

Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland

EEN TOELICHTING OP DE WERKWIJZE
MET BEHULP VAN VIER PILOT-PROJECTEN



VOOR RUIM

Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland

**EEN TOELICHTING OP DE WERKWIJZE
MET BEHULP VAN VIER PILOT-PROJECTEN**

Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Eindredactie

Provincie Noord-Holland
i.s.m. RRog en Tauw

Grafische verzorging

Thieme Grafimedia Groep

Oplage

250 exemplaren

Haarlem, februari 2009

INHOUD

4 | Hoofdstuk 1 Wat is Ruimte voor Ruimte?

7 | Hoofdstuk 2 Het stappenplan

8 | 2.1 Inleiding

8 | 2.2 Stap 1 - initiatieffase

10 | 2.3 Stap 2 - ontwerpfase

12 | 2.4 Stap 3 - detailleringsfase

13 | 2.5 Stap 4 - Realisatiefase

14 | Hoofdstuk 3 De vier pilot-projecten

16 | 3.1 Pilot-project 1: Wijzend 44, Nibbixwoud (gemeente Medemblik)

16 | 3.1.1 Korte beschrijving van de situatie

16 | 3.1.2 De initiatieffase

20 | 3.1.3 De ontwerpfase

23 | 3.1.4 De detailleringsfase

25 | 3.1.5 De realisatiefase

30 | 3.2 Pilot-project 2: Kapschuur aan de Kleiweg in Anna Paulowna

30 | 3.2.1 Korte beschrijving van de situatie

30 | 3.2.2 De initiatieffase

35 | 3.2.3 De ontwerpfase

38 | 3.2.4 De detailleringsfase

38 | 3.2.5 De realisatiefase

42 | 3.3 Pilot-project 3: Agrarisch bedrijf aan de Wagenweg in Langedijk

42 | 3.3.1 Korte beschrijving van de situatie

42 | 3.3.2 De initiatieffase

47 | 3.3.3 De ontwerpfase

50 | 3.3.4 De detailleringsfase

53 | 3.3.5 De realisatiefase

58 | 3.4 Pilot-project 4: Tuinbouwlocatie aan Langs de Akker in Amstelveen

58 | 3.4.1 Korte beschrijving van de situatie

58 | 3.4.2 De initiatieffase

63 | 3.4.3 De ontwerpfase

67 | 3.4.4 De detailleringsfase

70 | 3.4.5 De realisatiefase

76 | Hoofdstuk 4 Bijlagen

77 | 4.1 Inleiding

77 | 4.2 Rekenblad

78 | 4.3 Toelichting op het rekenblad

78 | 4.4 Toelichting op het rekenen in de Pilot-projecten

80 | 4.5 Modelovereenkomst Ruimte voor Ruimte

VOORWOORD

Ruimte voor Ruimte is bij uitstek een goede werkwijze om ongewenste bebouwing of storende functies uit het landelijk gebied te kunnen verwijderen. Wat voor mij uiteindelijk telt is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Een jaar terug hebben wij hiervoor een beleidsregel gemaakt en gepubliceerd. Belangrijk, maar zeker nog niet voldoende om Ruimte voor Ruimte tot een succes te maken. Ik heb gemerkt dat er bij eigenaren van gebouwen, gemeenten, maar ook bij adviesbureaus nog veel vragen zijn over de toepassing.

Ik ben daarom verheugd deze handreiking te kunnen aanbieden. Ik hoop dat de provincie Noord-Holland hiermee meer duidelijkheid geeft over de werking van Ruimte voor Ruimte en daarmee een extra stimulans geeft aan de toepassing daarvan.

De handreiking is voor mij nog geen eindpunt. Wij werken nu hard aan de opstelling van de structuurvisie, als opvolger van de streekplannen. Daarin leggen wij neer wat wij op het gebied van ruimtelijke kwaliteit willen bereiken. Toepassen van het Ruimte voor Ruimte beleidsconcept is één van de mogelijkheden daartoe. In het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie zullen wij op diverse instrumenten dieper ingaan. Ik grijp het opstellen van de Structuurvisie aan om de werkwijze zo modern, zo duidelijk en daarmee zo werkbaar mogelijk te maken. Hiervoor benut ik ondermeer de ervaringen die zijn opgedaan met vier pilotprojecten uit de handreiking.

Ton Hooijmaijers

Gedeputeerde Ruimtelijke Ordening en Financiën

Provincie Noord-Holland

Inleiding

De regeling Ruimte voor Ruimte van de Provincie Noord-Holland is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging.

Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie. Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw wat betreft aard en omvang passend is in het landschap en de omgeving.

Ruimte voor Ruimte levert per saldo een aantoonbare ruimtelijke winst op via:

- *Landschappelijke winst op de oude locatie door sloop en eventuele herinrichting.*
- *Versterking van beeldkwaliteit op de nieuwe locatie door een goede keuze van aard en omvang van de bebouwing.*

De belangrijkste uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimte-regeling in Noord-Holland zijn:

- *De regeling wordt toegepast op vrijwillige basis.*
- *Om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte-regeling moet er sprake zijn van storende bebouwing of een storende functie. Sloop moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.*
- *Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van stedelijk gebied. Als dat niet kan is herbouw op de slooplocatie mogelijk.*
- *Er is bij voorbaat geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw, het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderbouwd met een beeldkwaliteit-plan voor zowel de slooplocatie als de locatie waar compenserende woningbouw plaatsvindt.*
- *Een initiatiefnemer mag –binnen redelijke grenzen- geld verdienen aan het initiatief.*
- *De initiatiefnemer kan een burger, agrarisch ondernemer, ontwikkelaar of een publieke partij zijn.*

Op de website www.noord-holland.nl (onder 'Wonen' en dan 'Ruimte voor Ruimte') vindt u de volledige regeling en de bijbehorende toelichting.

Samenhang met ander beleid

In de Nota Ruimte heeft het Rijk de verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap neergelegd bij provincies en gemeenten. Ruimte voor Ruimte is slechts één van de manieren waarop de Provincie deze verantwoordelijkheid invult. Enkele hiermee samenhangende manieren zijn:

- *Het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie: dit beleidskader beschrijft de karakteristieke Noord-Hollandse landschappen. Het geeft een verdere uitwerking aan de doelen die voor landschap, archeologie en cultuurhistorie zijn opgenomen in de streekplannen.*
- *De regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB): Deze regeling is bedoeld om bestaande agrarische bebouwing een andere bestemming te geven. Daardoor kunnen ongewenste functies en een achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit worden voorkomen. Bovendien levert deze regeling een bijdrage aan de vitalisering van het landelijk gebied, door nieuwe functies zoals zorg of recreatie een plek te geven.*
- *Beeldkwaliteitplannen: In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord geeft de provincie Noord-Holland gemeenten veel vrijheid in het waar en hoeveel bouwen. De provincie stuurt op kwaliteit via beeldkwaliteitsplannen. Dit houdt in dat gemeenten bij nieuwe uitbreidingen van woningbouw, bedrijventerreinen of recreatiegebieden verplicht zijn een plan op te stellen dat een goede landschappelijke inpassing garandeert. De vorm waarin het plan wordt opgesteld, wordt aan de gemeenten zelf overgelaten.*

Waarom een handreiking?

De gemeenten spelen een centrale rol in de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Aanvragers zullen zich tot hun gemeente wenden. De gemeente moet vervolgens beoordelen of de plannen passen in hun eigen ruimtelijk beleid en het beleid van provincie en rijk. Bovendien kunnen gemeenten ook zelf initiatief nemen voor het toepassen van Ruimte voor Ruimte.

In de praktijk blijken gemeenten het vaak lastig te vinden om Ruimte voor Ruimte toe te passen. Wat is nou precies storend? Hoe ziet een verhaal over beeldkwaliteit er uit? Hoe moet er worden gerekend? Om de gemeenten zo goed mogelijk te ondersteunen brengt de Provincie daarom deze handreiking uit. Deze handreiking biedt inzicht in de stappen die

initiatiefnemer en gemeente doorlopen bij een aanvraag en in de documenten/informatie die daarbij nodig zijn.

Marktpartijen zoals makelaars en adviesbureaus hebben vaak een adviserende rol, vooral richting initiatiefnemers. Hoewel deze handreiking primair bedoeld is voor gemeenten hebben wellicht ook marktpartijen baat bij deze handreiking.

Vier Pilot-projecten

Om de werking van de regeling in de praktijk te verduidelijken heeft de Provincie Noord-Holland vier pilot-projecten uitgevoerd:

- 1 Aannemersbedrijf Feld: de verplaatsing van een timmerbedrijf in de gemeente Medemblik;
- 2 De kapschuur aan de Kleiweg: de sloop van een schuur in de gemeente Anna Paulowna;
- 3 Barsingerhorn: de sloop van een akkerbouwbedrijf in Geestmerambacht in de gemeente Langedijk;
- 4 Langs de Akker: sloop van een glastuinbouwcomplex in de gemeente Amstelveen.

Deze vier gevallen geven een goede doorsnee van de mogelijke inzet van het nieuwe instrument.

Het gaat om bestaande aanvragen, maar de uitwerking is een 'droogzwem-oefening': er is getekend en gerekend zonder dat de aanvrager en de gemeenten actief betrokken waren. Voor iedere pilot zijn twee scenario's uitgewerkt: herbouw op de slooplocatie en herbouw op een locatie aan de rand van stedelijk gebied.

Naast concrete voorbeeld-uitwerkingen hebben de pilots ook een stappenplan opgeleverd. Dit stappenplan wordt uitgebreid beschreven in hoofdstuk 2. Per stap is aangegeven wie de betrokkenen zijn, welke documenten/informatie nodig zijn en tot welk besluit de stap moet leiden.

Tot slot leverden de vier pilot-projecten ook een aantal nieuwe inzichten op over de werking van de Ruimte voor Ruimte-regeling in de praktijk.

Een paar voorbeelden:

- *Uit de pilot-projecten en gesprekken met gemeenten en provincies blijkt dat herbouw op een locatie aan de rand van stedelijk gebied een aantal praktische bezwaren oplevert. Zo is een locatie vaak moeilijk te vinden. En doordat (dure) grond moet worden aangeschaft is veel meer compenserende woningbouw nodig.*

- *Het rekenblad bij de Ruimte voor Ruimte-regeling werkt vrij goed, maar er kunnen wel enkele verbeteringen worden aangebracht. Bovendien komt er een aantal fiscale vragen boven tafel.*
- *Door de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening verandert de context van Ruimte voor Ruimte in het provinciaal beleid. De provincie heeft niet langer een toetsende rol. Wellicht moet Ruimte voor Ruimte een plek krijgen in de provinciale verordening bij de structuurvisie.*

Hoe verder?

Ruimte voor Ruimte is en blijft een instrument met veel potentie als het gaat om het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het werk is niet af na het publiceren van deze handreiking. In tegendeel. Het maken van deze handreiking is slechts één van de acties die de provincie onderneemt om Ruimte voor Ruimte tot een succes te maken.

De provincie gaat en blijft de gemeenten ondersteunen bij het uitvoeren van Ruimte voor Ruimte. U kunt bij ons terecht met vragen. Wij zien op dit punt ook een rol als kennismakelaar voor onszelf weggelegd: ervaringen uit één gemeente beschikbaar maken voor de andere gemeenten. Wij zullen hiervoor regelmatig de website actualiseren en daarop zoveel mogelijk nuttige en bruikbare informatie plaatsen.

Aan de andere kant gaan we – mede op basis van de aanbevelingen uit de pilot-projecten – de regeling verder verbeteren en toekomst-bestendig maken. Wij gaan nadenken over de manier waarop de regeling onder de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening moet functioneren en welke provinciale rol daarbij past (faciliterend, initiërend e.d.). Zo onderzoeken wij of Ruimte voor Ruimte een plek moet krijgen in de Provinciale verordening bij de structuurvisie. Hierin nemen we ook andere aanbevelingen mee, zoals de mogelijkheid om de voorkeur voor compenserende woningbouw op een locatie bij stedelijk gebied te schrappen. Daarnaast zullen we de rekenbladen verbeteren en in overleg treden met de Belastingdienst en het Ministerie van Financiën over de fiscale aspecten van Ruimte voor Ruimte.

De provincie hoopt Ruimte voor Ruimte samen met de gemeenten tot een succesvolle regeling te maken. Daarbij kunnen we uw inbreng goed gebruiken.

U bent van harte uitgenodigd om al uw vragen, opmerkingen en suggesties te melden, bijvoorbeeld via ruimtevoorraimte@noord-holland.nl

HET STAPPENPLAN



2.1 Inleiding

Naar aanleiding van de vier pilot-projecten is er een stappenplan opgesteld. Iedere Ruimte voor Ruimte aanvraag doorloopt de volgende stappen:



In de volgende paragrafen worden deze stappen verder uitgewerkt. Per stap is aangegeven welk materiaal (kaarten, tekeningen, berekeningen) nodig is en welke partijen erbij betrokken zijn. In hoofdstuk 3 worden deze stappen voor elk van de vier pilot-projecten uitgewerkt.

2.2 Stap 1 - initiatieffase

In stap 1 toont de initiatiefnemer aan dat er sprake is van een storende situatie en dat toepassing van Ruimte voor Ruimte leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om te kunnen bepalen of een gebouw storend is in het landschap, kan er op vier verschillende niveaus naar de locatie worden gekeken. Elk van deze niveaus kan aanknopingspunten bieden om een te saneren locatie als storend te bestempelen. De vier invalshoeken worden hieronder besproken.

De cultuurhistorie

Bij bestudering van de cultuurhistorie kan worden bepaald tot welke onderliggende landschapstructuur¹⁾ of -structuren de bestaande locatie behoort. Let hierbij op dat er meerdere cultuurhistorische lagen in het landschap aanwezig zijn.

Als de cultuurhistorische identiteit van het gebied in beeld is, kan worden bepaald in hoeverre de te slopen gebouwen passen binnen de verschillende cultuurhistorische lagen. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd of een locatie op cultuurhistorisch niveau storend is.

Het beeld van de locatie

Het gaat hier vooral om het landschappelijke schaalniveau van de locatie, dus in hoeverre de verschijningsvorm en de configuratie van het te saneren perceel verstorend werkt op haar omgeving.

Hierbij kunt u kijken naar de positie in het landschap, de begrenzing van het perceel, in het oog springende bijzonderheden, en dergelijke. Verstorend betekent dan bijvoorbeeld dat zichtlijnen in het landschap worden belemmerd, dat schaal en maat van het perceel niet passend zijn bij de schaal en maat van het landschap, of dat de bebouwing op het perceel niet aansluit bij de karakteristiek en verschijningsvorm van het landschap.

Als tweede kan worden gekeken naar de verschijningsvorm van de opstallen op de locatie.

¹⁾ Om te zorgen dat de door een initiatiefnemer ingediende locatie na sanering effect genereert op het hogere schaalniveau (het niveau van het landschap), introduceren we het begrip 'landschapstructuur'. Hieronder verstaan we de grotere landschappelijke eenheid waar het gebied deel van is. Deze eenheid kan gebaseerd zijn op bodemgesteldheid, geomorfologie, ontginningstructuren, historische overwegingen, ruimtelijke/ economische principes zoals een structuur van boerenerven, infrastructurale principes, en dergelijke.

Het ingediende voorstel van een initiatiefnemer zal dus voldoende duidelijk moeten maken, wat de te verwachten effecten zijn na sanering, voor de landschapstructuur waar de locatie onderdeel van uitmaakt. Door dit vroegtijdig te beoordelen garandeert u na sanering een positief effect op de landschappelijke kwaliteit in brede zin.

Bij verpaupering en verval kan worden geconstateerd dat gebouwen storend zijn. Belangrijk hierbij is om eveneens te constateren dat er geen (financiële) middelen aanwezig zijn om deze verpaupering te voorkomen.

Beleid en planvorming

In toekomstige planvorming en beleid kan een landschap worden geherstructureerd, waardoor de bestaande locatie belemmerend kan zijn voor de nieuwe situatie of waardoor de nieuw ontstane situatie belemmerend kan zijn voor de goede uitvoering van de functie.

De functie van de locatie

Het gaat hier om de vraag of de functie die op het perceel wordt uitgeoefend storend is voor de omgeving. Hieraan gekoppeld moet worden aangegeven in hoeverre het mogelijk is de bestaande bedrijfsvoering te continueren. Zodoende wordt de locatie onderzocht op haar duurzaamheid en houdbaarheid. Op grond van de locatiespecifieke beschrijving kan worden geconstateerd of een bedrijfsvoering belemmerend is voor haar omgeving, of dat de directe omgeving een belemmering vormt voor het duurzaam kunnen uitoefenen van de huidige functie.

STAP 1 - INITIATIEFFASE

Wat moet je inventariseren?	Wat heb je nodig?	Wie zijn de actoren?	Beoordeling
Is het gebouw storend vanuit de cultuurhistorie? In beeld brengen van de cultuurhistorie van de locatie en van haar context. Belangrijk is om hier te kijken naar de landschapstructuur waar de locatie onderdeel van uitmaakt.	- Historische kaart - Topografische kaart huidige situatie - Luchtfoto	- Initiatiefnemer - Landschaps-architect	- Verbetering ruimtelijke kwaliteit? ja/nee - Storend? ja/nee
- Is het gebouw qua beeld storend? - De huidige situatie in de bredere context, moet in beeld worden gebracht. Dit betekent dat de locatie in relatie tot haar omgeving moet worden vastgelegd, bijvoorbeeld door het maken van foto's.	- Foto's van de bestaande locatie en haar omgeving - Kaart van de huidige situatie	Initiatiefnemer	- Verbetering ruimtelijke kwaliteit? - Storend of niet storend?
Is het gebouw storend vanuit plannen voor de toekomst? In planvorming of in beleidstukken kan sprake zijn van toekomstige ideeën die van invloed zijn op de locatie. De relevante stukken moeten in beeld worden gebracht.	Beleidsstukken zoals een: - Gebiedvisie - Landschapontwikkelingsplan - Structuurplan etc. NB: de gemeente kan in dit stadium de initiatiefnemer helpen door aan te geven welke stukken/plannen relevant zijn en deze ter beschikking te stellen	Initiatiefnemer	- Verbetering ruimtelijke kwaliteit? ja/nee - Storend? ja/nee
Is het gebouw qua functie storend? De functie van de locatie kan storend zijn voor de directe omgeving. Op grond van foto's van de opstallen, rapportages, buurtverslagen en dergelijke, moet worden onderbouwd waarom de locatie als storend dient te worden bestempeld.	- Bestemmingsplan - Milieurapportages - Gegevens over verkeersstromen etc. NB: de gemeente kan in dit stadium de initiatiefnemer helpen door gegevens ter beschikking te stellen	Initiatiefnemer	Storend? ja/nee

BESLISMOMENT

Toetsing gemeente

+

Formuleren randvoorwaarden uitwerking

Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de te saneren locatie treedt op wanneer het storende effect van de functie en/of het perceel wordt tenietgedaan.

Eén gebouw versus meerdere gebouwen

Een gebouw hoeft niet vanuit al deze perspectieven storend te zijn. In principe kan Ruimte voor Ruimte van toepassing zijn als een gebouw slechts vanuit één van deze invalshoeken storend is. Het is aan de gemeente om te beoordelen hoe zwaar dat aspect weegt en of men de locatie daarmee in de regeling vindt passen.

Bijkomende aanleiding tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan worden gevonden in een mogelijk 'vliegwieleffect' dat een te saneren locatie kan hebben op haar omgeving. Eén enkele kavel biedt misschien onvoldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, terwijl een grotere sanering, van meerdere locaties in de directe omgeving bij elkaar opgeteld een sterke verbetering zouden opleveren voor de duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

In dit geval kan eveneens worden besloten tot het positief beoordelen van een ingediende locatie en kan dus ook worden overgaan tot het toepassen van Ruimte voor Ruimte.

Slot van fase 1

Deze eerste stap wordt afgesloten met een besluit van de gemeente of de locatie in aanmerking komt voor de regeling Ruimte voor Ruimte.

2.3 Stap 2 - ontwerpfase

In stap 2 worden de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie onderzocht. Dit is de ruimtelijke en een planeconomische stap: tekenen en rekenen en de confrontatie daartussen. In de beleidsregel Ruimte voor Ruimte Noord-Holland heeft de Provincie Noord-Holland een voorbeeld-rekenblad opgenomen (zie hoofdstuk 4).

Het basisuitgangspunt van de vigerende beleidsregel Ruimte voor Ruimte is 'herbouwen op een alternatieve locatie (compensatielocatie), in het landelijk gebied, aansluitend aan het stedelijk gebied'. Wanneer de gemeente bij toetsing constateert dat dit niet haalbaar is, wordt in overleg met de initiatiefnemer overgegaan tot herbouw op de bestaande locatie. Vanwege de vele opmerkingen uit 'het veld' over de negatieve effecten van bouwen aan de rand van bestaand stedelijk gebied, zijn bij de uitwerking van de vier pilot-projecten twee scenario's uitgewerkt:

- 1 *Bouwen aan de rand van stedelijk gebied*
- 2 *Bouwen op de saneringslocatie*

Bij het toekomst-bestendig maken van Ruimte voor Ruimte (zie de inleiding) wordt ook opnieuw overwogen welk van beide scenario's de voorkeur krijgt.

Het ontwerpen en het rekenen aan de locatie beïnvloeden elkaar wederzijds. Zo kan bij de doorrekening van de eerste schetsen blijken dat er een (groot) tekort, dan wel een grote meerwaarde wordt gecreëerd.

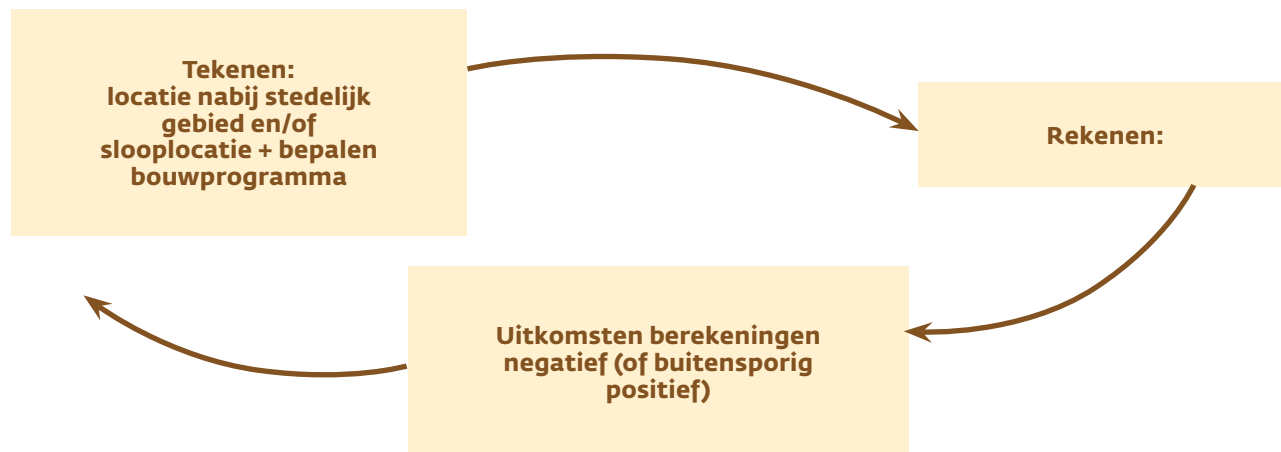
Ruimte voor Ruimte maakt het mogelijk dat een acceptabel positief saldo wordt gecreëerd. De ontwerpschetsen moeten overeenstemmen met dit uitgangspunt. Een buitenproportioneel positief saldo betekent dat na het rekenen geconstateerd moet worden dat het bouwprogramma in de ontwerpschetsen moet worden aangepast, totdat de exploitatieopzet in hoofdlijn aansluit bij de mogelijkheden die Ruimte voor Ruimte hiervoor biedt.

De uitkomst van het rekenwerk moet dus minimaal € 0 bedragen: de initiatiefnemer zal niet bereid zijn om geld toe te leggen op de plannen.

Als de uitkomst beneden de € 0 ligt, moet er opnieuw worden getekend: een uitbreiding van het bouwprogramma. Zolang er sprake blijft van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is dit geen probleem. De exploitatie mag uitkomen op een positief saldo: de initiatiefnemer mag – binnen redelijke grenzen – verdienen aan het initiatief.

Als het positieve saldo onacceptabel groot wordt moet ook opnieuw worden getekend: een inkrimping van het bouwprogramma. Voor het bepalen van het wel of niet acceptabel zijn van het overschot is geen meetlat te geven. Een en ander is maatwerk per situatie.

