

Exploitatieplan
'Limmen - Zandzoom', tiende herziening
Behorende bij het bestemmingsplan
'Limmen - Zandzoom', uitwerkingsplan 'Limmen,
Runxputteweg '

Gemeente Castricum

November 2023

Projectnummer R. 152410-871-12

NL.IMRO.0383.BPL10zandzoom-VE10

Procedureoverzicht

<i>Fase</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp	29 november 2023
Vaststelling	28 maart 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Situering plangebied	4
1.2	Voorziene ontwikkeling plangebied	4
1.3	Doel van het exploitatieplan	6
1.4	1 ^e herziening inclusief eerste uitwerkingsplan	7
1.5	2 ^e herziening inclusief tweede uitwerkingsplan	7
1.6	3 ^e herziening	7
1.7	4 ^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom	7
1.8	5 ^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom	8
1.9	6 ^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom	8
1.10	7 ^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom	8
1.11	8 ^e herziening exploitatieplan Limmen Zandzoom	8
1.12	9 ^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom	8
1.13	10 ^e herziening exploitatieplan Limmen Zandzoom	9
1.14	Leeswijzer	9
2	Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling	10
2.1	Relatie planologische maatregel	10
2.2	Relatie omliggende ontwikkelingen	10
2.3	Exploitatieplangrens	11
2.4	Aanpassing exploitatieplangebied na 8 ^e herziening	13
2.5	Eigendomssituatie	14
2.6	Uitwerkingsplan Limmen, Runxputteweg	15
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	17
3.1	Bouwrijp maken van het gebied	17
3.2	Aanleg nutsvoorzieningen	17
3.3	Woonrijp maken	18
3.4	Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen	18
4	De exploitatieopzet	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Parameters	19
4.3	Eigendomssituatie	19
4.4	Ruimtegebruik	20
4.5	Programma	20
4.6	Fasering	21
4.7	Kosten	22
4.7.1	Algemeen	22
4.7.2	Inbrengwaarden gronden	23
4.7.3	Sloopwerken en saneringen	24
4.7.4	Onderzoekskosten	24
4.7.5	Bouw- en woonrijp maken	24
4.7.6	Plankosten	24
4.7.7	Planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen)	25
4.8	Opbrengsten	26
4.9	Exploitatieopzet	27
4.9.1	Gewogen basiseenheden	27
4.9.2	Exploitatiebijdrage	28
5	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	29

5.1	Jaarlijkse herziening	29
5.2	Eindafrekening	29
6	De procedure	30
6.1	De procedure	30
6.2	Zienswijzen exploitatieplan negende herziening	30
Deel B –	Regels	31

Bijlage 1	Kaart exploitatieplangebied
Bijlage 2	Overzichtstekening met eigendomssituatie
Bijlage 3	Kaart Fasering Limmen Zandzoom
Bijlage 4	Verbeelding 'Uitwerkingsplan Runxputteweg'
Bijlage 5	Taxatie inbrengwaarde
Bijlage 5a	Taxatierapport inbrengwaarden
Bijlage 5b	Addendum taxatierapport inbrengwaarden
Bijlage 6	Resultaten plankostenscan 2017
Bijlage 7a	Exploitatieopzet totaal
Bijlage 7b	Exploitatieopzet 'nog uit te werken gronden'
Bijlage 7c	Exploitatieopzet uitwerkingsplan Runxputteweg
Bijlage 8	Milieutechnische en hydraulische berekeningen
Bijlage 9	Inkoop- en aanbestedingsbeleid

1 Inleiding

1.1 Situering plangebied

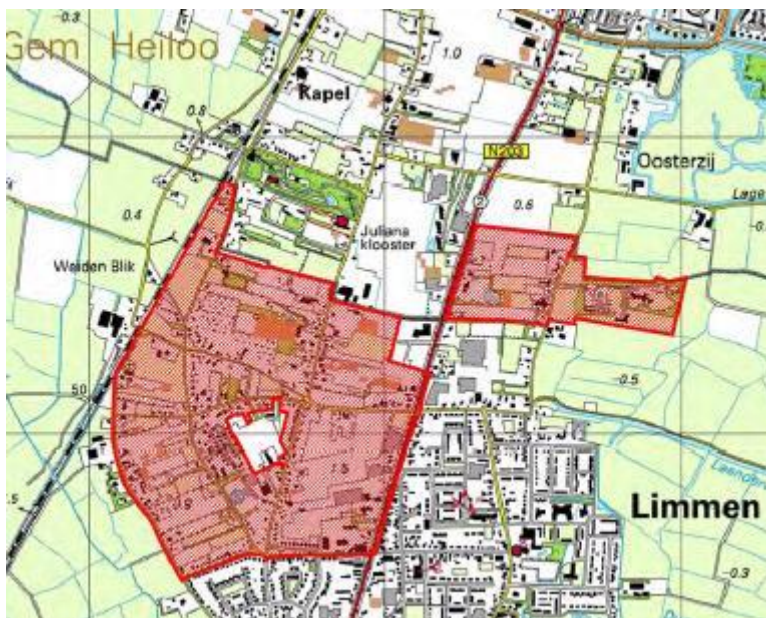
Het plangebied Limmen-Zandzoom maakt onderdeel uit van het te ontwikkelen woongebied tussen Heiloo en Limmen. Zandzoom betreft het gedeelte van het plangebied gelegen op het grondgebied van de gemeente Castricum.

Het bestemmingsplangebied bestaat uit twee deelgebieden:

- Het grootste deel bestaat uit het gebied begrensd door de gemeentegrens met de gemeente Heiloo in het noorden, de Rijksweg en het bedrijventerrein Nieuwelaan in het oosten, de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat in het zuiden en de Westerweg en de spoorlijn in het westen;
- Het kleinste deel bestaat uit het gebied begrensd door de gemeentegrens in het noorden, GGZ locatie De Oosthoek in het oosten, de Nieuwelaan in het zuiden en de Rijksweg in het westen.

De situering en begrenzing van het exploitatiegebied zijn weergegeven op afbeelding 1. Tevens is als bijlage 1 een tekening met de exploitatieplangrenzen bijgevoegd.

