ZIE AKTE

Ontleend aan: HYP4 14627/52 reeks EINDHOVEN d.d. 5-10-1999

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 14631/28 reeks EINDHOVEN d.d. 6-10-1999

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 14779/25 reeks EINDHOVEN d.d. 23-12-1999

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 14779/28 reeks EINDHOVEN d.d. 23-12-1999

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 14918/43 reeks EINDHOVEN d.d. 16-3-2000

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 40505/145 reeks EINDHOVEN d.d. 24-3-2006**Publiekrechtelijke Beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Betreft: BOXTEL A 2561
Molenwijkseweg BOXTEL
Uw referentie: hasselp 9219716
Toestandsdatum: 4-12-2012

5-12-2012
9:30:38

EIGENDOM

Recht ontleend aan: HYP4 56621/57 d.d. 6-5-2009
Eerst genoemde object in BOXTEL A 2561
brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN d.d. 28-9-1979
belang:

Vereniging van eigenaren

Vereniging Van Eigenaars Van Het Appartementencomplex "Moorwijk"
Zetel: BOXTEL

Niet in de (onder)splitsing betrokken zakelijk recht**Gerechtigde:****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente 's-Hertogenbosch
Wolvenhoek 1
5211 HH 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres:

Postbus: 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH
'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 6020/83 reeks EINDHOVEN d.d. 28-9-1979

Einde overzicht

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.

Bijlage 4

Marktanalyse

Appartementen

adres	soort	vraagprijs	bouwjaar	woonopp	overige inp	ruimte	inhoud	bijgebouwen	wrđ/m²
Molenwijkseweg 62	penthouse	€ 768.000	2000	218 m²		90 m²	654 m³	parkeergarage	€ 3.523



Molenwijkseweg 88	penthouse	€ 785.000	2000	220 m²		25 m²	660 m³	parkeerplaats	€ 3.568
-------------------	-----------	-----------	------	--------	--	-------	--------	---------------	---------



Gemiddelde waarde per m² penthouse									€ 3.546
------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---------

Bosscheweg 73	appartement	€ 625.000	2004	220 m²		40 m²	600 m³	16 m²	€ 2.841
---------------	-------------	-----------	------	--------	--	-------	--------	-------	---------



Molenpad 58 VERKOCHT	appartement	€ 235.000	1998	80 m²		10 m²	220 m³	9 m²	€ 2.938
-------------------------	-------------	-----------	------	-------	--	-------	--------	------	---------



Molenpad 36	appartement	€ 399.000	1998	140 m²		15 m²	100 m³	parkeerplaats	€ 2.850
-------------	-------------	-----------	------	--------	--	-------	--------	---------------	---------



Stationsstraat 33-06	appartement	€ 309.000	2007	120 m²		10 m²	400 m³	parkerplaats	€ 2.575
----------------------	-------------	-----------	------	--------	--	-------	--------	--------------	---------



Gemiddelde waarde per m² appartement									€ 2.801
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---------

Verschil vraagprijs tov verkoopprijs		8,0%	€ 224						
--------------------------------------	--	------	-------	--	--	--	--	--	--

Gemiddelde verkoopprijs									€ 2.577
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---------

Grondgebonden woningen

Adres	betreft	grootte	vraagprijs	€ / m²
Halderheideweg 3C	bouwkavel villa	1.500 m²	€ 495.000	€ 330



Sparrenlaene V2	bouwkavel villa	1.519 m²	€ 480.000	€ 316
-----------------	-----------------	----------	-----------	-------



Bijlage 5

Residuele berekening

Taxatie 'Moorwijk' te Boxtel



opdrachtgever: Gemeente Boxtel
projectnummer: B01015.512558
prijspeil: 1 jan 2013

variant:
Schetsontwerp KuiperCompagnons

versie: 28 nov 2013
opgesteld door: ing. P.W.E.M. van Hassel
gecontroleerd door: -

RUIMTEGEBRUIK		TOTAAL	
Plangebied (bruto)	138,7%		59.652 m²
- Te handhaven	38,7%		16.655 m²
Plangebied (netto)	100,0%		42.997 m²
- Bos - Bestaand	25,0%		10.762 m²
- Bos - Nieuw	3,1%		1.351 m²
- Grasoever	0,9%		392 m²
- Groen - Gras	17,2%		7.375 m²
- Oever	2,0%		857 m²
- Ophoging	0,8%		340 m²
- Verharding	7,8%		3.366 m²
- Water - Bestaand	12,3%		5.287 m²
- Water - Nieuw	3,4%		1.477 m²
- Wonen - Gestapeld	6,9%		2.986 m²
- Wonen - Grondgebonden	20,5%		8.804 m²

OVERZICHT KOSTEN		TOTAAL	
A	Taxatiewaarde	€	4.853.100
B	Sloop en sanering	€	49.000
C	Bijzondere kosten	€	156.200
D	Omslagkosten	€	-
E	Bouw- en woonrijp	€	646.900
F	Plankostenscan	€	622.100
G	Kostenstijging	€	176.700
TOTALE KOSTEN		€	6.504.000

OVERZICHT OPBRENGSTEN		TOTAAL	
A	Woningbouw	€	2.641.200
B	Appartementen	€	4.340.100
C	Opbrengstenstijging	€	110.600
TOTALE OPBRENGSTEN		€	7.091.900

OPBRENGSTEN -/- KOSTEN		€	587.900	
A	Rentekosten	€	587.900-	€ 13,67-
SALDO OP: 31 december 2017		€	-	€ 13,67-

NCW OP: 1 januari 2013	4,0%	€	-	€ -
-------------------------------	-------------	---	---	-----

Taxatie 'Moorwijk' te Boxtel



opdrachtgever: Gemeente Boxtel
projectnummer: B01015.512558
prijspeil: 1 jan 2013

variant:
Schetsontwerp KuiperCompagnons

versie: 28 nov 2013
opgesteld door: ing. P.W.E.M. van Hassel
gecontroleerd door: -

KOSTEN		eenheid	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A	Taxatiewaarde				€ 4.853.116
01	Residueel bepaalde grondwaarde	42.997 m²	€ 113	€ 4.853.116	
B	Sloop en sanering				€ 49.033
01	Verwijderen bestaande verharding en beplanting	17.830 m²	2,50	€ 44.575	
02	Bodemsanering	1 post	€ -	€ -	+ P.M.
03	Archeologie	1 post	€ -	€ -	+ P.M.
04	Onvoorzien/onbenoemd	10%	€ 44.575	€ 4.458	
C	Bijzondere kosten				€ 156.200
01	Aansluitingen op bestaande wegen	3 st	€ 10.000	€ 30.000	
02	Aanpassing riolering openbaar gebied voor aansluiting plangebied	1 post	€ 15.000	€ 15.000	
03	Onderzoeken bodem, archeologie, geluid	1 post	€ 15.000	€ 15.000	
04	Risicoanalyse planschade gemeente per peildatum	1 post	€ 82.000	€ 82.000	
05	Onvoorzien/onbenoemd	10%	€ 142.000	€ 14.200	
D	Omslagkosten				€ -
01	Afdracht bovenwijkse voorzieningen	1 post	€ -	€ -	
E	Bouw- en woonrijp				€ 646.889
01	Opruimen en egaliseren	2,32 ha	€ 5.000	€ 11.621	
02	Verhardingen inclusief verlichting	3.366 m²	€ 100	€ 336.600	
03	Ophoging	340 m²	€ 100	€ 34.000	
04	Rioleringswerkzaamheden binnen plangebied	1 post	€ 23.000	€ 23.000	
05	Straatmeubilair	1 post	€ 15.000	€ 15.000	
06	Groen nieuw	9.118 m²	€ 10	€ 91.180	
07	Water nieuw inclusief oever	2.334 m²	€ 20	€ 46.680	
08	Planstructurele elementen (verbinden vennen)	1 post	€ 30.000	€ 30.000	
09	Onvoorzien/onbenoemd	10%	€ 588.081	€ 58.808	
F	Plankostenscan				€ 622.147
01	Verwerving	1 post	€ 23.214	€ 23.214	
02	Stedenbouw	1 post	€ 34.047	€ 34.047	
03	Ruimtelijke ordening	1 post	€ 53.135	€ 53.135	
04	Civil en cultuurtechniek	1 post	€ 171.287	€ 171.287	
05	Landmeten en vastgoedinformatie	1 post	€ 9.606	€ 9.606	
06	Communicatie	1 post	€ 64.979	€ 64.979	
07	Gronduitgifte	1 post	€ 39.335	€ 39.335	
08	Management	1 post	€ 175.028	€ 175.028	
09	Planeconomie	1 post	€ 51.516	€ 51.516	
G	Kostenstijging				€ 176.666
01	Kostenstijging	1 post	€ 176.666	€ 176.666	

OPBRENGSTEN		eenheid	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A	Woningbouw	4 stuks			€ 2.641.200
01	Grondgebonden woningen	4 stuks	€ 660.300	€ 2.641.200	
B	Appartementen	42 stuks			€ 4.340.091
01	Appartementengebouw A	16 stuks	€ 107.094	€ 1.713.505	
02	Appartementengebouw B	8 stuks	€ 107.094	€ 856.753	
03	Appartementengebouw C	9 stuks	€ 98.324	€ 884.916	
04	Appartementengebouw D	9 stuks	€ 98.324	€ 884.916	
C	Opbrengstenstijging				€ 110.596
01	Opbrengstenstijging	1 post	€ 110.596	€ 110.596	

Taxatie 'Moorwijk' te Boxtel

onderdeel: fasering
opdrachtgever: Gemeente Boxtel

variant: Schetsontwerp KuiperCompagnons



versie: 28 nov 2013
projectnummer: B01015.512558

FASERING

KOSTEN		TOTAAL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A	Taxatiewaarde	100,0%	100,0%						
B	Sloop en sanering	100,0%	100,0%						
C	Bijzondere kosten	100,0%		100,0%					
D	Omslagkosten	100,0%		100,0%					
E	Bouw- en woonrijp	100,0%		50,0%	20,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
F	Plankostenscan	100,0%	25,0%	20,0%	20,0%	20,0%	15,0%		

OPBRENGSTEN		TOTAAL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A	Woningbouw	100,0%		25,0%	25,0%	25,0%	25,0%		
B	Appartementen	100,0%		21,4%	21,4%	19,0%	38,1%		
	Overige opbrengsten	0,0%							

Taxatie 'Moorwijk' te Boxtel	onderdeel: renteberekening opdrachtgever: Gemeente Boxtel	variant: Schetsontwerp KuiperCompagnons	versie: 28 nov 2013 projectnummer: B01015.512558
--	--	---	---

variant: **Schetsontwerp KuiperCompagnons**

 **ARCADIS**
versie: 28 nov 2013
projectnummer: B01015.512558

UITGANGSPUNTEN RENTEBEREKENING					
Startdatum: 2013	Bestemmingsplan: 2013	Rente kosten voor BP: 4,0%	Rente opbrengsten: 4,0%	Kostenstijgings: 3,0%	
Einddatum: 2017		Rente ksoten na BP: 4,0%	Rente contante waarde: 4,0%		

FINANCIERINGSBEREKENING

KOSTEN		TOTAAL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A	Taxatiewaarde	€ 4.853.100	€ 4.853.100									
B	Sloop en sanering	€ 49.000	€ 49.000									
C	Bijzondere kosten	€ 156.200		€ 156.200								
D	Omslagkosten											
E	Bouw- en woonrijp	€ 646.900		€ 323.450	€ 129.380	€ 64.690	€ 64.690	€ 64.690				
F	Plankostenscan	€ 622.100	€ 155.525	€ 124.420	€ 124.420	€ 124.420	€ 93.315					
NETTO KOSTEN		€ 6.327.300	€ 5.057.625	€ 604.070	€ 253.800	€ 189.110	€ 158.005	€ 64.690				
G	Kostenstijging											
01	Taxatiewaarde	€ 72.259	€ 72.259									
02	Sloop en sanering	€ 730	€ 730									
03	Bijzondere kosten	€ 7.081		€ 7.081								
04	Omslagkosten											
05	Bouw- en woonrijp	€ 52.261		€ 14.664	€ 9.923	€ 7.051	€ 9.203	€ 11.420				
06	Plankostenscan	€ 44.336	€ 2.316	€ 5.641	€ 9.543	€ 13.561	€ 13.276					
TOTALE KOSTEN		€ 6.503.966	€ 5.132.929	€ 631.456	€ 273.265	€ 209.722	€ 180.484	€ 76.110				

OPBRENGSTEN		TOTAAL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A	Woningbouw	€ 2.641.200	€ 660.300	€ 660.300	€ 660.300	€ 660.300						
B	Appartementen	€ 4.340.100	€ 930.021	€ 930.021	€ 826.686	€ 1.653.371						
	Overige opbrengsten											
NETTO OPBRENGSTEN		€ 6.981.300	€ 1.590.321	€ 1.590.321	€ 1.486.986	€ 2.313.671						
C	Opbrengstenstijging											
01	Woningbouw	€ 39.858	€ 4.958	€ 8.285	€ 11.628	€ 14.987						
02	Appartementen	€ 70.738	€ 6.984	€ 11.669	€ 14.558	€ 37.528						
03	Overige opbrengsten											
TOTALE OPBRENGSTEN		€ 7.091.896	€ 1.602.264	€ 1.610.275	€ 1.513.171	€ 2.366.186						

JAARSALDO (exclusief rente)	€ 587.930	€ 5.132.929-	€ 970.808	€ 1.337.010	€ 1.303.449	€ 2.185.703	€ 76.110-
A Rentekosten	€ 587.923-	€ 102.659-	€ 190.007-	€ 151.451-	€ 104.700-	€ 39.105-	
JAARSALDO (inclusief rente)	€ 7	€ 5.235.587-	€ 780.800	€ 1.185.558	€ 1.198.748	€ 2.146.597	€ 76.110-

FINANCIERINGSBEHOEFTE		€ 5.235.587-	€ 4.454.787-	€ 3.269.229-	€ 2.070.480-	€ 76.117
-----------------------	--	--------------	--------------	--------------	--------------	----------

NCW OP:	1 januari 2013	
---------	----------------	--

Taxatie 'Moorwijk' te Boxtel

onderdeel: grondopbrengsten
opdrachtgever: Gemeente Boxtel



OPBRENGSTEN

GRONDGEBONDEN

	Appartementen gebouw A	Appartementen gebouw B	Appartementen gebouw C	Appartementen gebouw D	Grondgebonden woningen
Gegevens					
- Aantal	16	8	9	9	4
- BVO per appartement	231	231	217	217	
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	3.692 m² bvo	1.846 m² bvo	1.950 m² bvo	1.950 m² bvo	
- GO/BVO	78,0%	78,0%	78,0%	78,0%	
- GO per appartement	180	180	169	169	
- Netto vloeroppervlak (m² GO)	2.880 m² gbo	1.440 m² gbo	1.521 m² gbo	1.521 m² gbo	
- Hoogte	3,10	3,10	3,10	3,10	
- Inhoud (m³ BGI)	11.446 m³ BGI	5.723 m³ BGI	6.045 m³ BGI	6.045 m³ BGI	
- Oppervlakte stalling 1,5 p.p.	600 m² bvo	300 m² bvo	338 m² bvo	338 m² bvo	
- Kaveloppervlak (m²)					8.804
Opbrengsten					
- Marktwaaarde per m² GO VON ex btw	2.575	2.575	2.575	2.575	300
- Marktwaaarde per appartement VON ex btw	463.500	463.500	435.175	435.175	
Totale opbrengsten VON ex btw	7.416.000	3.708.000	3.916.575	3.916.575	
Kosten					
- Bouwkosten incl opslagen (€ per m² BVO)	1.000	1.000	1.000	1.000	
- Bouwkosten stallingsgarage	755	755	755	755	
- Bijkomende ontwerpkosten (% aanneemsom incl opslagen)	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	
- Bijkomende leges (% aanneemsom incl opslagen)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
- Bouwtijd/verkooptijd	12,00	12,00	12,00	12,00	
- Totale bouwtijd	12,00	12,00	12,00	12,00	
- Rentelasten tijdens bouw (% aanneemsom + bijkomende kosten)	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
- Apparaatskosten ontwikkelaar (% aanneemsom + bijkomende kosten)	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
- W&R ontwikkelaar (% VON excl BTW)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
- Aanneemsom incl opslagen	4.145.308	2.072.654	2.204.813	2.204.813	
- Bijkomende ontwerpkosten	621.796	310.898	330.722	330.722	
- Bijkomende leges	124.359	62.180	66.144	66.144	
- Rentelasten tijdens bouw	146.744	73.372	78.050	78.050	
- Apparaatskosten ontwikkelaar	293.488	146.744	156.101	156.101	
- W&R ontwikkelaar	370.800	185.400	195.829	195.829	
Totaal kosten (excl. BTW)	5.702.495	2.851.247	3.031.659	3.031.659	
Residueel bepaalde grondwaarde	1.713.505	856.753	884.916	884.916	2.641.200
Residueel bepaalde grondquote	23,1%	23,1%	22,6%	22,6%	
Opgenomen in GREX					
- Grondwaarde	€ 1.713.505	€ 856.753	€ 884.916	€ 884.916	€ 660.300

UITGANGSPUNTEN**Algemeen**

- project	Taxatie 'Moorwijk' te Boxtel
- opdrachtgever	Gemeente Boxtel
- projectnummer	B01015.512558
- prijspeil	1 januari 2013
- variant	Schetsontwerp KuiperCompagnons
- versie	28 november 2013
- opgesteld door	ing. P.W.E.M. van Hassel
- gecontroleerd door	-
- startdatum	1 januari 2013
- bestemmingsplan	2013
- einddatum	31 december 2017

PERCENTAGES RENTE EN INFLATIE

na BP

Rente

- kosten (EV)	0,0%	15,0%	0,0%	15,0%
- kosten (VV)	100,0%	4,0%	100,0%	4,0%
- kosten (samengesteld)		4,0%		4,0%
- opbrengsten		4,0%		
- contante waarde		4,0%		

Inflatie

- kosten	3,0%
- opbrengsten	0,5%

Planontwikkelingskosten

	27,0%
- Planvoorbereiding	10,0%
- Projectmanagement	5,0%
- VTU	12,0%

Object onvoorzien / Project onvoorzien

- onvoorzien/onbenoemd	10,0%
------------------------	-------

Indirecte kosten

- Indirecte kosten	25,0%
--------------------	-------

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan					
Datum	28-11-2013	Complexiteit	93%	Indexcering basis CPI	
Gemeente	Boxtel	print		CPI	
Projectnaam	Moorwijk			1-1-2010	104,93
Projectnummer	1			1-1-2013	112,77
Datum prijspeil	1-1-2010				
Looptijd project in jaren	7				
Produkt/activiteit	uren	1-1-2010 euro's	euro's in %	1-1-2013 euro's	euro's in %
Verwerving	180	€ 21.600	4%	€ 23.214	4%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	180	€ 21.600	4%	€ 23.214	4%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	€ -	0%
Stedenbouw	264	€ 31.680	5%	€ 34.047	5%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.600	2%	€ 10.317	2%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	115	€ 13.800	2%	€ 14.831	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	69	€ 8.280	1%	€ 8.899	1%
Ruimtelijke Ordening	412	€ 49.441	9%	€ 53.135	9%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	306	€ 36.691	6%	€ 39.432	6%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	106	€ 12.750	2%	€ 13.703	2%
Civiele en cultuur techniek	687	€ 159.379	28%	€ 171.287	28%
4.1 Planontwikkeling	687	€ 69.379	12%	€ 74.562	12%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 90.000	16%	€ 96.724	16%
Landmeten/vastgoedinformatie	98	€ 8.939	2%	€ 9.606	2%
5.1 Kaartmateriaal	98	€ 8.939	2%	€ 9.606	2%
Communicatie	275	€ 60.462	10%	€ 64.979	10%
6.1 Omgevingsmanagement	275	€ 60.462	10%	€ 64.979	10%
Gronduitgifte	300	€ 36.600	6%	€ 39.335	6%
7.1 Gronduitgiftecontracten	300	€ 36.600	6%	€ 39.335	6%
Management	1.375	€ 162.859	28%	€ 175.028	28%
8.1 Projectmanagement	786	€ 109.228	19%	€ 117.389	19%
8.2 Projectmanagementassistentie	589	€ 53.632	9%	€ 57.639	9%
Planeconomie	393	€ 47.935	8%	€ 51.516	8%
9.1 Planeconomie	393	€ 47.935	8%	€ 51.516	8%
totaal	3.984	€ 578.894	100%	€ 622.147	100%