Het bovenstaande betekent:



Deze stap wordt afgesloten met een adviesmoment waarop de gemeente adviseert over het kiezen van een voorkeursalternatief uit de verschillende ontwerp mogelijkheden. Dit advies is gebaseerd op de mogelijkheden van de verschillende varianten om ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen en de mogelijkheden om de kosten voor sloop te kunnen terugverdienen via nieuwbouw van één of meer woningen.

Op dit moment valt tevens de beslissing of de ontwikkeling op een alternatieve locatie plaatsvindt.

STAP 2 - ONTWERPFASE

Wat moet je inventariseren?	Wat heb je nodig?	Wie zijn de actoren?	Beoordeling
De ontwerp mogelijkheden van de locatie. Belangrijk is om in de ontwerpen aansluiting te vinden bij de gebiedskarakteristiek. De analyse uit stap 1 biedt hiervoor de aanknopingspunten	- Topografische kaart huidige situatie - Luchtfoto	- Initiatiefnemer - Landschaps-architect / stedenbouwkundige	Keuzerichting voor de uitwerking
De kosten die het met zich meebrengt om het gebied te saneren. Hiervoor is een werkblad opgesteld.	- Werkblad RvR - Gebiedsgegevens sanering	- Initiatiefnemer - Planeconoom	Wat kost het?
De opbrengsten die er op de locatie kunnen worden gerealiseerd kunnen op grond van geschetste modellen in beeld worden gebracht. Hiervoor is een werkblad opgesteld.	- Werkblad RvR - Locatiespecifieke informatie over opbrengsten woningcategorieën	- Initiatiefnemer - Planeconoom - Makelaar	Wat brengt het op?

Rekenen en tekenen
als iteratief ontwerpproces

ADVIESMOMENT

2.4 Stap 3 - detailleringsfase

Als stap 2 naar tevredenheid van de gemeente is doorlopen is de weg vrij om verder te gaan met de derde stap. Uiteraard is de initiatiefnemer vrij om stap 2 over te slaan en direct naar stap 3 te gaan, maar dat lijkt geen heilzame weg. De gemeente is uiteindelijk de partij die de aanvraag beoordeelt en deze dus ook af kan wijzen.

In stap 3 wordt het geadviseerde model van stap 2 nader uitgewerkt, waarbij het uiteindelijke ontwerp zal worden beschreven in een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze beeldkwaliteit zal bij het indienen van de uiteindelijke bouwplannen worden gebruikt om de uitwerking te toetsen. De beeldkwaliteit moet zowel voor de nieuw te bebouwen locatie worden opgesteld, als voor de vrijgekomen grond.

In deze stap dient ook de rekentabel uit stap 2 definitief te worden gemaakt.

Stap 3 wordt afgesloten met een positief of negatief besluit van de gemeente om over te gaan tot herontwikkeling van de locatie (of alternatieve locatie) of niet. Als sluitstuk van deze stap zal de Ruimte voor Ruimte-overeenkomst worden opgesteld waarin de beeldkwaliteit en de exploitatieopzet de randvoorwaarden vormen voor de uiteindelijke uitwerking. In hoofdstuk 4 is een modelovereenkomst Ruimte voor Ruimte opgenomen.

STAP 3 – DETAILLERINGSFASE			
Wat moet je beschrijven?	Wat heb je nodig?	Wie zijn de actoren?	Beoordeling
De beeldkwaliteit van de nieuwbouw.	- Uitgewerkte ontwerpschetsen en bouwprogramma - Een beeldkwaliteit-verhaal voor de herbouwlocatie (opgebouwd uit de informatie in stap 1 en 2)	- Initiatiefnemer - Landschaps-architect / stedenbouwkundige / architect - Welstand	Akkoord of niet akkoord
De beeldkwaliteit van de vrij gekomen locatie.	Een beeldkwaliteit-verhaal voor de slooplocatie (opgebouwd uit de informatie in stap 1 en 2)	- Initiatiefnemer - Landschaps-architect / stedenbouwkundige / architect - Welstand	Akkoord of niet akkoord
De exploitatieopzet van de herontwikkeling	- Een ingevuld rekenblad, met daarin opgenomen: - Locatiespecifieke informatie over opbrengsten woningcategorieën - Eventuele aanvullende kosten als mogelijke sanering vervuilde grond of advieskosten	- Initiatiefnemer - Planeconoom	Akkoord of niet akkoord
BESLISMOMENT			
Toetsing gemeente + Teken Ruimte voor Ruimte-overeenkomst			

2.5 Stap 4 - Realisatiefase

In deze stap worden de in stap drie uitgevoerde werkzaamheden vertaald naar de daadwerkelijke sloop en de formele juridische en planologische verankering van de voorgenomen ontwikkeling.

STAP 4 - REALISATIEFASE			
Wat moet je beschrijven?	Wat ga je maken?	Wie zijn de factoren?	Beoordeling
Juridische en planologische verankering	(Aanpassing) bestemmingsplan, sloopvergunning, bewijsvoering sloop, bouwvergunning	Initiatiefnemer/ architect en gemeente	Is er gesloopt? Zo ja: bestemmingsplan aanpassen en bouwvergunning verstrekken

3

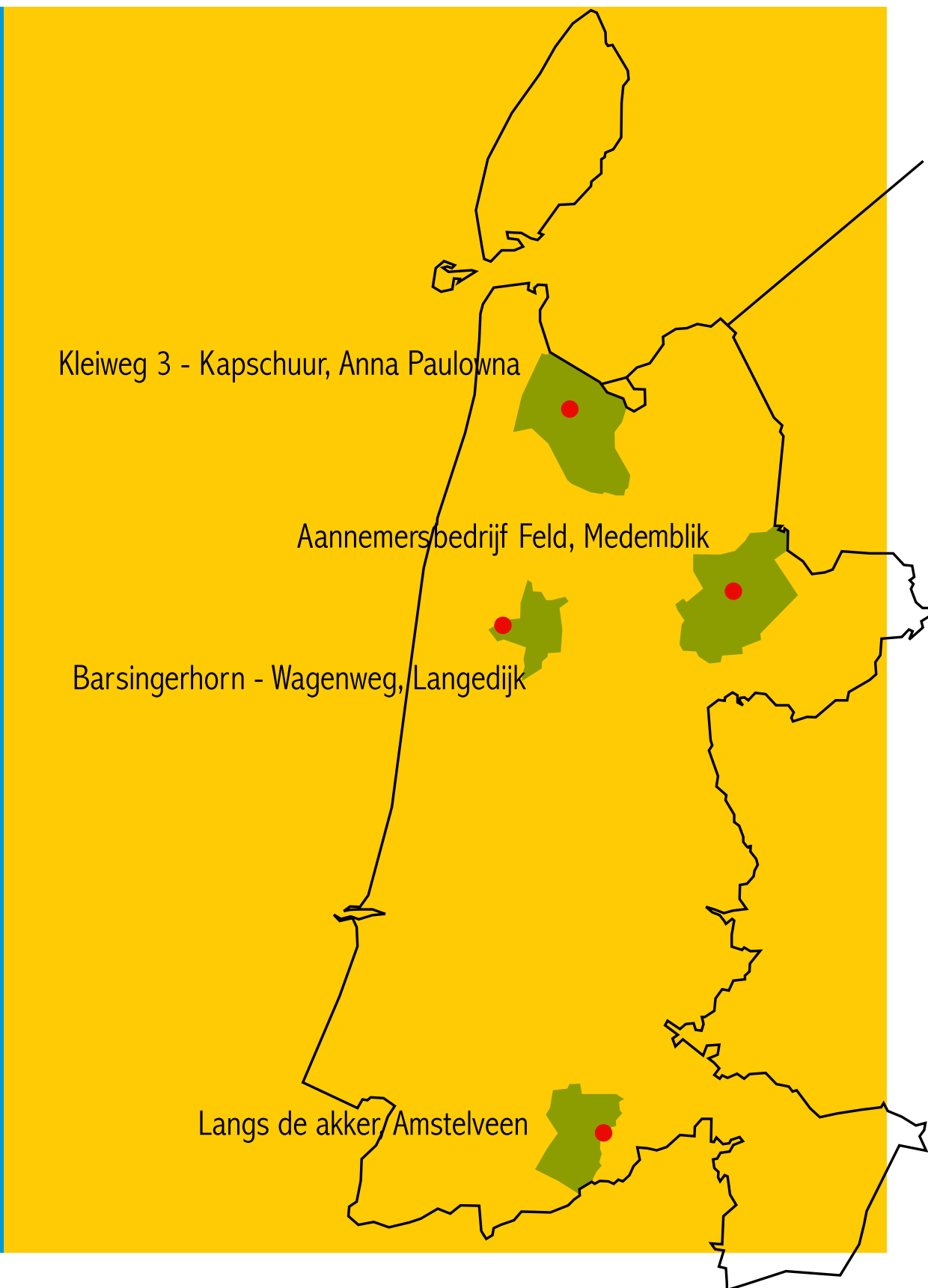
DE VIER PILOT-PROJECTEN

Kleiweg 3 - Kapschuur, Anna Paulowna

Aannemersbedrijf Feld, Medemblik

Barsingerhorn - Wagenweg, Langedijk

Langs de akker/ Amstelveen



Inleiding

Aan de hand van een viertal pilotprojecten wordt de huidige beleidsregel toegepast. Dit is een onderzoek wat wij het droogzwemmen noemen. Het onderzoek bestaat uit een viertal pilots, ieder met een eigen sloop- en bouwprogramma. Het is gebleken dat deze vier pilots goed materiaal bieden om de beleidsregel op verschillende vlakken kritisch tegen het licht te houden.

De volgende vier pilots zijn onderzocht:

- Aannemersbedrijf Feld aan de Wijzend in Nibbixwoud (gemeente Medemblik).
- Kapschuur aan de Kleiweg in Anna Paulowna.
- Agrarisch bedrijf aan de Wagenweg in Langedijk.
- Tuinbouwlocatie aan Langs de Akker in Amstelveen.

De kaart op de voorgaande pagina laat de ligging van de vier locaties binnen de provincie zien.

De droogzwemoefening is tweeledig opgepakt. Enerzijds is een ruimtelijke analyse gemaakt van het gebied, waarbij is teruggegrepen op de stappen zoals beschreven in het ‘Stappenplan’:

- De initiatieffase.
- De ontwerpfase.
- De detailleringsfase.

Uit deze stap is per pilot een ‘theoretische’ uitwerking gemaakt. Eén voor realisatie op de saneringslocatie – waar zowel gesloopt, als herbouwd gaat worden - en één voor realisatie op een compensatielocatie – een andere locatie dan de locatie waar gesloopt wordt. Bij het tekenen en rekenen is gekozen voor een opzet waarbij de twee locaties met eenzelfde bouwprogramma worden doorgerekend. De financiële resultaten geven hierbij inzicht in de financiële verhouding tussen de twee locaties. De pilotprojecten zijn doorgerekend op basis van het bij de regeling behorende rekenmodel.

Voor nadere uitleg over de achterliggende uitgangspunten voor het rekenen wordt verwezen naar de bijlagen.

3.1 PILOT-PROJECT 1: WIJZEND 44, NIBBIXWOUD (GEMEENTE MEDEMBLIK)

3.1.1 Korte beschrijving van de situatie

De gemeente Medemblik heeft de locatie 'Wijzend 44' te Nibbixwoud aangedragen als pilot-project voor Ruimte voor Ruimte. De huidige eigenaar van het perceel wil zijn aannemersbedrijf graag uitplaatsen naar het nieuwe bedrijventerrein langs de A7. Het gebied maakt onderdeel uit van het grote veenontginningsgebied van West-Friesland, in de directe nabijheid van Nibbixwoud. De locatie ligt achter het oude lint Wijzend.

3.1.2 De initiatieffase

Storend/ruimtelijke kwaliteit

In deze stap wordt eerst de omgeving in beeld gebracht. Dit gebeurt aan de hand van een historische kaart (waarop het verkavelingspatroon duidelijk zichtbaar is), een topografische kaart (geografische ligging), een overzichts-luchtfoto en een luchtfoto van de directe omgeving van het gebouw.



Vervolgens worden de verschillende niveau's van 'storend' in beeld gebracht met behulp van foto's, tekeningen en kaartmateriaal:

- Het beeld van de locatie
- De cultuurhistorie
- Beleid en planvorming
- De functie van de locatie

Het beeld van de locatie

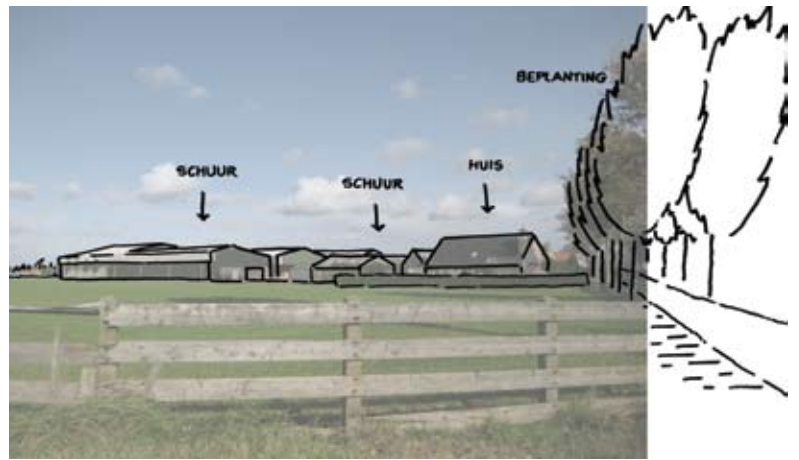
De locatie bevindt zich achter het lintje 'Wijzend'.

In de directe omgeving van de locatie zijn veel grootschalige ontwikkelingen als incidentele glastuinbouw en bedrijvigheid.

De gebouwen op de locatie passen qua schaal en maat bij de schaal en maat van het lintje.

Storend

- In de directe omgeving zijn veel kassen die op het eerste gezicht in aanmerking komen voor de regeling Ruimte voor Ruimte.
- De 'oprijlaan' naar de locatie past niet bij het beeld van het lint.



Grootschalige bedrijvigheid in de nabijheid



Glastuinbouw aan de overzijde



Aanblik van de locatie



De 'oprijlaan'

Planvorming en beleid

Momenteel bestaat er geen gebiedsvisie of een andersoortige visie of beleid, waarbij de oude linten van West-Friesland in beeld worden gebracht.

Gezien de gebiedsanalyse lijken meerdere locaties aan de Wijzend geschikt om gebruik te maken van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Vooralsnog blijkt het effect van een éénmalige sanering langs de Wijzend nauwelijks effect te hebben op de ruimtelijke kwaliteit, temeer daar er grootschalige ontwikkelingen in de directe nabijheid plaatsvinden (als het ontwikkelen van nieuwe kassen en grootschalige bedrijven).



Een goed onderbouwde totaalvisie zou het gebied een duidelijke kwaliteitsverbetering mee kunnen geven, waarbij 'wildgroei' van niet wenselijke ontwikkelingen wordt voorkomen en waarbij er optimale aandacht kan zijn voor een gebied met een eigen karakter en een duidelijke samenhang.

Een mogelijke aanzet tot een dergelijke visie is verbeeld in nevenstaande afbeelding, waarbij het effect van de grootschalige eenheden op het lint in beeld zijn gebracht en waarbij er inzicht wordt gegeven in de mogelijke kwaliteitsverbetering bij sanering, dan wel verplaatsing naar specifiek voor dergelijke functies geschikt gemaakte bedrijventerreinen.

De functie van de locatie

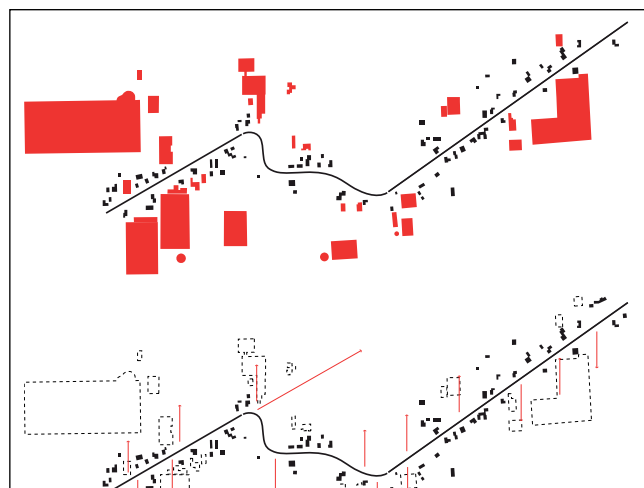
De locatie is bestemd als industrieterrein en als zodanig in bedrijf. Voor het uitvoeren van een aannemersbedrijf is de locatie ook geschikt. De uitvoering van een dergelijk bedrijf heeft geen negatieve effecten op de directe omgeving. Daarom is er geen sprake van een storende functie.

Conclusie

Wat is geïnventariseerd?	Beoordeling op storend en ruimtelijke kwaliteit (verbetering ja of nee)
Cultuurhistorie	ja
Beeld van de locatie	nee
Planvorming en beleid	nee, mits
Functie van de locatie	nee

Algemene conclusie

De locatie komt in aanmerking voor de regeling Ruimte voor Ruimte, mits er sprake kan zijn van een 'vliegwieleffect' op de directe omgeving.



3.1.3 De ontwerpfase



BEBOUWING	VERHARDING / GROEN
■ = Woningen / garages circa 210m ² (niet te saneren)	■ = Verharding en groen circa 1625m ²
■ = Opslaghal circa 210m ²	■ = Tuinen circa 800m ² (niet te saneren)
■ = Werkplaats / kantoor circa 275m ²	

Tekenen

In deze stap worden enkele modellen bestudeerd voor compenserende woningbouw. Voor de pilot-projecten zijn telkens modellen ontwikkeld voor:

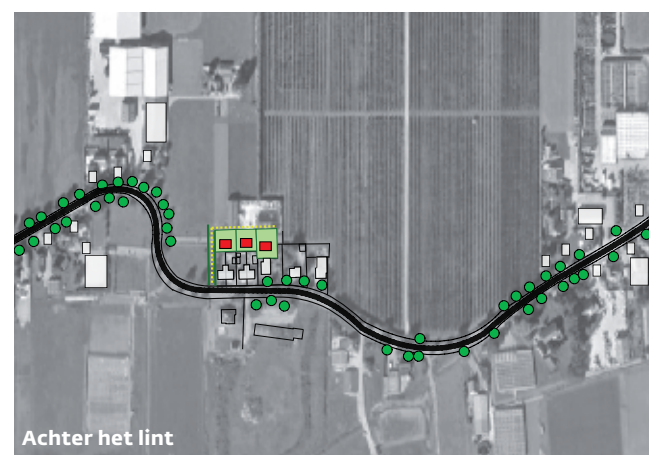
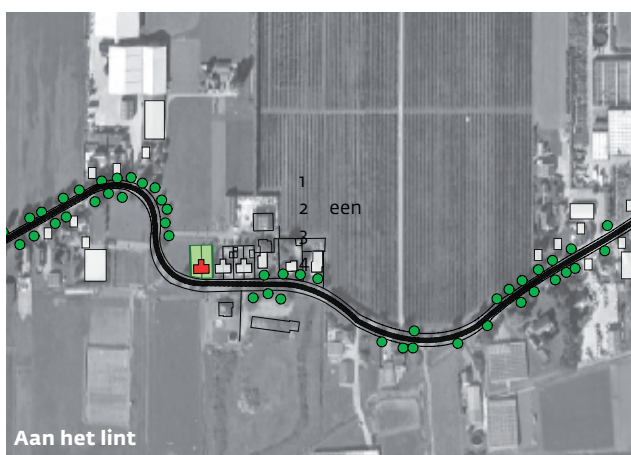
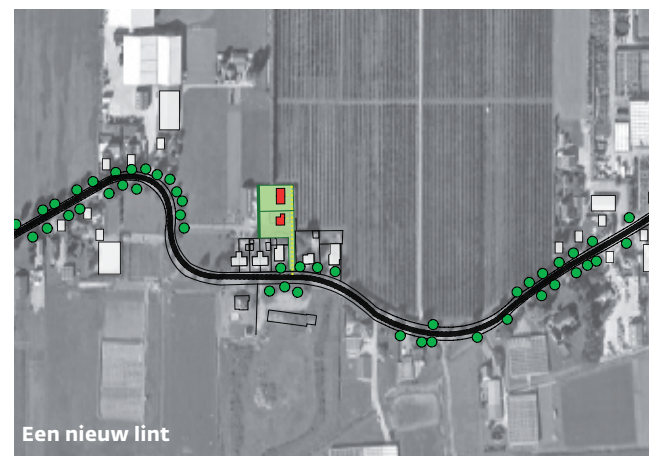
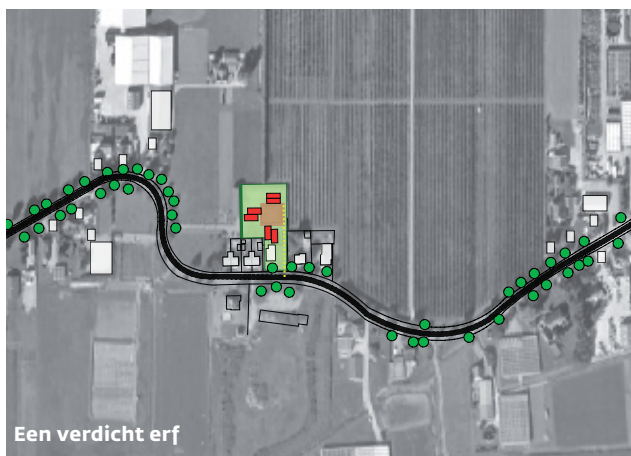
- Compenserende woningbouw op de slooplocatie.
- Compenserende woningbouw op een (fictieve) locatie aan bestaand stedelijk gebied.

Modellenstudie

Aan de hand van gebiedseigen uitgangspunten is een aantal modellen opgesteld. Deze modellen vormen tevens de eerste verkenning van de planeconomische aspecten van de regeling Ruimte voor Ruimte.

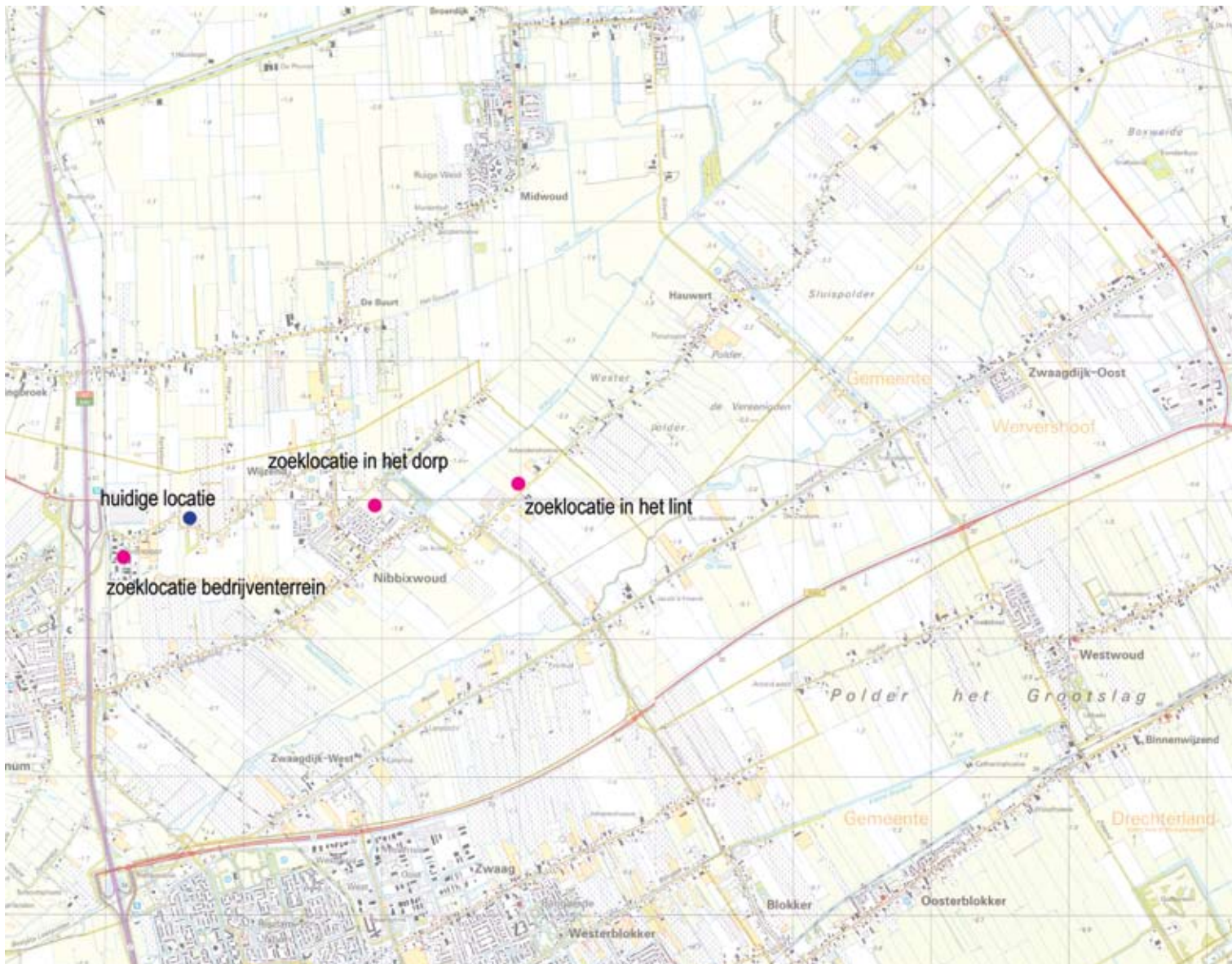
De modellen sluiten aan bij de constatering uit de cultuurhistorische analyse, om de openheid van het landschap proberen te versterken.