Afbeelding 1. Situering Exploitatiegebied Limmen-Zandzoom



Bron: Bestemmingsplan Limmen - Zandzoom

1.2 Voorziene ontwikkeling plangebied

De ontwikkelingen in het gebied tussen Heiloo en Limmen betreft een groot woongebied met in totaal 2000 – 2400 woningen. Het integrale Programma Nieuwe Strandwal (voorheen bekend als het project Wonen in het groen) kent drie onderdelen: woningbouw, een nieuwe aansluiting op de Rijksweg A9 en

investeringen in groen. Het Programma Nieuwe Strandwal bevindt zich in het landelijke gebied tussen Heiloo en Limmen en valt buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening mag geen nieuwe woningbouw worden ontwikkeld in het landelijk gebied. In afwijking van deze bepaling is nieuwe woningbouw mogelijk indien de woningbouw onderdeel uitmaakt van een transformatiegebied. Een transformatiegebied betreft een 'Gebiedsontwikkeling vanuit integrale opgave voor wonen, water, recreatie, natuur, en bedrijvigheid op basis van landschappelijke kwaliteit en identiteit'.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het Programma Nieuwe Strandwal als transformatiegebied aangeduid. In de structuurvisie van de provincie is het projectdoel van dit transformatiegebied omschreven: "het realiseren van een woonlandschap met groene allure plus ruimte voor luxe woonmilieus", met als onderdelen:

1. het realiseren van 2.000 á 2.400 woningen;
2. investeren in de kwaliteit van het landelijke gebied via natuur, water, recreatie en archeologie.
3. een goede ontsluiting via een nieuwe aansluiting op de A9;

De ontwikkeling van de woningbouw in de Zandzoom is alleen mogelijk in combinatie met de aanleg van de aansluiting A9. Op het grondgebied van de gemeente Castricum gaat het om 500-600 woningen die worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied Richtinggevend zijn het Structuurplan Limmen-Zandzoom (2007), het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo/Limmen (2005), de Strategische Visie Buiten Gewoon Castricum (2006), de Actualisatie daarvan (2014), het Ruimtelijk plan landelijk gebied (2008) en de gebiedsvisie Zandzoom Limmen (2013).

In de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 is de aansluiting A9 en de daaruit voortvloeiende natuurontwikkeling en -compensatie benoemd als bovenwijkse voorziening. De nieuwe aansluiting op de Rijksweg A9 is onderdeel van het Programma Nieuwe Strand. De aansluiting A9 is geprojecteerd ter hoogte van de Lagelaan ten noorden van de grens van Limmen met Heiloo. Onderdeel van de aansluiting A9 is een ontsluitingsweg parallel aan de A9 richting de Boekelermeer. In november 2015 zijn Rijkswaterstaat, de Provincie en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo akkoord gegaan met de Realisatieovereenkomst A9 en het beschikbaar stellen van de financiële middelen.

Het bestemmingsplan voor de aansluiting A9 is opgesteld en in procedure gebracht en vastgesteld. Echter, in september 2019 heeft de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd in verband met de uitspraak van de Raad van State inzake stikstofproblematiek in mei van hetzelfde jaar. De betrokken gemeenten en de provincie staan nog steeds achter de plannen en werken aan een nieuw bestemmingsplan.

Van de woningen in het Limmer deel van de Zandzoom werd eerder uitgegaan van de realisatie van circa 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, circa 30% in de middeldure prijsklasse en circa 30% in de hogere prijsklasse.

In 2013 is de Woonvisie Regio Alkmaar vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat de regio bij nieuwbouw de regel hanteert dat minimaal 30% van het aantal woningen sociaal moet zijn. De gemeenteraad heeft, in het kader van de voortgangsrapportage september 2015, het kaderstellende besluit genomen de opgave van het aandeel sociale huur- en/of koopwoningen te bepalen op minimaal 30% van het totaal aantal woningen dat binnen het bestemmingsplan 'Limmen – Zandzoom' gerealiseerd wordt in de categorie 1 tot en met 4. Deze wijziging van het woonbeleid is middels een partiele herziening van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom doorgevoerd.

De woningdichtheid zal het hoogste zijn in de zone tussen de Rijksweg en de Hogeweg. Hier wordt een woningdichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd. In het gebied tussen de Westerweg en de Hogeweg zal de woningdichtheid lager zijn, namelijk gemiddeld 15 woningen per hectare. Een gedeelte van de groene buffer mag worden benut voor de realisatie van buitenplaatsen. Hiertoe behoort binnen het plangebied van het voorliggende plan het gebied ten oosten van de Rijksweg. In deze gebieden zal een dichtheid van circa 5 woningen per hectare worden gerealiseerd. De inrichting van het gebied van de voormalige psychiatrische inrichting Oosthoek vindt plaats in overleg met de provincie Noord-Holland.

Grenzend aan het plangebied ligt een bedrijventerrein (bedrijventerrein Nieuwelaan). Om een overgang te realiseren tussen wonen en werken, is in de overgang voorzien tussen beide functies. Dit is deels in de vierde herziening, deels in voorliggende herziening verwerkt.

1.3 Doel van het exploitatieplan

Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

1. een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van locatie-eisen: bepalingen omtrent de kwaliteit van de inrichting;
2. een juiste uitvoering van de werken die nodig zijn om te komen tot de hiervoor genoemde ruimtelijke kwaliteit door het stellen van regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
3. een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de grondexploitatie (kostenverhaal).

Veel gronden in het exploitatieplangebied Limmen-Zandzoom zijn in bezit van particuliere eigenaren. Aangezien voor deze gronden (nog) geen anterieure overeenkomsten zijn afgesloten waarin het kostenverhaal en de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zijn geregeld, geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente alle kosten maakt. Met de systematiek van de exploitatieopzet wordt in onderhavig globale exploitatieplan bij de bepaling van de exploitatiebijdrage van een private partij nog geen rekening gehouden met de kosten die deze partij zelf maakt. Bij de uitwerking van het globale exploitatieplan zal hier wel rekening mee worden gehouden. Dit gezien het feit dat de uiteindelijke invulling van het gebied met de uitwerkingsplannen concreet zal zijn.

Onderhavige herziening van het exploitatieplan betreft de 8e herziening. De eerdere herzieningen worden hier nogmaals kort benoemd.

1.4 1^e herziening inclusief eerste uitwerkingsplan

Met ingang van september 2012, na uitspraak van de Raad van State, is het exploitatieplan onherroepelijk geworden. Derhalve dient het exploitatieplan, in gevolge artikel 6.15 lid 1 Wro te worden herzien.

Tegelijkertijd met de voornoemde wettelijke plicht om het exploitatieplan te herzien is het eerste uitwerkingsplan, 'Uitwerkingsplan fase 1', verwerkt.

Naast het verwerken van het uitwerkingsplan Fase 1 zijn er een aantal technische wijzigingen doorgevoerd, waaronder een actualisatie van de inbrengwaarde.

De eerste herziening van het exploitatieplan, inclusief de uitwerking van fase 1 (a en b) is op 2 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum.

1.5 2^e herziening inclusief tweede uitwerkingsplan

De tweede herziening van het exploitatieplan zag op het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan fase 1c. Het betrof het planologisch mogelijk maken van de bouw van 9 woningen.

Naast het verwerken van het tweede uitwerkingsplan is het exploitatieplan geïndexeerd. Hierbij is tevens een opbrengstenstijging van 1% doorgevoerd. De prijspeildatum van het exploitatieplan is 1 januari 2016.

De tweede herziening van het exploitatieplan inclusief de uitwerking van fase 1c is op 30 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum

1.6 3^e herziening

De derde herziening van het exploitatieplan hing samen met de doorgevoerde partiele herziening van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom. Deze partiele herziening betrof in hoofdzaak een 'technische' aanpassing naar aanleiding van een gewijzigd woonbeleid binnen Castricum.

De derde herziening van het exploitatieplan in verband met de partiele herziening van het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom is op 8 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum.

1.7 4^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom

De 4^e herziening betrof de uitwerking van de tweede fase van Limmen-Zandzoom, opgedeeld in drie 'deelgebieden' en de uitwerking van de locatie waar een supermarkt was voorzien. Tevens is in laatstgenoemde uitwerking ook de benodigde aanpassing van de kruising Visweg planologisch geregeld. Deze aanpassing had geen invloed op het exploitatieplan.