Bijlage 6

Inbrengwaarde per perceel

Taxatie 'Moorwijk' te Boxtel



variant: Schetsontwerp KuiperCompagnons
opdrachtgever: Gemeente Boxtel
projectnummer: B01015.512558
prijsspeil: 1 jan 2013

versie: 28 nov 2013
opgesteld door: ing. P.W.E.M. van Hassel
gecontroleerd door: -

Eigenaar	Kadastraal	Grootte kadastraal	Exploitatie gebied	Inbrengwaarde
Vastgoed Moorwijk Bv.	BOXTEL A 2264	1.780	1.780	€ 201.041
	BOXTEL A 2471	1.351	1.351	€ 152.588
	BOXTEL A 2647	11.998	11.998	€ 1.355.108
1/3 de heer Teun Matthijs van Esch	BOXTEL A 2254	7.730	7.730	€ 873.061
1/3 mevrouw Anne-Lore Eva van Esch	BOXTEL A 2262	18.850	18.850	€ 2.129.004
1/3 mevrouw Liza Marie van Esch	BOXTEL A 2473	1.259	1.259	€ 142.197
VVE Moorwijk	BOXTEL A 2560	1.615	Handhaven	
VVE Moorwijk	BOXTEL A 2561	15.142	Handhaven	
Totaal		59.725	42.968	€ 4.853.000

Bijlage 4. Resultaat plankostenscan VROM

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	9-10-2013	Complexiteit	93%
Gemeente	Boxtel		
Projectnaam	Moorwijk		
Projectnummer	1		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	7		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	180	€ 21.600	4%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	180	€ 21.600	4%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	-	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	-	0%
Stedenbouw	264	€ 31.680	5%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.600	2%
2.2 Prijsvraag	-	-	0%
2.3 Masterplan	-	-	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	-	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	115	€ 13.800	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	69	€ 8.280	1%
Ruimtelijke Ordening	412	€ 49.441	9%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	306	€ 36.691	6%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	-	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	106	€ 12.750	2%
Civiele en cultuur techniek	687	€ 159.379	28%
4.1 Planontwikkeling	687	€ 69.379	12%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 90.000	16%
Landmeten/vastgoed informatie	98	€ 8.939	2%
5.1 Kaartmateriaal	98	€ 8.939	2%
Communicatie	275	€ 60.462	10%
6.1 Omgevingsmanagement	275	€ 60.462	10%
Gronduitgifte	300	€ 36.600	6%
7.1 Gronduitgiftecontracten	300	€ 36.600	6%
Management	1.375	€ 162.859	28%
8.1 Projectmanagement	786	€ 109.228	19%
8.2 Projectmanagementassistentie	589	€ 53.632	9%
Planeconomie	393	€ 47.935	8%
9.1 Planeconomie	393	€ 47.935	8%
totaal	3.984	€ 578.894	100%

Bijlage 5. Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Moorwijk,
gemeente Boxtel

Exploitatieopzet totaal

Oprachtgever	Gemeente Boxtel
Project	Moorwijk
Projectnummer	
Deelplan	n.v.t.
1 Uitgangspunten	
Renteparameter kosten	4,00%
Renteparameter opbrengsten	4,00%
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	0,50%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2013
Eindjaar	2040

functie	1 basiseenheid is gelijk aan
woning	46 st
bedrijven	0 m² uitgeefbaar
kantoren	0 m² uitgeefbaar
winkels	0 m² uitgeefbaar
voorzieningen	0 m² uitgeefbaar
overige bebouwing	0 m² uitgeefbaar
...	0 m² uitgeefbaar

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
Marktsector							
Duur- appartementen gebouw A	16	st	16	€ 107.094	1,09	17	€ 1.713.504
Duur- appartementen gebouw B	8	st	8	€ 107.094	1,09	9	€ 856.752
Duur- appartementen gebouw C	9	st	9	€ 98.324	1,00	9	€ 884.916
Duur- appartementen gebouw D	9	st	9	€ 98.324	1,00	9	€ 884.916
Duur - vrij kavels grondgebonden	4	st	4	€ 660.300	6,72	27	€ 2.641.200
...	-	st	0	€ -	0,00	0	€ -
Niet-woningbouw							
Bedrijven	-	m² uitgeefbaar	0	€ -	0,00	0	€ -
Kantoren	-	m² uitgeefbaar	0	€ -	0,00	0	€ -
Winkels / horeca	-	m² uitgeefbaar	0	€ -	0,00	0	€ -
Voorzieningen	-	m² uitgeefbaar	0	€ -	0,00	0	€ -
Overige bebouwing	-	m² uitgeefbaar	0	€ -	0,00	0	€ -
...	-	m² uitgeefbaar	0	€ -	0,00	0	€ -
Totaal	nvt	nvt	46			71	€ 6.981.288

	CW 01-01-13	boekwaarde*	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18
Woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0
Sociale sector	0,00		0	0	0	0	0	0
Marktsector	0,00		0	0	0	0	0	0
Duur- appartementen gebouw A	15,61		0	4	4	3	7	0
Duur- appartementen gebouw B	7,81		0	2	2	2	3	0
Duur- appartementen gebouw C	8,06		0	2	2	2	3	0
Duur- appartementen gebouw D	8,06		0	2	2	2	3	0
Duur - vrij kavels grondgebonden	24,26		0	7	7	7	7	0
...	0,00		0	0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0
Bedrijven	0,00		0	0	0	0	0	0
Kantoren	0,00		0	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	0,00		0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0,00		0	0	0	0	0	0
Overige bebouwing	0,00		0	0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0	0	0	0
Totaal	63,81	nvt						

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18
Inbrengwaarde	€ 4.853.000	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Planschade	€ 82.000	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken en saneringen	€ 49.033	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Onderzoeken en milieuvoorzieningen	€ 16.500	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonrijpmaken	€ 622.089	€ -	0%	50%	20%	10%	10%	10%
Plankosten	€ 622.147	€ -	25%	20%	20%	20%	15%	0%
Planstructurele elementen	€ 82.500	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 6.327.268	€ -	325%	270%	40%	30%	25%	10%

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18
Woningbouw								
Sociale sector	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Marktsector								
Duur- appartementen gebouw A	€ 1.713.504	€ -	0%	21%	21%	19%	38%	0%
Duur- appartementen gebouw B	€ 856.752	€ -	0%	21%	21%	19%	38%	0%
Duur- appartementen gebouw C	€ 884.916	€ -	0%	21%	21%	19%	38%	0%
Duur- appartementen gebouw D	€ 884.916	€ -	0%	21%	21%	19%	38%	0%
Duur - vrij kavels grondgebonden	€ 2.641.200	€ -	0%	25%	25%	25%	25%	0%
...	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Niet-woningbouw								
Bedrijven	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels / horeca	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige bebouwing	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
...	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen in exploitatie								
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen provincie en rijk	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 6.981.288		1100%	111%	111%	101%	178%	0%

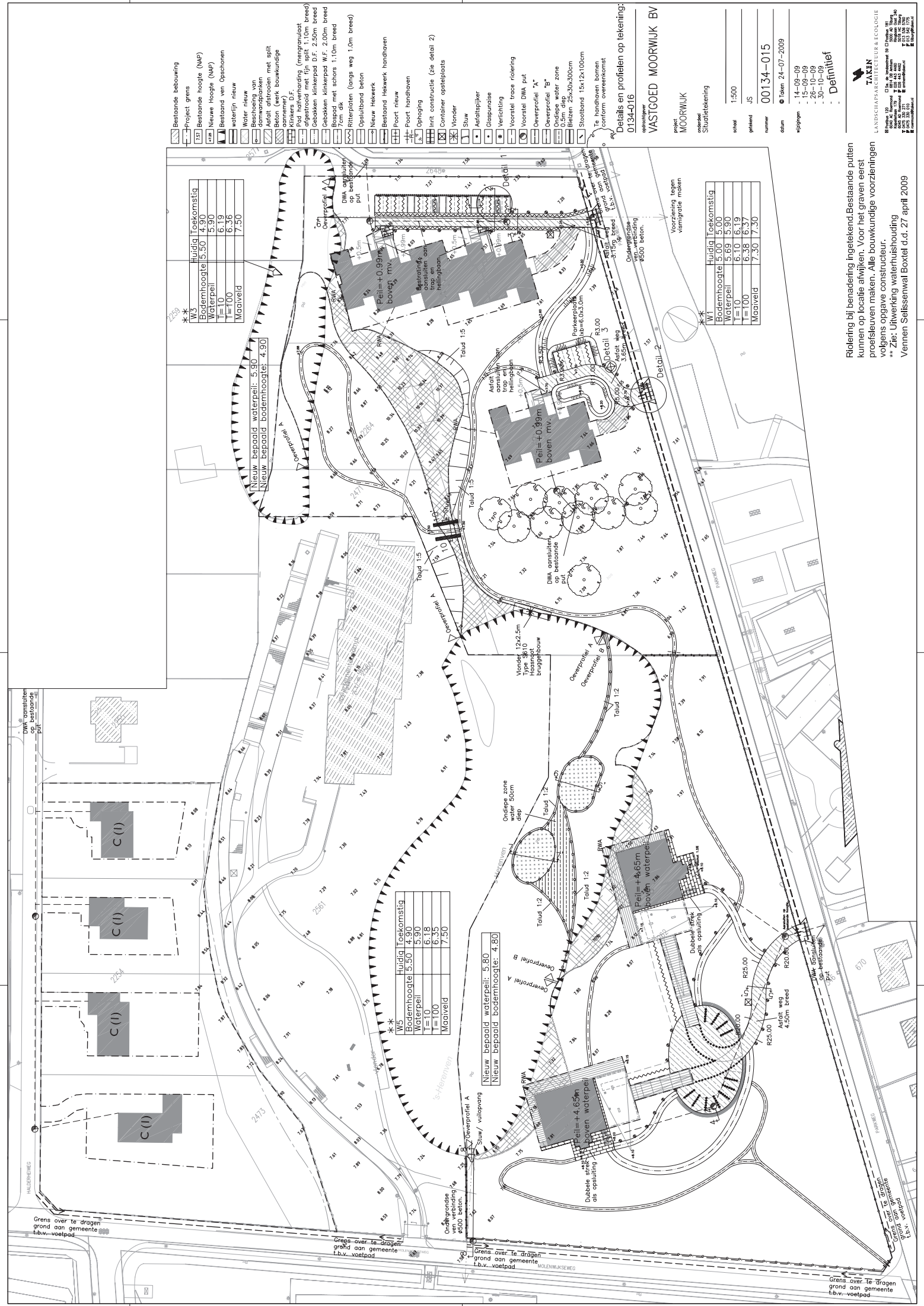
	CW 01-01-13	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18
Inbrengwaarde	€ 4.829.820	€ -	€ 4.853.000	€ 4.853.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ 80.824	€ -	€ 82.000	€ -	€ 82.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken en saneringen	€ 48.798	€ -	€ 49.033	€ 49.033	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderzoeken en milieuvoorzieningen	€ 16.263	€ -	€ 16.500	€ -	€ 16.500	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 606.739	€ -	€ 622.089	€ -	€ 311.045	€ 124.418	€ 62.209	€ 62.209	€ 62.209
Plankosten	€ 608.557	€ -	€ 622.147	€ 155.537	€ 124.429	€ 124.429	€ 124.429	€ 93.322	€ -
Planstructurele elementen	€ 81.317	€ -	€ 82.500	€ -	€ 82.500	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 6.272.318	€ -	€ 6.327.268	€ 5.057.569	€ 616.474	€ 248.847	€ 186.638	€ 155.531	€ 62.209

	CW 01-01-13	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18
Woningbouw									
Sociale sector	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Marktsector									
Duur- appartementen gebouw A	€ 1.535.111	€ -	€ 1.713.504	€ -	€ 366.690	€ 366.690	€ 325.566	€ 654.559	€ -
Duur- appartementen gebouw B	€ 767.555	€ -	€ 856.752	€ -	€ 183.345	€ 183.345	€ 162.783	€ 327.279	€ -
Duur- appartementen gebouw C	€ 792.787	€ -	€ 884.916	€ -	€ 189.372	€ 189.372	€ 168.134	€ 338.038	€ -
Duur- appartementen gebouw D	€ 792.787	€ -	€ 884.916	€ -	€ 189.372	€ 189.372	€ 168.134	€ 338.038	€ -
Duur - vrij kavels grondgebonden	€ 2.385.553	€ -	€ 2.641.200	€ -	€ 660.300	€ 660.300	€ 660.300	€ 660.300	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Niet-woningbouw									
Bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels / horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bebouwing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie									
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen provincie en rijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 6.273.793	€ -	€ 6.981.288	€ -	€ 1.589.079	€ 1.589.079	€ 1.484.917	€ 2.318.214	€ -

	CW
Totaal kosten	€ 6.272.318
Minus bijdragen provincie en rijk	€ -
Minus bijdrage ...	
Minus bijdrage ...	
Te verhalen kosten	€ 6.272.318
Drempel opbrengsten	€ 6.273.793
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 6.272.318
Gewogen basiseenheden	63,81
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	€ 98.301
Saldo project	€ 1.474

Let op: Bij een bouwvergunning geldt de netto contante exploitatiebijdrage VERMEERDERD met rente over deze bijdrage vanaf het prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd

Bijlage 6. Inrichtingstekening Moorwijk, Taken
Landschapsarchitectuur en ecologie, tekeningnummer
00134-015, 30-10-2009



Bestaande bebouwing
Project grens
Bestaande hoogte (NAP)
Nieuwe Hoogte (NAP)
Bestaand ven Opstanden
waterlijn nieuw
Water nieuw
Beplanting van damwingsplanken
Afdalt astroloren met split
Beton (werk bouwkundige)
Klinkers D.F.
Pod halfverharding (menggruut)
afgestrooid met fijn split 1.10m breed
Gebakken klinkerpad W.F. 2.00m breed
Bospad met schors 1.10m breed
Rijstroepen (langs weg 1.0m breed)
Opstapband beton
Nieuw Hekwerk
Bestaand Hekwerk handhaven
Poort nieuw
Poort handhaven
Ophoping
Inrit constructie (zie detail 2)
Container opstelplaats
Vonder
Sluis
Afdalingspijler
Gasput
Verlichting
Voorstel trace rolring
Voorstel DWA put
Overprofiel A
Overprofiel B
Overprofiel C
Overprofiel D
Overprofiel E
Overprofiel F
Overprofiel G
Overprofiel H
Overprofiel I
Overprofiel J
Overprofiel K
Overprofiel L
Overprofiel M
Overprofiel N
Overprofiel O
Overprofiel P
Overprofiel Q
Overprofiel R
Overprofiel S
Overprofiel T
Overprofiel U
Overprofiel V
Overprofiel W
Overprofiel X
Overprofiel Y
Overprofiel Z

0134-016
Details en profielen op tekening:
VASTGOED MOORWIJK BV

project
MOORWIJK
ontwerper
Stuuditekening
schaal
1:500
getekend
JS
nummer
00134-015
datum
24-07-2009

14-09-09
15-09-09
26-10-09
30-10-09
Definitief

TAKEN
LANDSCHAPS ARCHITECTUUR & ECOLOGIE
Bosveld 120
3915 CA Breda
06-461 11 11
06-461 11 12
06-461 11 13
06-461 11 14
06-461 11 15
06-461 11 16
06-461 11 17
06-461 11 18
06-461 11 19
06-461 11 20
06-461 11 21
06-461 11 22
06-461 11 23
06-461 11 24
06-461 11 25
06-461 11 26
06-461 11 27
06-461 11 28
06-461 11 29
06-461 11 30
06-461 11 31
06-461 11 32
06-461 11 33
06-461 11 34
06-461 11 35
06-461 11 36
06-461 11 37
06-461 11 38
06-461 11 39
06-461 11 40
06-461 11 41
06-461 11 42
06-461 11 43
06-461 11 44
06-461 11 45
06-461 11 46
06-461 11 47
06-461 11 48
06-461 11 49
06-461 11 50
06-461 11 51
06-461 11 52
06-461 11 53
06-461 11 54
06-461 11 55
06-461 11 56
06-461 11 57
06-461 11 58
06-461 11 59
06-461 11 60
06-461 11 61
06-461 11 62
06-461 11 63
06-461 11 64
06-461 11 65
06-461 11 66
06-461 11 67
06-461 11 68
06-461 11 69
06-461 11 70
06-461 11 71
06-461 11 72
06-461 11 73
06-461 11 74
06-461 11 75
06-461 11 76
06-461 11 77
06-461 11 78
06-461 11 79
06-461 11 80
06-461 11 81
06-461 11 82
06-461 11 83
06-461 11 84
06-461 11 85
06-461 11 86
06-461 11 87
06-461 11 88
06-461 11 89
06-461 11 90
06-461 11 91
06-461 11 92
06-461 11 93
06-461 11 94
06-461 11 95
06-461 11 96
06-461 11 97
06-461 11 98
06-461 11 99
06-461 11 100

Rolring bij benadering ingetekend. Bestaande putten kunnen op locatie afwijken. Voor het graven eerst proefsleuven maken. Alle bouwkundige voorzieningen volgens opgave constructeur.
** Zie: Uitwerking waterhuishouding
Vernieuw Selissenwiel Bortel d.d. 27 april 2009

Bijlage 7. Inkoop en aanbestedingsbeleid, gemeente Boxtel, mei
2013

Inkoop en aanbestedingsbeleid

mei 2013

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
 - 2 Definities
 - 3 Gemeentelijke doelstellingen
 - 4 Juridische uitgangspunten
 - 4.1 Algemeen juridisch kader
 - 4.2 Uniforme documenten
 - 4.3 Algemene beginselen bij Inkoop
 - 4.4 Grensoverschrijdend belang
 - 4.5 Mandaat en volmacht
 - 4.6 Afwijkingsbevoegdheid
 - 4.7 Inkoopvoorwaarden
 - 5 Etnische en ideële uitgangspunten
 - 5.1 Integriteit
 - 5.2 Duurzaam inkopen
 - 5.3 Innovatie
 - 6 Economische uitgangspunten
 - 6.1 Product- en marktconsultatie
 - 6.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie
 - 6.3 Lokale economie en MKB
 - 6.4 Samenwerkingsverbanden
 - 6.5 Bepalen van de inkoopprocedure
 - 6.6 Financiële budget en waardebeoordeling
 - 6.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen
 - 6.8 Klachtenregeling aanbesteden
 - 7 Organisatorische uitgangspunten
 - 7.1 Inkoopproces
 - 7.2 Model en verantwoordelijkheden
 - 7.3 Bestuurlijke rapportage en overzicht aanbestedingen
 - 7.4 Verplichte Dossiervorming
-
- Bijlage 1 Schematisch overzicht dossiervorming
 - Bijlage 2 Inkoop startformulier
 - Bijlage 3 Klachtenregeling aanbesteden
 - Bijlage 4 Richtbedragen aanbestedingsvorm
 - Bijlage 5 Algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten
 - Bijlage 6 Informatiebronnen

1. Inleiding

Voor u ligt het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Boxtel. Voor de gemeente Boxtel is het belangrijk om aandacht te besteden aan (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk in het licht van doelmatigheid, rechtmatigheid en integriteit. Een professioneel inkoop- en aanbestedingsbeleid helpt de gemeente om een doelmatig inkoper te zijn. Het draagt niet alleen bij aan mogelijke besparingen, maar geeft tevens zichtbare verbeteringen van de kwaliteit van de opdrachten. Denk hierbij ook aan efficiënte en innovatieve oplossingen. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid is naast de Europese en nationale aanbestedingswetgeving van toepassing op alle inkopen van de gemeente Boxtel, zowel ten behoeve van de gemeentelijke bedrijfsvoering als van de verwezenlijking van de gemeentelijke beleidsdoelen.