Voor de uitwerking in het kader dit pilot-project biedt dat het model 'een verdicht erf' in combinatie met het model 'achter het lint' de beste aanknopingspunten.



Zoeklocaties

Bij het saneren van de locatie moet worden gekeken naar alternatieve ontwikkellocaties aan het bestaande woongebied. De gemeente Medemblik heeft geen alternatieve locaties aangedragen. Op grond van de studieopgave in het kader van de pilot Ruimte voor Ruimte is daarom besloten de zoeklocatie 'in het lint', ten oosten van Nibbixwoud (de Dorpsstraat) nader te onderzoeken op planeconomische consequenties en beeldkwaliteit. Onderstaand model vormt de basis voor deze uitwerking.



Rekenen

Financiële opzet

Bij het opstellen van de doorrekening van het pilotproject wordt de volgende opzet gehanteerd:

- Overzicht van het ruimtegebruik
- Overzicht van het woningbouwprogramma
- Kentallen kosten
- Resultaat

Zoals in de inleiding al aangegeven wordt er per locatie een tweetal doorrekeningen gemaakt van de situatie; realisatie op de saneringslocatie en realisatie op een compensatielocatie. Indien de doorrekening een negatief resultaat kent zal tevens worden aangegeven hoeveel woningen rekenkundig moeten worden toegevoegd op tot een sluitende exploitatie te komen. Let wel deze benadering doet geen uitspraken over de mogelijkheden of de eventuele kwaliteit op de locatie als de berekende woningen worden toegevoegd.

Tabel Ruimtegebruik

	Huidig (m²)	Sanering (m²)	Compensatie (m²)
• Bebouwing te slopen	600	-	-
• Kavels te realiseren	-	900	900
• Verharding	1.500	-	-
• Groen	-	1.200	-
• Water	-	-	-
Totaal	2.100	2.100	900

In deze tabel hebben de genoemde oppervlakten bij huidig betrekking op de huidige, bestaande, situatie. De oppervlakten genoemd bij Sanering en

Compensatie hebben betrekking op de invulling van de toekomstige situatie.

Tabel Woningbouwprogramma

	Woningaantal	Woning-type	Kavel per woning (m²)	Bruto vloer-oppervlak (m²)	VONprijs per woning (EUR)	Bouwkosten per m² bvo (EUR)
• Sanering	2	Duur	450	200	475.000	950
• Compensatie	2	Duur	450	200	475.000	950

Nadere toelichting

Tabel Kosten kentallen

Kental	Waarde (EUR)	Toelichting
• Waarde huidige bestemming	€ 85,00 per m²	Bedrijfsterrein
• Bodemonderzoek (stelpost)	- 3.500,00	
• Bouwrijpmaken (sanering)	- 16,00 per m²	Kavels en groen
• Bouwrijpmaken (compensatie)	- 27,00 per m²	Enkel kavels
• Plankosten (stelpost)	- 5.000,00	
• Verwerving compensatielocatie	- 45,00 per m²	Agrarisch plus
• Grondwaarde na sanering	- 4,50 per m²	Agrarisch / groen

Voor het opstellen van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken is gebruik gemaakt van kentallen. Deze kentallen zijn vervolgens toegepast op het

veronderstelde ruimtegebruik op de sanerings- dan wel compensatielocatie.

Resultaat

Tabel Resultaat

	Sanering	Compensatie
• Kosten (EUR)	€ 274.700,00	€ 325.300,00
• Opbrengsten (EUR)	- 290.700,00	- 294.800,00
• Resultaat (EUR)	- 16.000,00	--/- 30.500,00

Voor de daadwerkelijke doorrekening van de locatie wordt verwezen naar de bijlage met het ingevulde rekenblad.

Voor beide locaties levert de doorrekening bedraagt de grondwaarde per m² uitgeefbaar € 317,00. Deze grondwaarde is gezien de ligging en locatie marktconform te noemen.

Op basis van de bovenstaande doorrekening is indicatief bepaald hoeveel woningen gebouwd zouden moeten worden om kostendekkend te kunnen zijn:

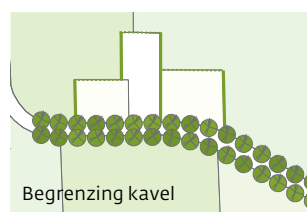
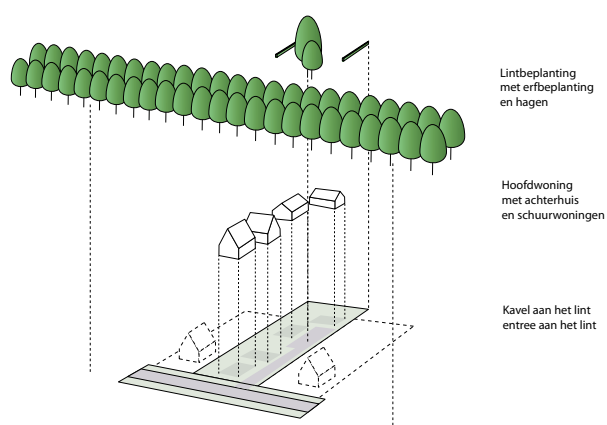
- Saneringslocatie: niet van toepassing.
- Compensatielocatie: twee woningen.

3.1.4 De detailleringsfase

Tekenen

In deze fase wordt het voorkeursmodel verder uitgewerkt. Het bijbehorende bouwprogramma vormt ook de input voor de ingevulde rekenbladen (zie verderop). Voor de pilot-projecten zijn telkens twee voorkeursmodellen uitgewerkt:

- Een model voor woningbouw op de slooplocatie.
- Een model voor woningbouw op een (fictieve) locatie aan bestaand stedelijk gebied.



- Het lint bepaald de begrenzing van het kavel aan de straatzijde
- Erfbeplanting in de vorm van beukenhagen

Beeldkwaliteit 1: woningbouw op slooplocatie

Verdichting achter het lint

De Wijzend is een lintje met aan weerszijden bomen in een grasberm. De kavels worden aan dit lint ontsloten.

De begrenzing van het kavel wordt vormgegeven door beukenhagen, waarbij de achterzijde van het perceel (grenzend aan het open landschap) transparant mag worden ingericht.

De kavelinrichting bestaat uit een hoofdwoning die met de voorgevel op het lint is georiënteerd. Achter deze woning staat het achterhuis.

Het achterhuis is samen met de schuurwoningen georiënteerd op een nieuw te ontwerpen erf. Dit erf is 'naar binnen gericht' en grenst niet aan het open landschap.

De hoofdwoning en het achterhuis bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag en een kap, waarbij de kap over twee bouwlagen mag lopen. De schuurwoningen bestaan uit één bouwlaag en een lage kap.

Begrenzing kavel

- het lint bepaalt de begrenzing van het kavel aan de straatzijde;
- erfbeplanting in de vorm van beukenhagen.



Beeldkwaliteit 1: oriëntatie op het landschap

Oriëntatie op het landschap

- een hoofdwoning oriënteert zich op de straatzijde;
- de woningen achter het lint zijn op het erf georiënteerd.

Ruimtelijke opbouw

- er wordt een centraal erf ontworpen waar de woningen zich op oriënteren;
- de hoofdwoning en het achterhuis hebben maximaal anderhalve bouwlaag met een kap over maximaal twee bouwlagen;
- de schuurwoningen hebben één bouwlaag met een kap.

Beeldkwaliteit 2: woningbouw op alternatieve locatie

Verdichting van bestaand lint

Aan de Dorpsstraat wordt een stolpboerderij gebouwd. De beeldkwaliteit dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bestaande stolpen in de directe omgeving, waarvan er aan de Dorpsstraat en de Hauwert meerdere te vinden zijn.

Het kavel ligt aan de straatzijde, waarbij de kantsloot van het dijkje rondom het kavel wordt gelegd.

Aan de straatzijde wordt de beplanting van het dijkje (enkelzijdig) ook toegepast op de erfgrans. Hierdoor ontstaat een gedeeltelijk dubbelzijdige beplant dijkje.



Beeldkwaliteit 1: ruimtelijke opbouw



Beeldkwaliteit 1:

- Een hoofdwoning oriënteert zich op de straatzijde
- Een woningen achter het lint zijn op het erf georiënteerd



Beeldkwaliteit 1:

- Er wordt een centraal erf ontworpen waar de woningen zich op oriënteren
- De hoofdwoning en het achterhuis hebben maximaal anderhalve bouwlaag met een kap over maximaal twee bouwlagen
- De schuurwoningen hebben één bouwlaag met een kap

Begrenzing kavel

- transparante erfbeplanting;
- een kantsloot die het kavel omzoomd;
- de kavel grenst aan de straatzijde;
- de erfgrens aan de straatzijde wordt beplant met laanbomen (vgl overzijde van de straat).

Oriëntatie op het landschap

- stolpboerderij is alzijdig georiënteerd;
- het kavel is aan de achterzijde vrij in het landschap gelegen.

Ruimtelijke opbouw

- de stolpboerderij staat op een lichte verhoging in het landschap;
- de aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume, de stolp;
- de bebouwing vormt een gezamenlijk erf, waarop de woningen worden ontsloten.

3.1.5 De realisatiefase

Deze fase is niet verder uitgewerkt in de pilot-projecten.

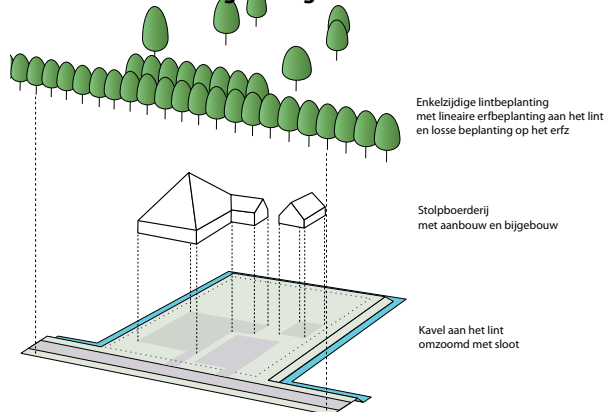
Toelichting op de Exploitatieopzet (rekenmodellen)

BTW: in de opzet is rekening gehouden met de ontwikkeling van de compensatielocatie door een andere partij dan de initiatiefnemer, waarbij uitgangspunt is dan BTW verrekend kan worden. Vindt de ontwikkeling door de initiatiefnemer zelf plaats (zelfrealisatie) dan moet wel rekening met verschuldigde BTW worden gehouden.

Plankosten zijn de kosten van begeleiding van de planontwikkeling exclusief de realisatie van de woning(en).

Bijkomende kosten zijn de kosten samenhangend met inzet van een notaris, kadaster- en legeskosten, kosten van het maken van het ontwerp voor de woning, maar ook een opslag voor winst en risico. Algemeen uitgangspunt is dat de omvang van de bijkomende kosten zich beweegt tussen de 25-35% van de bouwkosten. In geval sprake is van zelfrealisatie dan is 25% bijkomende kosten uitgangspunt. Is sprake van ontwikkeling door derden, dan is een hoger % mogelijk en wel tot maximaal 35%.

VOOR EEN GEDETAILEERDE TOELICHTING WORDT VERWEZEN NAAR HOOFDSTUK 4

Beeldkwaliteit 2: begrenzing kavel**Beeldkwaliteit 2:**

- Transparante erfbeplanting
- Een kantsloot die het kavel omzoomd
- De kavel grenst aan de straatzijde
- De erfgrens aan de straatzijde wordt beplant met laanbomen (vgl overzijde van de straat)

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Nibbixwoud (sanering)

Datum invoer: 28 Januari 2009

Projectbeschrijving:

Project: Aannemersbedrijf Feld, Herbouw op bestaande locatie
Adres: Wijzend 44
Plaatsnaam: Nibbixwoud

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie: Bedrijfslocatie
Oppervlakte locatie: 2,100 m² * bruto oppervlakte van de locatie
Te slopen bebouwing: 600 m² 2,700 m³ * oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding: 1,500 m² * oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)

Te Ontwikkelen Programma:

omschrijving		aantal eenheden woningen (stuks)	andere (m²)	kaveloppervlakte per eenheid (m²)	totaal (m²)	per eenheid (m²)	volume totaal (m³)	VON-prijs/eenheid VON-prijs (m² BVO)	VON-prijs (m²)	VON-prijs (incl BTW) per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw											
Type 1	Duur vrijstaand	2		450	900	448	896	2,375	1,060	475,000	950,000
Type 2		0		0	0		0				0
Type 3		0		0	0		0				0
Type 4		0		0	0		0				0
Type 5		0		0	0		0				0
Type 6		0		0	0		0				0
Vrije Kavels		0		0	0						0
Totaal		2	0		900		896				950,000

VON-prijs incl. BTW		VON-prijs excl. BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouw- kosten/ m² BVO	Bouw- kosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtings- kosten per eenheid	Grond- waarde per eenheid	Grond- waarde per type	Grond quote
Grondwaarden											
Type 1	475,000	399,160	200	950	190,000	35%	66,500	256,500	142,660	285,319	35.7%
Type 2	0	0			0		0	0	0	0	
Type 3	0	0			0		0	0	0	0	
Type 4	0	0			0		0	0	0	0	
Type 5	0	0			0		0	0	0	0	
Type 6	0	0			0		0	0	0	0	
Vrije Kavels	0	0					0	0	0	0	
Totaal		950,000	798,319		380,000		133,000	513,000		285,319	35.7%

Ruimtegebruik:

omschrijving	oppervlakte (m²)	
Kavels	900	43%
Verhardingen		0%
Groen	1,200	57%
Water		0%
Totaal		
Oppervlakte locatie	2,100	100%
	2,100	–

Kosten en opbrengsten op de sanerings- en compensatielocatie:

	Saneringslocatie	(excl. btw)	Compensatielocatie	(excl. btw)		Totaal (excl. btw)
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	178,500	Verwerving	0		
	Actuele waarde gebouwen	6,750	Sloop en afvoeren	0		
	Sloop en afvoer sloopmateriaal	46,600	Bodemonderzoek en -sanering	3,500		
	Bodemsanering	0	Bouwrijpmaken	14,150		
	Herinrichting	10,450	Inrichting verharding	9,750		
			Inrichting groen	0		
			Inrichting water	0		
			Plankosten	5,000		
totaal		242,300		32,400	benut %	274,700
Opbrengsten	Grondwaarde na bestemmingsverandering	5,400	VON-prijs (incl BTW)	950,000	35.0%	
			VON-prijs excl BTW	798,319		
			Stichtingskosten:	513,000		
			* w.v. bouwkosten	380,000		
			* w.v. bijkomende kosten	133,000		
	Overige opbrengsten	0	Grondwaarde	285,319		
			Overige opbrengsten	0		
totaal		5,400		285,319		290,719
Resultaat		-236,900		252,919		16,019

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Nibbixwoud (compensatie)

Datum invoer: 28 Januari 2009

Projectbeschrijving:

Project: Aannemersbedrijf Feld, Herbouw op andere locatie
 Adres: Wijzend 44
 Plaatsnaam: Nibbixwoud

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie: Bedrijfslocatie
 Oppervlakte locatie: 2,100 m² * bruto oppervlakte van de locatie
 Te slopen bebouwing: 600 m² 2,700 m³ * oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
 Te verwijderen verharding: 1,500 m² * oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)

Te Ontwikkelen Programma:

omschrijving		aantal eenheden woningen (stukks)	andere (m²)	kaveloppervlakte per eenheid (m²)	totaal (m²)	per eenheid (m²)	volume totaal (m³)	VON-prijs/eenheid VON-prijs (m² BVO)		VON-prijs (incl BTW) per eenheid (euro)	
Woningbouw											
Type 1	Dure koop	2		450	900	448	896	2,375	1,060	475,000	950,000
Type 2		0		0	0		0				0
Type 3		0		0	0		0				0
Type 4		0		0	0		0				0
Type 5		0		0	0		0				0
Type 6		0		0	0		0				0
Vrije Kavels		0		0	0						0
Totaal		2	0		900		896				950,000

	VON-prijs incl. BTW	VON-prijs excl. BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouw- kosten/ m² BVO	Bouw- kosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtings- kosten per eenheid	Grond- waarde per eenheid	Grond- waarde per type	Grond quote
Grondwaarden											
Type 1	475,000	399,160	200	950	190,000	35%	66,500	256,500	142,660	285,319	35.7%
Type 2	0	0			0		0	0	0	0	
Type 3	0	0			0		0	0	0	0	
Type 4	0	0			0		0	0	0	0	
Type 5	0	0			0		0	0	0	0	
Type 6	0	0			0		0	0	0	0	
Vrije Kavels		0					0	0	0	0	
Totaal	950,000	798,319			380,000		133,000	513,000		285,319	35.7%

Ruimtegebruik:

omschrijving	oppervlakte (m ²)	
Kavels	900	43%
Verhardingen		0%
Groen	1,200	57%
Water		0%
Totaal	2,100	100%
Oppervlakte locatie	2,100	—

Kosten en opbrengsten op de sanerings- en compensatielocatie:

Saneringslocatie	(excl. btw)	Compensatielocatie	(excl. btw)	Totaal (excl. btw)
Kosten				
Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	178,500	Verwerving	40,500	
Actuele waarde gebouwen	6,750	Sloop en afvoeren	0	
Sloop en afvoer sloopmateriaal	46,600	Bodemonderzoek en -sanering	3,500	
Bodemsanering	0	Bouwrijpmaken	24,200	
Herinrichting	10,450	Inrichting verharding	9,750	
		Inrichting groen	0	
		Inrichting water	0	
		Plankosten	5,000	
totaal	242,300		82,950	benut % 325,250
Opbrengsten				
Grondwaarde na bestemmingsverandering	9,450	VON-prijs (incl BTW)	950,000	
		VON-prijs excl BTW	798,319	
		Stichtingskosten:	513,000	
		* w.v. bouwkosten	380,000	
		* w.v. bijkomende kosten	133,000	35.0%
		Grondwaarde	285,319	
Overige opbrengsten	0	Overige opbrengsten	0	
totaal	9,450		285,319	294,769
Resultaat	-232,850		202,369	-30,481

PILOT-PROJECT 1: WIJZEND 44, NIBBIXWOUD (GEMEENTE MEDEMBLIK)





3.2 PILOT-PROJECT 2: KAPSHUUR AAN DE KLEIWEG IN ANNA PAULOWNA

3.2.1 Korte beschrijving van de situatie

In de gemeente Anna Paulowna ligt de kavel met een kapschuur aan de Kleiweg. Het saneren van de kapschuur is aangedragen als pilot-project voor de regeling Ruimte voor Ruimte. De Kleiweg is één van de polderwegen van de 'Anna Paulowna Polder'. Deze polder heeft een voornamelijk agrarische bestemming. In het streekplan is aangegeven dat de locatie binnen de bestemming 'uitsluitingsgebied' valt.

3.2.2 De initiatieffase

Tekenen

In deze stap wordt eerst de omgeving in beeld gebracht. Dit gebeurt aan de hand van een historische kaart (waarop het verkavelingspatroon duidelijk zichtbaar is), een topografische kaart (geografische ligging), een overzichts-luchtfoto en een luchtfoto van de directe omgeving van het gebouw.

Vervolgens worden de verschillende niveau's van 'storend' in beeld gebracht met behulp van foto's, tekeningen en kaartmateriaal:

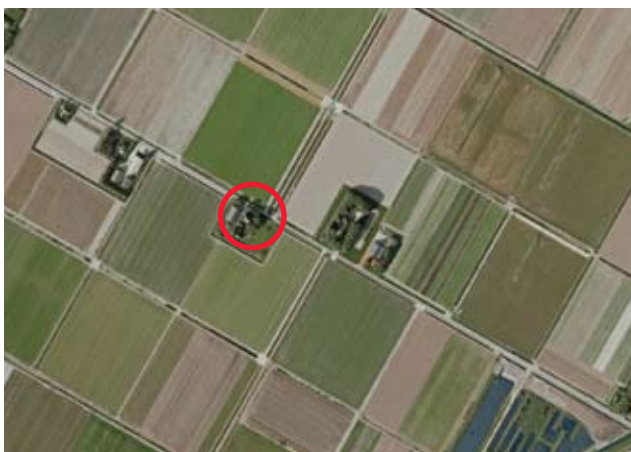
- Het beeld van de locatie;
- De cultuurhistorie;
- Beleid en planvorming;
- De functie van de locatie.

Het beeld van de locatie

Het beeld in de polder wordt bepaald door de weidse perspectieven met 'plukjes' erven aan de ontsluitingswegen.

De polderwegen zijn 'kaal' en voegen zich zo mooi in het landschap van de droogmakerij.

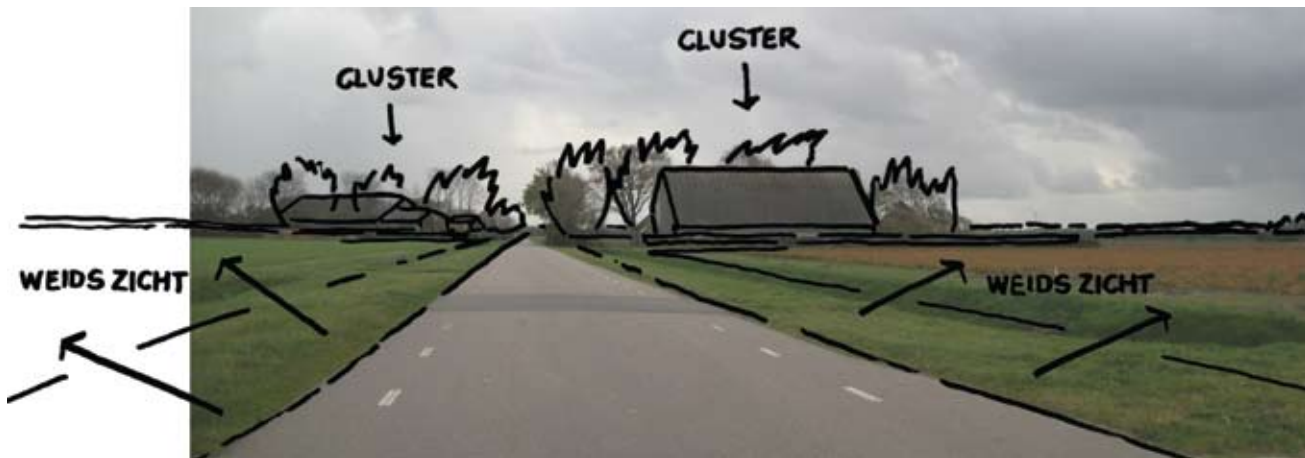
De erven zijn omzoomd met erfbeplanting in de vorm van singels. Binnen de erven zijn grote schuren en hoge kappen te ontwaren die goed passen bij de grote maat van de droogmakerij.



De erven blijken in twee varianten te bestaan:

- 1 Het gecombineerde erf, met gevarieerde bebouwing, waaronder een grote schuur;
- 2 Het kleine erf met hierop vaak slechts één woning.

Het erf in kwestie hoort bij het eerstgenoemde type.