In het deelgebied Dronenlaantje is met de eigenaar van een perceel aan de Pagelaan is op 29 september 2016 een posterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot het ontwikkelen van een vrijstaande woning. Met de eigenaar van een perceel aan Hogeweg te Limmen, liggend in het deelgebied

Nieuwelaantje, is op 25 april 2017 een posterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot het ontwikkelen van een vrijstaande woning.

Met Deen Vastgoed Winkels B.V. is voorts op 15 juni 2017 een posterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot het ontwikkelen van het perceel Visweg/ Rijksweg te Limmen, met betrekking tot het ontwikkelen van een supermarkt, boomsingel en parkeerterrein. Deze ontwikkelingen zijn verwerkt in deze 4e herziening van het exploitatieplan.

1.8 5^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom

De vijfde herziening van het exploitatieplan zag op het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Limmer Linten, fase 3d, Visweg-Pagenlaan'. Het betrof het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van fase 3D die voorziet in de realisatie van 8 woningen.

Naast het verwerken van het uitwerkingsplan is het exploitatieplan geïndexeerd. De prijspeildatum van de vijfde herziening van het exploitatieplan is 1 januari 2020.

1.9 6^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom

De zesde herziening van het exploitatieplan zag op het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Limmer Linten, fase 3b, Visweg-zuid'. Het betreft het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van fase 3B die voorziet in de realisatie van 29 woningen.

1.10 7^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom

De zevende herziening van het exploitatieplan zag op het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Limmer Linten, fase 3A, Visweg-zuid'. Het betreft het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van fase 3B die voorziet in de realisatie van 30 woningen.

1.11 8^e herziening exploitatieplan Limmen Zandzoom

De achtste herziening van het exploitatieplan ziet op het uitwerkingsplan 'Moerbeilint'. Het betreft het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van fase B Noord (Moerbeilint) die voorziet in de realisatie van 20 appartementen en 28 grondgebonden woningen. Op afbeelding 2 is de verbeelding van het uitwerkingsplan weergegeven.

Het uitwerkingsplan Moerbeilint is op het moment van voorliggende negende herziening nog in procedure.

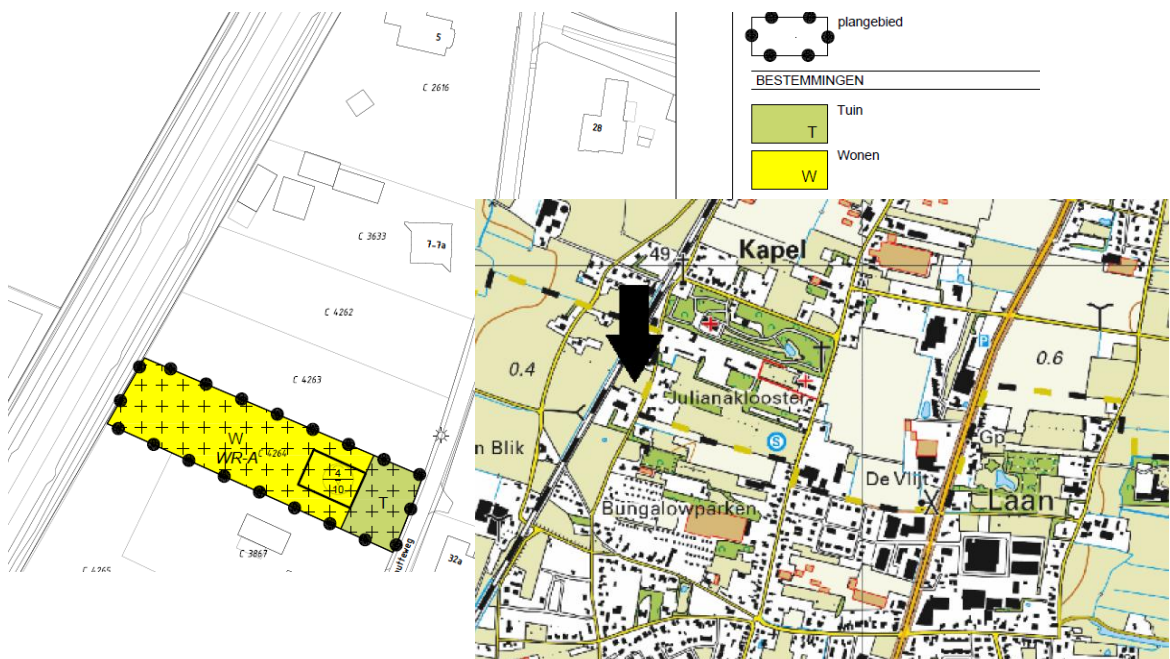
1.12 9^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom

De negende herziening van het exploitatieplan zag op de verwerking van het uitwerkingsplan 'Notenlint' en het uitwerkingsplan 'Acacialint'. Het uitwerkingsplan Notenlint betrof het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van 30 appartementen en 40 grondgebonden woningen en het uitwerkingsplan Arcacialint op de ontwikkeling van 18 appartementen en 19 grondgebonden woningen.

1.13 10^e herziening exploitatieplan Limmen Zandzoom

De tiende herziening van het exploitatieplan ziet op de verwerking van het uitwerkingsplan 'Limmen, Runxputteweg'. Het uitwerkingsplan ziet op het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van één vrijstaande woning. Op afbeelding 2 is de verbeelding van het uitwerkingsplan weergegeven.

Afbeelding 2 Verbeelding uitwerkingsplan Limmen, Runxputteweg



1.14 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de globale exploitatieopzet en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening.

2 Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling

2.1 Relatie planologische maatregel

Voorliggende herziening van het exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' en de in hoofdstuk 1 beschreven uitwerkingsplannen. De uitgangspunten in het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen gelden ook voor dit exploitatieplan.

Het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' betreft, mede gezien de looptijd en het ontwikkelingsgerichte karakter, een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. De gemeente had bij het opstellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan nog geen gedetailleerde plannen voor de invulling van de delen van het gebied. Het oorspronkelijke exploitatieplan had, overeenkomstig artikel 6.13 lid 3 Wro, dan ook een globaal karakter.

Tegelijkertijd met het vaststellen van de uitwerkingsplannen voor de globaal bestemde gronden, zoals weergegeven in hoofdstuk 1, is ook het exploitatieplan herzien voor de uitgewerkte deelgebieden. In het exploitatieplan, behorende bij het uitwerkingsplan, worden waar nodig nadere regels gesteld aan de werken en werkzaamheden, nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied. Tevens zullen in de herziene exploitatieplannen, indien gewenst, regels worden opgenomen ten aanzien van woningbouwcategorieën.