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 4)
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces? (zie verder hoofdstuk 5)
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de gemeente om met de markt en ondernemers? (zie verder hoofdstuk 6)
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe koopt de gemeente in? (zie verder hoofdstuk 7)

Aanleiding van dit nieuwe beleid is de nieuwe aanbestedingswet die is gebaseerd op het principe “comply or explain”, pas toe of leg uit.

Voornaamste wijzigingen voor álle opdrachten:

- Objectieve keuze aanbestedingsprocedure (motiveringsplicht)
- Eisen/criteria in verhouding tot de opdracht (motiveringsplicht)
- Niet onnodig samenvoegen (motiveringsplicht)
- Opdelen meerdere percelen (motiveringsplicht)
- Beperken administratieve lasten

Voornaamste aanpassingen t.a.v. Europese aanbestedingen:

- Toepassing model eigen verklaring
- Aanbestedingsdocumenten kosteloos verstrekken
- Verplicht gebruik tenderned
- Geschiktheideisen niet t.a.v. de omzet, tenzij (motiveringsplicht)
- Gunningcriteria EMVI (Economisch Meest Voordelige Inschrijving), tenzij (motiveringsplicht)
- Opschortingstermijn (alcateltermijn) 20dg (ipv 15dg)

Het gaat dus om de kernbegrippen: objectiviteit, non-discriminatie, transparantie en proportionaliteit.

2. Definities

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 aanbestedingswet.
Gemeente	De gemeente Boxtel, zetelend Markt 1 te Boxtel.
Inkoop	(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.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 aanbestedingswet.
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'.
SROI	Social return On Investment
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 aanbestedingswet.
EMVI	Economisch meest voordelige inschrijving

3. Gemeentelijke doelstellingen

De gemeente Boxtel wil met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

a. Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.

De gemeente Boxtel leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de gemeente Boxtel 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 Boxtel 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 inkoop-ambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de contractant en in wederzijds respect tussen de gemeente Boxtel en de contractant. De gemeente Boxtel 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 en diensten kan de gemeente Boxtel ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen werken, leveringen en diensten speelt een belangrijke rol.

d. Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatie- niveau van de gemeente Boxtel

Inkoop moet tenslotte ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de gemeente Boxtel en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

e. De gemeente Boxtel stelt een administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor ondernemers voorop.

Zowel de gemeente Boxtel als ondernemers verrichten vele administratieve handelingen 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 Boxtel 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 Boxtel**.

In het bijzonder sluit het beleid aan op het volgende gemeentelijke beleid:

- Strategische visie, Boxtel 2020: duurzaam en dynamisch centrum in Het Groene Woud.
- Economische visie
- Duurzame ontwikkeling Boxtel
- Bestuursfilosofie en organisatiestructuur gemeente Boxtel
- Ambtelijk en bestuurlijk integriteitbeleid
- Mandaat en volmachtregelingen
- Motie Sociaal aanbesteden

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.

4. Juridische uitgangspunten

4.1 Algemeen juridisch kader

a De gemeente Boxtel 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 nieuwe wettelijke kader implementeert de Europese Richtlijnen 2004/18/EG en 2004/17/EG ('Aanbestedingsrichtlijnen') en Richtlijn 2007/66/EG ('Recht beschermings richtlijn'). 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.¹
- **Burgerlijk Wetboek:** het wettelijke kader voor overeenkomsten.
- **Gemeentewet:** het wettelijke kader voor gemeenten.

4.2 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 Boxtel past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

- Aanbestedingsreglement werken 2012 ('ARW 2012');
- Uniforme klachtenregeling van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.
- Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten (VNG model algemene inkoopvoorwaarden)
- Gids Proportionaliteit
- Richtlijnen CROW, kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte
- Inkoopvoorwaarden ICT (ARBIT, algemene rijksvoorwaarden bij IT overeenkomsten).
- De DNR (de nieuwe regeling)+ addendum
- Uniforme administratieve voorwaarden (UAV 2012)

4.3 Algemene beginselen bij Inkoop

- **Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht²**
De gemeente Boxtel neemt bij al haar inkopen 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.

¹ De concept richtlijnen worden op dit moment besproken met de lidstaten. Volgens de planning van de Commissie zal implementatie van de nieuwe richtlijnen in nationale regelgeving uiterlijk 30 juni 2014 moeten plaatsvinden. Dat betekent dus aanpassing van de nieuwe Aanbestedingswet.

² De algemene beginselen zoals beschreven zijn slechts deels van toepassing op eenvoudige en meervoudige onderhandse aanbesteding. Dit omdat deze vorm slechts één, twee of drie inschrijvers kent.

- **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 aanbestedende dienst.
- **Algemene beginselen van behoorlijk bestuur**
De gemeente Boxtel neemt bij haar inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwens-beginsel.

4.4 Grensoverschrijdend belang

Of een overheidsopdracht een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht, de omvang en structuur van de markt en de plaats (geografische ligging) waar de opdracht moet worden uitgevoerd.

Afhankelijk van bovenstaande zal voorafgaand aan inkoop een toets plaats vinden of er sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. Opdrachten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten waarbij buiten Nederland gevestigde ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse of marktoriëntatie.

Voor overheidsopdrachten 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 plaatsen via gebruikelijke platforms, zoals aanbestedingskalender en tenderned.

4.5 Mandaat en volmacht

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

4.6 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 of degene die op basis van het mandaat/volmacht besluit namens het college bevoegd is en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is.

4.7 Inkoopvoorwaarden

Bij iedere inkoop van leveringen en diensten worden de inkoopvoorwaarden van leveringen en diensten gemeente Boxtel (op basis van de VNG voorwaarden) van toepassing verklaard. Voor aanbesteding van werken worden de uniforme administratieve voorwaarden (UAV) van toepassing verklaard.

Uitzonderingen; voor inkopen waarvan in de branche gebruikelijke algemene voorwaarden correct zijn gededponeerd en redelijk zijn, kan besloten worden om in te stemmen met de toepasselijkheid daarvan. Deze uitzonderingen dienen te allen tijde juridisch te worden getoetst.

5. *Ethische en ideële uitgangspunten*

5.1 Integriteit

a **De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.**

De gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes (gedragscode voor ambtenaren en gedragscode voor Burgemeester en Wethouders). 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 of het hanteren van de 'Gedragsverklaring Aanbesteden'.

5.2 Duurzaam Inkopen

a **Bij Inkopen neemt de Gemeente milieuaspecten in acht.**

De gemeente Boxtel heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De gemeente Boxtel streeft er naar om 100 % duurzaam in te kopen. Duurzaam inkopen is het meenemen van sociale en 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 gunningcriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidcriteria opgenomen.
- De gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (E-procurement, gebruik van e-mail, digitale factuurafhandeling, etc.).
- De gemeente zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van de gemeente en haar werkwijze.

Met betrekking tot een aantal 'product- groepen' zijn door Agentschap.nl zogenaamde 'duurzaamheidcriteria' opgesteld. Het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft bijvoorbeeld de duurzaamheidcriteria die betrekking hebben op de GWW-sector (grond, weg en waterbouw) geschikt gemaakt voor toepassing in RAW-bestekken (rationalisatie en automatisering in grond, water en wegebouw). Door middel van het opstellen van de 'RAW-Catalogus Bepalingen – Duurzaam Inkopen'.

b **Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.**

Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsre-integratie, arbeidsomstandigheden en – indien passend – socialreturn. De gemeente Boxtel 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.

c Inbesteden bij Sociale werkvoorziening (WSD) gaat voor uitbesteden.

Inbesteden

Van inbesteden is sprake als de gemeente een opdracht verstrekt aan een afdeling van de eigen organisatie of aan een afdeling die onderdeel uitmaakt van dezelfde rechtspersoon.

Quasi inbesteden

Van quasi inbesteden is sprake als de gemeente een opdracht verstrekt aan een afgescheiden rechtspersoon (derde) en aan twee cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:

- De gemeente oefent op de juridische van hem te onderscheiden opdrachtnemer toezicht uit zoals op eigen diensten (het toezichtcriterium) en,
- De opdrachtnemer verricht het merendeel van zijn werkzaamheden ten behoeve van de gemeente die toezicht houdt op deze opdrachtnemer (het werkzaamheden criterium).

Het is een financieel / economisch belang van de gemeente dat de WSD voldoende werk heeft om de personen die aangewezen zijn op de sociale werkvoorziening aan het werk te houden.

Voorafgaand aan iedere aanbesteding van de gemeente Boxtel wordt onderzocht of de budgethouder de gunning van opdracht kan voorbehouden aan de WSD d.m.v. inbesteding, mits er geen wettelijke inkoopbepalingen zijn die zich daar tegen verzetten en indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er geen afbreuk wordt gedaan aan de benodigde kwaliteit van het product, dienst of werk
- De te betalen prijs voor het product, dienst of werk marktconform is.

Dit kan beoordeeld worden door één of meerdere van onderstaande mogelijkheden:

- De aangeboden open begroting van de WSD te toetsen aan beschikbare kengetallen.
- Door toetsing van de aanbidding door een in- of externe deskundige die van de toetsing schriftelijk verslag doet.
- Door de aanbidding te vergelijken met ervaringscijfers van elders.
- Door de aangeboden begroting van de WSD op de elementen, materiaalkosten, loonkosten, machinekosten, reiskosten, overheadkosten en dergelijke te toetsen aan de eigen opgestelde begroting.

Voorbeelden van werkzaamheden die bij de WSD ondergebracht kunnen worden:

Binnen de gemeentelijke organisatie aanwezige functies zoals bijvoorbeeld catering-medewerker, receptioniste, klusjesman, conciërgewerk.

Schoonmaakdienstverlening, onderhoud groenvoorziening. Deze opsomming van voorbeelden is niet uitputtend, bij twijfel kan altijd voorafgaand aan een aanbesteding contact worden opgenomen met de WSD.

d Bij inkopen wil de gemeente Boxtel Social return on investment (SROI) toepassen.

Gemeente Boxtel wil in het kader van het gemeentelijk sociaal maatschappelijk beleid zoveel mogelijk mensen in de gemeente en regio aan het werk hebben en houden. Dit geldt ook voor mensen die een afstand tot de arbeidsmarkt hebben. Social return on investment (SROI) is het stellen van sociale contractvoorwaarden bij inkoop- en aanbestedingen, met als doel (regionale) werkgelegenheid te bevorderen en/of werkzoekenden, WSW gerechtigden en leerlingen aan een werkplek te helpen. SROI is maatwerk, bij iedere gemeentelijke opdracht wordt onderzocht of SROI toegepast kan worden.

De voorwaarde SROI wordt in ieder geval toegepast op alle gemeentelijke opdrachten voor leveringen, diensten en werken vanaf € 250.000.

Hiertoe verplicht de gemeente Boxtel de opdrachtnemer minimaal 5% van de contractwaarde, of 7% van de loonwaarde (als de opdracht meer uit materiaal bestaat dan uit personeelskosten) excl. Btw te besteden aan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Bij opdrachten waarbij deze percentages niet realistisch zijn wordt maatwerk toegepast.

Tot de doelgroep behoren;

- Personen met een WWB uitkering³;
- Personen met een WW uitkering en minimaal 6 maanden werkzoekend;
- Personen met een WSW indicatie;
- Personen met een Wajong uitkering;
- Personen met een WIA uitkering;
- Inburgeraars
- Personen die gesubsidieerde arbeid verrichten;
- Leerlingen van MBO die een BBL traject volgen
- Overige leerling trajecten

Ook degenen die anderszins onder de re-integratiedoelstelling van Wet werk en bijstand (WWB) vallen en vroegtijdige schoolverlaters die niet over een startkwalificatie beschikken behoren tot de doelgroep.

Kanttekening is dat social return uit oogpunt van non-discriminatie niet alleen gericht mag zijn op het inzetten van kandidaten uit de eigen gemeente.

Adviespunt social return van WSD

Het adviespunt social return van de WSD kan inkopers van de gemeente Boxtel kosteloos adviseren over de paragraaf social return in een aanbesteding. Het adviespunt heeft kennis en ervaring op het gebied van social return in aanbestedingen, er wordt dan ook geadviseerd hier gebruik van te maken aangezien het je werk uit handen neemt m.b.t. het opstellen van de paragraaf social return.

Het adviespunt kan ook de gang van zaken monitoren en hulp bieden bij de uitvoering van social return. Tevens kunnen ze de ondernemer helpen bij het concreet invullen van social return.

Neem bij begin aanbesteding contact op met je inkoopcoördinator.

5.3 Innovatie

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

³ De wet werken naar vermogen (Wwnv) zal als deze in werking treedt de WWB, WSW, Wajong en WIJ vervangen.

6. Economische uitgangspunten

6.1 Product- en marktconsultatie

- 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.**

Marktconsultatie, ook wel marktanalyse genoemd, draagt er toe bij de specificaties bij aanvang inkoopproces samen met de potentiële leveranciers goed in kaart te brengen. De specificaties van het in te kopen werk, levering of dienst bepalen voor een groot deel de hoogte van de prijs. Het is belangrijk om in de eerste fase van het inkoopproces op een juiste wijze de omvang en kwaliteit van het werk, levering of dienst vast te stellen. Een offerte aanvraagdocument/bestek omschrijft de kwaliteit in eisen en wensen.

In alle situaties is een gedegen kennis vooraf van de markt waarop ingekocht gaat worden van groot belang om de aard en omvang van de opdracht vast te kunnen stellen en daarmee een offerte aanvraagdocument/bestek op te kunnen stellen.

Indien onvoldoende kennis en ervaring voorhanden is bij de voorbereiding van een aanbesteding zal de gemeente Boxtel de kwaliteiten, kennis en ervaring van marktpartijen en/of adviesorganisaties benutten door voorafgaand aan een mogelijke aanbesteding een vrijblijvende (markt) consultatie te houden. Het al of niet deelnemen aan een (markt) consultatie heeft geen invloed op de positie van deze marktpartijen bij een eventuele aanbestedingsprocedure.

6.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

- a De Gemeente acht een 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 gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve ondernemers. Afwijkingen moeten onderbouwd worden op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het college van wethouders en burgemeester van de gemeente, of degene die op basis van het mandaat/volmacht besluit namens het college bevoegd is en voor zover een en ander op basis van de geldende wet en regelgeving mogelijk is

6.3 Lokale economie en MKB

- a De Gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van ondernemers leidt.**

In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, kan rekening worden gehouden met de lokale economie en lokale ondernemers. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of

mondiale kansen laten liggen. ‘*Local sourcing*’ kan bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop.

Bij geschiktheid en aanwezigheid gaat in deze situatie de voorkeur uit bij het uitnodigen van potentiële leveranciers (mede gezien de afweging van prijs- kwaliteit verhouding in relatie tot omvang van de opdracht) naar minimaal één lokale / regionale inschrijver en één die van buiten de regio komt. Bij enkelvoudige uitnodigingen voor het plaatsen van een opdracht kan, mede als gevolg van de prijs- kwaliteit verhouding alsmede de benodigde flexibiliteit en snelheid in uitvoering, een lokaal bedrijf de voorkeur genieten.

b De Gemeente heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB).

Uitgangspunt is dat alle ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit kan de gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningcriteria.

6.4 Samenwerkingsverbanden

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerking binnen de eigen organisatie als voor samenwerking met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking (bijv. inkoopplatform Noordoost Brabant), de Meierij gemeenten, milieuactiviteiten, werkvoorzieningschappen, belastingen en sociale regelgeving.

6.5 Bepalen van de inkoopprocedure

Citaat uit de Gids Proportionaliteit: “Er bestaat geen algemene eenduidige inkoopstrategie die geschikt en goed is voor alle in te kopen goederen, diensten en werken. De best toe te passen inkoopstrategie is afhankelijk van het in te kopen product, dienst of werk en de specifieke marktsituatie”.