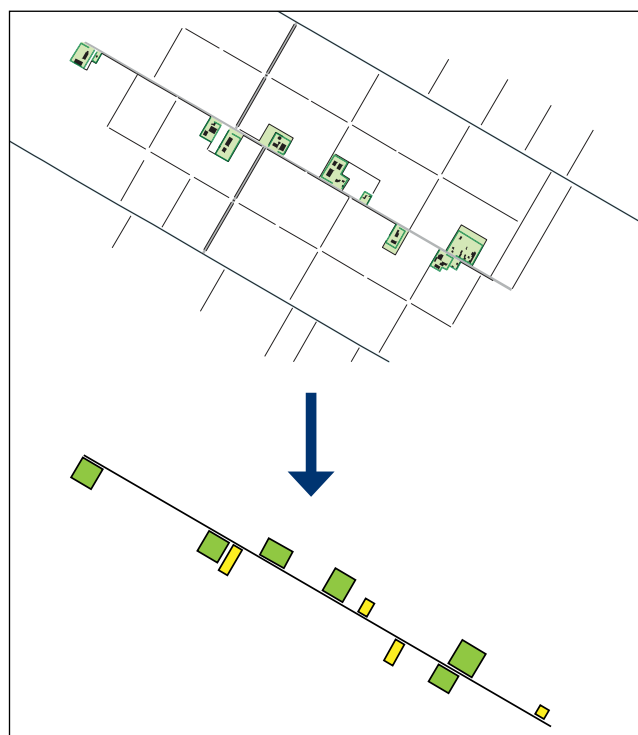
Cultuurhistorie

De locatie maakt onderdeel uit van het westelijk deel van de Anna Paulowna Polder. Deze polder wordt begrensd door het Noordhollands Kanaal, de Balgzanddijk, het Hooge en Lage Oude Veer (een voormalige kreek) en de Zijperdijk. Dwars door de polder loopt de grillige Middenvliet, die het westelijk deel als het ware weer in tweeën deelt.

Deze tweedeling is versterkt als gevolg van het grondgebruik in verband met de bollenteelt.

De polderwegen volgen het grid van de droogmakerij, waarbij de wegen ongeveer 1000 m uit elkaar liggen. De Kleiweg is één van deze polderwegen, waarbij de ontwikkeling in principe bestaat uit een tweetal typologieën:

- het grootschalige 'bedrijfsersf';
- het kleinschalige 'arbeidersersf'.

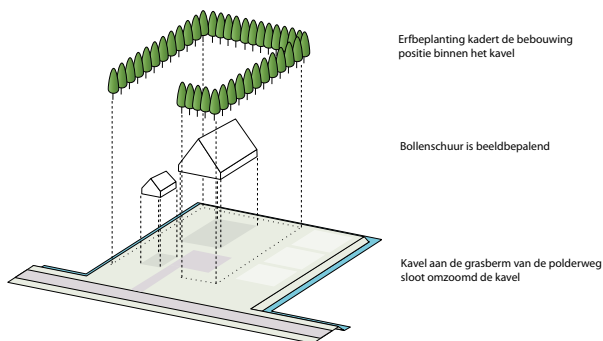


Erfopbouw

Om de betekenis van de kapschuur beter in beeld te brengen is nader studie gedaan naar de inrichting van de erven in het Westelijk deel (van de 'Anna Paulowna Polder').

Hoewel er geen basisinrichting voor de polder te bepalen is, is een drietal organisatieprincipes relevant voor het beeld van de onderliggende landschapstructuur (de droogmakerij):

1. De erfbeplanting kadert het erf, waarbij het erf een onderdeel is van het kavel;
2. Het kavel grenst aan de polderweg, waarbij de grasberm van de polderweg zich als het ware verbreedt ter plekke van het kavel;
3. De bollenschuur met de hoge kapvorm past goed bij de grote maat van de droogmakerij.



De functie van de locatie

De locatie heeft een agrarische bestemming en is navenant ingericht. Aangezien de directe omgeving een vergelijkbare bestemming heeft is de bebouwing niet als storend te typeren.

De functie van de locatie past bij de functie van de landschapstructuur waar het onderdeel van uit maakt.

Conclusie

Wat is geïnventarieerd?	Beoordeling op storend en ruimtelijke kwaliteit (verbetering ja of nee)
Cultuurhistorie	nee
Beeld van de locatie	nee
Planvorming en beleid	nee
Functie van de locatie	nee

Algemene conclusie

De locatie komt niet in aanmerking voor de regeling Ruimte voor Ruimte.



3.2.3 De ontwerpfase

Tekenen

In deze stap worden enkele modellen bestudeerd voor compenserende woningbouw. Voor de pilot-projecten zijn telkens modellen ontwikkeld voor:

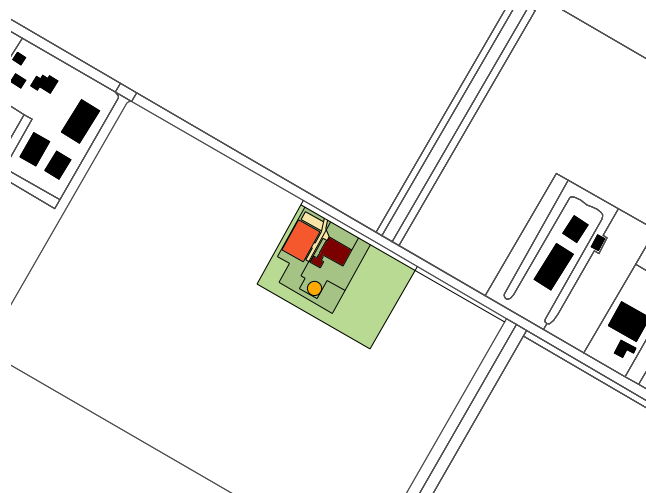
- Compenserende woningbouw op de slooplocatie;
- Compenserende woningbouw op een (fictieve) locatie aan bestaand stedelijk gebied.

In dit pilot-project is geen sprake is van een storende situatie. In feite vervalt daarmee de grond onder de verdere behandeling van het pilot-project. Om die reden heeft er geen uitgebreide modellenstudie plaatsgevonden en geen verdere uitwerking van het voorkeursmodel. Deel van de pilot-projecten was echter ook het inzichtelijk maken van de financiële verschillen tussen herbouw op de slooplocatie en herbouw op een alternatieve locatie aan de rand van stedelijk gebied. Daarom is het rekenblad voor dit pilot-project verder uitgewerkt om inzicht te geven in de verschillen in de uitwerking op de twee locaties.

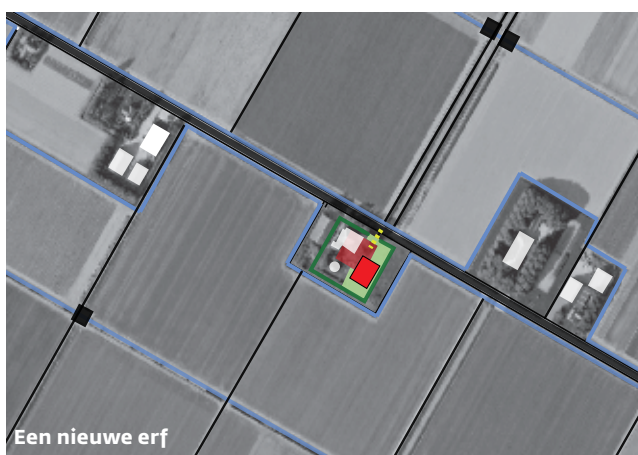
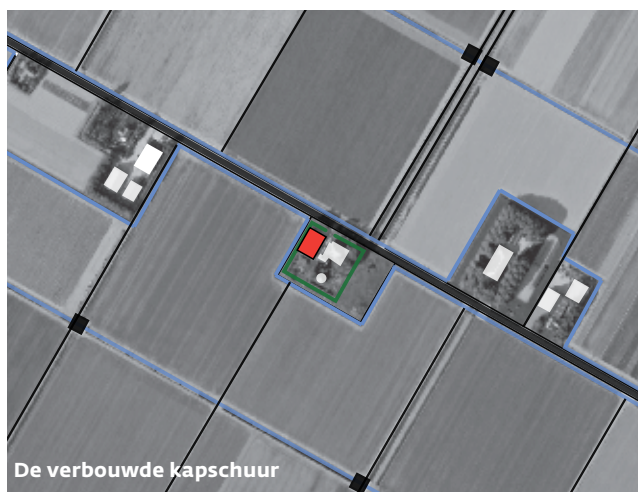
Modellenstudie

Om als proefproject een rol te kunnen spelen in de pilot Ruimte voor Ruimte, is het interessant om de planeconomische consequentie van de locatie te onderzoeken, wanneer de locatie wel had voldaan aan de criteria van de regeling.

Daarom wordt een aantal doorrekeningen geschetst die als verkenning van de planeconomische aspecten van de regeling Ruimte voor Ruimte een rol kunnen spelen.



BEBOUWING	VERHARDING / GROEN
■ = Stolpboerderij en bijgebouw circa 436m ² (niet te saneren)	■ = Verharding circa 330m ² (waarvan ca 150m ² te saneren)
■ = Kapschuur circa 648m ²	■ = Tuinen circa 2800m ² (niet te saneren)
■ = Manege circa 133m ²	■ = Agrarisch circa 4700m ² (niet te saneren)



Zoeklocaties

Bij het saneren van de locatie moet volgens de regeling worden gekeken naar alternatieve ontwikkellocaties aan het bestaande woongebied. De gemeente Anna Paulowna heeft geen alternatieve locaties aangedragen.

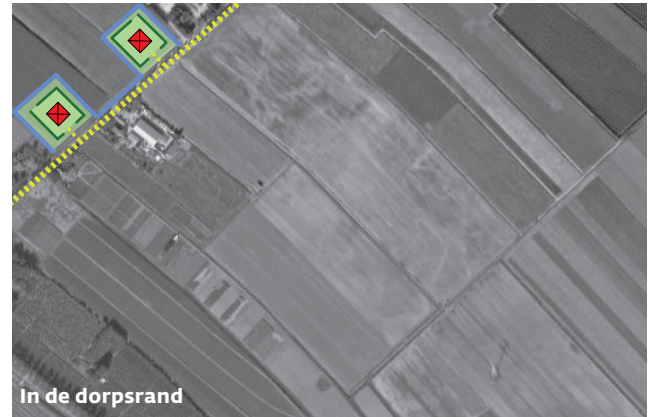
Voor dit pilot-project Ruimte voor Ruimte is besloten de zoeklocatie 'in de dorpsrand' nader te onderzoeken op planeconomische consequenties en beeldkwaliteit. Het model hiernaast vormt de basis voor deze uitwerking.

Rekenen

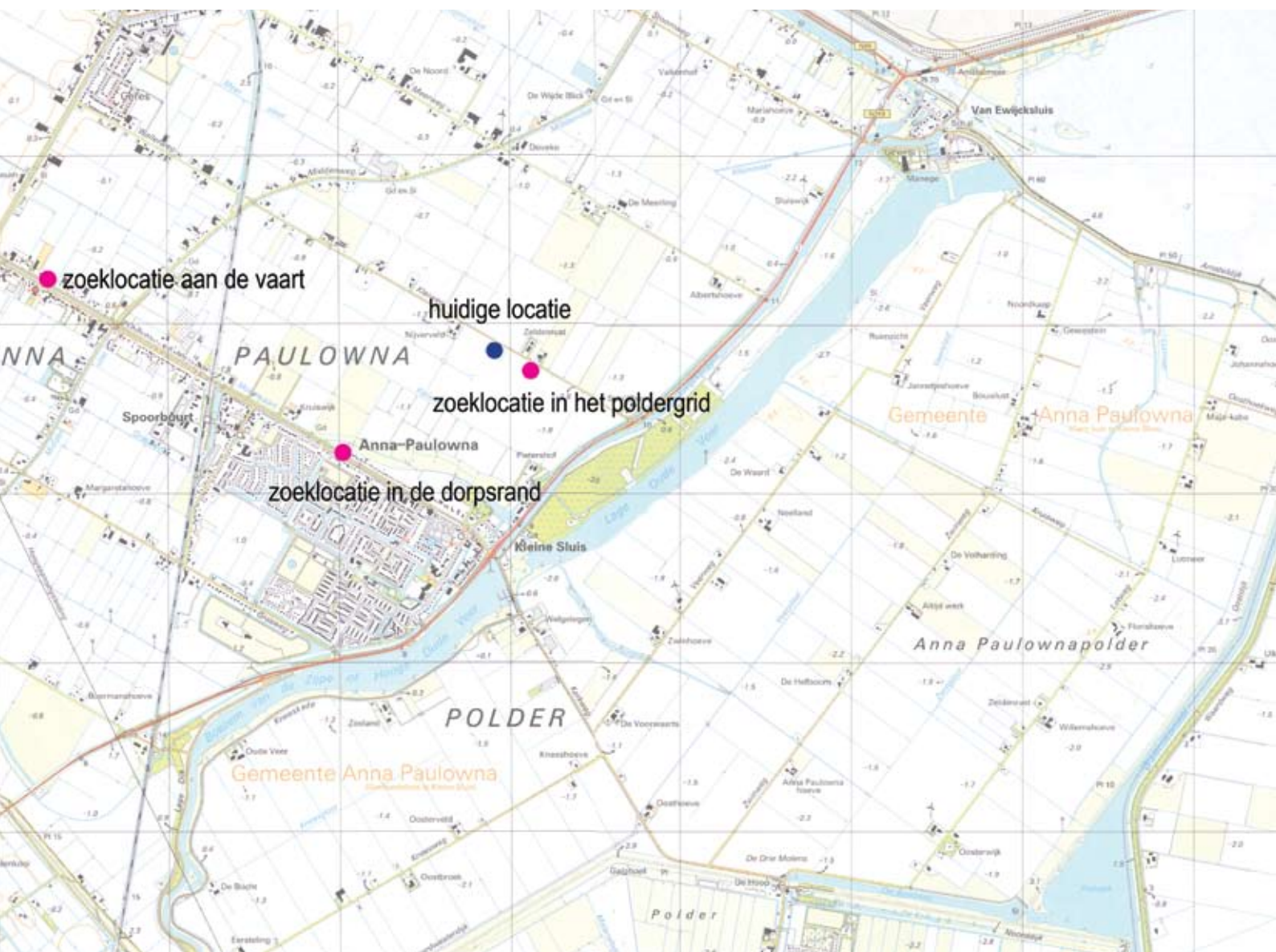
Financiële opzet

Bij het opstellen van de doorrekening van het pilotproject wordt de volgende opzet gehanteerd:

- Overzicht van het ruimtegebruik;
- Overzicht van het woningbouwprogramma;
- Kentallen kosten;
- Resultaat.



In de dorpsrand



Zoals in de inleiding al aangegeven wordt er per locatie een tweetal doorrekeningen gemaakt van de situatie; realisatie op de saneringslocatie en realisatie op een compensatielocatie. Indien de doorrekening een negatief resultaat kent, zal tevens worden aangegeven hoeveel woningen rekenkundig

moeten worden toegevoegd om tot een sluitende exploitatie te komen. Let wel deze benadering doet geen uitspraken over de mogelijkheden of de eventuele kwaliteit op de locatie als de berekende woningen worden toegevoegd.

Tabel Ruimtegebruik

	Huidig (m²)	Sanering (m²)	Compensatie (m²)
• Bebouwing te slopen	648	-	-
• Kavels te realiseren	-	4.500	4.500
• Verharding	350	-	-
• Groen	3.502	-	-
• Water	-	-	-
Totaal	4.500	4.500	4.500

In deze tabel hebben de genoemde oppervlakten bij Huidig betrekking op de huidige, bestaande, situatie. De oppervlakten genoemd bij Sanering en

Compensatie hebben betrekking op de invulling van de toekomstige situatie.

Tabel Woningbouwprogramma

	Woningaantal	Woning-type	Kavel per woning (m²)	Bruto vloer-oppervlak (m²)	VONprijs per woning (EUR)	Bouwkosten per m² bvo (EUR)
• Sanering	1	Woonboerderij	4.500	200	600.000,00	925,00
• Compensatie	1	Woonboerderij	4.500	200	600.000,00	925,00

Nadere toelichting

Tabel Kosten kentallen

Kental	Waarde (EUR)	Toelichting
• Waarde huidige bestemming	20,00 per m²	Erf
• Bodemonderzoek (stelpost)	3.500	
• Bouwrijpmaken (sanering)	11 per m²	Kavel
• Bouwrijpmaken (compensatie)	11 per m²	Kavel
• Plankosten (stelpost)	5.000	
• Verwerving compensatielocatie	45,00 per m²	Agrarisch plus
• Grondwaarde na sanering	20,00 per m²	Erf

Voor het opstellen van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken is gebruik gemaakt van kentallen. Deze kentallen zijn vervolgens toegepast op het veronderstelde ruimtegebruik op de sanerings- dan wel compensatielocatie.

Resultaat

Tabel Resultaat		
	Sanering	Compensatie
• Kosten (EUR)	€ 279.500,00	€ 482.000,00
• Opbrengsten (EUR)	- 254.400,00	- 344.500,00
• Resultaat (EUR)	- -/25.000,00	- -/ 137.500,00

Voor de daadwerkelijke doorrekening van de locatie wordt verwezen naar de bijlage met het ingevulde rekenblad.

Voor beide locaties levert de doorrekening bedraagt de grondwaarde per m² uitgeefbaar € 57,00. Deze grondwaarde is gezien de ligging en locatie aan de lage kant. De verklaring hiervoor kan gevonden worden in de grootte kavel ten opzichte van de beperkte bebouwing.

Op basis van de bovenstaande doorrekening is indicatief bepaald hoeveel woningen gebouwd zouden moeten worden om kostendekkend te kunnen zijn:

- Saneringslocatie: niet van toepassing.
- Compensatielocatie: twee woningen.

Realisatie op saneringslocatie

Het resultaat indien besloten wordt tot realisatie op de saneringslocatie over te gaan bedraagt -/- € 25.000.

De waarde van de gronden na de bestemmingsverandering bedraagt € 46,00 per m², uitgaande van een woonbestemming

Realisatie op compensatielocatie

Het resultaat indien besloten wordt tot realisatie op een compensatielocatie bedraagt -/- € 137.500.

De waarde van de gronden na de bestemmingsverandering bedraagt € 35,00 per m², uitgaande van een agrarische/erf bestemming.

3.2.4 De detailleringfase

In dit pilot-project is geen sprake is van een storende situatie. Daarom is het ontwerp voor de slooplocatie en de alternatieve herbouwlocatie niet verder uitgewerkt. Wel is het rekenblad verder uitgewerkt om inzicht te geven in de verschillen in de uitwerking op de twee locaties.

3.2.5 De Realisatiefase

Niet verder uitgewerkt in de pilot-projecten.

Toelichting op de Exploitatieopzet (rekenmodellen)

BTW: in de opzet is rekening gehouden met de ontwikkeling van de compensatielocatie door een andere partij dan de initiatiefnemer, waarbij uitgangspunt is dan BTW verrekend kan worden. Vindt de ontwikkeling door de initiatiefnemer zelf plaats (zelfrealisatie) dan moet wel rekening met verschuldigde BTW worden gehouden.

Plankosten zijn de kosten van begeleiding van de planontwikkeling exclusief de realisatie van de woning(en).

Bijkomende kosten zijn de kosten samenhangend met inzet van een notaris, kadaster- en legeskosten, kosten van het maken van het ontwerp voor de woning, maar ook een opslag voor winst en risico. Algemeen uitgangspunt is dat de omvang van de bijkomende kosten zich beweegt tussen de 25-35% van de bouwkosten. In geval sprake is van zelfrealisatie dan is 25% bijkomende kosten uitgangspunt. Is sprake van ontwikkeling door derden, dan is een hoger % mogelijk en wel tot maximaal 35%.

VOOR EEN GEDETAILLEERDE TOELICHTING WORDT VERWEZEN NAAR HOOFDSTUK 4

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Anna Paulowna (sanering)

Datum invoer: 28 Januari 2009

Projectbeschrijving:

Project: Kapschuur P. van Zutphen, Herontwikkeling op eigen locatie
Adres: Kleiweg 3
Plaatsnaam: Anna Paulowna

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie: Voormalig landbouwbedrijf
Oppervlakte locatie: 4,500 m² * bruto oppervlakte van de locatie
Te slopen bebouwing: 648 m² 4,800 m³ * oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding: 350 m² * oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)

Te Ontwikkelen Programma:

omschrijving		aantal eenheden woningen (stuks)	andere (m²)	kaveloppervlakte per eenheid (m²)	totaal (m²)	per eenheid (m²)	volume totaal (m³)	VON-prijs/eenheid VON-prijs (m² BVO)	VON-prijs (m²)	VON-prijs (incl BTW) per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw											
Type 1	Woonboerderij	1		4,500	4,500	560	560	3,000	1,071	600,000	600,000
Type 2		0		0	0		0				0
Type 3		0		0	0		0				0
Type 4		0		0	0		0				0
Type 5		0		0	0		0				0
Type 6		0		0	0		0				0
Vrije Kavels		0		0	0						0
Totaal		1	0		4,500		560				600,000

VON-prijs incl. BTW		VON-prijs excl. BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouw- kosten/ m² BVO	Bouw- kosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtings- kosten per eenheid	Grond- waarde per eenheid	Grond- waarde per type	Grond quote
Grondwaarden											
Type 1	600,000	504,202	200	925	185,000	35%	64,750	249,750	254,452	254,452	50.5%
Type 2	0	0			0		0	0	0	0	
Type 3	0	0			0		0	0	0	0	
Type 4	0	0			0		0	0	0	0	
Type 5	0	0			0		0	0	0	0	
Type 6	0	0			0		0	0	0	0	
Vrije Kavels	0	0					0	0	0	0	
Totaal		600,000	504,202		185,000		64,750	249,750		254,452	50.5%

Ruimtegebruik:

omschrijving	oppervlakte (m²)	
Kavels	4,500	100%
Verhardingen		0% * oppervlakte van de verhardingen buiten de kavels
Groen		0% * oppervlakte van het groen buiten de kavels
Water		0% * oppervlakte van het water buiten de kavels
Totaal	4,500	100%
Oppervlakte locatie	4,500	–

Kosten en opbrengsten op de sanerings- en compensatielocatie:

Saneringslocatie		(excl. btw)	Compensatielocatie	(excl. btw)	Totaal (excl. btw)
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	90,000	Verwerving	0	
	Actuele waarde gebouwen	18,630	Sloop en afvoeren	0	
	Sloop en afvoer sloopmateriaal	69,600	Bodemonderzoek en -sanering	3,500	
	Bodemsanering	0	Bouwrijpmaken	49,500	
	Herinrichting	0	Inrichting verharding	4,900	
			Inrichting groen	32,700	
			Inrichting water	5,700	
			Plankosten	5,000	
totaal		178,230		101,300	benut % 279,530
Opbrengsten	Grondwaarde na bestemmingsverandering	0	VON-prijs (incl BTW)	600,000	
			VON-prijs excl BTW	504,202	
			Stichtingskosten:	249,750	
			* w.v. bouwkosten	185,000	
			* w.v. bijkomende kosten	64,750	35.0%
	Overige opbrengsten	0	Grondwaarde	254,452	
			Overige opbrengsten	0	
totaal		0		254,452	254,452
Resultaat		-178,230		153,152	-25,078

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Anna Paulowna (compensatie)

Datum invoer: 28 Januari 2009

Projectbeschrijving:

Project: Kapschuur P. van Zutphen, Herontwikkeling op andere locatie
 Adres: Kleiweg 3
 Plaatsnaam: Anna Paulowna

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie Voormalig landbouwbedrijf
 Oppervlakte locatie 4,500 m² * bruto oppervlakte van de locatie
 Te slopen bebouwing 648 m² 4,800 m³ * oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
 Te verwijderen verharding 350 m² * oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)

Te Ontwikkelen Programma:

omschrijving	aantal eenheden woningen (stuks)	andere (m ²)	kaveloppervlakte per eenheid (m ²)	totaal (m ²)	per eenheid (m ³)	volume totaal (m ³)	VON-prijs/eenheid VON-prijs (m ² BVO)	VON-prijs (m ³)	VON-prijs (incl BTW) per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw										
Type 1 Woonboerderij	1		4,500	4,500	560	560	3,000	1,071	600,000	600,000
Type 2	0		0	0		0				0
Type 3	0		0	0		0				0
Type 4	0		0	0		0				0
Type 5	0		0	0		0				0
Type 6	0		0	0		0				0
Vrije Kavels	0		0	0		0				0
Totaal	1	0		4,500		560				600,000

	VON-prijs incl. BTW	VON-prijs excl. BTW	Oppervlak in m ² BVO	Bouw- kosten/ m ² BVO	Bouw- kosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtings- kosten per eenheid	Grond- waarde per eenheid	Grond- waarde per type	Grond quote
Grondwaarden											
Type 1	600,000	504,202	200	925	185,000	35%	64,750	249,750	254,452	254,452	50.5%
Type 2	0	0			0		0	0	0	0	
Type 3	0	0			0		0	0	0	0	
Type 4	0	0			0		0	0	0	0	
Type 5	0	0			0		0	0	0	0	
Type 6	0	0			0		0	0	0	0	
Vrije Kavels	0	0					0	0	0	0	
Totaal	600,000	504,202			185,000		64,750	249,750		254,452	50.5%

Ruimtegebruik:

omschrijving	oppervlakte (m ²)	
Kavels	4,500	100%
Verhardingen		0% * oppervlakte van de verhardingen buiten de kavels
Groen		0% * oppervlakte van het groen buiten de kavels
Water		0% * oppervlakte van het water buiten de kavels
Totaal	4,500	100%
Oppervlakte locatie	4,500	–

Kosten en opbrengsten op de sanerings- en compensatielocatie:

	Saneringslocatie	(excl. btw)	Compensatielocatie	(excl. btw)	Totaal (excl. btw)
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	90,000	Verwerving	202,500	
	Actuele waarde gebouwen	18,630	Sloop en afvoeren	0	
	Sloop en afvoer slopmateriaal	69,600	Bodemonderzoek en -sanering	3,500	
	Bodemsanering	0	Bouwrijpmaken	49,500	
	Herinrichting	0	Inrichting verharding	4,900	
			Inrichting groen	32,700	
			Inrichting water	5,700	
			Plankosten	5,000	
totaal		178,230		303,800	benut % 482,030
Opbrengsten	Grondwaarde na bestemmingsverandering	90,000	VON-prijs (incl BTW)	600,000	
			VON-prijs excl BTW	504,202	
			Stichtingskosten:	249,750	
			* w.v. bouwkosten	185,000	
			* w.v. bijkomende kosten	64,750	35.0%
	Overige opbrengsten	0	Grondwaarde	254,452	
			Overige opbrengsten	0	
totaal		90,000		254,452	344,452
Resultaat		-88,230		-49,348	-137,578

3.3 PILOT-PROJECT 3: AGRARISCH BEDRIJF AAN DE WAGENWEG IN LANGEDIJK

3.3.1 Korte beschrijving van de situatie

De locatie aan de Wagenweg ligt op het grondgebied van de gemeente Langedijk, in de nabijheid van Koedijk en Geestmerambacht. Achter het bedijkte Noordhollands Kanaal ligt een ontgonnen en ingepolderd voormalig veengebied dat momenteel voornamelijk dienst doet als agrarisch gebied. De her en der in het landschap verspreide boerenbedrijven getuigen van deze agrarische functie. In de directe nabijheid van de locatie ligt het recreatiegebied Geestmerambacht. De locatie 'Barsingerhorn' ligt tegenwoordig in uitsluitingsgebied vanwege te ontwikkelen recreatieve en waterbergingsfuncties. Dit betekent dat de agrarische functie van het bedrijf niet kan worden gecontinueerd en derhalve moet worden gesaneerd.