2.2 Relatie omliggende ontwikkelingen

De ontwikkeling Limmen-Zandzoom maakt onderdeel uit van het grotere project 'Wonen in het Groen Heiloo/Limmen'. Het doel van dit project is verwoord in de bestuursovereenkomst van 16 december 2005, die getekend is door de provincie Noord-Holland en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo:

- De realisatie van 2.000 - 2.400 woningen waarvan 250 - 300 woningen in het Topsegment.
- De realisatie van 200 hectare natuur inclusief waterberging en faunapassages onder de spoorlijn, enkele wegen en een netwerk van fiets- en wandelpaden ter verbetering van de aansluiting van de woongebieden op het landelijk gebied, inclusief tunnels onder de spoorlijn en de A9.
- Een verbetering van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de kernen Limmen, Akersloot, en de gemeente Heiloo door realisering van een aansluiting A9 bij Heiloo, gepaard gaande met meer dan 100 hectare aanpassingen van het omliggende landelijk gebied voor natuur en waterberging.

In de bestuursovereenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de verdeling van de investeringen in het groen en de aansluiting A9. In de Overeenkomst Nieuwe Strandwal 2014 (ONS) is de gemeente Castricum overeengekomen met de gemeente Alkmaar, de gemeente Heiloo en de provincie Noord Holland welk bedrag gemeente voor haar rekening neemt en hoe wordt opgegaan met

meerwerk. De financiële consequenties hiervan voor de gemeente Castricum zijn onder andere verwerkt in de Nota Bovenwijks van de gemeente Castricum:

- Voor de aansluiting A9 worden bijdragen geleverd vanuit de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Boekelermeer (Alkmaar en Heiloo) en woningbouw (Castricum en Heiloo).
- Voor de Groenprojecten worden bijdragen geleverd vanuit de woningbouw. De bijdrage voor de gemeente Castricum is € 2.875.000,-.

Gelet op eerder gemaakte afspraken door de voormalige gemeente Limmen, met betrekking tot andere woningbouwplannen in Limmen, is het woningbouwproject Limmen-Zandzoom gemaximeerd op 566 woningen, waarvan 63 woningen in het Topsegment en 8 woon-werk units.

Als gevolg van de eerdere afspraken hebben een drietal ontwikkelingen in het (aangrenzende) Zandzoomgebied in Limmen geen financiële relatie met het project Limmen-Zandzoom en hebben hun eigen exploitatie. Dit zijn:

- ontwikkeling van 8 topkavels;
- het bedrijventerrein Nieuwelaan;
- het woningbouwplan Hogeweg – Pagenlaan.

2.3 Exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied Limmen-Zandzoom geldt dat het exploitatieplangebied kleiner is dan het bestemmingsplangebied. De particuliere percelen binnen het bestemmingsplangebied die positief bestemd zijn vallen niet in het exploitatieplangebied. De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op kaart in bijlage 1. Daarop zijn tevens plangebieden van de vastgestelde uitwerkingsplannen aangegeven.

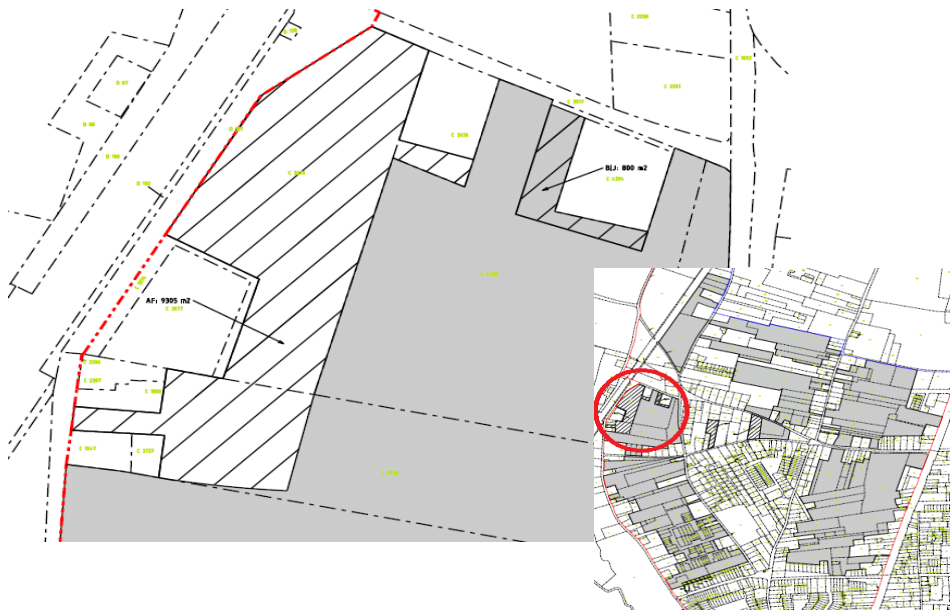
Met het tweede uitwerkingsplan zijn er tevens gronden die de definitieve bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Op afbeelding 5 is dit weergegeven. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro meer voorzien. Het exploitatieplangebied is hiermee kleiner geworden ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplangebied.

Afbeelding 3 Uitwerkingsplan 1c – bestemming tuin

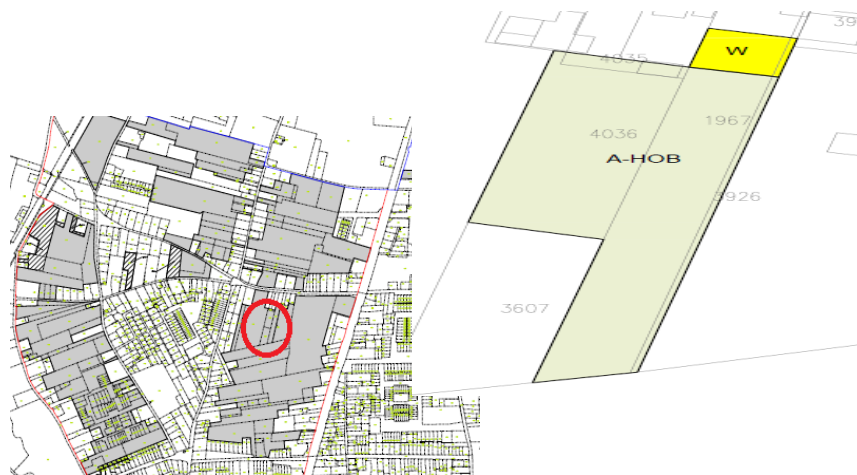


Ook met de derde herziening is het exploitatieplangebied gewijzigd in oppervlakte. Op de afbeeldingen 4a, 4b en 4c zijn de betreffende gronden weergegeven.