Dit betekent dat *per opdracht bezien moet worden welke aanbestedingsprocedure geschikt en proportioneel is*. Daarbij moet in ieder geval acht worden geslagen op de volgende aspecten:

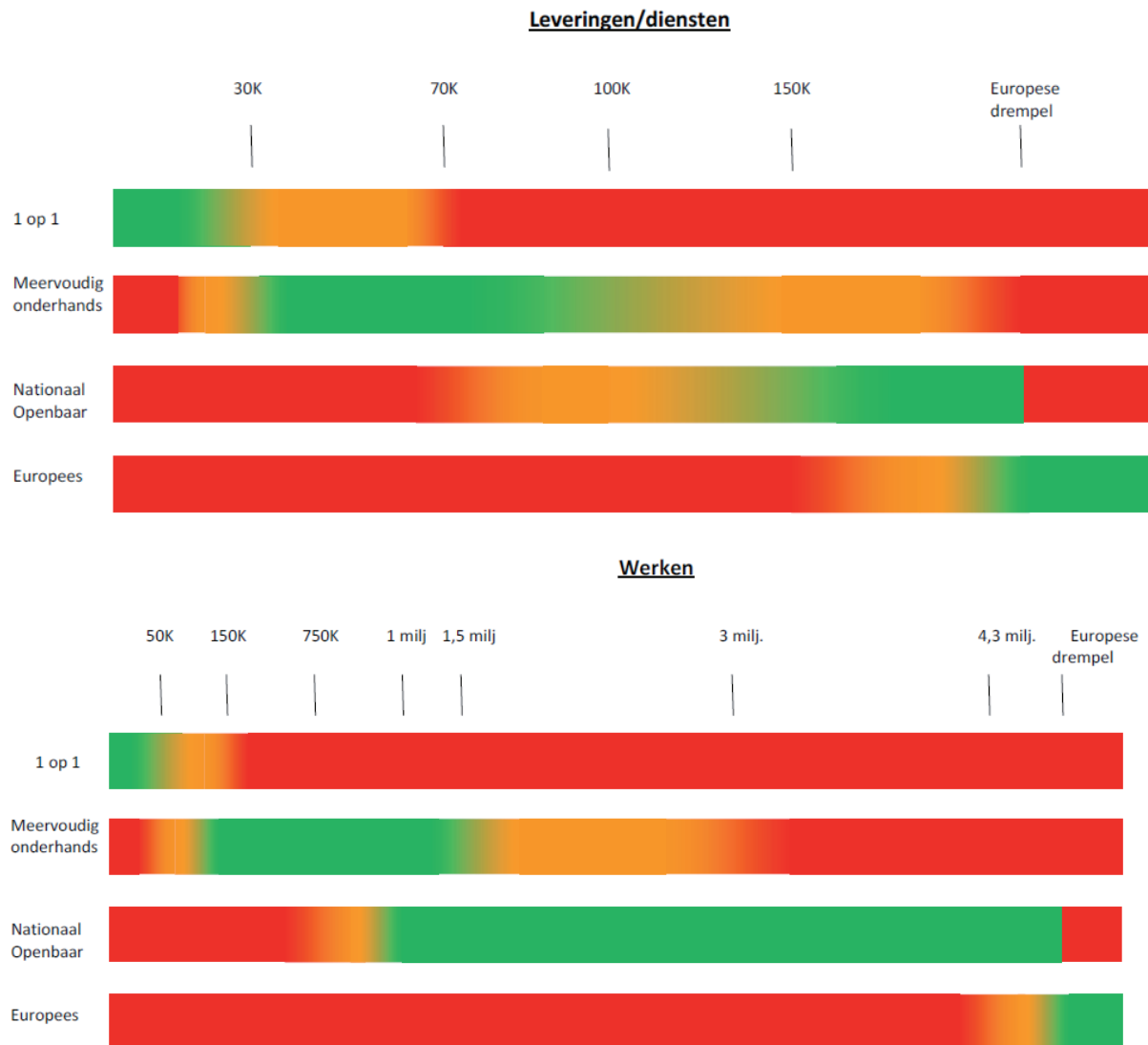
- Omvang van de opdracht
- Transactiekosten voor de aanbestedende dienst en de inschrijvers
- Aantal potentiële inschrijvers
- Gewenst eindresultaat
- Complexiteit en type van de opdracht
- Karakter van de markt

Het bedrag van de geraamde waarde van de opdracht is richtinggevend om te bepalen aan welke aanbestedingsprocedure moet worden gedacht. Gelet op de overige aspecten welke in aanmerking moeten worden genomen is het moeilijk om hier uit te gaan van harde drempelbedragen (met uitzondering van de Europese drempelbedragen), de Gids proportionaliteit geeft hiervoor richtbedragen.

Onder regime van de aanbestedingswet moet (en zal) er, met in acht neming van bovengenoemde aspecten, vaker gekozen worden voor een andere aanbestedingsvorm dan de Gids proportionaliteit als richting aangeeft. Om de onpartijdigheid van de gemeente als aanbestedende dienst te waarborgen, moet de afdelingsmanager / teamleider / budgethouder in deze keuze worden betrokken indien het een lagere aanbestedingsvorm betreft dan de Gids Proportionaliteit als richting aangeeft.

De motivering waarom er voor een bepaalde aanbestedingsprocedure is gekozen, moet altijd worden vastgelegd in het inkoopdossier (Bijlage 1). Dit kan via het startformulier inkoop (Bijlage 2).

De geraamde waarde van de opdracht (inclusief opties en eventuele verlengingen) en het soort opdracht zijn richting gevend voor de te doorlopen procedure. In de Gids Proportionaliteit zijn richtbedragen opgenomen welke aanbestedingsvorm, bij welke opdrachtwaarde proportioneel is om toe te passen. Dit zijn;



NB.

- Bedragen zijn excl. Btw
- Voor wat betreft de uitsplitsing naar type opdracht is aansluiting gezocht naar de definities die de Europese regelgeving hanteert voor werken, leveringen en diensten.
- Opdrachten mogen niet in deelopdrachten gesplitst worden om tot een lagere aanbestedingsvorm te komen.
- Bedragen zijn van toepassing op de totale duur van de overeenkomst inclusief eventuele verlengingsopties.
- De drempelbedragen voor Europese aanbestedingen wordt eens per twee jaar door de Europese Commissie vastgesteld⁴. Voor het jaar 2013, worden de volgende bedragen gehanteerd:
 - diensten en leveringen € 200.000
 - werken € 5.000.000

⁴ Indien de Europese Commissie nieuwe drempelbedragen vaststelt worden deze in dit beleid aangepast.

Hoe interpreteer je de gekleurde balken ?

De groene balken in bovenstaande tabellen uit de Gids Proportionaliteit geven geen harde grenzen⁵. Bedragen kunnen echter nuttig zijn om te bepalen in welke richting er moet worden gedacht, de gekleurde balken bieden daar een handvat voor. De Gids Proportionaliteit zegt in hoofdstuk 3.4.2 dat in algemene zin voor de waarde van een 'kleine' opdracht voor leveringen en diensten gedacht worden aan opdrachten tot € 40.000 a € 50.000 voor werken wordt een bedrag van € 150.000 als reëel beschouwd. Los van de algemene kaders die worden weergegeven in de balken blijft het uiteraard belangrijk om altijd te kijken naar de concrete situatie.

Je ziet dat de kleuren van de 4 procedurebalken (1 op 1, meervoudig onderhands, etc.) elkaar verticaal overlappen. Groen wordt als proportioneel gezien en rood als niet proportioneel, de oranje kleur is het "grijze" gebied tussen de procedures in, waarbij gelet op hoofdstuk 6.5 van dit inkoop en aanbestedingsbeleid en hoofdstuk 3.4 van de Gids Proportionaliteit een keuze gemaakt moet worden welke procedure proportioneel is.

Om helderheid en eenduidigheid te scheppen, is het zinvol om hiervoor toch duidelijke grenzen te hanteren (zie bijlage 4). Het blijft natuurlijk wel zo dat de motivering waarom er voor een bepaalde aanbestedingsprocedure is gekozen, altijd moet worden vastgelegd in het inkoopdossier (Bijlage 1). Dit kan via het startformulier inkoop (Bijlage 2).

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.

Nationaal aanbesteden

Onder de (Europese) drempelbedragen zal de gemeente nationaal aanbesteden, waarbij De gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging 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.

Uitzonderingen

Er zijn verschillende type opdrachten waarvoor de aanbestedingsregels niet of slechts in beperkte mate gelden. De voor de gemeente belangrijkste uitzonderingen zijn in dit inkoopbeleid opgenomen.

2B diensten

De drempelbedragen voor "diensten" hebben betrekking op 2a en 2b diensten. Voor de zogenaamde 2b diensten geldt een uitzondering, omdat wordt aangenomen dat het niet Europees aanbesteden van deze diensten de mededinging tussen lidstaten niet wezenlijk beïnvloedt. Bij 2a diensten is de gemeente verplicht om een Europese aanbestedingsprocedure toe te passen. Bij 2B diensten is dit, ook al wordt het drempelbedrag overschreden, niet verplicht. Men is alleen verplicht om vooraf specificaties op te stellen en het achteraf te melden.

Alleenrecht en inbesteden

Zie hiervoor hoofdstuk 5 Ethische en ideële uitgangspunten, 5.2 c sociale werkvoorzieningen (WSD).

⁵ Gids proportionaliteit hanteert geen harde grenzen, raadpleeg hoofdstuk 3.4 van de Gids Proportionaliteit.

Criteria voor afwijking onderhandse en openbare aanbestedingen

Bij afwijking van het inkoopbeleid voor onderhandse aanbestedingen, kunnen aanvullende criteria gelden. Of het betreffende criterium van toepassing is in een bepaalde situatie, dient van geval tot geval bekeken te worden.

- Technische eisen aan systemen/ apparatuur: indien een ander systeem cq apparatuur aangeschaft moet worden en of dit technische onverenigbaarheid met zich mee brengt of veel extra kosten (af te wegen tegen eventuele besparing aanbesteding).
- Verlenging contract bij aanbesteding: bij onvoorziene vertraging in de aanbestedingsprocedure door stopzetten aanbesteding, heraanbesteden en overige situaties kan het contract met de huidige leverancier verlengd worden totdat de nieuwe aanbesteding afgerond is.
- Overbrugging tot aansluiting aanbesteding: indien contractverlenging voor een korte periode (max. 1 jaar) het mogelijk maakt om bij een grotere aanbesteding (samenwerking) aan te sluiten, is het onder voorwaarden toegestaan het contract onderhands te gunnen voor de tussenliggende periode.
- Voorzetting afspraken uit het verleden, speelt vooral bij adviesdiensten. Een deel van het project is in het verleden al uitgevoerd door een bepaalde adviseur, architect e.d. het aanbesteden van een dergelijke opdracht betekent meerkosten voor een nieuwe leverancier aangezien hij zich op de hoogte moet brengen van de situatie waar de huidige leverancier dit niet hoeft. Daarnaast kost het de medewerker van de gemeente extra tijd om de nieuwe leverancier van de nodige informatie te voorzien. De eventuele meerkosten dienen afgewogen te worden tegen een eventuele lagere inschrijvingsprijs van een andere leverancier.
- Indien slechts één geschikte leverancier beschikbaar is. Dit moet wel aantoonbaar zijn (door bijvoorbeeld een eerdere offerteronde of een marktconsultatie), de specificaties moet leveranciersneutraal en algemeen opgesteld zijn.
- Bij bepaalde innovaties die door een leverancier in de markt gezet worden, waarbij de gemeente zaken op proef geleverd krijgt of een pilot uitgevoerd wordt (let op de garantie, wat als product niet blijkt te voldoen). Dit product moet een duidelijke kwalitatieve of financiële meerwaarde hebben.

Deze lijst is niet uitputtend, alle afwijkingen moeten onderbouwd worden op basis van een deugdelijke gemotiveerd besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente of degene die op basis van het mandaat/volmacht besluit namens het college bevoegd is en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is.

6.6 Financiële budget en waardebepaling

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve vooraf gaande schriftelijke waardebepaling van de opdracht. De waardebepaling 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.

De berekening van de waarde van een overheidsopdracht moet gebaseerd zijn op het totale bedrag, exclusief btw. Bij berekening van een overeenkomst wordt rekening gehouden met het geraamde totaalbedrag van de gehele looptijd, met inbegrip van de eventuele opties en eventuele verlengingen van het contract. Bij opdrachten voor onbepaalde tijd wordt de totale waarde over 48 maanden als uitgangspunt genomen. Als de waarde moeilijk kan worden bepaald: een reële schatting.

6.7 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.

6.8 Klachtenregeling aanbesteden

Goede communicatie tussen partijen in een aanbestedingsprocedure is essentieel om tot een goed resultaat te komen. Wanneer partijen van mening verschillen is het belangrijk om snel en laagdrempelig tot een oplossing te komen. De aanbestedingswet schrijft dan ook voor dat er bij de gemeente een klachtenloket voor aanbestedingen is.

De klachtenregeling stelt voorop dat niet elke vraag en elk verzoek van een ondernemer een klacht hoeft op te leveren. Zo zullen vragen en verzoeken met betrekking tot de aanbestedingsdocumenten vaak op bevredigende wijze in de nota van inlichtingen beantwoord kunnen worden. Ook meer algemene bezwaren tegen het aanbestedingsbeleid van een aanbestedende dienst vallen buiten het kader van de klachtenregeling. Klachten moeten concrete aanbestedingen betreffen. Ondernemers kunnen in een klacht aan de orde stellen dat een bepaald handelen of nalaten van een aanbestedende dienst in een concrete aanbesteding in strijd is met de wettelijke bepalingen of met andere voorschriften die voor een aanbesteding gelden.

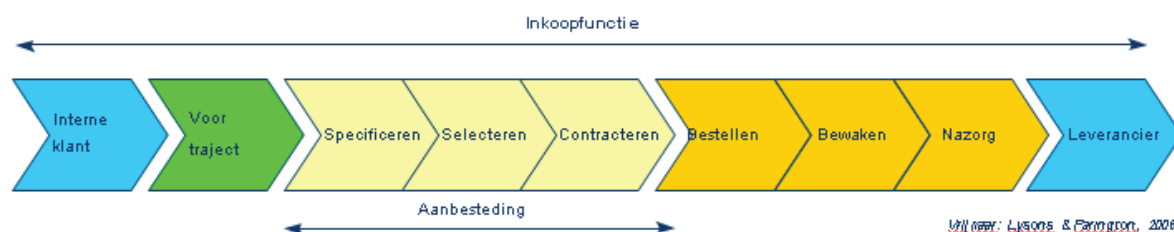
Ook kan geklaagd worden over optreden aanbestedende dienst dat inbreuk maakt op een of meer van de voor aanbesteding geldende beginselen van transparantie, non-discriminatie, gelijke behandeling en proportionaliteit. De klachtenregeling is toegevoegd als bijlage 3

Bij elke aanbesteding wordt in aanbestedingsdocumenten vermeld waar mogelijke klachten kunnen worden ingediend (inkoop@boxtel.nl). Voor verdere procedure wordt in aanbestedingsstukken verwezen naar deze klachtenregeling welke op www.boxtel.nl is in te zien.

7. Organisatorische uitgangspunten

7.1 Inkoopproces

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



Stap	fase inkoopproces	toelichting
1	Voortraject	- Bepalen van inkoopbehoefte - Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse) - Kan het werk, de levering of dienst worden inbesteed bij sociale werkvoorziening (WSD), zie 5.2.c - Kan SROI toegepast worden - Raming en bepalen van het financiële budget - Keuze inkoop of aanbestedingprocedure
2	Specificeren	- Opstellen van eisen en wensen - Omschrijven van de opdracht - Opstellen Offerteaanvraag
3	Selecteren	- Eventuele voorselectie geïnteresseerde ondernemers - Bekendmaking opdracht via verzenden van de Offerteaanvraag, de website, tendered, of aanbestedingskalender - Offertes evalueren - Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving) - Gunning (voorgenomen i.v.m. evt. Alacteltermijn) aan winnende ondernemer - Informeren afgewezen Ondernemers
4	Contracteren	- Tekenen (raam) overeenkomst met (winnende) inschrijver - Registreren getekende overeenkomst
5	Bestellen	- Uitvoeren van de opdracht - Eventueel met het doen van bestellingen
6	Bewaken	- Bewaken termijnen - Controleren nakoming afgesproken prestaties - Tijdige betaling facturen
7	Nazorg	- Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd - Evalueren overeenkomst met Contractant

Model en verantwoordelijkheden

De functie van inkoopcoördinator is ondergebracht binnen de afdeling Concern en Dienstverlening. De inkoopfunctie is organisatorisch ingericht volgens het model van de gecoördineerde inkoop. In dit model is de inkoop van producten, diensten en werken primair een verantwoordelijkheid van de betreffende budgetbeheerder (veelal afdelingshoofden). Samen met het Managementteam zijn zij verantwoordelijk voor de realisatie van de ambitieniveaus en taakstellingen inzake doelmatigheid, rechtmatigheid en duurzaamheid van de gemeente Boxtel.

Bestuurlijke rapportage en overzicht aanbestedingen

Gelijk met de bestuurlijke rapportage in het jaarverslag wordt een overzicht verstrekt van gepleegde aanbestedingen boven de € 50.000. Dit overzicht wordt tevens gebruikt om de aanbestedingen te evalueren en te inventariseren of er aanbestedingen voorkomen die in de toekomst mogelijkheden bieden voor gezamenlijke inkoop, bundeling van inkoop, inbesteding bij de WSD, en/ of social return. In deze bestuurlijke rapportage wordt tevens een overzicht opgenomen van gepleegde aanbestedingen boven de € 50.000 waarbij is afgeweken van het beleid, inclusief een motivering voor de afwijking.

Tevens dient dit overzicht ter verantwoording van de uitgevoerde aanbestedingen en geeft dit de accountant inzicht in de realisatie van het uitvoeringsbeleid.

De ondergrens van € 50.000,00 is aangehouden om het overzicht te beperken tot de maatgevende aanbestedingen met voldoende relevantie en de daarvoor benodigde inspanning sober en doelmatig te houden.

Verplichte dossiervorming en gebruik startformulier

Dossiervorming

Om de dossiervorming te structureren en professionaliseren is een dossiervoorschrift opgesteld. Hierin staat op welke wijze een dossier opgebouwd dient te worden en welke documenten er in ieder geval in het dossier opgenomen dienen te worden. In bijlage 1 ziet u een schematisch overzicht van de verplichte dossieropbouw. Na afronding aanbesteding dossier aanleveren bij Informatie Voorziening en contract gegevens via assistent (e) afdelingscontroller op laten nemen in CORSA.

Gebruik startformulier

Voor iedere inkoop vanaf € 10.000 moet het startformulier inkoop worden gebruikt (zie bijlage 2). Dit startformulier moet in het dossier opgenomen worden (zie bijlage 1).

Bijlagen

Inkoop en aanbesteding

mei 2013

Bijlage 1 Dossiervoorschriften

NR	Omschrijving onderdeel	Enkel voudig	Meervoudig	Openbaar	Openbaar	Europees	Europees
				met voorselectie	zonder voorselectie	met voorselectie	zonder voorselectie
1	Algemeen						
1	Startformulier inkoop (zie bijlage 2)	x	x	x	x	x	x
2	Marktconsultatie			Is optioneel			
3	1) <i>alleen wanneer gebruikt</i>		x 1)	x 1)	x 1)	x 1)	x 1)
3	Interne communicatie						
3	Interne communicatie		x	x	x	x	x
4	Aanbestedingsdocumenten						
4a	Aankondiging			x	x		
4b	Aankondiging europees					x	x
4c	Preselectie document			x		x	
4d	Offerte aanvraag		x	x	x	x	x
4e	Programma van eisen		x	x	x	x	x
4f	(concept) Overeenkomst		x	x	x	x	x
4g	Beoordelingsprocedure Preselectie			x		x	
4h	Proces-verbaal beoordeling Kwalificatie documenten			x		x	
4i	Beoordelingsprocedure offertefase niet openbaar			x		x	
4j	Beoordelingsprocedure openbaar				x		x
4k	Proces-verbaal beoordeling offertefase niet openbaar				x		x
4i	Proces-verbaal beoordeling		x	x	x	x	x
5	Leveranciersgegevens						
5a	Ontvangen aanmelding - niet – openbaar			x		x	
5b	Ontvangen aanmelding openbaar				x		x
5c	Lijst met geselecteerde gegadigden – offertefase niet openbaar		x	x		x	
5d	Ontvangen kwalificatie documenten			x		x	
5e	Ontvangen offertes	x	x	x	x	x	x

Bijlage 2 Startformulier inkoop en aanbesteding (boven € 10.000,00)

1	Naam aanvrager	
2	Afdeling / team	
3	Omschrijving opdracht	
4	Raming budget (kosten)	€
5	Voorlopige planning Vorbereiding aanbesteding Start procedure (evt publicatie) Beoogd ingangsdatum overeenkomst Voorgenomen contracttermijn in maanden Optiemaanden verlenging Einddatum contract excl. verlenging	Gereed
6	☐ Levering ☐ Dienst ☐ Werk	
7	CPV code invullen	
8	Kan je het inbesteden bij de WSD	☐ Ja ☐ Nee
9	Keuze aanbestedingsprocedure goed motiveren. Zie ook hoofdstuk 3.4 van de gids proportionaliteit.	
9a	Gunningcriterium EMVI, voor leveringen en diensten boven drempel verplicht, als je hier van af wil wijken moet dit volgens aanbestedingswet in publicatie zwaarwegend worden gemotiveerd. Onder de drempel voor leveringen en diensten wel aanbevolen niet verplicht! Onder en boven de drempel voor werken ARW 2012 toepassen. Hierin is EMVI verplicht tenzij hier een deugdelijke motivatie onderligt waarom er afgeweken wordt. Motivatie in geval dat EMVI niet toegepast wordt:	
10	Indien wordt afgeweken van het inkoopbeleid hier nader motiveren en datum collegebesluit invullen. Datum collegebesluit	
11	Welke leveranciers c.q. bedrijven worden voor meervoudig onderhands uitgenodigd ? Bedrijfsnaam, vestigingsplaats en motivering waarom deze bedrijven uitgenodigd worden.	
12	Duurzaamheid Voldoet de aanbesteding aan criteria van Agentschap.nl / Crow ? ☐ Ja ☐ Nee ☐ N.v.t. Zijn daarnaast nog aanvullende criteria opgenomen m.b.t. duurzaamheid en milieu ? ☐ Ja ☐ Nee Indien geen duurzaamheidcriteria worden toegepast hier nader motiveren:	
13	Social return	

	Worden er criteria opgenomen m.b.t. social return? ☐ Ja ☐ Nee Wordt er gebruik gemaakt van adviespunt social return van de WSD ? ☐ Ja ☐ Nee Indien geen criteria t.a.v. social return worden opgenomen hier nader motiveren.
14	Wordt voor het schrijven van bestek en/of begeleiden van procedure beroep gedaan op een extern bureau / adviseur ? ☐Ja ☐Nee ☐Bestek ☐Procedure Bedrijfsnaam en plaats: Geraamde kosten: Motivering waarom er een extern bureau wordt ingeschakeld:
15	Welke inkoopvoorwaarden zijn van toepassing verklaard in de offerteaanvraag:
16	Naam en paraaf afdelingshoofd / teamleider / budgethouder: Datum:

Bijlage 3 Klachtenregeling aanbesteden

1. Doel van de regeling

Het bieden van een kader voor de afhandeling van klachten met als doel te bevorderen dat klachten snel en laagdrempelig worden afgehandeld.