3.3.2 De Initiatieffase

In deze stap wordt eerst de omgeving in beeld gebracht. Dat gebeurt aan de hand van een historische kaart (waarop het verkavelingspatroon duidelijk zichtbaar is), een topografische kaart (geografische ligging), een overzichts-luchtfoto en een luchtfoto van de directe omgeving van het gebouw.

Vervolgens worden de verschillende niveau's van 'storend' in beeld gebracht met behulp van foto's, tekeningen en kaartmateriaal:

- Het beeld van de locatie;
- De cultuurhistorie;
- Beleid en planvorming;
- De functie van de locatie.

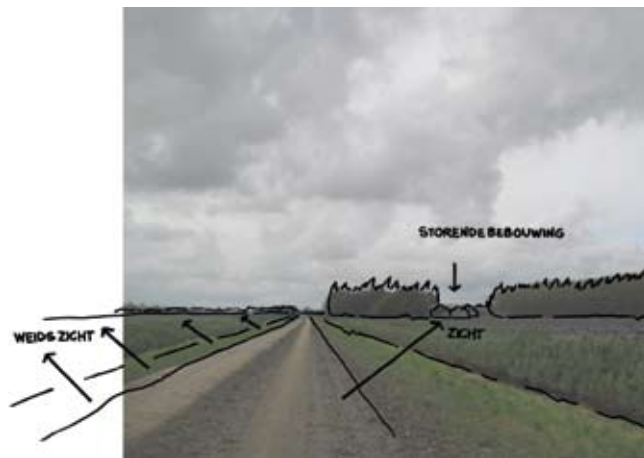
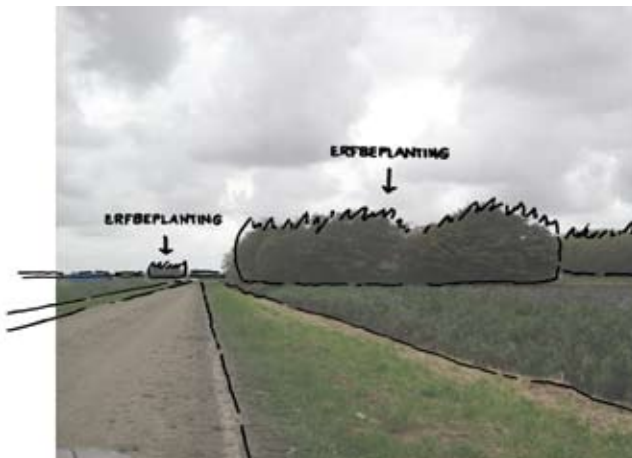


Het beeld van de locatie

De locatie is omzoomd door erfbeplanting in de vorm van een singel. Rijdend over de Wagenweg liggen zo een aantal agrarische (grootschalige en kleinschalige) clusters aan weerszijden van de weg. De opzet van het erf, bestaande uit één of twee woningen met (grote) schuren is karakteristiek voor het gebied.

Storend

- Bij de laatst gebouwde schuren achter op het erf is de erfbeplanting niet voldoende gecontinueerd, waardoor de schuren goed zichtbaar zijn;
- Door het belendende bosperceel aan de noordzijde van de locatie ontstaat een enigszins diffuus beeldspel tussen het afgeplante perceel en de bosrand.



Het perceel 'verdwijnt' in de bosrand



De Wagenweg



Een woning op een 'terp'

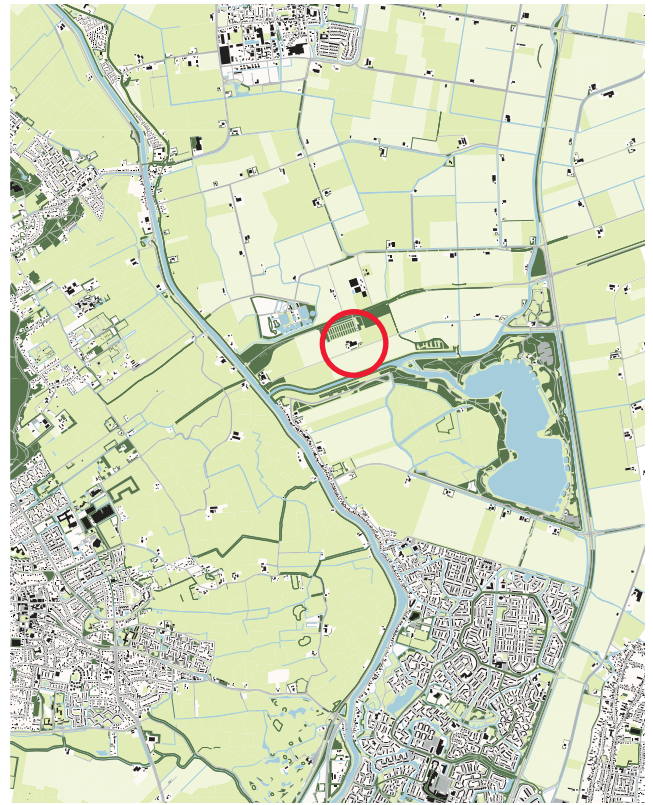


Een erf met schuren

Cultuurhistorie

De inpoldering van het gebied is geleidelijk tot stand gekomen. De eerste occupatie vond plaats aan het Noord-Hollands kanaal. Vanaf deze bedijkte vaarweg is in een later stadium het achterliggende veenachtige gebied in bezit genomen. Vanwege de

weerbarstigheid van de natuur, bleven lange tijd grote open waterpartijen een bedreiging. Nadat deze binnenmeren zijn bedijkt en drooggemalen is het gebied volledig ontgonnen. Slechts delen van deze cultuurhistorie zijn terug te vinden in het gebied.



De functie van de locatie

De locatie heeft een agrarische bestemming en is navenant ingericht. Aangezien de directe omgeving een vergelijkbare bestemming heeft is de bebouwing niet als storend te typeren.

De functie van de locatie past bij de functie van de landschapstructuur waar het onderdeel vanuit maakt. Door de nieuwe plannen rond het recreatiegebied Geestmerambacht komt hier echter verandering in. Derhalve is de functie niet meer duurzaam toe te passen op de locatie en is hij als storend te typeren.

Conclusie

Wat is geïnventariseerd?	Beoordeling op storend en ruimtelijke kwaliteit (verbetering ja of nee)
Cultuurhistorie	nee
Beeld van de locatie	ja
Planvorming en beleid	ja
Functie van de locatie	nee

Algemene conclusie

De locatie komt in aanmerking voor de regeling Ruimte voor Ruimte.



3.3-3 De Ontwerpfase

Tekenen

In deze stap worden enkele modellen bestudeerd voor compenserende woningbouw. Voor de pilot-projecten zijn telkens modellen ontwikkeld voor:

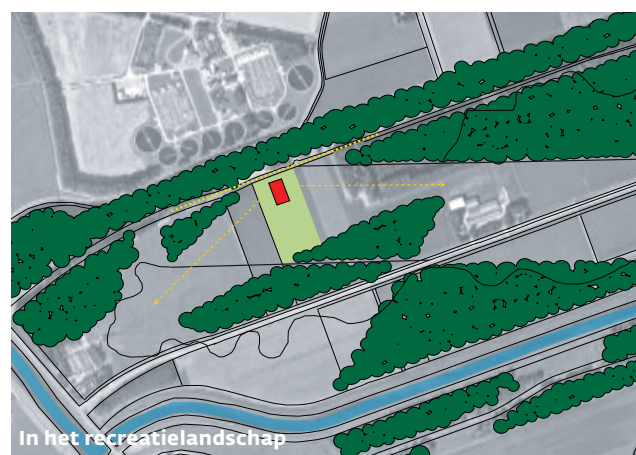
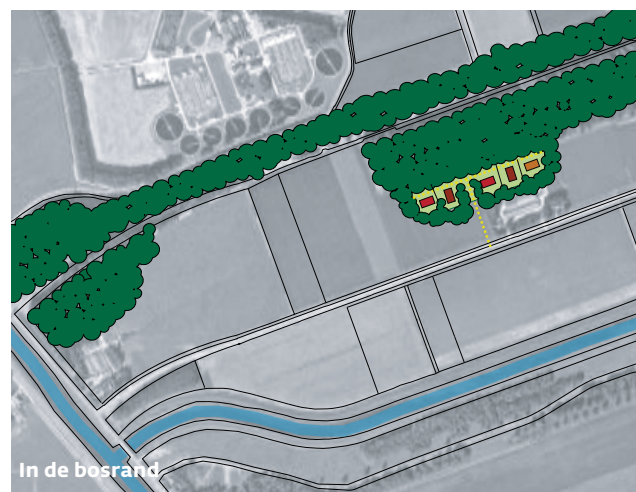
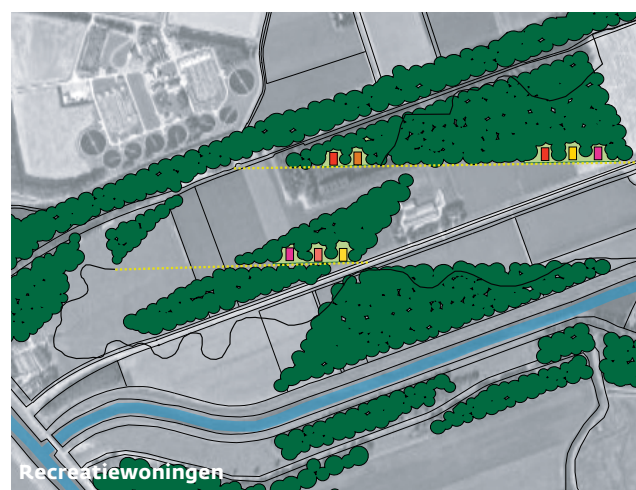
- Compenserende woningbouw op de slooplocatie;
- Compenserende woningbouw op een (fictieve) locatie aan bestaand stedelijk gebied.



Modellenstudie

Aan de hand van gebiedseigen uitgangspunten is een aantal modellen opgesteld. Deze modellen vormen tevens de eerste verkenning van de planeconomische aspecten van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Drie modellen sluiten aan bij de huidige situatie, waarbij die situatie mogelijk zal worden getransformeerd wanneer het recreatiegebied zal worden aangelegd. In twee modellen wordt al specifiek ingegaan op de nieuwe situatie. Het



ontwerp voor deze modellen is gebaseerd op de ontwerpschets van het recreatiegebied. Het model 'aan de Wagenweg' biedt de beste aanknopingspunten voor de uitwerking van dit pilot-project Ruimte voor Ruimte. Het model is verder goed in staat om te worden ingepast in het nieuw te maken recreatiegebied, wanneer de cluster worden opgenomen in de nieuw aan te leggen bospercelen.

Zoeklocaties

Bij het saneren van de locatie moet worden gekeken naar alternatieve ontwikkellocaties aan het bestaande woongebied. De gemeente Langedijk heeft geen alternatieve locaties aangedragen. Op grond van de studieopgave in het kader van de pilot Ruimte voor Ruimte is daarom besloten de zoeklocatie 'in het poldergrid', ten zuidwesten van Noord-Scharwoude, nader te onderzoeken op planeconomische consequenties en beeldkwaliteit. Onderstaand model vormt de basis voor deze uitwerking.

Rekenen

Financiële opzet

Bij het opstellen van de doorrekening van het pilotproject wordt de volgende opzet gehanteerd:

- Overzicht van het ruimtegebruik;
- Overzicht van het woningbouwprogramma;
- Kentallen kosten;
- Resultaat.



Zoals in de inleiding al aangegeven wordt er per locatie een tweetal doorrekeningen gemaakt van de situatie; realisatie op de saneringslocatie en realisatie op een compensatielocatie. Indien de doorrekening een negatief resultaat kent zal tevens worden aangegeven hoeveel woningen rekenkundig

moeten worden toegevoegd op tot een sluitende exploitatie te komen. Let wel deze benadering doet geen uitspraken over de mogelijkheden of de eventuele kwaliteit op de locatie als de berekende woningen worden toegevoegd.

Tabel Ruimtegebruik

	Huidig (m²)	Sanering (m²)	Compensatie (m²)
• Bebouwing te slopen	4.411	-	-
• Kavels te realiseren	-	26.000	26.000
• Verharding	-	-	-
• Groen	87.089	65.500	-
• Water	-	-	-
Totaal	91.500	91.500	26.000

In deze tabel hebben de genoemde oppervlakten bij Huidig betrekking op de huidige, bestaande, situatie. De oppervlakten genoemd bij Sanering en

Compensatie hebben betrekking op de invulling van de toekomstige situatie

Tabel Woningbouwprogramma

	Woningaantal	Woning-type	Kavel per woning (m²)	Bruto vloer-oppervlak (m²)	VONprijs per woning (EUR)	Bouwkosten per m² bvo (EUR)
• Sanering	4	Woonboerderij	1.300	200	600.000,00	925,00
• Compensatie	4	Woonboerderij	1.300	200	600.000,00	925,00

Nadere toelichting

Tabel Kosten kentallen

Kental	Waarde (EUR)	Toelichting
• Waarde huidige bestemming	35,00 per m²/ 4,50 per m²	Erven agrarisch
• Bodemonderzoek (stelpost)	3.500,00	
• Bouwrijpmaken (sanering)	1,00 per m²	Kavel
• Bouwrijpmaken (compensatie)	1,00 per m²	Kavel
• Plankosten (stelpost)	5.000,00	
• Verwerving compensatielocatie	45,00 per m²	Agrarisch plus
• Grondwaarde na sanering	35,00 per m²/ 4,5 per m²	Erven agrarisch

Voor het opstellen van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken is gebruik gemaakt van kentallen. Deze kentallen zijn vervolgens toegepast op het veronderstelde ruimtegebruik op de sanerings- dan wel compensatielocatie.

Resultaat

Tabel Resultaat			
		Sanering	Compensatie
• Kosten (EUR) • Opbrengsten (EUR) • Resultaat (EUR)		€ 1.117.000,00	€ 1.351.000,00
		€ 1.406.200,00	€ 1.429.600,00
		€ 289.200,00	€ -/- 78.600,00

Voor de daadwerkelijke doorrekening van de locatie wordt verwezen het ingevulde rekenblad. Het aanzienlijke negatieve resultaat van de ontwikkeling kan grotendeels verklaart worden uit het feit dat het hier om een redelijk extreme situatie gaat, de beoogde bouw kavels zijn dusdanig groot dat de verwervingskosten extreem hoog zijn dan wel dat er een aanzienlijke kapitaalsvernietiging plaatsvindt. Voor beide locaties bedraagt de grondwaarde per m² uitgeefbaar € 20,00. Deze grondwaarde is gezien de ligging en locatie aan de extreem lage kant. De verklaring hiervoor kan gevonden worden in de extreem grote kavel ten opzichte van de beperkte bebouwing.

In de praktijk betekent dit dat of het kaveloppervlak van de nieuwe woningen wordt verminderd, dan wel een extra woning of kleinere woningen qua m²/m³ teruggebouwd worden.

Op basis van de bovenstaande doorrekening is indicatief bepaald hoeveel woningen gebouwd zouden moeten worden om kostendekkend te kunnen zijn:

- Saneringslocatie: 4,0 woningen van zoom² BVO.
- Compensatielocatie niet te bepalen: door de verwerving van de nieuwe kavels blijft dit plan negatief.

3.3.4 De detailleringfase

Tekenen

In deze fase wordt het voorkeursmodel verder uitgewerkt. Het bijbehorende bouwprogramma vormt ook de input voor de ingevulde rekenbladen (zie verderop). Voor de pilot-projecten zijn telkens twee voorkeursmodellen uitgewerkt:

- Een model voor woningbouw op de slooplocatie;
- Een model voor woningbouw op een (fictieve) locatie aan bestaand stedelijk gebied.

Beeldkwaliteit 1: woningbouw op slooplocatie

Aan de Wagenweg

Aan weerszijden van de Wagenweg worden twee 'agrarische clusters' ingericht. Om de wisselende perspectieven vanaf de weg te behouden, wordt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de

weg een cluster ontworpen. Het cluster wordt ontsloten vanaf de weg, over een duiker met een grondlichaam. Op het kavel wordt een centraal erf ontworpen waar de woningen zich op oriënteren. De woningen moeten een streekeigen uitstraling hebben, wat in dit geval betekent dat ze bestaan uit één bouwlaag en een kap.

Het kavel wordt ingericht met één hoofdwoning die op een lichte verhoging staat en haar voorgevel oriënteerd op de openbare weg, en minimaal één groter bouwvolume, refererend aan de schuren uit de omgeving.

Het kavel dient te worden omzoomd met een erfbeplanting in de vorm van singels. Aan de straatzijde is het toegestaan openingen in deze singels te maken, waar mogelijkerwijs een bijzondere boom geplant kan worden.

Toelichting op de Exploitatieopzet (rekenmodellen)

BTW: in de opzet is rekening gehouden met de ontwikkeling van de compensatielocatie door een andere partij dan de initiatiefnemer, waarbij uitgangspunt is dan BTW verrekend kan worden. Vindt de ontwikkeling door de initiatiefnemer zelf plaats (zelfrealisatie) dan moet wel rekening met verschuldigde BTW worden gehouden.

Plankosten zijn de kosten van begeleiding van de planontwikkeling exclusief de realisatie van de woning(en).

Bijkomende kosten zijn de kosten samenhangend met inzet van een notaris, kadaster- en legeskosten, kosten van het maken van het ontwerp voor de woning, maar ook een opslag voor winst en risico. Algemeen uitgangspunt is dat de omvang van de bijkomende kosten zich beweegt tussen de 25-35% van de bouwkosten.

In geval sprake is van zelfrealisatie dan is 25% bijkomende kosten uitgangspunt. Is sprake van ontwikkeling door derden, dan is een hoger % mogelijk en wel tot maximaal 35%.

VOOR EEN GEDETAILLEERDE TOELICHTING WORDT VERWEZEN NAAR HOOFDSTUK 4

Begrenzing kavel

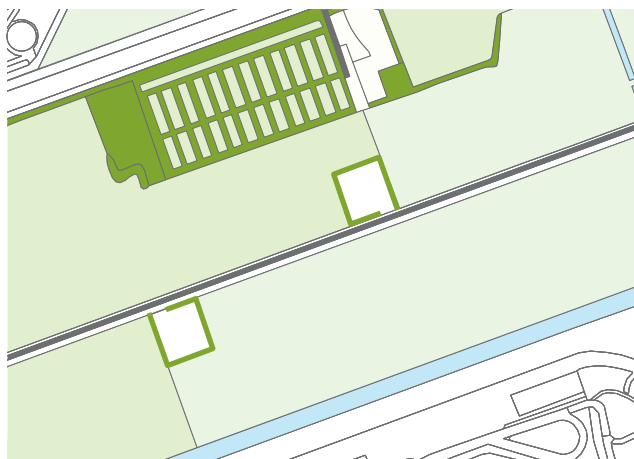
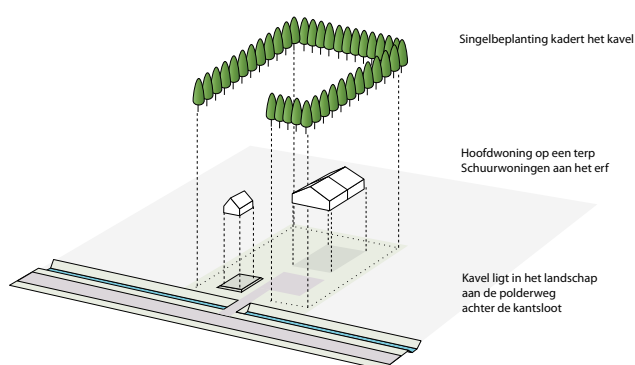
- Erfbeplanting in de vorm van singels.
- Een kantsloot aan de straatzijde.

Oriëntatie op het landschap.

- Een hoofdwoning oriënteert zich op de straatzijde.
- Het kavel is 'naar binnen gericht', waarbij de woningen op het erf zijn georiënteerd.

Ruimtelijke opbouw

- De woningen refereren aan de agrarische omgeving en omliggende bebouwing.
- Er wordt een centraal erf ontworpen waar de woningen zich op oriënteren.
- De hoofdwoning staat op een 'terp'.
- De woningen hebben één bouwlaag met een kap.



Beeldkwaliteit 2: woningbouw op alternatieve locatie

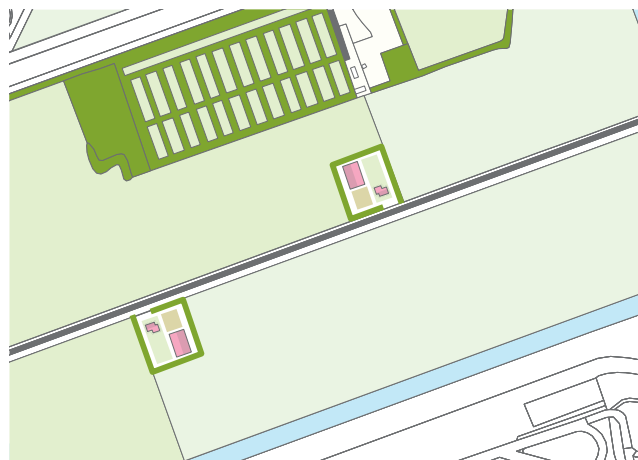
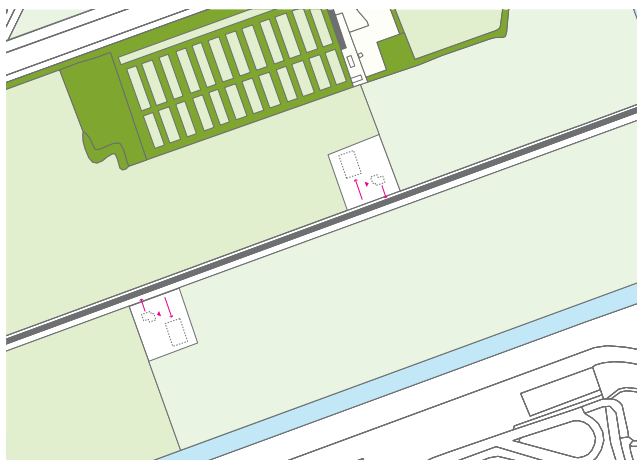
In het poldergrid

Aan de Pieter Zeemanweg worden twee 'agrarische clusters' ingericht. Omdat deze weg grenst aan de uitbreidingslocaties van Noord-Scharwoude, zal hier in de nabije toekomst een asymmetrisch opgebouwd profiel ontstaan.