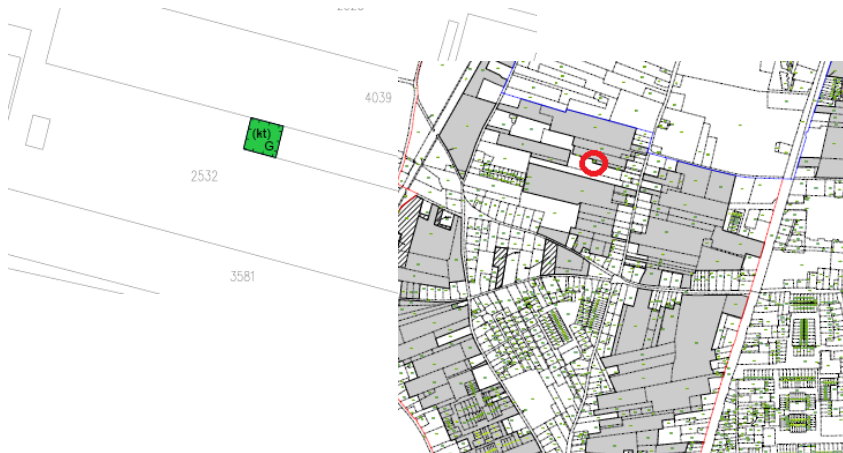
Afbeelding 3a Derde herziening – wijziging exploitatieplangebied



Afbeelding 3b Derde herziening – wijziging exploitatieplangebied



Afbeelding 3c Derde herziening – wijziging exploitatieplangebied



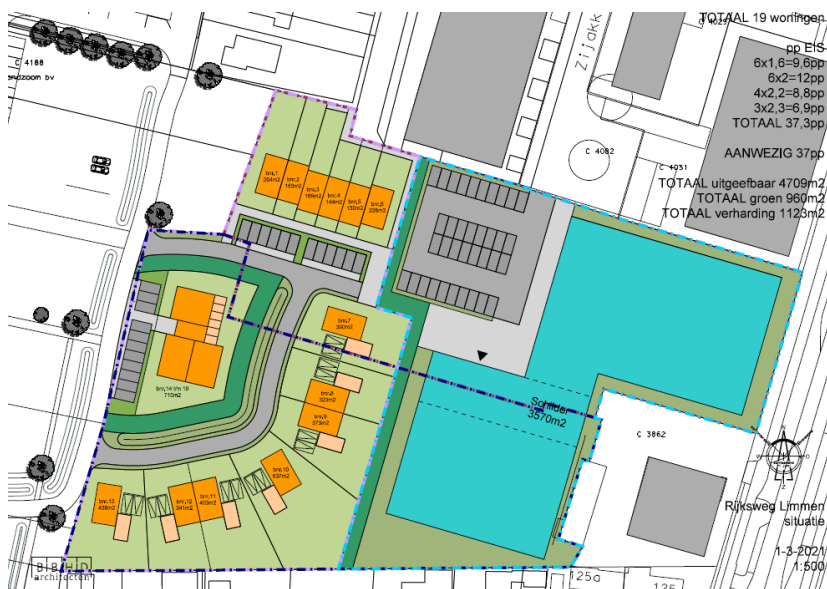
2.4 Aanpassing exploitatieplangebied na 8^e herziening

Met de 8^e herziening zijn er wijzigingen doorgevoerd in de oorspronkelijke exploitatieplangrens. Het betreft een tweetal locaties waarvoor een apart bestemmingsplan is opgesteld in verband met een strijdigheid met de uitwerkingsregels van het oorspronkelijke bestemmingsplan Limmen Zandzoom. Het gaat om de volgende locaties:

Plangebied Tuinderserf

Voor dit plangebied is inmiddels het bestemmingsplan 'Zandzoom Tegro-Schilder, locatie Rijksweg Limmen' in voorbereiding. Het betreft het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 19 woningen en een bedrijfskas. Op afbeelding 4 is de invulling van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 4 Plangebied Zandzoom Tegro-Schilder, locatie Rijksweg



Plangebied Rotonde/Rijksweg

Voor deze locatie is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk in verband met het realiseren van de bestemming horeca. Daarnaast worden er 4 appartementen gerealiseerd boven de horeca gelegenheid. Verder is een deel van de percelen nodig voor de realisatie van de rotonde op de Rijksweg. De invulling van het plangebied is op afbeelding 5 weergegeven.

Afbeelding 5 Plangebied Rotonde/Rijksweg



Door voornoemde plangebied uit het exploitatieplan te halen neemt de oppervlakte van het oorspronkelijke exploitatieplangebied verder af. Het gaat om de percelen weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Percelen uit exploitatieplan genomen ivm nieuw bestemmingsplan

Tuindersef	Oppervlakte	Rotonde Rijksweg	Oppervlakte
C 4081	6.828	C 3720	3.096
C 3552	5.985	C 4525 ged.	401
C 3861	910		
Totaal	13.723		3.497

Verder zijn de woningen die in beide plangebieden zijn voorzien (totaal 23 woningen) gecorrigeerd op het aantal woningen (totaal 558 woningen) zoals opgenomen in het oorspronkelijke exploitatieplan. Het totaal aantal woningen in het exploitatieplangebied komt hiermee op 535 woningen. In hoofdstuk 4 is dit verder uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt.

2.5 Eigendomssituatie

Het overgrote deel van de percelen in het exploitatieplangebied is eigendom van derden (particulieren), een aantal percelen is in eigendom van de gemeente Castricum. Een overzicht van de verschillende grondposities is weergegeven op de kaart 'Grondeigendommen', opgenomen in bijlage 2. De

eigendomssituatie is uiteraard een momentopname. Gronden in het gebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente. Verkoop aan derden is vanwege de werking van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, die op het gebied van toepassing is verklaard, niet mogelijk.

In principe wil de gemeente, vanuit haar beleidsuitgangspunt dat gestreefd wordt naar een actieve grondpolitiek, alle binnen het plangebied gelegen gronden verwerven.

Op dit moment zijn er met een tweetal partijen afspraken gemaakt.

Gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij

Zoals aangegeven in het exploitatieplan, vastgesteld op 3 februari 2011, heeft een partij binnen het woningbouwproject Limmen-Zandzoom een dominante grondpositie. Met deze partij (Driessen vastgoed) heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met als doel het oprichten van een GEM. Met deze partij (Driessen vastgoed B.V.) heeft de gemeente een Gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij opgericht; Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal C.V.

De samenwerkingsovereenkomst om tot de oprichting te komen is op 29 november 2010 ondertekend, voor de vaststelling van het exploitatieplan in februari 2011. Deze samenwerkingsovereenkomst dient derhalve te worden beschouwd als anterieure overeenkomst conform artikel 6.24 Wro.

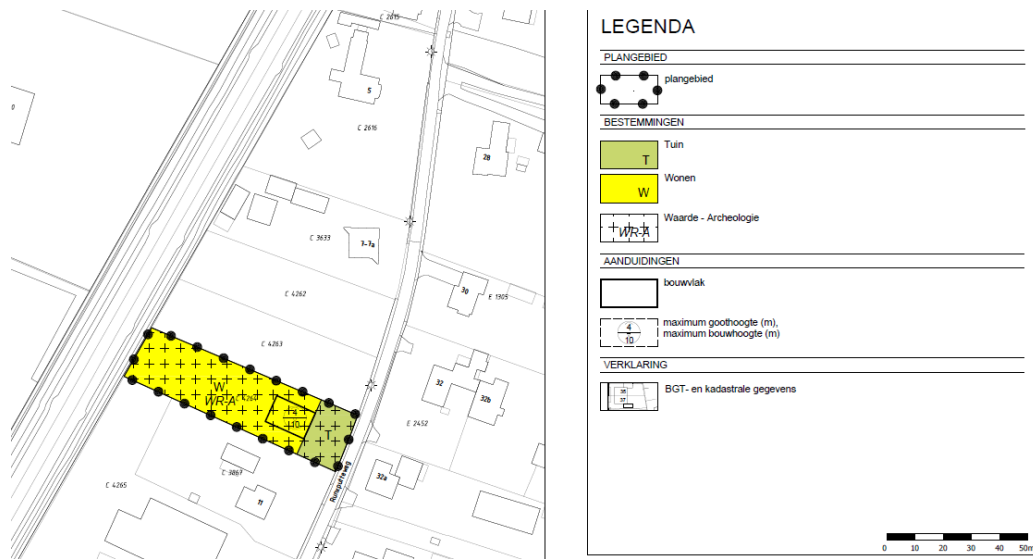
2.6 Uitwerkingsplan Limmen, Runxputteweg

Het uitwerkingsplan voor het plan Limmen, Runxputteweg voorziet in de nadere uitwerking van de globale woonbestemming.