2. Klachtenmeldpunt

Klachten dienen schriftelijk te worden ingediend dit kan digitaal via inkoop@boxtel.nl

Of schriftelijk via:

Gemeente Boxtel

Klachtenmeldpunt aanbestedingen

Postbus 10000

5280 DA Boxtel

3. Ontvankelijke klachten

Wat is een klacht in de zin van deze klachtenregeling

Een klacht is een schriftelijke melding van een onderneming die belang heeft bij de aanbesteding waarin de klager gemotiveerd aangeeft dat hij het niet eens is met de aanbesteding of een onderdeel daarvan. Klachten dienen betrekking te hebben op aspecten van aanbestedingen die binnen de werking van de aanbestedingswet vallen. De aanbestedingen kunnen Europees of nationaal zijn, onder nationale aanbestedingen worden ook meervoudig onderhandse aanbestedingen begrepen.

Klachten kunnen niet gaan over het aanbestedingsbeleid. Klachten kunnen wel aan de orde stellen dat een bepaald handelen of nalaten in een concrete aanbesteding in strijd is met de wettelijke bepalingen of met andere voorschriften die voor die aanbesteding gelden. Ook kan geklaagd worden over optreden dat inbreuk maakt op één of meer van de voor aanbestedingen geldende beginselen van transparantie, non-discriminatie, gelijke behandeling en proportionaliteit.

Vragen en verzoeken met betrekking tot de aanbestedingsdocumenten dienen te worden gesteld aan de contactpersoon van de betreffende aanbesteding ten behoeve van de Nota van Inlichtingen.

Wanneer kan een klacht worden ingediend

De klager dient zijn klacht zo spoedig mogelijk in te dienen zodat de klacht nog binnen de lopende aanbesteding kan worden afgehandeld. Indien een klacht niet binnen de lopende aanbesteding kan worden afgehandeld kan het oordeel omtrent de klacht enkel nog gebruikt worden ter lering voor toekomstige aanbestedingen. Een klacht heeft geen schorsende werking op de aanbestedingsprocedure.

Wie kan een klacht indienen

Alleen een belanghebbende bij een specifieke aanbesteding kan een klacht indienen. Onder belanghebbenden vallen ondernemers die direct belang hebben bij het verwerven van een overheidsopdracht.

De volgende categorieën belanghebbenden kunnen onderscheiden worden:

- Gegadigden
- (Potentiële) inschrijvers
- Onderaannemers van (potentiële) inschrijvers
- Brancheorganisaties en klachtenloketten van ondernemers

Onderaannemers kunnen een klacht indienen voor zover ze niet klagen over de relatie hoofdaannemer – onderaannemer.

Anoniem klagen kan niet. Wel kan een brancheorganisatie op eigen titel bezwaren met betrekking tot een aanbestedingsprocedure, die bij één of meer ondernemers van de branche lever, als klacht indienen.

4. Beschrijving klachtenprocedure

- 4.1 De klacht dient schriftelijk te worden ingediend, bijvoorbeeld per e-mail. In deze schriftelijke klacht moet duidelijk blijken waarover wordt geklaagd en hoe het knelpunt volgens de klager verholpen zou kunnen worden. De klacht bevat verder de dagtekening, naam en adres van de klager en de aanduiding van de aanbesteding.
- 4.2 Het klachtenmeldpunt bevestigt per ommegaande de ontvangst van de klacht.
- 4.3 Het klachtenmeldpunt onderzoekt vervolgens, eventueel aan de hand van de door de klager en eigen aanvullende verstrekte gegevens, of de klacht terecht is. Het klachtenmeldpunt begint zo spoedig mogelijk met dit onderzoek, zet dit voortvarend voort en houdt daarbij rekening met de planning van de aanbestedingsprocedure.
- 4.4 Wanneer na het onderzoek door het klachtenmeldpunt tot de conclusie wordt gekomen dat de klacht terecht of deels terecht is en corrigerende en/of preventieve maatregelen getroffen dienen te worden, dan wordt dit zo spoedig mogelijk medegedeeld aan de klager. Ook de andere (potentiële) inschrijvers/gegadigde worden zo spoedig mogelijk op de hoogte gesteld. Afhankelijk van de fase in de aanbestedingsprocedure kan het voorkomen dat maatregelen, door de contactpersoon van de aanbesteding, aan de betrokkenen in de aanbesteding gecommuniceerd worden op hetzelfde moment dat aanklager bericht krijgt. Dit om bevoordeling van partijen te voorkomen.
- 4.5 Wanneer na onderzoek tot de conclusie wordt gekomen dat de klacht niet terecht is, dan wordt de klacht gemotiveerd afgewezen en wordt de klager hiervan schriftelijk bericht.
- 4.6 Het klachtenmeldpunt kan voorstellen dat de klacht, voordat daarop door klachtenmeldpunt wordt beslist, voor bemiddeling of advies wordt voorgelegd aan de commissie van aanbestedingsexperts.
- 4.7 Nadat op de klacht is beslist of is nagelaten binnen een redelijke termijn op een klacht een beslissing te nemen, kan een klager ook zonder instemming van de wederpartij, de klacht aan de commissie van aanbestedingsexperts voorleggen.

5. Verwijzing in aanbestedingsstukken

Bij elke aanbesteding wordt in de aanbestedingsdocumenten vermeld waar mogelijke klachten kunnen worden ingediend. Voor de verdere procedure wordt in de aanbestedingsstukken verwezen naar deze klachtenregeling welke op www.boxtel.nl is in te zien.

Bijlage 4 richtbedragen aanbestedingsvorm

De groene balken uit de Gids Proportionaliteit geven geen harde grenzen¹. Om helderheid en eenduidigheid te scheppen, is het zinvol om hiervoor toch duidelijke grenzen te hanteren. Het blijft natuurlijk wel zo dat de motivering waarom er voor een bepaalde aanbestedingsprocedure is gekozen, altijd moet worden vastgelegd in het inkoopdossier (Bijlage 1). Dit kan via het startformulier inkoop (Bijlage 2).

(Bedragen zijn Exclusief BTW)	Werken	Leveringen	Diensten
Enkelvoudig	Tot € 100.000	Tot € 50.000	Tot € 50.000
Meervoudig	€ 100.000 - € 1.500.000	€ 50.000 - € 200.000	€ 50.000 - € 200.000
Nationaal	€ 1.500.000 - € 5.000.000	N.v.t.	N.v.t.
Europees	Vanaf € 5.000.000	Vanaf € 200.000	Vanaf € 200.000

¹ Gids proportionaliteit hanteert geen harde grenzen, raadpleeg hoofdstuk 3.4 van de Gids Proportionaliteit.



Algemene inkoopvoorwaarden gemeente Boxtel voor leveringen en diensten 2013

Gebaseerd op het VNG model

Mei 2013

Inhoudsopgave

I	ALGEMEEN	
	Artikel 1	Definities
	Artikel 2	Toepasselijkheid
	Artikel 3	Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst
II	UITVOERING OVEREENKOMST	
	Artikel 4	Algemene verplichtingen Contractant
	Artikel 5	Algemene verplichtingen Gemeente
	Artikel 6	Kwaliteit, keuring en garantie
	Artikel 7	Geheimhouding
	Artikel 8	Intellectueel eigendom
	Artikel 9	Wijziging Overeenkomst
	Artikel 10	Uitrusting en materialen
	Artikel 11	Tijdstip van nakoming
	Artikel 12	Toerekenbare tekortkoming
	Artikel 13	Niet toerekenbare tekortkoming
	Artikel 14	Aansprakelijkheid en verzekering
	Artikel 15	Boete
	Artikel 16	Toepasselijk recht en geschillen
III	FINANCIËLE BEPALINGEN	
	Artikel 17	Prijzen, meerwerk en minder werk
	Artikel 18	Facturering en betaling
IV	BEPALINGEN BETREFFENDE DE LEVERINGEN VAN GOEDEREN	
	Artikel 19	Leveringen
	Artikel 20	Verpakking en transport
	Artikel 21	Overdracht van eigendom en risico
V	BEPALINGEN BETREFFENDE HET VERRICHTEN VAN DIENSTEN	
	Artikel 22	Diensten
	Artikel 23	Personeel van Contractant
VI	EINDE OVEREENKOMST	
	Artikel 24	Opzegging
	Artikel 25	Ontbinding
	Artikel 26	Vernietiging

I Algemeen

Artikel 1 Definities

Aflevering:	het verschaffen van het bezit van de Goederen aan de Gemeente
Contractant:	de in de Overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente
Diensten (Dienst):	de door de Contractant te verrichten werkzaamheden ten behoeve van een specifieke behoefte van de Gemeente, niet zijnde werken of leveringen
Gemeente:	de gemeente Boxtel, zetelend Markt 1 te Boxtel
Goederen:	alle zaken en alle vermogensrechten in de zin van artikel 3:1 Burgerlijk Wetboek

Leveringen (Levering):	de door de Contractant op basis van de Overeenkomst ten behoeve van de Gemeente te leveren Goederen
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 ¹ en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG
Overeenkomst:	al hetgeen tussen de Gemeente en de Contractant is overeengekomen, inclusief daarbij behorende bijlagen
Partijen/Partij:	de Gemeente en/of de Contractant
Personeel van Contractant:	de door de Contractant voor de uitvoering van de Overeenkomst in te schakelen personeelsleden of andere hulppersonen die krachtens de Overeenkomst onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zullen zijn
Prestatie:	de te verrichten Leveringen en/of Diensten
Werkdag:	kalenderdagen behoudens weekenden, algemeen erkende feestdagen in de zin van artikel 3 lid 1 Algemene termijnenwet, plaatselijke feestdagen en door de Gemeente aangewezen brugdagen

¹ Thans ligt het wetsvoorstel bij de Eerste Kamer onder het nummer 32 440.

Artikel 2 Toepasselijkheid

- 2.1. Deze algemene inkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de Offerteaanvraag en Overeenkomsten met betrekking tot Leveringen en Diensten.
- 2.2. Van deze algemene inkoopvoorwaarden kan slechts worden afgeweken, indien Partijen dit uitdrukkelijk schriftelijk met elkaar zijn overeengekomen.
- 2.3. Indien een bepaling van deze algemene inkoopvoorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van kracht blijven en treden Partijen in overleg teneinde een nieuwe bepaling (of bepalingen) ter vervanging van de nietige of vernietigde bepaling(en) overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige of vernietigde bepaling(en) in acht worden genomen.
- 2.4. Door het indienen van de Offerte wijst de Contractant uitdrukkelijk de toepasselijkheid van zijn algemene voorwaarden af.

Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

- 3.1. De Gemeente kan een Offerteaanvraag intrekken of wijzigen Voor zover dit mogelijk is binnen de geldende Nederlandse en Europese jurisprudentie en wet- en regelgeving. De Gemeente zal geen kosten of schade vergoeden die hiermee samenhangen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 3.2. De Offerte van de Contractant heeft een gestanddoeningstermijn van negentig dagen of zoveel langer of korter als in de Offerteaanvraag is vermeld. De gestanddoeningstermijn vangt aan op de dag waarop de inschrijvingstermijn sluit of op de dag die wordt vermeld in de Offerteaanvraag.
- 3.3. Een Overeenkomst komt tot stand nadat de Gemeente een expliciete schriftelijke aanvaarding van de offerte van de contractant per e-mail, fax of brief heeft verzonden aan de Contractant. De schriftelijke aanvaarding geldt enkel als aanvaarding, indien daaraan een besluit ten grondslag ligt als bedoeld in artikel 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet dat is genomen door of namens het college van burgemeester en wethouders en de aanvaarding ondertekend is door de burgemeester of een ander waaraan op grond van het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet de vertegenwoordiging van de Gemeente is opgedragen een en ander conform het vigerende door het college cq de burgemeester vastgestelde mandaat/volmachtbesluit. Op eerste verzoek van de Contractant legt de Gemeente een kopie van dit besluit over.
- 3.4. Een voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in zoals bedoeld in het voorgaande lid of in de zin van artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 3.5. Alle handelingen die de Contractant verricht voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst zijn voor rekening en risico van de Contractant.

II Uitvoering overeenkomst

Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant

- 4.1. De Contractant zal zijn verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst in nauwe samenwerking met de Gemeente nakomen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Contractant.
- 4.2. De Contractant zal de Gemeente op de hoogte houden van de uitvoering van de Overeenkomst en desgevraagd inlichtingen geven. De Contractant is onder meer, doch niet uitsluitend, verplicht om de Gemeente direct schriftelijk in te lichten over feiten en omstandigheden die kunnen leiden tot vertraging in de nakoming of waarmee in de Overeenkomst geen rekening is gehouden.
- 4.3. Slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, kan de Contractant de uitvoering van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door derden of uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of plichten overdragen aan derden.
- 4.4. De Contractant garandeert ter zake van de Overeenkomst dat de Contractant of Personeel van Contractant of een met de Contractant verbonden rechtspersoon en de onder hen werkzame personen niet betrokken zijn of zijn geweest bij overleg of afspraken met andere ondernemingen op een wijze die strijdig zou kunnen zijn met bepalingen van de Mededingingswet of artikelen 101 en 102 Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, waaronder: (1) prijsvorming, (2) het afstemmen van Offerten, en/of (3) verdeling van werkzaamheden.
- 4.5. De Contractant vrijwaart de Gemeente voor strafrechtelijke boetes en bestuurlijke sancties (als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht, het eventuele kostenverhaal daaronder begrepen) die verband houden met de Overeenkomst en die de Contractant of de Gemeente krijgt opgelegd.
- 4.6. De Contractant zal bij de uitvoering van de Overeenkomst alle van toepassing zijn de voorschriften bij of krachtens de wet gesteld naleven en de overeenkomsten die de Gemeente met derden heeft gesloten, voor zover deze overeenkomsten bekend zijn bij de Contractant, in acht nemen. Indien de Contractant genoodzaakt is om contact op te nemen met derden, zal de Contractant dit eerst voorleggen aan de Gemeente.
- 4.7. De Contractant draagt zelf de verantwoordelijkheid om de door hem ingeschakelde derden te informeren over de afspraken die gelden tussen de Contractant en de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst.
- 4.8. Slechts voor zover de Contractant expliciet en schriftelijk is gemachtigd door de Gemeente zal de Contractant optreden als gemachtigde van de Gemeente. Eventuele gevolgen die door het in strijd handelen met het bepaalde in de voorgaande zin zijn ontstaan, komen voor rekening en risico van de Contractant.
- 4.9. De contractant verstrekt aan de gemeente een overzicht van verzekeringen die met het oog op het adequaat verzekerd zijn als bedoeld in artikel 14.2. gebruikelijk zijn.

Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente

- 5.1. De Gemeente zal op verzoek van de Contractant alle inlichtingen en gegevens verstrekken voor zover die nodig zijn om de Overeenkomst naar behoren uit te voeren.
- 5.2. De Gemeente zal zich inspannen zoals een goed opdrachtgever betaamt voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie

- 6.1. De Contractant garandeert dat de geleverde Prestaties voldoen aan de Overeenkomst, aan de algemeen geldende normen en aan de voorschriften die bij of krachtens wet of verdrag gelden met betrekking tot, doch niet uitsluitend, veiligheid, gezondheid en milieu.
- 6.2. De Gemeente is gerechtigd om de Prestaties te keuren en de Contractant verleent waar nodig zijn medewerking. Indien de Gemeente bepaalde Prestaties schriftelijk heeft goedgekeurd, vervalt het recht zoals genoemd in de voorgaande zin ten aanzien van die Prestaties. Tenzij de doorlooptijd van de overeenkomst meer bedraagt dan twee jaar in welk geval een goedgekeurde prestatie nog eenmaal kan worden herkeurd.

Artikel 7 Geheimhouding

- 7.1. Partijen verplichten zich om al wat bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan het vertrouwelijke karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed, op generlei wijze bekend te maken – inclusief via kanalen van sociale media - of voor eigen doeleinden te gebruiken, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking noopt.
- 7.2. Partijen zullen de onder hen werkzame personen of door hen ingeschakelde derden verplichten deze geheimhoudingsplicht na te leven.
- 7.3. Partijen hebben het recht om in geval van overtreding van de voorgaande leden door de andere Partij en/of de voor die Partij werkzame personen en/of door die Partij ingeschakelde derden de Overeenkomst per direct op te schorten dan wel zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling te ontbinden. Elke opschorting dan wel ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.
- 7.4. De Contractant is verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente Personeel van Contractant een geheimhoudingsverklaring te laten ondertekenen.

Artikel 8 Intellectueel eigendom

- 8.1. Alle (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten (IE-rechten) met betrekking tot enig resultaat voortvloeiende uit de Overeenkomst, berusten bij de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De Contractant draagt deze (aanspraken op) IE-rechten – voor zover nodig – om niet over aan de Gemeente. De Contractant zal op eerste verzoek kosteloos meewerken aan het bewerkstelligen van de overdracht.