Om voldoende zicht op de open polder te behouden, worden de clusters op afstand van elkaar geplaatst, vergelijkbaar met het bestaande ritme aan de Pieter Zeemanweg.

Een cluster wordt ontsloten vanaf de weg, over een duiker met een grondlichaam. Op het kavel wordt een centraal erf ontworpen waar de woningen zich op oriënteren. De woningen moeten een streekeigen uitstraling hebben, wat in dit geval betekent dat ze bestaan uit één bouwlaag en een kap.

Het kavel wordt ingericht met één hoofdwoning die op een lichte verhoging staat en haar voorgevel oriënteert op de openbare weg, en minimaal één groter bouwvolume, refererend aan de schuren uit de omgeving.



Oriëntatie op het landschap



Ruimtelijke opbouw



- Een hoofdwoning oriënteert zich op de straatzijde
- Het kavel is 'naar binnen gericht', waarbij de woningen op het erf zijn georiënteerd



- De woningen refereren aan de agrarische omgeving en omliggende bebouwing
- Er wordt een centraal erf ontworpen waar de woningen zich op oriënteren
- De hoofdwoning staat op een 'terp'
- De woningen hebben één bouwlaag met een kap

Het kavel dient te worden omzoomd met een erfbeplanting in de vorm van singels. Aan de straatzijde is het toegestaan openingen in deze singels te maken, waar mogelijk een bijzondere boom geplant kan worden.

Begrenzing kavel

- Erfbeplanting in de vorm van singels.
- Een kantsloot aan de straatzijde.

Oriëntatie op het landschap

- Een hoofdwoning oriënteert zich op de straatzijde.
- Het kavel is 'naar binnen gericht', waarbij de woningen op het erf zijn georiënteerd.

Ruimtelijke opbouw

- De woningen refereren aan de agrarische omgeving en omliggende bebouwing.
- Er wordt een centraal erf ontworpen waar de woningen zich op oriënteren.
- De hoofdwoning staat op een 'terp'.
- De woningen hebben één bouwlaag met een kap.

Rekenen

Financiële opzet

Bij het opstellen van de doorrekening van het pilotproject wordt de volgende opzet gehanteerd:

- Overzicht van het ruimtegebruik.
- Overzicht van het woningbouwprogramma.
- Kentallen kosten.
- Resultaat.

3.3.5 DE REALISATIEFASE

Niet verder uitgewerkt in de pilot-projecten.



Begrenzing kavel



- Erfbeplanting in de vorm van singels
- Een kantsloot aan de straatzijde

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Geestmerambacht (sanering)

Datum invoer: 28 Januari 2009

Projectbeschrijving:

Project: Barsingerhorn, Herbouw op eigen locatie
Adres:
Plaatsnaam: Geestmerambacht

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie Voormalig landbouwbedrijf
Oppervlakte locatie 91,500 m² * bruto oppervlakte van de locatie
Te slopen bebouwing 4,411 m² 13,233 m³ * oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding m² * oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)

Te Ontwikkelen Programma:

omschrijving		aantal eenheden woningen (stuks)	andere (m²)	kaveloppervlakte per eenheid (m²)		per eenheid (m³)	volume totaal (m³)	VON-prijs/eenheid VON-prijs (m² BVO)		VON-prijs (incl BTW) per eenheid totaal (euro)	
Woningbouw											
Type 1	Dure koop	4		1,300	5,200	560	2,240	3,000	1,071	600,000	2,400,000
Type 2		0		0	0		0				0
Type 3		0		0	0		0				0
Type 4		0		0	0		0				0
Type 5		0		0	0		0				0
Type 6		0		0	0		0				0
Vrije Kavels		0		0	0						0
Totaal		4	0		5,200		2,240				2,400,000

VON-prijs incl. BTW		VON-prijs excl. BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouw- kosten/ m² BVO	Bouw- kosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtings- kosten per eenheid	Grond- waarde per eenheid	Grond- waarde per type	Grond quote
Type 1	600,000	504,202	200	925	185,000	35%	64,750	249,750	254,452	1,017,807	50.5%
Type 2	0	0			0		0	0	0	0	
Type 3	0	0			0		0	0	0	0	
Type 4	0	0			0		0	0	0	0	
Type 5	0	0			0		0	0	0	0	
Type 6	0	0			0		0	0	0	0	
Vrije Kavels	0	0					0	0	0	0	
Totaal		2,400,000	2,016,807		740,000		259,000	999,000		1,017,807	50.5%

Ruimtegebruik:

omschrijving	oppervlakte (m²)		
Kavels	5,200	6%	
Verhardingen		0%	* oppervlakte van de verhardingen buiten de kavels
Groen	86,300	94%	* oppervlakte van het groen buiten de kavels
Water		0%	* oppervlakte van het water buiten de kavels
Totaal	91,500	100%	
Oppervlakte locatie	91,500	–	

Kosten en opbrengsten op de sanerings- en compensatielocatie:

Saneringslocatie		(excl. btw)	Compensatielocatie		(excl. btw)	Totaal (excl. btw)	
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	869,250	Verwerving		0		
	Actuele waarde gebouwen	45,506	Sloop en afvoeren		0		
	Sloop en afvoer sloopmateriaal	178,747	Bodemonderzoek en -sanering		3,500		
	Bodemsanering	0	Bouwrijpmaken		5,200		
	Herinrichting	0	Inrichting verharding		9,772		
			Inrichting groen		0		
			Inrichting water		0		
			Plankosten		5,000		
totaal		1,093,503			23,472	benut %	1,116,975
Opbrengsten	Grondwaarde na bestemmingsverandering	388,350	VON-prijs (incl BTW)		2,400,000	35.0%	
			VON-prijs excl BTW		2,016,807		
			Stichtingskosten:		999,000		
			* w.v. bouwkosten		740,000		
			* w.v. bijkomende kosten		259,000		
			Grondwaarde		1,017,807		
	Overige opbrengsten	0	Overige opbrengsten		0		
totaal		388,350			1,017,807		1,406,157
Resultaat		-705,153			994,335		289,181

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Geestmerambacht (compensatie)

Datum invoer: 28 Januari 2009

Projectbeschrijving:

Project: Barsingerhorn, Herbouw op andere locatie
 Adres:
 Plaatsnaam: Geestmerambacht

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie Voormalig landbouwbedrijf
 Oppervlakte locatie 91,500 m² * bruto oppervlakte van de locatie
 Te slopen bebouwing 4,411 m² 2,700 m³ * oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
 Te verwijderen verharding m² * oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)

Te Ontwikkelen Programma:

omschrijving		aantal eenheden woningen (stuks)	andere (m ²)	kaveloppervlakte per eenheid (m ²)	totaal (m ²)	per eenheid (m ²)	volume totaal (m ³)	VON-prijs/eenheid VON-prijs (m ² BVO)	VON-prijs (m ²)	VON-prijs (incl BTW) per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw											
Type 1	Dure koop	4		1,300	5,200	560	2,240	3,000	1,071	600,000	2,400,000
Type 2		0		0	0		0				0
Type 3		0		0	0		0				0
Type 4		0		0	0		0				0
Type 5		0		0	0		0				0
Type 6		0		0	0		0				0
Vrije Kavels		0		0	0						0
Totaal		4	0		5,200		2,240				2,400,000

VON-prijs incl. BTW		VON-prijs excl. BTW	Oppervlak in m ² BVO	Bouw- kosten/ m ² BVO	Bouw- kosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtings- kosten per eenheid	Grond- waarde per eenheid	Grond- waarde per type	Grond quote
Grondwaarden											
Type 1	600,000	504,202	200	925	185,000	35%	64,750	249,750	254,452	1,017,807	50.5%
Type 2	0	0			0		0	0	0	0	
Type 3	0	0			0		0	0	0	0	
Type 4	0	0			0		0	0	0	0	
Type 5	0	0			0		0	0	0	0	
Type 6	0	0			0		0	0	0	0	
Vrije Kavels	0	0					0	0	0	0	
Totaal		2,400,000	2,016,807		740,000		259,000	999,000		1,017,807	50.5%

Ruimtegebruik:

omschrijving	oppervlakte (m ²)	
Kavels	5,200	6%
Verhardingen		0% * oppervlakte van de verhardingen buiten de kavels
Groen		0% * oppervlakte van het groen buiten de kavels
Water		0% * oppervlakte van het water buiten de kavels
Totaal	5,200	6%
Oppervlakte locatie	91,500	86,300

Kosten en opbrengsten op de sanerings- en compensatielocatie:

Saneringslocatie		(excl. btw)	Compensatielocatie	(excl. btw)	Totaal (excl. btw)
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	869,250	Verwerving	234,000	
	Actuele waarde gebouwen	45,506	Sloop en afvoeren	0	
	Sloop en afvoer sloopmateriaal	178,747	Bodemonderzoek en -sanering	3,500	
	Bodemsanering	0	Bouwrijpmaken	5,200	
	Herinrichting	0	Inrichting verharding	9,772	
			Inrichting groen	0	
			Inrichting water	0	
			Plankosten	5,000	
totaal		1,093,503		257,472	benut % 1,350,975
Opbrengsten	Grondwaarde na bestemmingsverandering	411,750	VON-prijs (incl BTW)	2,400,000	
			VON-prijs excl BTW	2,016,807	
			Stichtingskosten:	999,000	
			* w.v. bouwkosten	740,000	
			* w.v. bijkomende kosten	259,000	35.0%
	Overige opbrengsten	0	Grondwaarde	1,017,807	
totaal		411,750	Overige opbrengsten	0	
Resultaat		-681,753		760,335	78,581

PILOT-PROJECT 3: AGRARISCH BEDRIJF AAN DE WAGENWEG IN LANGEDIJK



Verbeelding ingreep alternatieve locatie



3.4 PILOT-PROJECT 4: TUINBOUWLOCATIE AAN LANGS DE AKKER IN AMSTELVEEN

3.4.1 Korte beschrijving van de situatie

Het plangebied 'Langs de Akker', maakt deel uit van het grondgebied van de gemeente Amstelveen. Het ligt buiten haar rode contour in Het Groene Hart. Ondanks deze planologische en juridische begrenzing staat het gebied onder druk. Dit komt voornamelijk door een voortdurende vraag naar geschikte woningbouwlocaties, door de oprukkende dorpsrand van Amstelveen en door de invloedssfeer van de snelweg A9. Momenteel is het gebied bestemd als een voormalig kassengebied met woningbouw aan de noord- en oostzijde van het gebied en heeft het de bestemming tuinbouwgebied. Aangezien deze bestemming ter discussie staat, zal het gebied opnieuw worden beschreven in het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De randen van het plangebied worden bepaald door de Amsteldijk, aan de oostzijde, de ringsloot en -dijk aan de westzijde, de ontsluitingsweg 'de Kruitmolen' aan de noordzijde en de ontsluitingsweg 'langs de Akker' aan de zuidzijde.



3.4.2 De Initiatieffase

In deze stap wordt eerst de omgeving in beeld gebracht. Dat gebeurt aan de hand van een historische kaart (waarop het verkavelingspatroon duidelijk zichtbaar is), een topografische kaart (geografische ligging), een overzichts-luchtfoto en een luchtfoto van de directe omgeving van het gebouw.

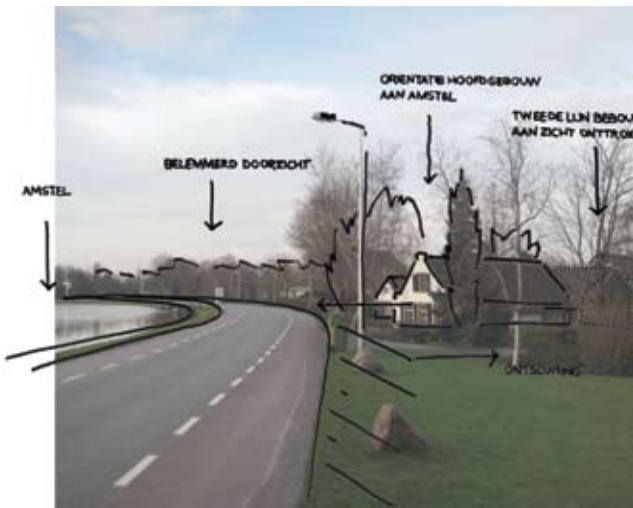
Vervolgens worden de verschillende niveau's van 'storend' in beeld gebracht met behulp van foto's, tekeningen en kaartmateriaal:

- Het beeld van de locatie.
- De cultuurhistorie.
- Beleid en planvorming.
- De functie van de locatie.

Het beeld van de locatie

Het gebied laat een rommelige en verwaarloosde indruk achter. Oude kassen met kapotte ramen en verroeste constructies bepalen samen met verwaarloosde opstallen het beeld achter de Amsteldijk. Aan de Amstel wordt het beeld bepaald door karakteristieke boerderijen afgewisseld met nieuwe bebouwing. De Kruitmolen 'ademt' een aangename en karakteristieke sfeer. Vanwege het

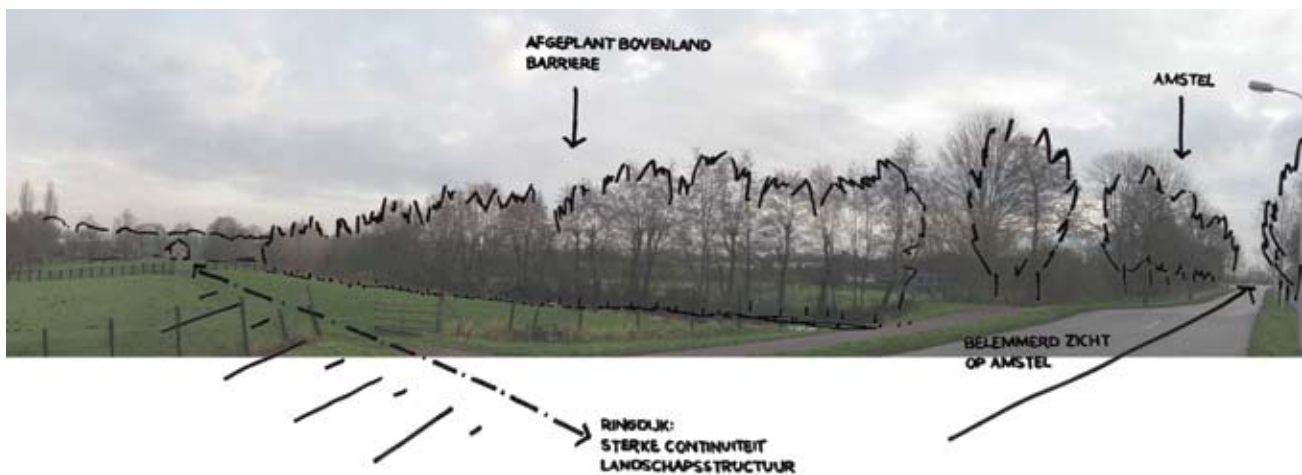




moeizaam of zelfs niet exploiteren van de opstallen, zijn de kassen en gebouwen in het gebied langzaam vervallen. Grote delen glas van de kassen zijn kapot en de constructie staat te roesten in het landschap. Er is ook geen geld om de opstallen te onderhouden.

Het beeld van de bebouwing is daarom als storend te typeren.

- De locatie is grotendeels afgepland, waardoor het gebied zich als het ware afzonderd van haar omgeving.
- Er is vanaf de Amsteldijk weinig zicht op het niet ontveende bovenland.
- Het niet ontveende bovenland lijkt (qua beeld) op de Bovenkerkerpolder.



Karakteristieke boerderij aan de Amstel



Het afgeplante Bovenland



Ontsuiting vanaf de Amstel



Open zicht op het bovenland

Cultuurhistorie

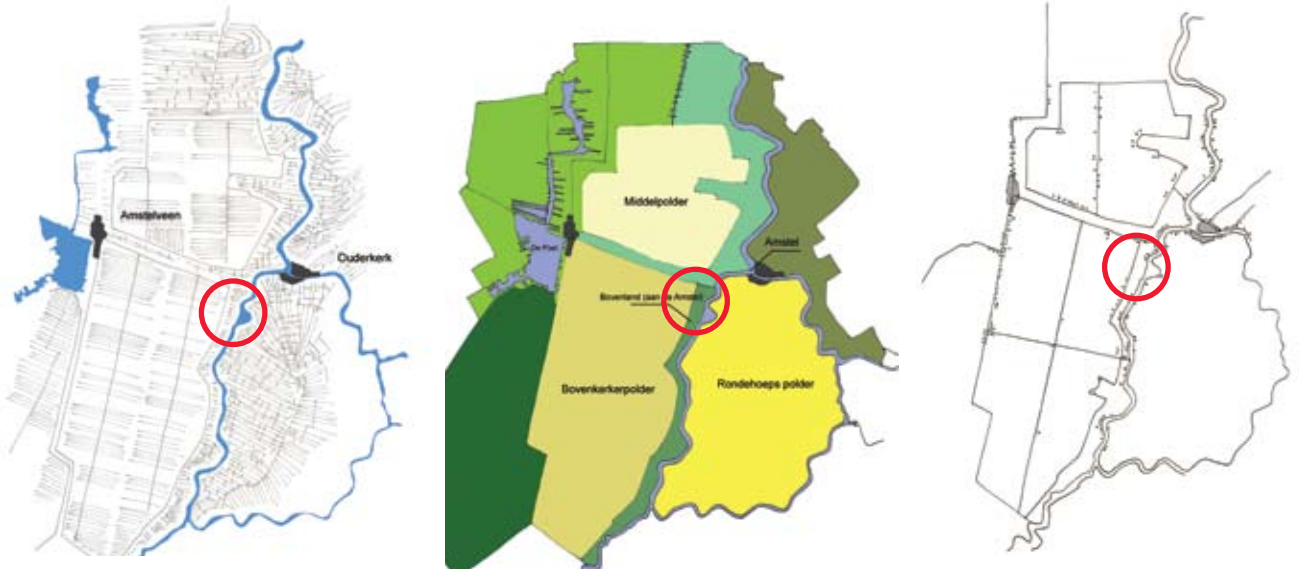
De grote cultuurhistorische drager van dit gebied is de Amstel. Al in de vroege geschiedenis fungeerde deze rivier als de ruggengraat van het gebied. Vanaf deze oevers werd begonnen met de veenaafgravingen en later ook de inpoldering. Hier vond dus ook de primaire bewoning plaats, in de vorm van plaggenhutten, boerderijen, maar ook buitens.

Landinwaarts ontstond waarschijnlijk rond de 13e eeuw Amstelveen, als een veenwerkersgehucht in de buurt van de stad Amsterdam. Hier werd namelijk veen en turf gewonnen, die als brandstof konden dienen voor de inwoners van de stad. Bij het afgraven van deze brandstof ontstonden grote

waterplassen, die later weer drooggemalen werden. Hierdoor ontstonden de grote polders, waarin momenteel de grote uitbreidingswijken van Amstelveen worden gebouwd.

Het gebied 'Langs de Akker' ligt op een niet afgeveend stuk bovenland, langs de Amstel. Kenmerkend voor dit gebied is directe relatie met de Amstel, wat mede blijkt in de primaire oriëntatie van de bebouwing. Naast de oriëntatie op de Amstel richt het gebied zich eveneens op de voormalige verbinding tussen Amstelveen en de Amstel; het zogenaamde Loopveld.

Het cultuurhistorische lintje 'de Kruitmolen' geeft de overgang tussen beide gebieden vorm.



Je kunt het plangebied daarom beschouwen als de kop van het niet ontveende bovenland. Het bovenland heeft een onregelmatige verkaveling van de akkers, met tussenliggende sloten en een

ringsloot aan de westzijde van het gebied, om zo te zorgen voor een goede waterhuishouding. Deze ringsloot werd bedijkt aan de lager gelegen polderzijde. De ringdijk met de ringsloot is ook



De Ringdijk



De Ringsloot



De Amsteldijk



De Kruitmolen



Landschapstypen



Occupatie

vandaag de dag nog duidelijk herkenbaar in het gebied.

Van origine ligt de bebouwing in het gebied gekoppeld aan de landschappelijke elementen; het lintje de Kruitmolen, de Amsteldijk, de Ringsloot en de Ringdijk.

Vanwege de specifieke ligging van de locatie als 'kop van het niet ontveende bovenland' heeft het gebied 'Langs de Akker' altijd een specifiekere occupatie gehad, dan andere delen van het niet ontveende bovenland. Hierdoor is het gebied in de loop van de geschiedenis getransformeerd van een open en herkenbare landschappelijke eenheid, naar een meer besloten en beplant gebied, met slechts een beperkt aantal 'open' perspectieven. De overgang naar het open landschap is momenteel pas herkenbaar op de ontsluitingsweg 'Langs de Akker'.

Als gevolg van de aanwezigheid van de snelweg de A9 en de oprukkende dorpsrand van Amstelveen, staat het gebied ook onder druk om te verstedelijken.

Door de huidige vraag om het gebied te saneren, ontstaan er mogelijkheden om het gebied ruimtelijk weer onderdeel te laten zijn van de landschappelijke structuur van het niet ontveende bovenland.

De functie van de locatie

De locatie heeft een bestemming voor glastuinbouw. Aangezien de locatie een beperkte omvang heeft, kan de glastuinbouw niet rendabel worden uitgeoefend. De aanwezige kassen worden daarom momenteel gebruikt als caravanstalling, opslagruimte, en dergelijke. Dit levert onwenselijke situaties op in het gebied.

De functie van het gebied is derhalve als storend te benoemen.

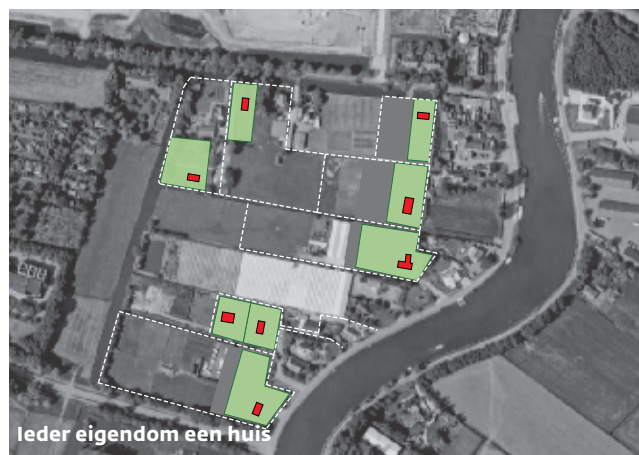


Conclusie

Wat is geïnventariseerd?	Beoordeling op storend en ruimtelijke kwaliteit (verbetering ja of nee)
Cultuurhistorie	ja
Beeld van de locatie	ja
Planvorming en beleid	nee
Functie van de locatie	ja

Algemene conclusie

De locatie komt in aanmerking voor de regeling Ruimte voor Ruimte.

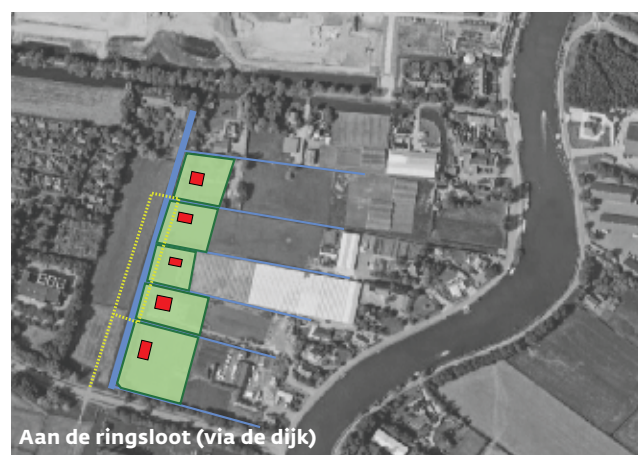


3.4.3 De ontwerpfase

Tekenen

In deze stap worden enkele modellen bestudeerd voor compenserende woningbouw. Voor de pilot-projecten zijn telkens modellen ontwikkeld voor:

- Compenserende woningbouw op de slooplocatie.
- Compenserende woningbouw op een (fictieve) locatie aan bestaand stedelijk gebied.