De voorgenomen ontwikkeling van voornoemde plangebied betreft de realisatie van één vrijstaande woning. Afbeelding 6 toont de toekomstige inrichting van het plangebied.

De verbeelding behorende bij het uitwerkingsplan is opgenomen in bijlage 4.

Afbeelding 6 Verkaveling plangebied Runxputteweg



Het voornoemde uitwerkingsplan maakt dat het exploitatieplan Limmen-Zandzoom ook dient te worden uitgewerkt. Immers, het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom betreft een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht.

Voor het verwerken van het hiervoor genoemde uitwerkingsplanen zijn in onderhavige 10^e herziening van het exploitatieplan de hiervoor afgebeelde inrichtingsvoorstel als uitgangspunt genomen. De globale ramingen uit het oorspronkelijke exploitatieplan zijn op basis van de uitwerkingen nader uitgewerkt. Deze uitwerkingen resulteren in een nieuwe exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid die van toepassing is op aanvragen om omgevingsvergunningen en eventuele posterieure overeenkomsten.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

Zoals reeds aangegeven betreft het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen toegelicht welke werken en werkzaamheden zullen plaatsvinden ten aanzien van het bouwrijp maken van het gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied. De aan te leggen werken en de te verrichten werkzaamheden zullen in de verdere uitwerking van het plan en de herziening van het exploitatieplan nader worden gedetailleerd.

3.1 Bouwrijp maken van het gebied

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

- Aanleg bouwwegen voorafgaand aan de bouw van het vastgoed.
- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven van de waterpartijen en verwerken van de vrijkomende grond binnen het plangebied.
- Ophogen van delen van het plangebied.
- Aanleg van gescheiden rioolstelsel, inclusief daarbij behorende aansluiting op de bestaande riolering, plaatsen van kolken, inspectieputten, aanleg van huisaansluitingen, voorzieningen voor de verwerking/afvoer en berging van regenwater zoals genoemd in het Masterplan Water Zandzoom en indien van toepassing verplaatsing/aanpassing van het bestaande rioolstelsel.
- Aanleg van een nutstracé.
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen conform het Masterplan Water Zandzoom.
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

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

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

3.3 Woonrijp maken

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden, maximaal een half jaar na de laatste oplevering, de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg dan wel herstel van de definitieve verharding van de wegen.
- Aanleg fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen.
- Aanleg plantsoenen en parken inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen.
- Aanbrengen bebording, bebakening en belijning.

3.4 Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen

Ten behoeve van de ontwikkeling van Limmen-Zandzoom dienen enkele planstructurele elementen te worden aangelegd. Een aantal van deze elementen is volledig toerekenbaar aan het plan. Daarnaast is sprake van een aantal elementen die deels worden toegerekend aan Limmen-Zandzoom. Dit zijn de bovenwijkse voorzieningen. Voor een nadere toelichting op de bovenwijkse voorzieningen en de toerekening hiervan naar de exploitatie Limmen-Zandzoom wordt verwezen naar de Nota Bovenwijks actualisatie 2014-2015, vastgesteld op 21 oktober 2014, van de gemeente Castricum.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Dit leidt tot een exploitatiesaldo, uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2021. Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. Aangezien er voor het nog uit te werken plangebied nog geen stedenbouwkundig plan is opgesteld, is de exploitatieopzet gebaseerd op een normatieve bepaling van het ruimtegebruik, waarbij de reeds uitgewerkte deelgebieden zijn verwerkt.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

▪ rente	:	2,50%;
▪ inflatiecijfer kosten	:	2,25%;
▪ inflatiecijfer opbrengsten	:	1,00%
▪ prijspeildatum	:	1 januari 2023.

Bij een herziening van het exploitatieplan, wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt, aansluitend op de Nadere Overeenkomst Financiële Afspraken, gebruik gemaakt van de CBS index GWW totaal (2000=100).

4.3 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. Op de eigendomskaart, bijlage 2 van dit exploitatieplan, is de grondpositie in beeld gebracht. Hierop zijn de percelen van de gemeente Castricum, CV De Limmerzandzoom en samenwerkingspartner Driesen Vastgoed BV in beeld gebracht.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.6 is het exploitatieplangebied gewijzigd in de voorgaande herzieningen van het exploitatieplan in verband met de verwerking van de bijbehorende vastgestelde uitwerkingsplannen.

4.4 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van onbebouwde agrarische gronden. Daarnaast zijn enkele bedrijven en kassen aanwezig binnen het plangebied.

In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in een woonwijk. Aangezien er destijds nog geen stedenbouwkundig plan was opgesteld, is het ruimtegebruik normatief bepaald. Met het vaststellen van de uitwerkingsplannen is het ruimtegebruik van deze plangebieden meer concreet en is het ruimtegebruik bijgesteld. Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer van de gronden met een uit te werken bestemming, zoals normatief bepaald in het oorspronkelijke exploitatieplan.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan (moederplan)

Bestemming	Oppervlakte m ²	Aandeel
Uitgeefbaar	244.735	44%
Openbaar gebied ¹	309.184	56%
Totaal	553.919	100%

¹ wegen, openbaar groen en water

In tabel 3 is het ruimtegebruik per functie in het uitwerkingsplan Runxputteweg, na deze tiende herziening, inzichtelijk gemaakt.

Tabel 3 Ruimtegebruik na negende herziening

Bestemming	Nog uit te werken	UP fase 1	UP fase 1C	UP fase 2A	UP fase 2B	UP fase 2C	Supermarkt	Kruispunt Visweg	Up fase 3D	UP fase 3B	UP fase 3A	UP fase B Noord	UP Notenlint	UP Arcacialint	Up Runxputteweg	Totaal
Uitgeefbaar	67.235	23.375	6.458	19.641	16.183	6.002	2.484		4.484	8.219	10.266	11.427	18.178	13.103	1.665	208.720
Openbaar gebied	205.226	12.057	3.376	8.351	8.775	3.609	4.207	1.243	841	4.483	7.381	12.903	9.196	6.765	-	288.414
- verharding		4.780	1.926	2.236	4.237	1.903	3.744	810	240	2.665	3.536	2.694	4.524	2.914	-	
- groen en water		7.277	1.450	6.115	4.539	1.706	463	433	601	1.818	3.845	10.209	4.672	3.851	-	
Totaal	272.461	35.432	9.834	27.992	24.959	9.611	6.691	1.243	5.325	12.702	17.647	24.330	27.374	19.868	1.665	497.134

4.5 Programma

Het binnen de Limmen-Zandzoom te realiseren programma is in tabel 4 opgenomen. Een gedetailleerde verkaveling is voor de gronden met de nog uit te werken bestemming nog niet beschikbaar. Tegelijkertijd met het vaststellen van de uitwerkingsplannen, waarin diverse bestemmingen meer gedetailleerd zullen worden vastgelegd, zal ook de uitwerking van het programma worden vastgesteld. De verschillende woningbouwcategorieën waren gebaseerd op de Lokale Woonvisie. Conform de lokale woonvisie werd gestreefd om 40% van het aantal woningen, exclusief topsegment (categorie 5a, 5b en woon-werk units), te realiseren in categorie 1 en 2 en ten minste 15% kavels met particulier opdrachtgeverschap. Met de vaststelling van de partiële herziening van het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom in 2017 is dit gewijzigd naar 30%. Met de derde herziening van het exploitatieplan is dit verwerkt.