- 8.2. Onder resultaat als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt verstaan al hetgeen in het kader van de Overeenkomst tot stand wordt gebracht ongeacht of de Contractant daarbij gebruik maakt van enige bijdrage van de Gemeente en/of derden.
- 8.3. De Contractant doet voor zover mogelijk afstand van alle eventuele persoonlijkheidsrechten op in het kader van de Overeenkomst tot stand gebrachte auteursrechtelijke werken.
- 8.4. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, behoudt of verkrijgt de Contractant geen gebruiksrecht met betrekking tot enig resultaat van de Overeenkomst.
- 8.5. De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het auteursrecht voor met betrekking tot ieder in het kader van de Overeenkomst aan Contractant openbaar gemaakt werk. De Contractant erkent dit voorbehoud.
- 8.6. De Contractant garandeert dat de gekochte Goederen en toebehoren alsmede de geleverde Diensten en al hetgeen daarmee gepaard gaat of daaruit resulteert vrij zijn van alle bijzondere lasten en beperkingen die aan het vrije gebruik daarvan door de Gemeente in de weg zouden kunnen staan, zoals octrooirechten, merkrechten, modelrechten of auteursrechten en vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden dienaangaande.
- 8.7. In het geval van aanspraken van derden zal de Contractant alles in het werk stellen om in overleg met de Gemeente te bewerkstelligen dat de Gemeente het ongestoorde gebruik van het geleverde zal kunnen voortzetten.
- 8.8. In het geval van aanspraken van derden waarvoor de hierboven genoemde vrijwaring-verplichting geldt, zal de Contractant alle schade van de Gemeente vergoeden inclusief proceskosten, waaronder tevens begrepen redelijke advocaatkosten voor het voeren van gerechtelijke procedures.

Artikel 9 Wijziging Overeenkomst

- 9.1. De Gemeente is bevoegd om de Overeenkomst schriftelijk te wijzigen en/of aan te vullen, na overleg met en instemming van de Contractant over de gevolgen van de wijziging of aanvulling.
- 9.2. In dit kader blijven Partijen binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 10 Uitrusting en materialen

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

Artikel 11 Tijdstip van nakoming

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

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

- 12.1 Indien één van de Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de Overeenkomst en/of deze algemene inkoopvoorwaarden, zal de andere Partij een aangetekend schrijven verzenden aan de tekortkomende Partij, alvorens gebruik te maken van de Partij toekomende wettelijke rechten, behoudens de gevallen waarin ingebrekestelling ingevolge het Burgerlijk Wetboek achterwege kan blijven, in welke gevallen de nalatige Partij direct in verzuim verkeert.
- 12.2. Ieder der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien de andere Partij in verzuim is geraakt, behoudens voor zover ontbinding – gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim – in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Elke ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.
- 12.3. Er is geen sprake van enige toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente indien en voor zover de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid noopt tot het niet verstrekken van inlichtingen en gegevens respectievelijk tot het niet verlenen van de publiekrechtelijke medewerking die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming

- 13.1. De Contractant kan zich jegens de Gemeente enkel op overmacht beroepen, indien de Contractant de Gemeente zo spoedig mogelijk, onder overlegging van de bewijsstukken, schriftelijk van het beroep op overmacht in kennis stelt.

Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering

- 14.1. De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen eventuele aanspraken van derden terzake van schade door deze derden geleden ten gevolge van de uitvoering door de Contractant van de Overeenkomst en het gebruik of toepassing van de geleverde Goederen of Diensten van de Contractant.
- 14.2. De Contractant zal vanaf het aangaan van de Overeenkomst adequaat verzekerd zijn voor het uitvoeren van de Overeenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst. Met dien verstande dat de contractant ten minste verzekerd zal zijn voor aansprakelijkheid per gebeurtenis tot een bedrag van 300% van de aanneemsom.

- 4.3. De Contractant zal het verzekerd bedrag en de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst niet ten nadele van de Gemeente wijzigen, tenzij de Gemeente hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.
- 14.4. Eventuele verzekeringen die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en waarover de Contractant nog niet beschikt, zal de Contractant afsluiten tenminste voor de periode van de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 15 Boete

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

Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

- 16.1. Op deze algemene inkoopvoorwaarden en de Overeenkomsten, alsmede op de totstandkoming en de interpretatie, is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2. De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag (United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods) wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- 16.3. Als er een geschil ontstaat met betrekking tot de Offerteaanvraag, de procedure zoals beschreven in de Offerteaanvraag, de totstandkoming van de Overeenkomst of de uitvoering van de Overeenkomst, dan is elk der Partijen gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Gemeente gevestigd is.

III Financiële bepalingen

Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk

- 17.1. De Contractant zal de Overeenkomst uitvoeren tegen de in zijn Offerte genoemde prijzen in Euro's.
- 17.2. Niet redelijkerwijs in de Overeenkomst inbegrepen extra Prestaties, zijn slechts meerwerk voor zover dit uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen.
- 17.3. Meerwerk zal door de Contractant slechts in behandeling worden genomen nadat de inhoud en het budget schriftelijk zijn overeengekomen met de Gemeente.
- 17.4. Verrekening van meerwerk of minder werk vindt plaats tegen maximaal de tarieven zoals opgenomen in de Offerte, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 17.5. Voor zover prijzen en tarieven van meerwerk of minder werk niet in de Offerte zijn opgenomen, verplicht de Contractant zich ertoe voor meerwerk en minder werk uitsluitend marktconforme tarieven aan te bieden.

Artikel 18 Facturering en betaling

- 18.1. Op de factuur vermeldt de Contractant;
- de wettelijke vereisten waaraan de factuur moet voldoen: naam, adres, postcode, woonplaats, bank/gironummer en de benodigde IBAN- en BIC-gegevens, BTW-nummer, KvK-nummer;
 - het factuuradres van de Contractant;
 - het totale factuurbedrag inclusief en exclusief BTW; *en*
 - eventuele nadere eisen in overleg met de Gemeente.
- 18.2. De Contractant hanteert een betalingstermijn van dertig dagen na de ontvangst van de factuur of zoveel langer of korter als overeengekomen tussen Partijen in de Overeenkomst. De Gemeente zal binnen de gehanteerde betalingstermijn de factuur van de Contractant betalen. Indien de Contractant de factuur digitaal aanlevert via afdeling.ak@boxtel.nl spant de gemeente zich in zo spoedig mogelijk de factuur van de Contractant te betalen
- 18.3. Indien de Goederen of Diensten niet beantwoorden aan de Overeenkomst is de Gemeente bevoegd om de betaling naar rato van de tekortkoming geheel of gedeeltelijk op te schorten.

IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen

Artikel 19 Leveringen

- 19.1. De Contractant levert de Goederen conform Delivered Duty Paid (DDP), volgens Incoterms 2010, zoals vastgesteld door de Internationale Kamer van Koophandel (ICC).
- 19.2. Tenzij schriftelijk een andere tijd of plaats is overeengekomen, geschiedt de Aflevering uitsluitend op Werkdagen tijdens de openingsuren van het gemeentehuis. De Contractant dient zijn vervoerder hiervan op de hoogte te stellen.
- 19.3. Indien de Gemeente de Goederen gemotiveerd afkeurt, zal de Contractant op zijn eigen kosten de Goederen ophalen.
- 19.4. De Goederen worden geacht te zijn goedgekeurd vanaf het moment van volledige operationele ingebruikname door de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen of bepaalde omstandigheden nopen tot schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- 19.5. De Contractant verleent tenminste een garantie voor de Goederen van twaalf maanden vanaf het moment dat de Gemeente de Goederen heeft goedgekeurd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Deze garantie laat onverlet de aansprakelijkheid van de Contractant.
- 19.6. De Contractant garandeert dat voor een periode van tenminste vijf jaar of een termijn die schriftelijk is overeengekomen na Aflevering van de Goederen, onderdelen van de Goederen kunnen worden geleverd.
- 19.7. De Contractant is gehouden om alle bij de Goederen behorende gebruiksaanwijzingen en productinformatie, alsmede eventuele kwaliteitskeurmerken of –certificaten, opgesteld zoveel mogelijk in de Nederlandse taal, zonder additionele kosten, aan de Gemeente ter beschikking te stellen.
- 19.8. De Contractant zal voor zijn rekening en risico alle voorkomende gebreken aan de geleverde Goederen na Aflevering of voltooiing binnen de door de Gemeente bij eerste aanzegging gestelde redelijke termijn wegnemen door herstel of vervanging.

Artikel 20 Verpakking en transport

- 20.1. De Contractant draagt zorg voor een deugdelijke verpakking, alsmede voor een zodanige beveiliging en vervoer van de Goederen, dat deze in een goede staat de plaats van Aflevering bereiken en het lossen daar veilig kan plaatsvinden. De Contractant is verantwoordelijk voor het naleven van de Nederlandse, Europese en internationale voorschriften met betrekking tot verpakkingen.
- 20.2. De Contractant neemt alle verpakkingen kosteloos terug, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

- 21.1. De eigendom van de geleverde Goederen gaat over op het moment van Aflevering, waar nodig na eventuele installatiewerkzaamheden die daarmee gepaard gaan. Het risico gaat over op de Gemeente na acceptatie van de Goederen door de Gemeente.
- 21.2. De acceptatie van de Goederen zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente, na Aflevering en eventuele installatie van de Goederen. Indien de Gemeente de Goederen niet accepteert, geeft zij gemotiveerd aan waarom de acceptatie onthouden wordt.

V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten

Artikel 22 Diensten

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

Artikel 23 Personeel van Contractant

- 23.1. Voor zover Diensten worden verricht ten kantore en/of in de openbare ruimte van de Gemeente, zijn de Contractant, Personeel van Contractant en de door de Contractant ingeschakelde derden gehouden de vastgestelde huisregels voor dat kantoor/gebouw en/of die openbare ruimte na te leven.
- 23.2. Indien gedurende de uitvoering van de Overeenkomst blijkt dat Personeel van Contractant niet functioneert in het belang van de goede uitvoering van de Overeenkomst en/of wegens omstandigheden zijn werkzaamheden niet kan voortzetten, dan heeft de Gemeente het recht de desbetreffende persoon door de Contractant te laten vervangen.
- 23.3. Voor de vervanging van Personeel van Contractant is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van de Gemeente, tenzij directe vervanging van Personeel van Contractant noodzakelijk is. In dat laatste geval kan worden volstaan met mondelinge toestemming van de Gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat personen beschikbaar worden gesteld die een vergelijkbare deskundigheid, opleiding en ervaring hebben (conform het vereiste in de Offerte-aanvraag).
- 23.4. Vervanging van Personeel van Contractant wordt op een korte termijn – doch uiterlijk binnen twee weken of zoveel korter als noodzakelijk – door de Contractant voorzien. Eventuele kosten die gepaard gaan met vervanging komen voor rekening van de Contractant.
- 23.5. De Contractant staat ervoor in dat het Personeel van Contractant gerechtigd is om in Nederland arbeid te verrichten dan wel Diensten te verrichten.

23.6. De Contractant is verantwoordelijk voor en aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen uit de belastingwetgeving en de sociale zekerheidswetgeving, waaronder begrepen verplichtingen die verband houden met het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV). De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken terzake. De Contractant zal - indien wettelijk vereist dan wel door de Gemeente wordt vereist - met een G-rekening werken. Indien de Gemeente geconfronteerd wordt met een naheffing, worden deze kosten een-op-een verhaald op de Contractant.

VI Einde overeenkomst

Artikel 24 Opzegging

24.1. De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn zoals bepaald in de Overeenkomst. Indien geen opzegtermijn in de Overeenkomst is opgenomen, kan de Gemeente de Overeenkomst opzeggen met inachtneming van een redelijke opzegtermijn, mede gelet op de duur van de Overeenkomst.

Artikel 25 Ontbinding

25.1. Ieder der Partijen heeft het recht de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien:

- artikel 4.4 algemene inkoopvoorwaarden wordt geschonden;
- de andere Partij een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen;
- de zeggenschap van de andere Partij bij een ander komt te rusten dan ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst;
- ten aanzien van de andere Partij faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is aangevraagd of verleend;
- de andere Partij fuseert, splitst of op enigerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt;
- de andere Partij in een situatie van overmacht verkeert gedurende meer dan tien dagen.

25.2. Elke ontbinding als bedoeld in lid 1 dient terstond door middel van een aangetekend schrijven te geschieden.

25.3. Ingeval van ontbinding door de Gemeente als bedoeld in lid 1 is de Gemeente geen vergoeding verschuldigd aan de Contractant voor de Prestaties die niet door Contractant zijn verricht. Eventuele aan de Contractant verrichte onverschuldigde betalingen, betaalt de Contractant terug aan de Gemeente, vermeerderd met wettelijke rente vanaf de dag waarop dit is betaald.

Artikel 26 Vernietiging

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

Bijlage 6 informatiebronnen

- <http://www.agentschapnl.nl>
- <http://www.crow.nl>
- <http://www.pianoo.nl/themas/duurzaam-inkopen>
- <http://www.europeseaanbestedingen.eu/>
- <http://www.europadecentraal.nl/>
- <http://www.tenderned.nl/>
- <http://www.vng.nl/onderwerpenindex/economie/aanbesteden>
- <http://www.nevi.nl/publiek>
- <http://www.aanbestedingsrecht.org/home>

Bijlage 8. Eisen aan werkzaamheden voetpad Parkweg-
Molenwijkseweg, Gemeente Boxtel, september 2013

Eisen aan werken en werkzaamheden voetpad Molenwijkseweg – Parkweg

Aanleiding

Met betrekking tot het voetpad aan de Molenwijkseweg en de Parkweg worden in deze bijlage aparte eisen gesteld omdat dit voetpad nog niet was opgenomen in het inrichtingsplan in bijlage 6.

Eisen

- Het voetpad heeft een breedte van 2,0 m (conform plankaart bestemmingsplan)
- Het voetpad wordt op een degelijke fundering in asfaltverharding uitgevoerd, ingesloten door betonnen opsluitbanden. Nader eisen met betrekking tot de fundering en/of asfaltverharding worden op een later tijdstip bepaald;
- Het voetpad wordt voorzien van verlichting, nadere eisen met betrekking tot het type lichtmasten, de hart op hart afstanden van de lichtmasten en eventuele andere aanvullende eisen worden op een later tijdstip bepaald.

Bijlage 9. Planschaderisicoanalyse, Gloudemans, december 2012

DESKUNDIGENADVIES

Ondergetekende:

mr. P.J.A. van Driel, jurist,
verbonden aan Gloudemans,
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

verklaart hiermede, op verzoek van de gemeente Boxtel, te hebben vastgesteld een
planschaderisicoanalyse

t.w.

onder de gemeente Boxtel

INHOUDSOPGAVE

1.	Algemeen	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Algemene uitgangspunten.....	3
1.3.	Omschrijving project en locatie	3
1.4.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	4
2.	Ruimtelijke beoordeling.....	6
2.1.	Planologische vergelijking	6
2.2.	Vigerende planologische regime	6
2.2.1.	Bestemmingsplan “Boxtel-Noord”	6
2.2.2.	Bestemmingsplan “Moortwijk”	7
2.2.3.	Wijzigingsplan “Moortwijk”	8
2.2.4.	Overig	9
2.3.	Nieuwe planologische regime	9
2.4.	Peildatum	11
2.5.	Planologische wijzigingen	11
2.6.	Planologische wijziging - per object	13
2.6.1.	Halderheiweg 22 t/m 26.....	14
2.6.2.	Halderheiweg 25.....	14
2.6.3.	Halderheiweg 15 t/m 21.....	14
2.6.4.	Parkweg 2 t/m 10.....	14
2.6.5.	Parkweg 17.....	15
2.6.6.	Molenwijkseweg 50 t/m 88.	15
2.7.	Conclusie.....	16
3.	Voorzienbaarheid	17
3.1.	Maatschappelijk risico	17
3.2.	Risicoaanvaarding.....	18
4.	Taxatie.....	19

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 22 november 2012 is door de gemeente Boxtel opdracht verstrekt om de in februari 2008 uitgebrachte risicoanalyse inzake de ontwikkeling in Moorwijk te Boxtel te actualiseren. Dat wil zeggen in overeenstemming te brengen met de huidige wet- en regelgeving omtrent planschade. In onderhavige analyse is een inschatting gemaakt van de schadeconsequenties als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) voor de bouw van in totaal vier appartementencomplexen (totaal 42 appartementen) en vier bosvilla's. Het doel van de opdracht is het actualiseren van de planschaderisicoanalyse met inachtneming van de huidige wetgeving (Wro) inzake planschade.

Ondergetekende heeft de benodigde gegevens reeds ontvangen teneinde te komen tot een risicoanalyse.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte risicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveeltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt er toe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

1.2. Algemene uitgangspunten

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten welke mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden.

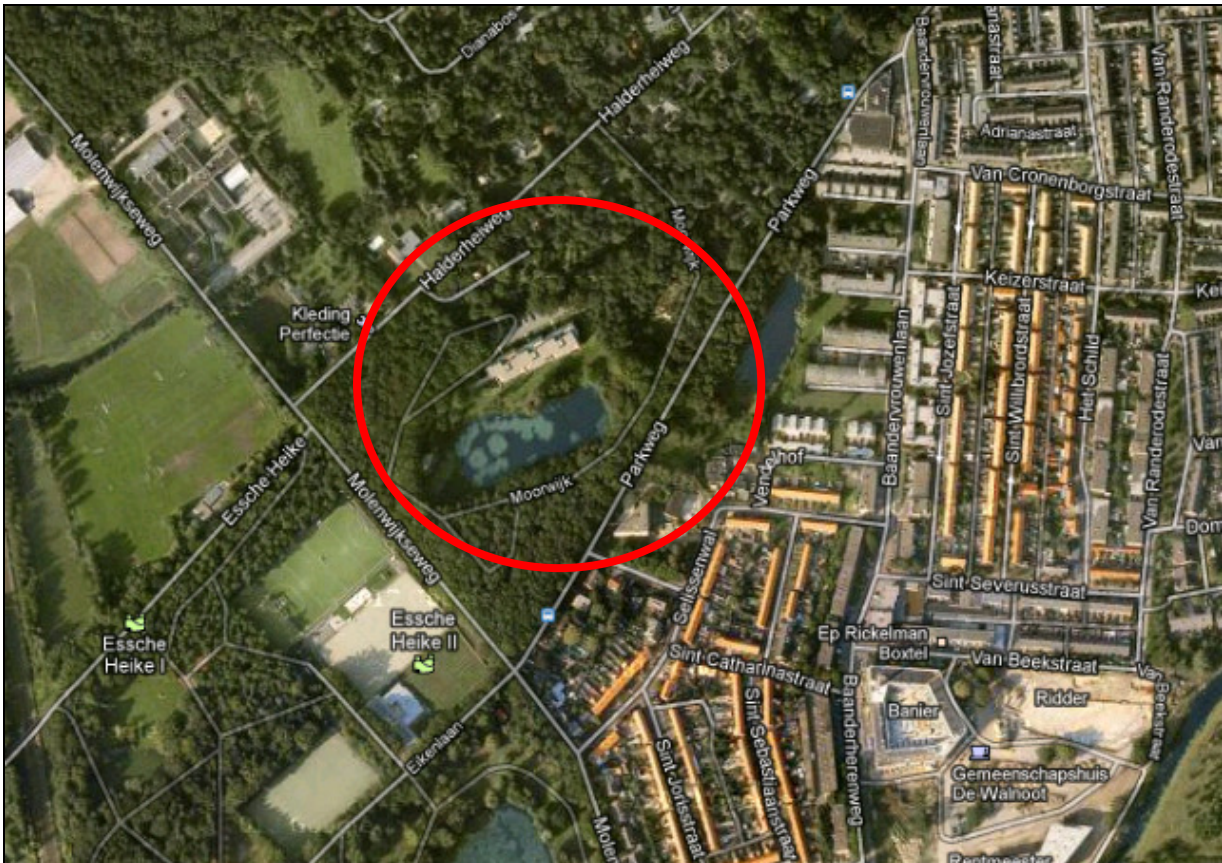
Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de planschadebeoordeling onder artikel 49 WRO (oud) is de uitbreiding van planschadegrondslagen tot de binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten. Dit houdt in dat bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of nadere eisen in het vervolg zelfstandige grondslagen voor planschade zullen vormen. Dit gegeven zal ook een rol spelen bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime.