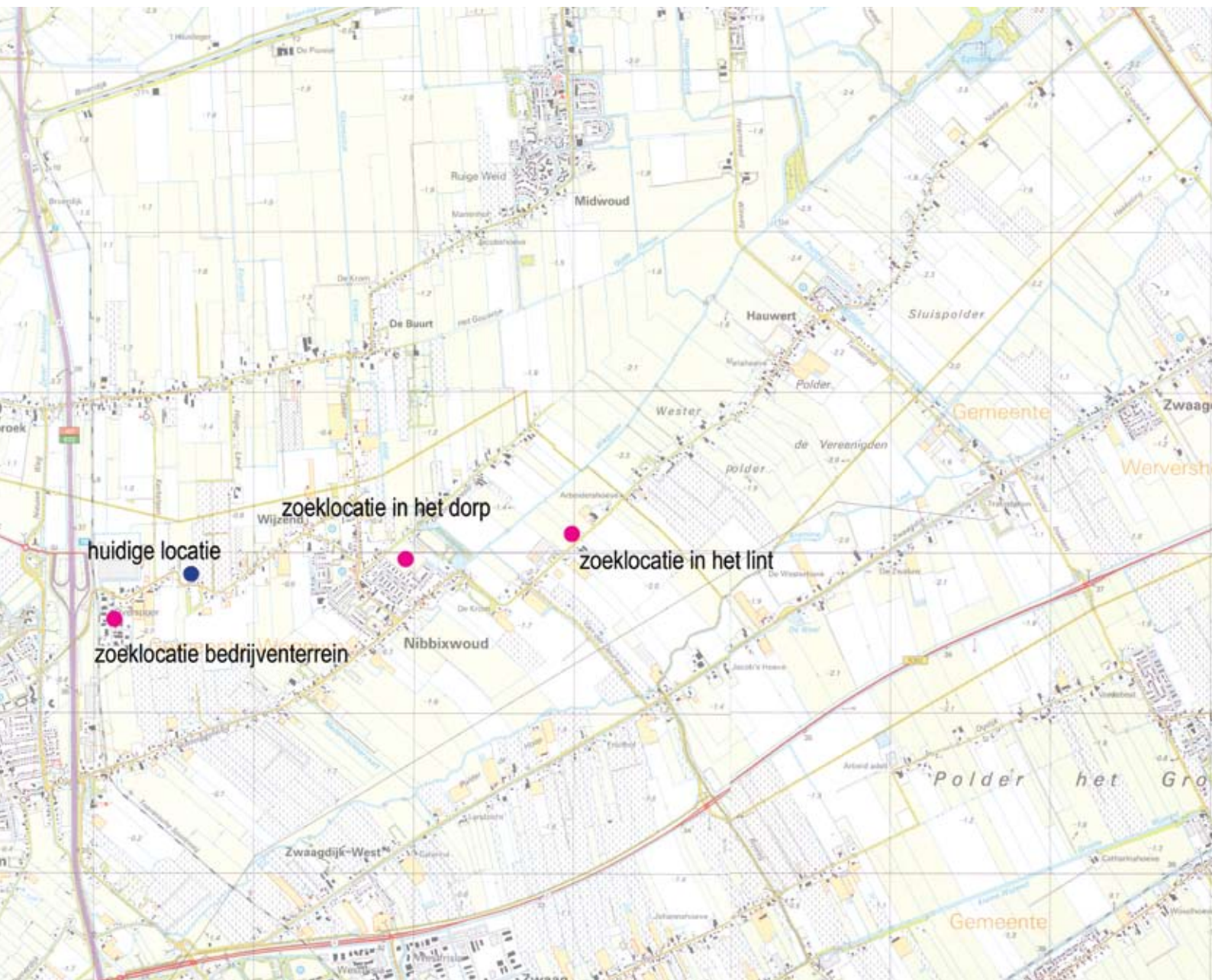
Modellenstudie

Een complicerende factor bij de planvorming 'Langs de Akker' is de verdeelde eigendomsituatie. Aan de ene kant biedt dit mogelijkheden om het gebied in één keer (collectief) te saneren en te herontwikkelen. Aan de andere kant kan het beperkend zijn voor maken van een goed ontwerp en het opstellen van een goed grondgebruik, wanneer één van de eigenaren niet meedoet aan de collectieve ontwikkeling.

Aan de hand van gebiedseigen en/of eigendom-specifieke uitgangspunten zijn een aantal modellen opgesteld. Deze modellen vormen tevens de eerste verkenning van de planeconomische aspecten van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het model 'aan de ringsloot' (via de Amsteldijk) biedt goede aanknopingspunten voor een kwalitatieve verbetering van de situatie. In dit model is uitgegaan van een gezamenlijke herontwikkeling van alle te saneren eigendommen.

Zoeklocaties

Bij het saneren van de locatie moet worden gekeken naar alternatieve ontwikkellocaties aan het bestaande woongebied. De gemeente Amstelveen heeft aangegeven dat er geen concrete opties binnen de gemeentegrenzen te vinden zijn. Op grond van de studieopgave in het kader van de pilot Ruimte voor Ruimte is daarom besloten de zoeklocatie 'aan de volkstuinten' nader te onderzoeken op planeconomische consequenties en beeldkwaliteit. Onderstaand model vormt de basis voor deze uitwerking.



Rekenen

Financiële opzet

Bij het opstellen van de doorrekening van het pilotproject wordt de volgende opzet gehanteerd:

- Overzicht van het ruimtegebruik;
- Overzicht van het woningbouwprogramma;
- Kentallen kosten;
- Resultaat.

Zoals in de inleiding al aangegeven wordt er per locatie een tweetal doorrekeningen gemaakt van de situatie; realisatie op de saneringslocatie en realisatie op een compensatielocatie. Indien de doorrekening een negatief resultaat kent zal tevens worden aangegeven hoeveel woningen rekenkundig moeten worden toegevoegd op tot een sluitende exploitatie te komen. Let wel deze benadering doet geen uitspraken over de mogelijkheden of de eventuele kwaliteit op de locatie als de berekende woningen worden toegevoegd.

Tabel Ruimtegebruik

	Huidig (m²)	Sanering (m²)	Compensatie (m²)
• Bebouwing te slopen	13.945	-	-
• Kavels te realiseren	-	12.000	12.000
• Verharding	6.000	2.234	2.600
• Groen	69.455	75.166	-
• Water	-	-	-
Totaal	89.400	89.400	14.600

In deze tabel hebben de genoemde oppervlakten bij 'Huidig' betrekking op de huidige situatie. De oppervlakten genoemd bij 'Sanering' en 'Compensatie' hebben betrekking op de invulling van de toekomstige situatie.

Tabel Woningbouwprogramma

	Woningaantal	Woning-type	Kavel per woning (m²)	Bruto vloer-oppervlak (m²)	VONprijs per woning (EUR)	Bouwkosten per m² bvo (EUR)
• Sanering	10	Duur segment	1.200	300	1.100.000,00	1.050,00
• Compensatie	10	Duur segment	1.200	300	1.100.000,00	1.050,00

Op basis van de grootte van de kavels en de ligging ten opzichte van het bestaande stedelijk gebied wordt verondersteld dat de te realiseren woningen in het topsegment betreft. Dit uit zich dan ook in de aangenomen VONprijs.

Nadere toelichting

Tabel Kentallen kosten

Kental	Waarde (EUR)	Toelichting
• Waarde huidige bestemming	€ 45,00 per m²	Glastuinbouw
• Bodemonderzoek (stelpost)	10.500	-
• Bouw- en woonrijpmaken (sanering)	14 per m²	Kavels, ontsluiting en inrichting restant gebied
• Bouw- en woonrijpmaken (compensatie)	82 per m²	Alleen kavels en ontsluiting
• Plankosten (stelpost)	15.000	-
• Verwerving compensatielocatie	45,00 per m²	Agrarisch plus
• Grondwaarde na sanering	4,50 per m² / 45 per m²	Agrarisch / toevoeging huiskavels

Voor het opstellen van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken is gebruik gemaakt van kentallen. Deze kentallen zijn vervolgens toegepast op het veronderstelde ruimtegebruik op de sanerings-, dan wel compensatielocatie.

Resultaat

Tabel Resultaat			
		Sanering	Compensatie
• Kosten (EUR) • Opbrengsten (EUR) • Resultaat (EUR)		€ 6.074.100,00	€ 6.535.300,00
		€ 6.463.400,00	€ 6.404.700,00
		€ 389.300,00	€ -/- 130.600,00

Voor de daadwerkelijke doorrekening van de locatie wordt verwezen naar de ingevulde rekenbladen.

Voor beide locaties bedraagt de grondwaarde per m² uitteefbaar € 416,00. Deze grondwaarde is gezien de ligging en locatie wellicht aan de lage kant. De verklaring hiervoor kan gevonden worden in de relatief grote kavels.

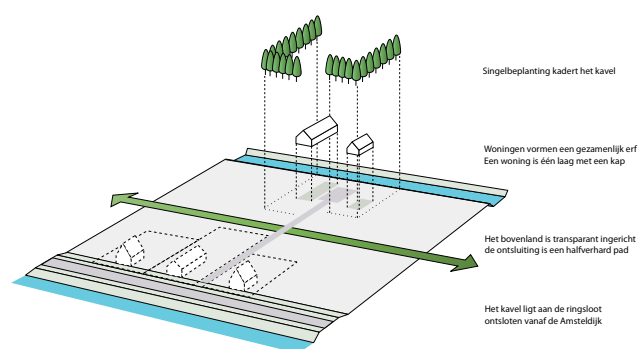
Op basis van de bovenstaande doorrekening is indicatief bepaald hoeveel woningen gebouwd zouden moeten worden om kostendekkend te kunnen zijn;

- Saneringslocatie: niet van toepassing.
- Compensatielocatie: 10 woningen.

3.4.4 Detailleringfase

In deze fase wordt het voorkeursmodel verder uitgewerkt. Het bijbehorende bouwprogramma vormt ook de input voor de ingevulde rekenbladen (zie verderop). Voor de pilot-projecten zijn telkens twee voorkeursmodellen uitgewerkt:

- Een model voor woningbouw op de slooplocatie
- Een model voor woningbouw op een (fictieve) locatie aan bestaand stedelijk gebied



Beeldkwaliteit 1: woningbouw op slooplocatie

Aan de ringsloot

Aan de Ringsloot staan woningen vrij op de kavel. De kavel mag aan de zijde van de ringsloot niet worden afgeplant of worden bebouwd, tot een afstand van 10 meter, vanuit de kant van de sloot.

De kavel wordt aan de zijde van de Amstel afgeplant met erfbeplanting in de vorm van singels. De woningen op de kavel mogen vrij worden ontworpen en bestaan uit één laag met een kap. De kap heeft een streekeigen uitstraling.



Begrenzing kavel



- Erfbeplanting in de vorm van singels
- Perceelbegrenzing van de woningen aan de Amstel door een natuurlijke sloot

De kavels worden ontsloten vanaf de Amsteldijk. Via een informele boerenweg, zonder beplanting zie je aan het einde van de weg een lommerrijk cluster.

Het niet ontveende bovenland wordt open en transparant ingevuld en krijgt een natuurlijke, agrarische of recreatieve invulling. De bestaande woningen aan de Amstel worden 'afgezoomd' met een natuurlijke sloot op de achterzijde van het perceel.

Begrenzing kavel

- erfbeplanting in de vorm van singels;
- perceelbegrenzing van de woningen aan de Amstel door een natuurlijke sloot.

Oriëntatie op het landschap

- een informele toegangsweg;
- de waterkant mag niet worden beplant en bebouwd.

Ruimtelijke opbouw

- vrije kavelinvulling (tot max. 10m naar de waterkant);
- de woning heeft één bouwlaag met een kap.



Oriëntatie op het landschap



Ruimtelijke opbouw

- Vrije kavelinvulling (tot max 10 m naar de waterkant)
- De woning heeft één bouwlaag met een kap



- Een informele toegangsweg
- De waterkant mag niet worden beplant en bebouwd

Beeldkwaliteit 2: woningbouw op alternatieve locatie

Aan de ringdijk

‘Aan de ringdijk’ kan op twee manieren worden ingepast:

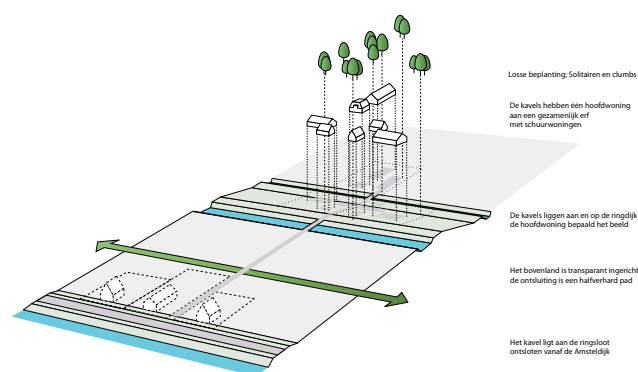
- op de ringdijk;
- in de polder.

Voor beide principes geldt een vergelijkbare beeldkwaliteit:

De woningen hebben een agrarische uitstraling en dienen qua beeld aan te sluiten bij de historische beelden uit de omgeving.

Het ontwerp van de kavel refereert aan een boerenerf. Het erf wordt vormgegeven door een ‘hoofdwoning’ in combinatie met schuurwoningen. Het hoofdhuis heeft een statige en meer klassieke uitstraling. Ze oriënteert zich met haar voorzijde op de ringdijk.

De woningen worden ontsloten via een informele ontsluitingsweg vanaf de Amsteldijk, die het karakter heeft van een boerenpad.



Het niet ontveende Bovenland wordt open en transparant ingevuld en krijgt een natuurlijke, agrarische of recreatieve invulling. De bestaande woningen aan de Amstel worden 'afgezoomd' met een natuurlijke sloot op de achterzijde van het perceel.

Begrenzing kavel

- erfbeplanting in de vorm van singels;
- perceelbegrenzing van de woningen aan de Amstel door een natuurlijke sloot.

Oriëntatie op het landschap

- een informele toegangsweg;
- de hoofdwoning oriënteert zich op de ringdijk;
- de schuren richten zich op het boerenerf.

Ruimtelijke opbouw

- een boerenerf;
- een hoofdwoning met schuren;
- de schuurwoningen bestaan uit één bouwlaag met een kap;
- streekeigen verschijningsvorm.

3.4.5 Realisatiefase

Niet verder uitgewerkt in de pilot-projecten.



Oriëntatie op het landschap



Ruimtelijke opbouw



- Een informele toegangsweg
- De hoofdwoning oriënteert zich op de ringdijk
- De schuren richten zich op het boerenerf



- Een boerenerf
- Een hoofdwoning met schuren
- De schuurwoningen bestaan uit één bouwlaag met een kap
- Streekeigen verschijningsvorm

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Amstelveen (sanering)

Datum invoer: 28 Januari 2009

Projectbeschrijving:

Project: Langs De Akker, Gemeente Amstelveen, Herbouw op bestaande locatie
Adres:
Plaatsnaam: Amstelveen

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie (Glas-)Tuinbouw
Oppervlakte locatie 89,400 m² * bruto oppervlakte van de locatie
Te slopen bebouwing 13,945 m² m³ * oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding 6,000 m² * oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)

Te Ontwikkelen Programma:

omschrijving		aantal eenheden woningen (stuks)	andere (m²)	kaveloppervlakte per eenheid (m²)		per eenheid (m²)	volume totaal (m³)	VON-prijs/eenheid VON-prijs (m² BVO)		VON-prijs (incl BTW) per eenheid totaal (euro)	
Woningbouw											
Type 1	Duur vrijstaand	10		1,200	12,000	840	8,400	3,667	1,310	1,100,000	11,000,000
Type 2		0		0	0		0				0
Type 3		0		0	0		0				0
Type 4		0		0	0		0				0
Type 5		0		0	0		0				0
Type 6		0		0	0		0				0
Vrije Kavels		0		0	0						0
Totaal		10	0		12,000		8,400				11,000,000

VON-prijs incl. BTW		VON-prijs excl. BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouw- kosten/ m² BVO	Bouw- kosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtings- kosten per eenheid	Grond- waarde per eenheid	Grond- waarde per type	Grond quote
Type 1	1,100,000	924,370	300	1,050	315,000	35%	110,250	425,250	499,120	4,991,197	54.0%
Type 2	0	0			0		0	0	0	0	
Type 3	0	0			0		0	0	0	0	
Type 4	0	0			0		0	0	0	0	
Type 5	0	0			0		0	0	0	0	
Type 6	0	0			0		0	0	0	0	
Vrije Kavels	0	0					0	0	0	0	
Totaal	11,000,000	9,243,697			3,150,000		1,102,500	4,252,500		4,991,197	54.0%

Ruimtegebruik:

omschrijving	oppervlakte (m²)	
Kavels	12,000	13%
Verhardingen	2,234	2%
Groen	75,166	84%
Water		0%
Totaal	89,400	100%
Oppervlakte locatie	89,400	–

Kosten en opbrengsten op de sanerings- en compensatielocatie:

Saneringslocatie		(excl. btw)	Compensatielocatie		(excl. btw)	Totaal (excl. btw)
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	4,023,000	Verwerving		0	
	Actuele waarde gebouwen	165,938	Sloop en afvoeren		0	
	Sloop en afvoer sloopmateriaal	568,637	Bodemonderzoek en -sanering		10,500	
	Bodemsanering	0	Bouwrijpmaken		896,270	
	Herinrichting	0	Inrichting verharding		314,004	
			Inrichting groen		0	
			Inrichting water		0	
			Plankosten		15,000	
totaal		4,757,575			1,316,537	benut % 6,074,112
Opbrengsten	Grondwaarde na bestemmingsverandering	1,472,247	VON-prijs (incl BTW)		11,000,000	
			VON-prijs excl BTW		9,243,697	
			Stichtingskosten:		4,252,500	
			* w.v. bouwkosten		3,150,000	
			* w.v. bijkomende kosten		1,102,500	35.0%
			Grondwaarde		4,991,197	
	Overige opbrengsten	0	Overige opbrengsten		0	
totaal		1,472,247			4,991,197	6,463,444
Resultaat		-3,285,328			3,674,660	389,333

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Amstelveen (compensatie)

Datum invoer: 28 Januari 2009

Projectbeschrijving:

Project: Langs De Akker, Gemeente Amstelveen, Herbouw op andere locatie
 Adres:
 Plaatsnaam: Amstelveen

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie (Glas-)Tuinbouw
 Oppervlakte locatie 89,400 m² * bruto oppervlakte van de locatie
 Te slopen bebouwing 13,945 m² m³ * oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
 Te verwijderen verharding 6,000 m² * oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)

Te Ontwikkelen Programma:

omschrijving	aantal eenheden woningen (stuks)	andere (m ²)	kaveloppervlakte per eenheid (m ²)	totaal (m ²)	per eenheid (m ²)	volume totaal (m ³)	VON-prijs/eenheid VON-prijs (m ² BVO)	VON-prijs (m ²)	VON-prijs (incl BTW) per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw										
Type 1 Duur vrijstaand	10		1,200	12,000	840	8,400	3,667	1,310	1,100,000	11,000,000
Type 2	0		0	0		0				0
Type 3	0		0	0		0				0
Type 4	0		0	0		0				0
Type 5	0		0	0		0				0
Type 6	0		0	0		0				0
Vrije Kavels	0		0	0						0
Totaal	10	0		12,000		8,400				11,000,000

	VON-prijs incl. BTW	VON-prijs excl. BTW	Oppervlak in m ² BVO	Bouw- kosten/ m ² BVO	Bouw- kosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtings- kosten per eenheid	Grond- waarde per eenheid	Grond- waarde per type	Grond quote
Type 1	1,100,000	924,370	300	1,050	315,000	35%	110,250	425,250	499,120	4,991,197	54.0%
Type 2	0	0			0		0	0	0	0	
Type 3	0	0			0		0	0	0	0	
Type 4	0	0			0		0	0	0	0	
Type 5	0	0			0		0	0	0	0	
Type 6	0	0			0		0	0	0	0	
Vrije Kavels	0	0			0		0	0	0	0	
Totaal	11,000,000	9,243,697			3,150,000		1,102,500	4,252,500		4,991,197	54.0%

Ruimtegebruik:

omschrijving	oppervlakte (m ²)	
Kavels	12,000	13%
Verhardingen	2,600	3%
Groen		0%
Water		0%
Totaal	14,600	16%
Oppervlakte locatie	89,400	74,800

Kosten en opbrengsten op de sanerings- en compensatielocatie:

	Saneringslocatie	(excl. btw)	Compensatielocatie	(excl. btw)	Totaal (excl. btw)
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	4,023,000	Verwerving	540,000	
	Actuele waarde gebouwen	165,938	Sloop en afvoeren	0	
	Sloop en afvoer sloopmateriaal	568,637	Bodemonderzoek en -sanering	10,500	
	Bodemsanering	0	Bouwrijpmaken	814,161	
	Herinrichting	30,100	Inrichting verharding	377,997	
			Inrichting groen	0	
			Inrichting water	0	
			Plankosten	5,000	
totaal		4,787,675		1,747,658	benut % 6,535,333
Opbrengsten	Grondwaarde na bestemmingsverandering	1,413,500	VON-prijs (incl BTW)	11,000,000	
			VON-prijs excl BTW	9,243,697	
			Stichtingskosten:	4,252,500	
			* w.v. bouwkosten	3,150,000	
			* w.v. bijkomende kosten	1,102,500	35.0%
	Overige opbrengsten	0	Grondwaarde	4,991,197	
			Overige opbrengsten	0	
totaal		1,413,500		4,991,197	6,404,697
Resultaat		-3,374,175		3,243,539	-130,635

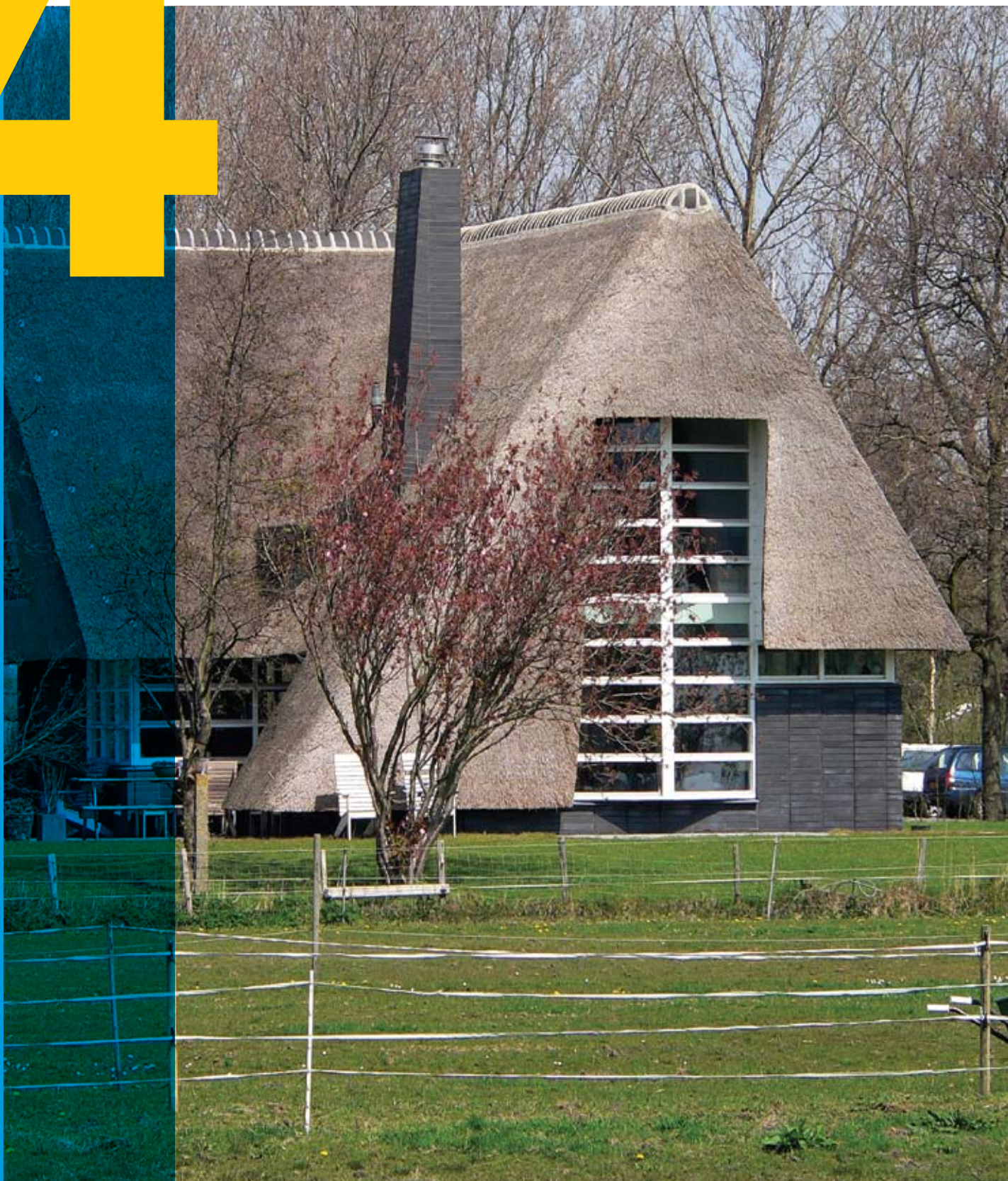
PILOT-PROJECT 4: TUINBOUWLOCATIE AAN LANGS DE AKKER IN AMSTELVEEN





4

BIJLAGEN



4.1 Inleiding

In deze bijlagen vindt u de Ruimte voor Ruimte-regeling zoals die in 2007 is vastgesteld, het provinciale rekenblad en een toelichting daarop en de modelovereenkomst Ruimte voor Ruimte.