Het aandeel sociale woningbouw betrof 38% van het aantal woningen, exclusief topsegment (categorie 5a, 5b en woon-werk units). Dit aantal is

gewijzigd naar 30%. In totaal gaat het om 149 woningen in het sociale segment.

In tabel 4 is het woningbouwprogramma, na verwerking van het uitwerkingsplan Runxputteweg en de wijzigingen in de oppervlakte van het exploitatieplan gebied, zoals toegelicht in paragraaf 2.4, weergegeven.

Tabel 4 Programma Zandzoom Limmen (na 10e herziening)

Woningtype	Totaal	Nog uit te werken	UP Runxputteweg
Categorie 1; sociaal huur / koop	64	1	
Categorie 1; rijwoningen	12	1	
Categorie 2; goedkope koop	62	-	
Categorie 3; middelduur	162	28	
Categorie 4; projectmatig	86	11	
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	87	26	
Categorie 5a; projectmatig	32	32	
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	30	20	1
TOTAAL	535	119	1
Woon-werk units	8	1	
Supermarkt	1.500 m2		

4.6 Fasering

Vanwege het ingeschatte bouwtempo en de huidige marktomstandigheden is het niet gewenst om het plangebied als een geheel gelijktijdig in ontwikkeling te nemen. Het is voor een efficiënte exploitatie niet gewenst om grote hoeveelheden bouwrijpe grond langdurig braak te laten liggen. Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. In onderstaande tabel is de globale fasering van het woningbouwprogramma opgenomen. De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken zijn hieromheen gepland. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

Voor de realisatie van het totale plangebied Limmen-Zandzoom is uitgegaan gegaan van een termijn van 14 jaar. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaats vinden vanaf 2014 (uitwerkingsplan fase 1). De geplande start van de bouw van de woningen heeft plaatsgevonden in 2015 (uitwerkingsplan fase 1) en zal in fasen vorm krijgen. In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de fasering ten aanzien van de start van de werken en werkzaamheden, zoals weergegeven op de kaart 'Fasering Limmen Zandzoom', bijlage 3.

De gronduitgifte van de laatste woningen in Limmen-Zandzoom is voorzien in 2029. In dit exploitatieplan wordt ervan uitgegaan dat de geplande woningen in de jaren 2015 tot en met 2029 worden gerealiseerd.

Tabel 5. Woningbouwprogramma

Jaartal	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Plangebied uit te werken	118													
Up fase 1	63	31	32											
Up fase 1C	9		9											
Up fase 2A	29				15	14								
Up fase 2B	45				26	26								
Up fase 2C	50				25	25								
Up fase 3D	8						8							
Up fase 3B	29						14	15						
UP fase 3A	30									15	12	3		
UP fase B Noord	48										18	28		
UP Notenlint	70									20	20	21	9	
UP Acacialint	37									20	15	2		
UP Runxputteweg	1											1		
TOTAAL woningen	533													
UP werkunits	8						4	3		1				
Up Supermarkt					1									

*Afwijking in de optelling wordt veroorzaakt door afrondingsverschillen

Bij de detaillering van de plannen kan de fasering op onderdelen gewijzigd worden, afhankelijk van onder meer de grondverwerving en eventuele andere belemmeringen.

De gefaseerde uitwerking krijgt in de loop van tijd steeds meer gestalte, met name in de opstelling van uitwerkingsplannen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.7 Kosten

4.7.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Er bestaat onderscheid tussen de verschillende kosten, gezien de criteria 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit'. Kosten dienen, wanneer er sprake is van profijt en toerekenbaarheid, proportioneel worden toegerekend naar dit exploitatieplan. Er bestaan drie categorieën kosten, zie tabel 6.

Tabel 6. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Hierbij is de fictie aangehouden dat de gemeente de enige exploitant is.

De totale geraamde kosten in verband met de ontwikkeling van het plan per onderdeel zijn opgenomen in tabel 7. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2022.

Tabel 7. Specificering kosten (in €)

	Uit te werken	UP fase 1	UP fase 1C	UP fase 2A	UP fase 2B	UP fase 2C	Up Super- markt	UP fase 3D	UP fase 3B	UP fase 3A	UP B Noord	UP Notenlint	UP Arcacialint	UP Runx-putteweg	TOTAAL
Inbrengwaarde gronden	15.422.539	1.733.746	445.543	1.986.528	825.108	299.412	238.450	282.532	614.781	500.000	767.976	679.018	662.015	257.593	24.715.241
Schadeloosstellingen	587.770	57.503	65.113	0	35.225	35.225	0	10.000	10.000	0	0	40.000	40.000	0	880.836
Sloopwerken en saneringen	2.383.031	-	-	0	85.888	0	39.263	0	0	0	0	0	0	0	2.508.182
Onderzoekskosten	169.335	23.159	9.397	21.321	19.917	7.581	3.913	2.498	5.985	8.407	9.496	9.262	9.082	1.801	301.155
Bouw- en woonrijpmaken	9.189.499	869.665	272.002	611.520	672.141	319.600	352.011	52.479	417.387	770.144	545.939	714.153	523.442	10.317	15.320.300
Plankosten	3.684.945	1.240.932	177.276	571.223	1.024.261	984.867	295.460	157.579	571.223	590.920	906.077	906.077	728.801	19.578	11.859.219
Planstructurele elementen	1.714.427	423.193	52.220	225.971	357.601	302.316	40.632	47.520	233.952	149.523	231.215	417.033	220.432	5.921	4.421.956
Niet-verrekenbare BTW	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekosten	638.235	-	-	42.549	76.295	73.360	-	-	-	-	-	-	-	-	830.439

4.7.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een extern bureau. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald.

De inbrengwaarde van de gronden die nog verworven dienen te worden is getaxeerd op in totaal € 25.272.741 miljoen per 1 januari 2014. De kosten zijn gebaseerd op een taxatie van de inbrengwaarden door Overwater, "Taxatierapport inbrengwaarde Limmen-Zandzoom, 1^e herziening", d.d. 28 mei 2014, met kenmerk 30348772/T01/rko.