1.3. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de bouw van vier appartementencomplexen en vier bosvilla's in het gebied 'Moorwijk' te Boxtel. Ondergetekende heeft als uitgangspunt genomen dat de voorgenomen ontwikkeling niet is gewijzigd.

De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Boxtel en wordt omsloten door de Parkweg, de Molenwijkseweg, de Halderheiweg en het voet-/fietspad Moorwijk te Boxtel. De planlocatie wordt plaatselijk aangeduid als Landgoed Moorwijk. Het landgoed Moorwijk is een park-/bosgebied met enkele waterplassen. In het park staat het appartementencomplex Molenwijkseweg 50 t/m 88. De voorgenomen bouwlocatie is thans grotendeels onbebouwd en bestaat uit park-/bosgebied. Het gehele gebied is omgeven door een hekwerk. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de planlocatie weergegeven.



Luchtfoto van de planlocatie.

Daar waar in dit advies wordt gesproken over bouwplan, voorgenomen ontwikkeling of woorden van gelijke strekking dient steeds in acht te worden genomen dat het voorgenomen plan zal worden gerealiseerd door middel van een bestemmingsplan.

1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

In deze paragraaf zal een opsomming gegeven worden van de objecten welke in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen.

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat hij/zij bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan geven.

Bij het bespreken van de objecten welke in de beoordeling betrokken worden, beperkt ondergetekende zich tot die objecten welke in meer of mindere mate rechtstreeks hinder (bijvoorbeeld visuele hinder) kunnen ondervinden door de wijziging van de planologische situatie.

Een eerste voorwaarde om voor vergoeding van planschade in aanmerking te komen, is dat degene die het verzoek indient als “belanghebbende” kan worden aangemerkt. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt bedoeld op degene die belang heeft bij een inhoudelijke behandeling van zijn of haar verzoek.

In gedeelten van de omgeving van de voorgenomen planologische ontwikkeling zijn in de directe nabijheid woningen gelegen die zouden kunnen worden beïnvloed door de ruimtelijke relevante gevolgen (onder andere: inkijk, uitzicht, geluid, schaduw) van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

Behalve woningen bevinden zich in de omgeving ook percelen met de bestemming “kantoor”. Feitelijk betreft het hier het object aan de Parkweg 12 (Bogaerts & Groenen advocaten). De waarde van gronden met de bestemming “kantoor” laten zich nagenoeg niet bepalen door wijzigingen in de directe omgeving. Voor dergelijke objecten is locatie, zichtbaarheid en bereikbaarheid van essentieel belang. Derhalve zullen deze objecten ook niet worden meegenomen in onderhavig advies.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante woonobjecten:

Halderheiweg 22 t/m 26;
Halderheiweg 25;
Halderheiweg 15 t/m 21;
Parkweg 2 t/m 10, 17 en;
Molenwijkseweg 50 t/m 88.

2. Ruimtelijke beoordeling

2.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

2.2. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de voorschriften van het bestemmingsplan “Boxtel-Noord”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Boxtel op 23 november 2010. Tegen het vaststellingsbesluit is hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen: de Afdeling). De Afdeling heeft bij uitspraak d.d. 25 april 2012 overwogen dat de raad van de gemeente Boxtel ten onrechte de bestemming “Groen -2” en “Horeca” heeft vastgesteld in het plangebied en dat het vaststellingsbesluit daarmee in strijd is met artikel 3.1 Wro. Vervolgens heeft de Afdeling de raad van de gemeente Boxtel opgedragen om binnen 52 weken een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Het voorgaande betekent dat voor wat betreft de gronden met de bestemmingen “Groen -2” en “Horeca” onder het bestemmingsplan “Boxtel-Noord” teruggevallen dient te worden op het voorliggende planologische regime, zijnde het bestemmingsplan “Moorland” en het wijzigingsplan “Moorland”. De zojuist genoemde gronden hadden in dit planologische regime de bestemming “Park en Bos” en “Horeca en gestapelde woningen”. Voor wat betreft de overige gronden vigeert thans het bestemmingsplan “Boxtel-Noord”.

2.2.1. Bestemmingsplan “Boxtel-Noord”

Een fragment van de verbeelding behorende bij voornoemd bestemmingsplan is hieronder opgenomen



Fragment verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Boxtel-Noord” waarbij de planlocatie bij benadering met een rode cirkel is omkaderd.

De planlocatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “water” en “wonen”. Gezien het feit dat de voorgenomen ontwikkeling niet plaatsvindt op deze gronden wordt korthedshalve verwezen naar de website van ruimtelijke plannen (zie www.ruimtelijkeplannen.nl).¹

2.2.2. Bestemmingsplan “Moorwijk”

In onderstaande tekst zijn de belangrijkste voorschriften van het bestemmingsplan “Moorwijk” beschreven en is tevens een fragment van de plankaart weergegeven.



Fragment plankaart behorende bij het bestemmingsplan “Moorwijk”. De geel gearceerde gedeelten hebben betrekking op het wijzigingsplan “Moorwijk” (zie paragraaf 2.2.3).

Artikel 5: “Horeca en Gestapelde woningen”

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor horecabedrijven en woningen, met de bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven. Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat de totale grondoppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 3.000 m², het uitsluitend aaneengesloten gestapelde woningen betreft, ten hoogste 20 woningen gerealiseerd zullen worden en de hoogte van een gebouw ten hoogste 12 m¹ bedraagt. De hoogte van andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 2 m¹, zulks met uitzondering van pergola's waarvan de hoogte beperkt dient te blijven tot maximaal 2,2 m¹, alsmede voor licht- en vlaggenmasten waar een maximale hoogte geldt van 6 respectievelijk 10 m¹.

Voor zover en voor zolang de gronden onbebouwd blijven, is het verboden deze gronden te gebruiken voor doeleinden welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming. Onverminderd het voorgaande is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken: (i) voor het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, (ii) het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan, (iii) het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, (iv) het al dan niet ten verkoop opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen en (v) het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

¹ Bestemmingsplan “Boxtel-Noord” van de gemeente Boxtel (NL.IMRO.0757.BP06noord2010-VG02).

Artikel 6: “Park- en Bosgebied”

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- park en bossen, eventueel met onverharde paden, alsmede voor behoud en versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke waarde;
- parkeervoorzieningen voor ten hoogste 100 personenauto's ter plaatse van de op de plan-kaart aangegeven aanduiding “parkeervoorzieningen -P-“;
- ten hoogste twee toegangswegen ten behoeve van de bestemming “Horeca en Gestapelde woningen”, met de daarbij behorende andere bouwwerken, waarbij de hoofdtoegang gesitueerd dient te zijn binnen een afstand van 20 m¹ van de op de kaart aangegeven “hoofdontsluiting”;
- één uitweg ten behoeve van de bestemming “Horeca en Gestapelde woningen”;
- toegangspaden naar woningen in de bestemming “Vrijstaande woningen en Bos”.

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de hoofdlijnen van beleid, met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 6 m¹ mag bedragen langs de toegangswegen, de uitweg en ter plaatse van de parkeervoorzieningen en ten hoogste 1,5 m¹ in het overige gebied.

Ten aanzien van de gebruiksvoorschriften gelden exact dezelfde voorschriften als voor de gronden met de bestemming “Horeca en Gestapelde woningen” en derhalve dat hier dan ook naar wordt verwezen.

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op gronden de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen of verharren van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
- c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie, waaronder begrepen het winnen van bosstrooisel;
- d. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en egaliseren;
- e. het vergroten of verkleinen van bestaande plassen, vennen of sloten, dan wel het wijzigen van een profiel en/of het beloop van bestaande waterlopen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur.

Een aanlegvergunning is slechts toelaatbaar, indien door de andere werken en/of werkzaamheden de landschappelijke waarde van deze gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van deze waarde niet worden verkleind.

2.2.3. Wijzigingsplan “Moorwijk”

Het wijzigingsplan “Moorwijk”, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Boxtel op 19 maart 1996 ziet op de aanpassing/vergroting van het bestemmingsvlak “Horeca + Gestapelde woningen”. Op onderstaande afbeelding is een fragment van de plank kaart behorende bij het wijzigingsplan “Moorwijk” weergegeven met daarop de aanpassing/vergroting van het bestemmingsvlak “Horeca + Gestapelde woningen”. De voorschriften met betrekking tot deze bestemming zijn ongewijzigd gebleven.



Fragment plankaart behorende bij het wijzigingsplan "Moorwijk".

2.2.4. Overig

In deze paragraaf is de juridische betekenis van een beschrijving in hoofdlijnen en vrijstellingsmogelijkheden in een bestemmingsplan onder de nieuwe Wro beschreven.

Beschrijving in hoofdlijnen

Aan een beschrijving in hoofdlijnen komt echter in de planschade geen betekenis toe. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in haar uitspraak van 6 juli 2005 (zaaknummer 200409419/1) van oordeel dat deze in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen voorschriften geen rechtstreeks de burger bindende normen bevatten, maar beleid. Deze voorschriften kunnen dan ook niet als rechtstreekse toetsingsnorm functioneren en worden bij deze planologische vergelijking buiten beschouwing gelaten.

Vrijstellingsmogelijkheden

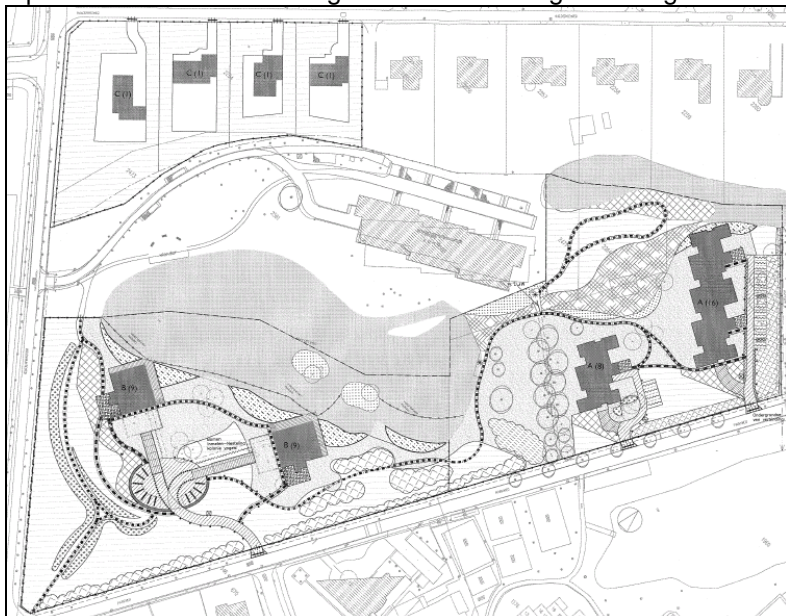
Zoals reeds vermeld in paragraaf 1.2 is een belangrijke wijziging ten opzichte van de planschadebeoordeling onder artikel 49 WRO (oud) de uitbreiding van planschadegrondslagen tot de binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten. Dit houdt in dat bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of nadere eisen in het vervolg zelfstandige grondslagen voor planschade zullen vormen. Dit gegeven zal ook een rol spelen bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime. In een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 november 2012 (ABRS 28 november 2012, zaaknummer 201201690) is nogmaals door de Afdeling bevestigd dat in het oude bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheden buiten de planvergelijking moeten worden gehouden.

2.3. Nieuwe planologische regime

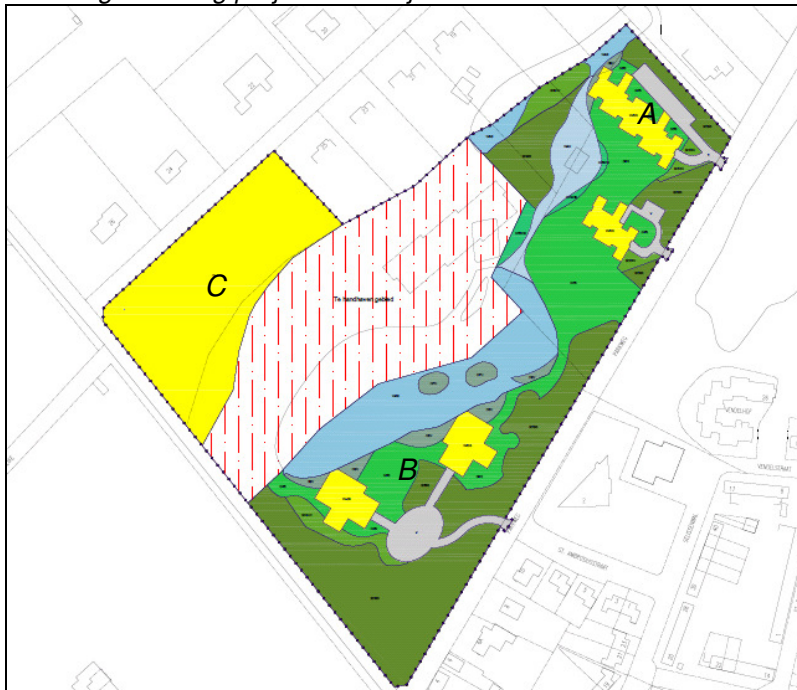
Voor het nieuwe planologische regime heeft ondergetekende als uitgangspunt genomen dat de voorgenomen ontwikkeling geen wijzigingen heeft ondergaan. Concreet betekent dit dat het plan nog steeds uit een drietal plandelen bestaat:

- a. plandeel A: gelegen aan de Parkweg met de hoek voet-/fietspad Moorwijk. Het betreft hier de bouw van een tweetal appartementencomplexen met respectievelijk 8 en 16 appartementen (= totaal 24) in vier bouwlagen met onder elk gebouw een parkeerkelder. De bouwhoogte is circa 14.15 m¹. Vanaf de Parkweg is één centrale toegang naar beide complexen voorzien;
- b. plandeel B: gelegen aan de Parkweg met de hoek Molenwijkseweg. Het betreft hier de bouw van een tweetal appartementencomplexen met elk 9 appartementen (= totaal 18) in vijf bouwlagen met onder elk gebouw een parkeerkelder. De bouwhoogte is circa 13.20 m¹. Vanaf de Parkweg is één centrale toegang naar beide complexen voorzien;
- c. plandeel C: gelegen aan de Halderheiweg. Het betreft de bouw van een viertal bosvilla's in één of twee bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap. Het bouwvlak van elke kavel mag voor maximaal 60% worden bebouwd. De goothoogte is maximaal 6.20 m¹ en de dakhelling maximaal 45°. Het huidige park-/boskarakter van het plandeel zal worden gehandhaafd.

Op onderstaande afbeeldingen is een inrichtingstekening en een exploitatietekening weergegeven.



Inrichtingstekening project Moorwijk.



Exploitatiekening bestemmingsplan “Moordijk (d.d. 9-11-2012)” met daarop aangegeven de verschillende plandelen.

2.4. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 3 december 2012.

2.5. Planologische wijzigingen

Bij planschade dient een regimevergelijking plaats te vinden tussen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden voor en na de planologische wijziging. De binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden dienen hierbij niet, in tegenstelling tot de oude WRO, te worden betrokken.

Aan de hand van onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling:

- uitzichtschade;
- geluidsoverlast;
- lichthinder;
- verkeershinder;
- privacy-aantasting;
- verminderde situeringswaarde.

Ondergetekende stelt bij de bespreking hiervan voorop, dat aan verminderd woongenot, naast de overige schadefactoren als hiervoor vermeld, als schadefactor geen zelfstandige betekenis toekomt (zie: ABRvS 20 oktober 1993, BR 1994, pag. 519).

In onderstaande tekst worden per plandeel de verschillende functionele en ruimtelijke wijzigingen besproken.

Functionele wijzigingen plandeel A

Plandeel A is gesitueerd op gronden die thans bestemd zijn als “park- en bosgebied” en voor een klein gedeelte als “horeca en gestapelde woningen”. In het nieuwe planologische regime worden deze gronden bestemd voor “wonen – gestapeld” om zodoende een tweetal appartementencomplexen te realiseren met elk 9 appartementen. Daar waar het vigerende bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik voor woondoeleinden, heeft het nieuwe planologische regime tot gevolg dat de planlocatie geschikt zal worden gemaakt voor woondoeleinden ten behoeve van in totaal 24 huishoudens. Een dergelijke functionele wijziging brengt een intensivering van het gebruik van de planlocatie met zich mee. Waar tot dusverre bosgebied is, wordt gestapelde woningbouw met bijbehorende voorzieningen, zoals toegangswegen, parkeerplaatsen etc., gerealiseerd. De intensivering van het plangebied zal leiden tot een toename van overlast inherent aan het gebruik van de planlocatie voor woondoeleinden. Hierbij kan met name gedacht worden aan privacyaantasting, alsook aan geluid-, licht- en verkeershinder. Het gebruik ten behoeve van wonen kenmerkt zich immers door een 24-uurs gebruik, dag en nacht zijn de bewoners aanwezig en dagelijks zullen er verkeersbewegingen plaatsvinden.

Ondergetekende merkt op dat bovenstaande schadefactoren een kleinere rol spelen bij de gronden welke thans zijn bestemd als “horeca en gestapelde woningen”, omdat deze bestemming al tot de nodige (met name geluid- en verkeers)hinder leidt.

Voor wat betreft de functiewijziging is er in principe aldus sprake van een verslechtering van de planologische situatie voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten. De intensivering van het gebruik van de planlocatie zou tot gevolg kunnen hebben dat voor de eigenaren/gebruikers van de in paragraaf 1.4 beschreven objecten.

Ruimtelijke wijzigingen plandeel A

In het vigerende planologische regime zijn de gronden van plandeel A bestemd voor “park- en bosgebied” en “horeca en gestapelde woningen”. Op de voor “park- en bosgebied” bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd welke ten dienste van de bestemming staan. De maximale hoogte van bouwwerken bedraagt 1,5 m¹, met uitzondering van andere bouwwerken welke langs toegangswegen, de uitweg en ter plaatse van de parkeervoorzieningen zijn gesitueerd. Voor deze bouwwerken geldt een maximale hoogte van 6 m¹.

Op de voor “horeca en gestapelde woningen” aangewezen gronden mogen woningen en horeca-bedrijven worden gerealiseerd met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven. De gronden met de bestemming “horeca en gestapelde woningen” omvat slechts een klein gedeelte van de gronden waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd.

Onder het nieuwe planologische regime wordt een tweetal appartementencomplexen gerealiseerd met respectievelijk 8 en 16 appartementen. De appartementencomplexen bestaan uit vier bouwlagen met onder elk gebouw een parkeerkelder. De bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt circa 14,15 m¹ en vanaf de Parkweg is één centrale toegang naar beide complexen.

Het vorenstaande overwegende concludeert ondergetekende dat het voorgenomen plan een toename van de bouwmassa en bouwintensiteit met zich brengt. Er is in principe aldus sprake van een verslechtering van de planologische situatie voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten. Deze verslechtering ziet op een beperking van het vrije zicht (visuele hinder, horizonvervuiling, etc.), alsmede op een aantasting van de situeringswaarde van de objecten. De zojuist genoemde schadefactoren spelen een kleinere rol indien de gronden de bestemming “horeca en gestapelde woningen” heeft.