Deze en andere stukken kunt u digitaal vinden op

de website van de Provincie Noord-Holland onder 'Wonen' en dan 'Ruimte voor Ruimte'. Hier vindt u bijvoorbeeld ook een brochure van de provincie over Beeldkwaliteitplannen. Vragen kunt u stellen via de mailbox ruimtevoorruimte@noord-holland.nl

4.2 Rekenblad

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Projectbeschrijving:

Datum invoer

Project:	
Adres:	
Plaatsnaam:	

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	Voormalig landbouwbedrijf		
Oppervlakte locatie	m ²	* bruto oppervlakte van de locatie	m ³
Totale slopen bebouwing	m ²		
Totale verharding	m ²	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)	

Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	aantal eenheden		kaveloppervlakte		volume		VON-prijs/eenheid		VON-prijs (incl BTW)	
		woningen (stukks)	andere (m ²)	per eenheid (m ²)	totaal (m ²)	per eenheid (m ³)	totaal (m ³)	VON-prijs (m ² BVO)	VON-prijs (m ³)	per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw											
Type 1	Dure koop										
Type 2											
Type 3											
Type 4											
Type 5											
Type 6											
Vrije kavels											
Totaal		0									
Grondwaarden	VON-prijs incl BTW	VON-prijs excl BTW	Oppervlakte in m ² BVO	Bouwkosten/m ² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten en per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1											
Type 2											
Type 3											
Type 4											
Type 5											
Type 6											
Vrije kavels											
Totaal											

Ruimtegebruik

	omschrijving	oppervlakte (m ²)
Kavels		
Verhardingen		
Gras		
Water		
Totaal		
Oppervlakte locatie		

* oppervlakte van de verhardingen buiten de kavels
 * oppervlakte van het gras buiten de kavels
 * oppervlakte van het water buiten de kavels

Kosten en opbrengsten op de sanerings- en compensatielocatie:

	Saneringslocatie (euro excl. btw)	Compensatielocatie (euro excl. btw)	Totaal (euro excl. btw)
Kosten	Waarde van de grond op basis rijsende bestemming Actuele waarde gebouwen Sloep en afvoer sloepmateriaal Bodemsanering Herinrichting Inrichting water Plankosten	Verrekening Sloep en afvoer Bodemonderzoek en -sanering Sloepmateriaal Inrichting verharding Inrichting gras Inrichting water Plankosten	
Totaal			
Opbrengsten	Grondwaarde na bestemmingsverandering Overige opbrengsten	VON-prijs (incl BTW) VON-prijs (excl BTW) Stichtingskosten * w.v. bouwkosten * w.v. bijkomende kosten Grondwaarde Overige opbrengsten	
Totaal			
Resultaat	0	0	

Toelichting op de Exploitatieopzet

BTW: in de opzet is rekening gehouden met de ontwikkeling van de compensatielocatie door een andere partij dan de initiatiefnemer, waarbij uitgangspunt is dat BTW verrekend kan worden. Vindt de ontwikkeling door de initiatiefnemer zelf plaats (zelfrealisatie) dan moet wel rekening met verschuldigde BTW worden gehouden.

Plankosten zijn de kosten van begeleiding van de planontwikkeling exclusief de realisatie van de woning(en)

Bijkomende kosten zijn de kosten samenhangend met inzet van een notaris, kadaster- en leeskosten, kosten van het maken van het ontwerp voor de woning, maar ook een opslag voor winst en risico. Algemeen uitgangspunt is dat de omvang van de bijkomende kosten zich beweegt tussen de 25-35% van de bouwkosten. In geval sprake is van zelfrealisatie dan is 25% bijkomende kosten uitgangspunt. Is sprake van ontwikkeling door derden dan is een hoger % mogelijk en wel tot maximaal 35%.

4.3 Toelichting op het Rekenblad

De beleidsregel geeft een voorbeeldrekenblad. Hiervan kunnen gemeenten en eigenaren gebruik maken. In vergelijking met het blad in de beleidsregel is het rekenblad enigszins aangepast. Deze aanpassing heeft betrekking op het beter zichtbaar maken van:

- Het woningbouwprogramma en de grondwaarden;
- De wijze waarop in de Vrij Opnaamprijs om gegaan wordt met BTW.

4.4 Toelichting op het rekenen in de pilotprojecten

Werkmethode

Per project zijn steeds een tweetal situaties doorgerekend, realisatie op de saneringslocatie en realisatie op een compensatielocatie. Voor de beschrijving van de huidige situatie en de beoogde opgave in het kader van Ruimte voor Ruimte wordt verwezen naar de bijlage.

Ten aanzien van het rekenmodel wordt nog het volgende opgemerkt; als de variant realisatie op de saneringslocatie gekozen wordt is er geen grondwaarde toegekend na bestemmingsverandering voor zover dit de bouw-kavels betreft, deze is immers gelijk aan de berekende grondwaarde. Indien binnen de saneringslocatie naast de bouw-kavels ook andere gronden betrokken zijn, wordt aan deze gronden vanzelfsprekend wel een waarde toegekend na de bestemmingswijziging. Evenzo zijn er geen kosten opgenomen voor de verwerving, deze zijn weer gelijk aan de waarde van de gronden op basis van de vigerende bestemming.

Aannames en uitgangspunten

De Ruimte voor Ruimte-regeling van de provincie Noord-Holland gaat er vanuit dat het initiatief en de revenuen van een ontwikkeling toekomen aan de initiatiefnemer / grondeigenaar. Als onderdeel van de beoordeling of een initiatiefnemer in aanmerking komt voor de regeling, wordt een exploitatieopzet ingevuld die onderdeel uit maakt van de regeling. In de exploitatieopzet wordt een aantal kosten en opbrengsten weergegeven die de initiatiefnemer zal moeten invullen.

Ten aanzien van de gevraagde kosten en opbrengsten worden in het kader van de berekeningen van het pilotproject een aantal aannames en uitgangspunten gedefinieerd. Daarnaast zal een korte beschouwing gegeven worden van de inhoud van het rekenmodel.

Rekenmodel

De exploitatieopzet behorend bij de Ruimte voor Ruimte-regeling (het excelformat zoals de provincie dit heeft laten opstellen) is een zogenaamde nominale opzet. In tegenstelling tot gebruikelijke exploitatieopzetten voor ruimtelijke ontwikkelingen is in dit model gekozen de eventuele invloed van rente, kosten- en opbrengsten-

stijgingen buiten beschouwing te laten. Deze keuze is ingegeven door het feit dat de beoogde ontwikkelingen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling een beperkte doorlooptijd hebben waardoor de effecten van de rente, kosten- en opbrengstenstijging beperkt zullen zijn.

In de toelichting van het model wordt aangegeven dat het uitgangspunt ten aanzien van eventueel verschuldigde BTW is dat de compensatielocatie door een andere partij dan de initiatiefnemer ontwikkeld wordt waardoor de eventuele BTW verrekend kan worden. De aannames voor wat betreft het gebruik van het model is dan ook geweest dat alle genoemde bedragen exclusief eventueel verschuldigde BTW is.

Aandachtspunt bij dit uitgangspunt is dat het model geen standaard omrekening bevat van de gevraagde VON-prijs¹ van de te realiseren bebouwing naar de uitgerekende grondwaarde exclusief BTW. Voor wat betreft het hanteren van het model bij de beoordeling van de pilotprojecten is deze aanpassing wel doorgevoerd in het model.

Rekenen - inhoudelijke uitgangspunten

Zoals aangegeven gaat het model behorende bij de Ruimte voor Ruimte-regeling van een aantal vastgestelde elementen uit voor het bepalen van de kosten en opbrengsten. In deze paragraaf wordt een aantal van deze elementen uitgelicht en toegelicht welke keuzes gemaakt zijn in het kader van de berekeningen. Elementen die niet bij deze uitgangspunten zijn benoemd worden nader uitgewerkt bij de doorrekening van de betreffende locatie.

Waarde van de gronden

Aan de kosten en opbrengstenkant wordt gevraagd aan te geven wat de waarde van de grond onder het vigerende bestemmingsplan en na de bestemmingswijziging is. Het bepalen van de waarde van grond is multi-interpretabel, betreft het bijvoorbeeld de waarde bij vrije verkoop, de onteigeningswaarde of de waarde in het kader van de bedrijfsvoering/boekwaarde?

Bij het bepalen van de waarde van de gronden in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling is aansluiting gezocht bij het waardebegrip zoals dat gehanteerd wordt in de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) bij het verhalen van kosten op een zelfrealisator. De Wro kent een uitgebreide invulling van het kostenverhaal, onderdeel van dit kostenverhaal is de bepaling van de zogenaamde inbrengwaarde van de gronden (de waarde waarvoor de gronden in de exploitatie worden opgenomen). De Wro schrijft voor dat deze waarde gelijkgesteld moet worden aan de waarde bij vrije verkoop, voor de bepaling van deze waarde wordt vervolgens verwezen naar artikel 40b ton en met 40f uit de Onteigeningswet.

¹ De zogenaamde vrij op naam prijs voor onroerende zaken is inclusief de verschuldigde BTW

Bij het opstellen van de berekeningen zijn de gronden niet daadwerkelijk ter plaatse getaxeerd maar is er op basis van een vergelijking een aanname van de grondwaarde ter plaatse gedaan.

Waarde van de opstallen

Voor wat betreft de bepaling van de waarde van de opstallen is eenzelfde redenering gevolgd als wat betreft de waarde van de gronden.

Voor de berekening is de aanname gedaan dat de opstallen gewaardeerd worden op basis van de nieuwbouwwaarde waarna een correctie plaatsvindt door de veroudering van de opstallen.

Verwerving

Voor wat betreft de verwerving van de nieuwbouwlocaties is het uitgangspunt geweest dat voor deze gronden, in het algemeen nu nog agrarisch in het gebruik maar gelegen op korte afstand van bestaande bebouwing, een agrarische waarde plus betaald zal moeten worden. Op het moment dat met een eigenaar gesproken wordt over de mogelijke aankoop van een perceel als compensatielocatie zal deze niet meer bereid zijn om zijn perceel over te dragen tegen de agrarische waarde. De grond is zogenaamd 'warm' geworden en kan tot een factor 10 duurder zijn dan de agrarische waarde.

Kosten saneren bestaande locatie en inrichting nieuwe locatie

De kosten voor de sanering van de bestaande locatie en de inrichting van de nieuwe locatie zijn door middel van beschikbare civieltechnische kosten kentallen benaderd. Er is dus uitdrukkelijk geen rekening gehouden met eventueel specifieke locatiemarkeringen die tot hogere dan wel lagere kosten kunnen leiden.

VON-prijs

Op basis van de geschetste woonmilieus en een beperkt marktonderzoek zijn aannames gedaan over de mogelijke waarde van de nieuwe opstallen.

Stichtingskosten

De stichtingskosten zijn door middel van kentallen op basis van het veronderstelde woonmilieu bepaald. Wederom geldt hier de opmerking dat eventueel locatie- dan wel opstalspecifieke kenmerken niet zijn meegenomen. Deze zouden tot een aanzienlijke bijstelling kunnen leiden.

Grondwaarde

Het model berekent op basis van de VON-prijs en de stichtingskosten de zogenaamde residuele grondwaarde. Door de VON-prijs te verminderen met de BTW, de bouwkosten en bijkomende kosten resulteert de waarde die aan de gronden kan worden toegekend.

Waarde bestemmingswijziging gronden buiten exploitatiegebied

Bij een aantal van de voorgestelde projecten zijn bedrijfs-woningen betrokken die hoogstwaarschijnlijk na toepassing van de regelingen een 'normale' woonbestemming krijgen. Deze woningen zijn hierdoor beter verkoopbaar geworden en verondersteld mag worden dat dit dan ook tot uitdrukking zal komen in de waarde van de woningen.

Het tot nu toe gebruikte model behorende bij de Ruimte voor Ruimte-regeling biedt echter geen mogelijkheid een dergelijke waardevermeerdering te verwerken. De betrokken woningen maken geen onderdeel uit van het exploitatiegebied en zijn derhalve dan ook niet betrokken in de berekening voor de pilotprojecten.

Voor de eindgebruiker van de regeling kan de bovenstaande waardevermeerdering van zijn onroerende zaak weldegelijk een belangrijk aspect zijn om al dan niet van de regeling gebruik te maken. Om te komen tot een bepaling van de waardevermeerdering van de onroerende zaak buiten het exploitatiegebied zal niet ontkomen kunnen worden tot het opstellen van een taxatie van de onroerende zaak in de huidige staat en na toepassing van de regeling met de bijbehorende bestemmingwijziging.

4.5 Modelovereenkomst Ruimte voor Ruimte

De voorbeeld- overeenkomst is op bepaalde plaatsen voorzien van een cursief gedrukte tekst.
De cursief gedrukte tekst betreft een toelichting op de betreffende bepaling.

Partijen:

De gemeente, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Burgemeester, de heer / mevrouw....., handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van....., hierna te noemen “**de gemeente**”,

Toelichting: Eventueel een tweede gemeente wanneer saneringslocatie en compensatielocatie zich niet op het grondgebied van dezelfde gemeente bevinden en eventueel andere betrokken bestuursorganen of organisaties.

en

De heer/mevrouw....., wonende te, aan de, hierna te noemen “de initiatiefnemer”.

In aanmerking nemende, dat:

- De provincie Noord-Holland streeft naar duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied van Noord-Holland.
- Het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid door middel van het ruimte voor ruimte concept de ontwikkeling van extra woningbouw in het landelijk gebied van Noord-Holland mogelijk maakt als compensatie voor de sloop van storende en/of niet passende bebouwing of functies.
- De provincie Noord-Holland daartoe een Beleidsregel ruimte voor ruimte in Noord- Holland heeft ontwikkeld die voor provinciale medewerking onder meer als voorwaarde stelt dat rechten en plichten van betrokken gemeente(n) en initiatiefnemer in een ruimte voor ruimte overeenkomst worden vastgelegd.
- De initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om....*(korte omschrijving van ontwikkelingsproject , bijvoorbeeld sloop en de compenserende kwaliteitsverbeterende maatregelen elders of eventueel ter plaatse)*... te ontwikkelen in het landelijk gebied van.....;
- De gemeente onder de in deze overeenkomst nader gestelde voorwaarden kan instemmen met de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling;
- Partijen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst dienen te houden aan de wettelijke kaders van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en alle andere relevante wetgeving;
- Partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;
- Partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: begripsomschrijvingen

In deze overeenkomst hebben de onderstaande begrippen de in dit artikel vermelde betekenis:
 Ontwikkeling: *(op saneringslocatie:..... Omschrijvingen op compensatielocatie....omschrijving)*
 Duurzame kwaliteitsverbetering: *(op saneringslocatie..... en op compensatielocatie: omschrijving).* *Strikte omschrijving als onderdeel van de compensatie, als bedoeld in artikel 3.), bijvoorbeeld bouw van woningen, voorzieningen, inplantingen, etc. Kaarten en documenten in bijlage bijvoegen)*

Artikel 2: Ontwikkeling

Initiatiefnemer beoogt op de sanerings- en compensatielocatie, kadastraal bekend als....., (zie kaarten artikel 1) de volgende ontwikkeling te realiseren: *(Toelichting: kaart- en planmateriaal over de ontwikkeling van de te saneren locatie en de compensatielocatie door initiatiefnemer (bijvoorbeeld sloop van gebouwen andere werken, aanleg van voorzieningen etc. laten overleggen en dit als bijlage onderdeel te laten uitmaken van de overeenkomst. In dit artikel kan daarnaar worden verwezen en zo wordt het zo concreet als mogelijk.*

Artikel 3: Verplichtingen initiatiefnemer

(Toelichting: Tegenprestatie zo Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Resultaatgericht en Tijdsgebonden (SMART)-mogelijk formuleren, hierbij kunnen in elk geval de volgende bepalingen worden opgenomen:)

3.1 Initiatiefnemer moet de in artikel 1 bedoelde kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk gelijktijdig met de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling realiseren. De kwaliteitsverbetering moet uiterlijk ...jaar *(toelichting: maatwerk, planten/snoeien/rooien is seizoensgebonden)* na de start van de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling zijn gerealiseerd.

3.2 Initiatiefnemer moet met de realisatie van de ontwikkeling van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling wachten tot het moment dat de in artikel 1 bedoelde kwaliteitsverbetering noodzakelijke planologische procedures rechtskracht bezitten. *(Toelichting: Als initiatiefnemer aantoont dat dit in de praktijk niet mogelijk is, kan van deze bepaling worden afgeweken. De koppeling tussen de uitvoering van de "rode" ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering op de saneringlocatie of op de compensatielocatie moet wel gegarandeerd blijven)*

3.3 Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische procedures te waarborgen of te bevorderen, die noodzakelijk zijn ter realisering van de van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling en de in artikel 1 bedoelde kwaliteitsverbetering.

3.4 Initiatiefnemer moet met de realisatie van de ontwikkeling van de compensatielocatie wachten tot het moment dat de realisatie van de saneringslocatie (sloop, afvoer van sloopmateriaal, intrekken van vergunningen en de herinrichting) daadwerkelijk heeft plaatsgevonden en de gemeente hierover is bericht.

3.5 De initiatiefnemer moet de gemeente berichten over de feitelijke realisatie van de in artikel 1 bedoelde kwaliteitsverbetering en in ieder geval binnen *(nader af te spreken termijn).*

3.6 Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering op de compensatielocatie, zoals beschreven in artikel 1, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.

3.7 *(Toelichting: Indien initiatiefnemer eigenaar is van de gronden waarop de kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 1 wordt gerealiseerd, wordt de volgende bepaling opgenomen:)* Bij vervreemding van of vestiging van een recht op de onroerende zaak op de compensatielocatie dient de inhoud van deze overeenkomst te allen tijde als kwalitatief beding woordelijk opgenomen te worden in een akte van levering of vestiging van zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

3.8 Initiatiefnemer dient gemeente onverwijld van een voorgenomen verkoop in kennis te stellen. *(Toelichting: Indien een derde eigenaar is van de gronden waarop initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid moet realiseren, wordt de volgende bepaling opgenomen:)*

3.9 Initiatiefnemer is verplicht met de eigenaar van de onroerende zaak op de compensatielocatie overeenstemming te bereiken over de inhoud van deze overeenkomst.

3.10 Initiatiefnemer moet overeenstemming bereiken met de eigenaar van de onroerende zaak dat de inhoud van deze overeenkomst als kwalitatieve verplichting zal overgaan op diegene die de desbetreffende onroerende zaak onder

bijzondere titel zal verkrijgen, en dat mede gebonden zijn zij die van de eigenaar van de betreffende onroerende zaak het zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht zullen verkrijgen.

3.11 Bij niet nakoming van de verplichtingen genoemd in dit artikel is initiatiefnemer een direct opeisbare boete verschuldigd van € ten behoeve van de gemeente

3.12 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet dat initiatiefnemer verantwoordelijk en aansprakelijk blijft ten aanzien van de realisatie en instandhouding van de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering.

Artikel 4: Verplichtingen gemeente(n)

4.1 De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor realisering van de ontwikkeling en de duurzame kwaliteitsverbetering zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.

4.2 De gemeente heeft de verplichting om zo spoedig mogelijk een sloopvergunning te verlenen en controle op de sloopwerkzaamheden uit te oefenen om daarmee de ontwikkeling op de saneringslocatie mogelijk te maken.

4.3 De gemeente heeft de verplichting om tijdig alle milieu- en andere vergunningen in te trekken.

4.4 De gemeente heeft de verplichting om na realisering van de ontwikkeling op de saneringslocatie zo spoedig mogelijk een bouwvergunning en/of aanlegvergunning en zo nodig een sloopvergunning te verlenen voor de realisatie van de compensatielocatie.

Artikel 5: Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarden dat de overeenkomst wordt ontbonden indien initiatiefnemer niet binnen 6 maanden na inwerkingtreding van deze overeenkomst een aanvraag voor een sloopvergunning en het intrekken van eventuele geldende vergunningen bij de gemeente heeft ingediend en niet binnen 6 maanden na realisatie van de ontwikkeling op de

saneringslocatie een bouwvergunning en/of aanlegvergunning of een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening/Woningwet bij de gemeente heeft ingediend ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling van de compensatielocatie.

Artikel 6: Waarborging uitvoering

6.1 Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van initiatiefnemer zoals beschreven in artikel 3 van deze overeenkomst, stelt initiatiefnemer uiterlijk op de datum van ondertekening van deze overeenkomst, of zoveel later als partijen nader zullen overeenkomen, een bankgarantie ter hoogte van €.... *(Toelichting: geraamde kosten van de kwaliteitsverbetering en de kosten voor 10 jaar onderhoud van de kwaliteitsverbetering)* vermeerderd met een opslagpercentage van 10% over dit bedrag ten name van de gemeente.. *(Toelichting: eventueel kan de bankgarantie in twee delen worden gesplitst, één bankgarantie voor de realisatie en één bankgarantie voor de instandhouding)*

6.2 Indien de kwaliteitsverbetering niet binnen de termijn zoals aangegeven in artikel 3.1 is gerealiseerd vervalt de bankgarantie in zijn geheel aan de gemeente die daarmee zo spoedig mogelijk (het ontbrekende deel) van de kwaliteitsverbetering laat uitvoeren.

Artikel 7: Publiekrechtelijke positie

Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

Artikel 8: Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt na ondertekening in werking en geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als naleving van afspraken uit deze overeenkomst in alle redelijkheid kan worden geëist.

Artikel 9: Wijziging

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van de intentieovereenkomst

Artikel 10: Toepasselijk recht en geschillenregeling

10.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

10.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement

Artikel 11: Onvoorziene omstandigheden

11.1 Het kan zijn dat zich na de totstandkoming van deze overeenkomst omstandigheden voordoen, welke partijen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet hebben voorzien of waarvan zij de consequenties ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet hebben kunnen overzien.

11.2 Indien die omstandigheden respectievelijk consequenties zodanig van aard zijn dat de reeds gesloten overeenkomst of onderdelen daarvan in redelijkheid niet gehandhaafd kunnen worden, treden partijen op verzoek van de meest gereede partij met elkaar in overleg teneinde deze overeenkomst te wijzigen, aan te vullen of -wanneer een andere oplossing niet tot de mogelijkheden behoort- te ontbinden, rekening houdend met wederzijdse belangen en de strekking van deze overeenkomst.

Artikel 12 Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

Bankgarantie;

(Toelichting: alle bijgevoegde kaart- en planmateriaal vermelden)

Deze bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud d.d.

Gemeente

Initiatiefnemer

HAARLEM, FEBRUARI 2009



RUIMTE VO