Functionele wijzigingen plandeel B

In de vigerende planologische situatie zijn de gronden van plandeel B bestemd voor “park- en bosgebied”. In het nieuwe planologische regime worden deze gronden bestemd voor “wonen – gestapeld” om zodoende een tweetal appartementencomplexen te realiseren met elk 9 appartementen. Daar waar het vigerende bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik voor woondoeleinden, heeft het nieuwe planologische regime tot gevolg dat de planlocatie geschikt zal worden gemaakt voor woondoeleinden ten behoeve van in totaal 18 huishoudens. Een dergelijke functionele wijziging brengt een intensivering van het gebruik van de planlocatie met zich mee. Waar tot dusverre bosgebied is, wordt gestapelde woningbouw met bijbehorende voorzieningen, zoals toegangswegen, parkeerplaatsen etc., gerealiseerd. Dientengevolge treden dezelfde schadefactoren op zoals hierboven beschreven is voor plandeel A.

Voor wat betreft de functiewijziging is er in principe aldus sprake van een verslechtering van de planologische situatie voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten. De intensivering van het gebruik van de planlocatie zou tot gevolg kunnen hebben dat voor de eigenaren/gebruikers van de in paragraaf 1.4 beschreven objecten.

Ruimtelijke wijzigingen plandeel B

In het vigerende planologische regime mogen op de voor “park- en bosgebied” bestemde gronden uitsluitend bouwwerken worden gebouwd welke ten dienste van de bestemming staan. De maximale hoogte van bouwwerken bedraagt 1,5 m¹, met uitzondering van andere bouwwerken welke langs toegangswegen, de uitweg en ter plaatse van de parkeervoorzieningen zijn gesitueerd. Voor deze bouwwerken geldt een maximale hoogte van 6 m¹.

Onder het nieuwe planologische regime wordt een tweetal appartementencomplexen gerealiseerd. De appartementencomplexen bestaan uit vijf bouwlagen met onder elk gebouw een parkeerkelder. De bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt circa 13,20 m¹ en vanaf de Parkweg is één centrale toegang naar beide complexen.

Het vorenstaande overwegende concludeert ondergetekende dat het voorgenomen plan een toename van de bouwmassa en bouwintensiteit met zich brengt. Er is in principe aldus sprake van een verslechtering van de planologische situatie voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten. Deze verslechtering ziet op een beperking van het vrije zicht (visuele hinder, horizonvervuiling, etc.), alsmede op een aantasting van de situeringswaarde van de objecten.

Functionele wijzigingen plandeel C

Onder het vigerende planologische regime zijn de gronden bestemd voor “park- en bosgebied” en als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden deze gronden bestemd als “wonen – grondgebonden (W-1)”. Daar waar het vigerende bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik voor woondoeleinden, heeft het nieuwe planologische regime tot gevolg dat de planlocatie geschikt zal worden gemaakt voor woondoeleinden ten behoeve van vier huishoudens. Een dergelijke functionele wijziging brengt een intensivering van het gebruik van de planlocatie met zich mee. Waar tot dusverre bosgebied is, worden vier particuliere bosvilla’s met bijbehorende voorzieningen, zoals toegangswegen, parkeerplaatsen etc., gerealiseerd. De intensivering van het plangebied zal leiden tot een toename van overlast inherent aan het gebruik van de planlocatie voor woondoeleinden. Hierbij kan met name gedacht worden aan privacyaantasting, alsook aan geluid-, licht- en verkeershinder. Het gebruik ten behoeve van wonen kenmerkt zich immers door een 24-uurs gebruik, dag en nacht zijn de bewoners aanwezig en dagelijks zullen er verkeersbewegingen plaatsvinden.

Voor wat betreft de functiewijziging is er in principe aldus sprake van een verslechtering van de planologische situatie voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten. De intensivering van het gebruik van de planlocatie zou tot gevolg kunnen hebben dat voor de eigenaren/gebruikers van de in paragraaf 1.4 beschreven objecten.

Ruimtelijke wijzigingen plandeel C

In het vigerende planologische regime mogen op de voor “park- en bosgebied” bestemde gronden uitsluitend bouwwerken worden gebouwd welke ten dienste van de bestemming staan. De maximale hoogte van bouwwerken bedraagt 1,5 m¹, met uitzondering van andere bouwwerken welke langs toegangswegen, de uitweg en ter plaatse van de parkeervoorzieningen zijn gesitueerd. Voor deze bouwwerken geldt een maximale hoogte van 6 m¹.

Onder het nieuwe planologische regime worden er vier bosvilla’s gerealiseerd met een maximale goothoogte van 6,20 m¹. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven. Ondergetekende neemt als uitgangspunt dat de maximale bouwhoogte 10 m¹ bedraagt, omdat een dergelijke bouwhoogte ook geldt voor enkele woningen in de directe omgeving van het plangebied (zie bestemmingsplan “Boxtel-Noord”).

Het vorenstaande overwegende concludeert ondergetekende dat het voorgenomen plan een toename van de bouwmassa en bouwintensiteit met zich brengt. Er is in principe aldus sprake van een verslechtering van de planologische situatie voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten. Deze verslechtering ziet op een beperking van het vrije zicht (visuele hinder, horizonvervuiling, etc.), alsmede op een aantasting van de situeringswaarde van de objecten.

Tussenconclusie

De eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten komen als gevolg van het vorenstaande in een planologisch nadeligere positie te verkeren. In de navolgende paragraaf zal per object/cluster de invloed van de schadefactoren besproken worden.

2.6. Planologische wijziging - per object

Ten gevolge van de bovengenoemde verslechteringen van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

2.6.1. Halderheiweg 22 t/m 26

Het betreft hier drie villa's/landhuizen in één of (deels) twee bouwlagen met kap of plat dak. In de huidige planologische situatie zien de eigenaren/gebruikers van de objecten aan de Halderheiweg 24 en 26 zich tegenover hun woning geconfronteerd met een onbebouwd park-/bosgebied.

In de beoogde nieuwe situatie worden tegenover de woningen vier bosvilla's gebouwd. Ondanks dat deze woningen ingepast dienen te worden in de bosachtige omgeving, is ondergetekende van mening dat er sprake is van een planologisch verslechterde situatie. Er is namelijk sprake van een functionele wijziging van de bestemming "bos" naar "wonen", hetgeen een intensivering van het plangebied tot gevolg heeft. De intensivering van het plangebied brengt een toename van de privacyaantasting met zich, alsmede toenemende hinder (geluid, licht en verkeer) afkomstig van de woningen met de bijbehorende voorzieningen. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling een toename van de bouwmassa en bouwintensiteit tot gevolg, hetgeen leidt tot visuele beperkingen (inkijk, beperking uitzicht) en een verminderde situeringswaarde.

Ondergetekende neemt hierbij wel in overweging dat er sprake is van een zogenaamde voorgevel-voorgeveloriëntatie, alsmede de ligging van een doorgaande weg tussen de bovengenoemde objecten en het plangebied. Het effect van de hiervoor beschreven planologische nadelen zal zich in een dergelijke situatie minder laten vertalen in een derving van het woongenot dan de situatie waarbij een woning met de achtertuin en de achtergevel direct aangrenzend aan het plangebied was gelegen. Voor wat betreft het object aan de Halderheiweg 22 is ondergetekende van mening dat er geen sprake is van een nadeel, omdat deze woning hoofdzakelijk georiënteerd is op Halderheiweg 25.

2.6.2. Halderheiweg 25

Het object aan de Halderheiweg 25 betreft een vrijstaande (bos)villa/landhuis bestaande uit drie bouwlagen en voorzien van een met pannen gedekt zadeldak met wolfseinden. In de huidige situatie is dit object het laatste in een rij van diverse bosvilla's en maakt het terrein aan de rechterkant van het pand deel uit van het onbebouwde park-/bosgebied Moortwijk.

In de beoogde nieuwe situatie worden naast het pand nog vier bosvilla's gebouwd. Daar de woning niet meer als eindwoning met aan de westzijde bosgebied kan worden gekarakteriseerd, is ondergetekende van mening, dat de situeringswaarde van het object op nadelige wijze wordt beïnvloed. Voorts is er sprake van een toename van de bouwmassa en bouwintensiteit, alsmede een intensivering van het gebruik. Bij de inrichting van het perceel acht ondergetekende, ongeacht de aanwezige bebossing, niet uit te sluiten dat enige aantasting van de privacy ervaren kan worden.

2.6.3. Halderheiweg 15 t/m 21

De objecten aan de Halderheiweg 15 t/m 21 betreffen vier (bos)villa's/landhuizen in twee of drie bouwlagen en voorzien van een met pannen gedekte kap. Deze objecten zijn met de achterzijde op het park-/bosgebied georiënteerd. In de beoogde nieuwe situatie worden in het gebied achter deze objecten op een gemiddelde afstand van circa 100 m¹ twee appartementencomplexen gerealiseerd. De tussen de objecten en de op te richten complexen gelegen gronden zijn thans volledig bebost en zullen dit ook blijven. Gelet op deze omstandigheid, alsmede gelet op de afstand tussen de objecten en de te realiseren appartementencomplexen acht ondergetekende het niet aannemelijk dat de betreffende objecten in een planologisch nadeligere positie terecht zullen komen welke voor een vergoeding in aanmerking komt.

2.6.4. Parkweg 2 t/m 10

Het betreft hier zes woonhuizen (Parkweg 2 t/m 10) en een groot kantoorgebouw (Parkweg 12). De woningen zijn alle vrijstaand en bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Het kantoorgebouw bestaat uit drie bouwlagen met plat dak.

In de huidige planologische situatie zien de eigenaren/gebruikers van genoemde objecten tegenover hun panden uit op een onbebouwd park-/bosgebied. In de beoogde nieuwe situatie wordt tegenover hun panden 'plandeel B' gerealiseerd, bestaande uit twee appartementencomplexen.

Deze complexen worden echter binnen het bestaande park-/bosgebied gesitueerd zodat vanuit de zuidzijde van de locatie geen enkel zicht op de complexen mogelijk zal zijn. Wel is de toegangsweg naar beide complexen tegenover de panden van nummers 8 en 10 geprojecteerd. Voor de eigenaren/gebruikers van de objecten Parkweg 8 en 10 ontstaat door de aanleg van de toegangsweg naar de beide complexen enige hinder inherent aan de toename van het verkeer (geluid- en lichthinder).

Ondergetekende neemt hierbij wel in overweging dat er sprake is van een zogenaamde voorgevel-voorgeveloriëntatie, alsmede de ligging van een doorgaande weg tussen de bovengenoemde objecten en het plangebied. Het effect van de hiervoor beschreven planologische nadelen zal zich in een dergelijke situatie minder laten vertalen in een derving van het woongenot dan de situatie waarbij een woning met de achtertuin en de achtergevel direct aangrenzend aan het plangebied was gelegen. Gelet op de situering van de objecten aan de Parkweg 2 t/m 10 acht ondergetekende dat het planologisch nadeel dermate gering dat dit niet voor vergoeding in aanmerking komt.

2.6.5. Parkweg 17

Het betreft een bosvilla in twee bouwlagen met kap. In de huidige situatie is dit object de laatste in een rij van diverse bosvilla's en maakt het terrein aan de westzijde deel uit van het onbebouwde park-/bosgebied Moorwijk. Tussen Parkweg 17 en het park-/bosgebied loopt het voet-/fietspad Moorwijk. In de beoogde nieuwe situatie wordt in het naastliggende gebied ('plandeel A') twee appartementencomplexen gerealiseerd. Thans ziet de eigenaar/gebruiker zich geconfronteerd met de aanleg van parkeervoorzieningen ten behoeve van in het middengebied te realiseren horecafunctie en woonbebouwing. Ondanks handhaving van de bestaande bebossing binnen het plangebied acht ondergetekende het aannemelijk dat de komst van het complex op een afstand van circa 30 m¹ uit het perceel behorende bij nummer 17 en de omvang van het complex in planologisch opzicht enige nadeel met zich brengt. Dit nadeel ziet hem niet zozeer op een concrete aantasting van het woongenot, doch eerder op een aantasting van de situeringswaarde van het object.

2.6.6. Molenwijkseweg 50 t/m 88.

De objecten aan de Molenwijkseweg 50 t/m 88 betreft het appartementencomplex gelegen aan het 's-Herenven. Dit complex bestaat 20 appartementen, in 4 bouwlagen en voorzien van een plat dak. Onder het complex is een parkeergarage gelegen. Het complex ligt midden in het park-/bosgebied Moorwijk.

Eén van de appartementencomplexen binnen plandeel A valt binnen de bestemming "Horeca en Gestapelde woning". Kijkende echter naar de voorschriften en de reeds opgerichte bebouwing te weten het bestaande appartementencomplex bestaande uit de maximaal toegestane 20 appartementen, acht ondergetekende het niet aannemelijk dat de locatie nog verder bebouwd mag worden met appartementen. Wel mogen de gronden planologisch nog bebouwd worden met bebouwing ten dienste van horecadoeleinden. De totale bebouwde oppervlakte is namelijk nog niet bereikt. Hoewel de gemeente te kennen gegeven heeft de horecadoeleinden niet meer te effectueren, blijft de mogelijkheid planologisch nog mogelijk. Alleen in het geval de gemeente voornemens is de locatie te herzien middels een bestemmingsplanwijziging mag dit voordeel meegenomen worden. Ondergetekende gaat nu uit van de omstandigheid dat de horecafunctie nog steeds mogelijk is.

Dit in acht nemende merkt ondergetekende het volgende op. Het westelijke deel van het complex ontleent zijn waarde grotendeels aan de vrije ligging aan 's-Herenven. Door de komst van in het bijzonder het 'plandeel B' zal deze situering op nadelige wijze worden beïnvloed, hetgeen een negatief effect heeft op de waarde van deze appartementen. Het oostelijk deel van het complex ziet zich nog geconfronteerd met de mogelijke bebouwing ten behoeve van de horecafunctie op de locatie. Planologisch gezien bepaalt dit grotendeels de waarde. De komst van het complex in 'plandeel A' zal aldus geen nadeel met zich brengen.

2.7. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende planologische regime (bestaande uit het bestemmingsplan “Boxtel-Noord”, het bestemmingsplan “Moorwijk” en het wijzigingsplan “Moorwijk” en de voorgenomen ontwikkeling zullen de eigenaren/gebruikers van de aangrenzende objecten aan de Halderheiweg 24, 25 en 26, de appartementen aan de Molenwijkseweg 50 t/m 88 en het object aan de Parkweg 17 in een verslechterde planologische positie komen te verkeren, welke een waardevermindering tot gevolg heeft. Derhalve is het naar de mening van ondergetekende aannemelijk dat er sprake is van planschade.

3. Voorzienbaarheid

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico).

3.1. Maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

Onder hoofdstuk 4, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden.

Ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico wijst ondergetekende op een recente uitspraak van de Rechtbank Roermond van 8 juni 2012 (LJN: BW8686) waar een hoger normaal maatschappelijk risico is geaccepteerd. De rechtbank overweegt dat de wetgever in artikel 6.2 Wro heeft gekozen voor een forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Naar het oordeel van de rechtbank dient van dit wettelijk minimum te worden uitgegaan, tenzij bijzondere omstandigheden nopen tot afwijken van dit uitgangspunt. Deze bijzondere omstandigheden kunnen gelegen zijn in een algemene maatschappelijke ontwikkeling, waarmee rekening dient te worden gehouden, ook al bestaat er geen zicht op de omvang, de plaats en het moment waarop deze maatschappelijke ontwikkeling zich zou concretiseren en de omvang van de nadelen die daaruit eventueel zouden kunnen voortvloeien. Recentelijk heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan inzake het hoger beroep van bovengenoemde zaak.² Daarin overwoog de Afdeling het volgende:

“De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.”.

Voor de beantwoording van de vraag of in dit onderhavige geval sprake kan zijn van een hoger normaal maatschappelijk risico ziet ondergetekende vooralsnog geen aanleiding. Daarnaast is in het kader van een ‘worstcasescenario’ in het onderhavige advies een aftrek wegens het normaal maatschappelijk risico van 2% gehanteerd.

² ABRvS 5 september 2012, zaaknummer 20113115/1/T1/A2.

3.2. Risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid (actieve en passieve risicoaanvaarding) van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 6.1 Wro van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van de eigenaar/gebruiker dat van invloed kan zijn op de schade. Bij de beantwoording van de vraag of een nadeel redelijkerwijs ten laste van eigenaar/gebruiker behoort te blijven, is van grote betekenis de vraag waar de eigenaar/gebruiker voorafgaande aan de gebeurtenis waarop de eventuele aansprakelijkheid berust, redelijkerwijs rekening mee kon en behoorde te houden. Zo kan, indien schadevergoeding wordt gevraagd wegens waardevermindering van een onroerende zaak, de datum van aankoop van de onroerende zaak een rol spelen.

De voorzienbaarheid wordt door de ondergetekende beoordeeld naar de kenbaarheid van beleidsvoornemens aangaande toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Onder de oude WRO kan daarbij gedacht worden aan bijvoorbeeld structuurplannen of -visies van de gemeente of een Streekplan van Gedeputeerde Staten. Van belang is/was dat er sprake is/was van een ter openbare kennis gebracht voornemen. Een schadeveroorzakende ontwikkeling die gelet op de structuur van de omgeving in de lijn der verwachtingen ligt, kan op grond daarvan aan de eigenaar/gebruiker worden doorgerekend. Onder de Wro kan hierbij gedacht worden aan de door zowel het Rijk, als de provincie en de gemeente vast te stellen structuurvisies.

Bij de beoordeling of er sprake is van voorzienbaarheid van de schade op grond waarvan deze redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar/gebruiker dient te blijven, moet als maatstaf worden gehanteerd de vraag of er voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor omwonenden in ongunstige zin zou veranderen.

In het verlengde van de voorzienbaarheid ligt de risicoaanvaarding, die zowel passief als actief kan zijn. De risico's met welke de eigenaar/gebruiker op het moment dat hij besliste omtrent het al dan niet investeren in of het uitvoeren van het geschade belang, en vervolgens het moment waarop de schadeoorzaak zich voordoet, onder de toenmalige omstandigheden redelijkerwijs rekening kon houden, worden in beginsel geacht te zijn aanvaard.

Naar de mening van ondergetekende is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het ontwerpbestemmingsplan als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. De eigenaar/gebruiker die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

4. Taxatie

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de planschade (vergoedingen waardevermindering woning) met in achtneming van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden.

Voorts is in onderstaand overzicht het totaal aan vergoedingen opgenomen rekening houdende een worstcase-benadering en met in achtneming van de forfaitbenadering onder de Wro.

Adres	Waardevermindering met toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico in €
Halderheiweg 22 t/m 26	10.500,00
Halderheiweg 25	16.500,00
Halderheiweg 15 t/m 21	≤ normaal maatschappelijk risico
Parkweg 2 t/m 10	≤ normaal maatschappelijk risico
Parkweg 17	20.000,00
Molenwijkseweg	35.000,00
Totaal	82.000,00

Aldus gedaan ter plaatse in de maanden november en december 2012.

De taxateur,
p/o



P.J.A. van Driel

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.