Ten behoeve van deze derde herziening is een marktupdate van de inbrengwaardetaxatie 2014 uitgevoerd ten behoeve van die gronden die nog niet als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan Limmen Zandzoom 3e

herziening worden opgenomen. Bij deze marktupdate is als uitgangspunt aangehouden dat de fysieke aard van de vastgoedobjecten niet is gewijzigd en is beperkt tot onderzoek naar de relevante markt of andere omstandigheden op de peildatum ten opzichte van 2014.

Deze marktupdate is beschreven in het "Addendum Taxatierapport inbrengwaarden van gronden die behoren tot het exploitatieplan Limmen-Zandzoom, behorende bij het gelijknamige bestemmingsplan Limmen-Zandzoom van de gemeente Castricum, ten behoeve van de 3e herziening", kenmerk : 30391372/N01/rko, d.d. 5 januari 2017.

Voor het grondplannummer 17, liggende in Vak 6, (destijds) kadastraal bekend als gemeente Limmen, sectie C, nummer 3790, groot 680 m2 is helaas niet rekening gehouden met alle omstandigheden die van invloed konden zijn op de inbrengwaarde. De inbrengwaarde voor dit perceel is in 2014 derhalve niet juist getaxeerd. Deze omissie is hersteld met het addendum: "Addendum Taxatierapport inbrengwaarde" met kenmerk: 30391372/N01/rko, d.d. 20 juli 2017. De taxatie en de addenda zijn bijgevoegd in bijlage 5.

De inbrengwaarde voor de uitwerkingsplan Runxputteweg is € 257.539,-.

4.7.3 Sloopwerken en saneringen

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van opstallen in het gebied. Voor zover nu bekend is geen sprake van bodemsanering. Derhalve zijn hiervoor geen kosten opgenomen. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken. Voor het genoemde uitwerkingsplan zijn geen sloopkosten opgenomen.

4.7.4 Onderzoekskosten

Voor voorliggend plan zijn in het kader van het bestemmingsplan diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek en archeologisch onderzoek. De totale onderzoekskosten voor het uitwerkingsplan Runxputteweg zijn geraamd op € 1.812,-.

4.7.5 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Castricum. Deze ramingen zijn gebaseerd op het normatieve ruimtegebruik van het plangebied. Voor het kwaliteitsniveau is uitgegaan van de eisen zoals weergegeven in het 'Handboek kwaliteitseisen openbare ruimte gemeente Castricum. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen. Het totale bedrag voor bouw- en woonrijp maken bedraagt € 10.405,-.

4.7.6 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Deze regeling was op het moment van het opstellen onderhavig exploitatieplan (2010) nog niet van kracht. Voor het exploitatieplan is destijds met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (d.d. januari 2010).

Inmiddels is per 1 april 2017 een (nieuwe) plankostenscan formeel van kracht. In de regeling is in artikel 11 het volgende opgenomen ten aanzien van exploitatieplannen van voor de inwerkingtreding van de plankostenscan:

Het recht zoals dat gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling blijft van toepassing ten aanzien van een exploitatieplan waarvan het ontwerp voor dat tijdstip ter inzage is gelegd.

De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 8. De genoemde bedragen zijn prijspeildatum 1 januari 2017. In bijlage 6 zijn de resultaten van de plankostenscan opgenomen.

Tabel 8. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in €
Verwerving	1.461.141
Stedenbouw	396.135
Ruimtelijke ordening	514.186
Civiele techniek	2.955.688
Landmeten / vastgoedinformatie	97.561
Communicatie	153.148
Gronduitgifte	3.250.408
Management	1.777.542
Planeconomie	523.185
Totaal	11.128.995

Voor het uitwerkingsplan Runxputteweg is een bedrag geraamd van € 19.697,- aan plankosten.

4.7.7 Planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk worden toegerekend aan het exploitatiegebied Limmen-Zandzoom. Laatstgenoemde voorzieningen betreffen de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen.

Voor een onderbouwing van de opgenomen kosten wordt onder andere verwezen naar het verkeersonderzoek van GoudAppel Coffeng welke is bijgevoegd bij het bestemmingsplan en het 'Hydraulische- en milieutechnische berekening riolering Limmen', uitbreidingslocatie Limmen, definitief d.d. 22 november 2010 met kenmerk DZ01-D1, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit exploitatieplan.

Het bedrag van € 4,4 miljoen dat is opgenomen in tabel 7 betreft de kosten voor de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatiegebied en voorzieningen buiten het exploitatiegebied die geheel zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied De Zandzoom.

De voorzieningen die geheel zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied De Zandzoom betreffen:

- aanpassingen verkeersstructuur Limmen-Zandzoom;
- afkoppelen rioolstelsel;
- realisatie geluidscherm;
- maatregelen ten behoeve van milieuzonering bedrijvigheid.

Daarnaast is er sprake van voorzieningen die buiten het exploitatiegebied liggen waarvan de kosten niet geheel zijn toe te rekenen aan De Zandzoom. Op basis van de toetsingscriteria, profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zullen deze kosten naar rato aan verschillende exploitatiegebieden en / of bestaand gebied worden toegerekend. Het gaat om de volgende voorzieningen:

- Wonen in het groen.
- Reconstructie Rijksweg.

Voor een nadere onderbouwing van de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen wordt verwezen naar de Nota Bovenwijks gemeente Castricum.

4.8 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

- a. Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.
- b. Bijdragen en subsidies van derden.
- c. Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond en subsidies. De grondprijzen zijn geraamd op basis van vrij-op-naam-prijzen en grondquotes. De gehanteerde grondprijzen zijn conform het gemeentelijke grondprijnsbeleid, welke zijn weergegeven in de Nota Grondprijzen gemeente Castricum. Tabel 9 geeft de opbrengsten weer. Ten opzichte van de grondprijzen in het oorspronkelijke exploitatieplan is in onderstaande tabel met ingang van 1 januari 2015 een opbrengstenstijging van 1% doorgevoerd.

Tabel 9. Geraamde opbrengsten

Woningtype	Grondopbrengst in € 01-01-2023
Categorie 1; sociaal appartementen (tot € 200.000)	15.000
Categorie 1; sociaal rijwoningen (tot € 200.000)	20.600
Categorie 2; goedkope koop (€ 200.000 - € 249.000)	51.462
Categorie 3; middelduur (€ 249.000 - € 355.000)	106.328
Categorie 4; projectmatig (vanaf € 355.000)	177.212
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	244.553
Categorie 5a; projectmatig	198.559
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	437.714
Woon-werk units	252.475
Supermarkt	1.530.150

4.9 Exploitatieopzet

4.9.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma nog omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. In tabel 10 wordt de systematiek weergegeven.

Hierbij is bij het toekennen van het gewicht per categorie woning aansluiting gezocht bij de referentiecategorie uit het oorspronkelijke exploitatieplan, categorie 3 met een gemiddelde grondprijs van € 64.327,=. De verschillende categorieën woningen, inclusief categorie 3, zijn hier tegen afgezet.

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

Soort	Aantal	Grondprijs gemiddeld (nominaal)	Gewicht	gew. basis ehd	Grond- opbrengst
Sociaal					
Sociale sector Cat 1 appartementen	64	15.000	0,23	15	960.000
Sociale sector Cat 1 rijwoningen	12	20.600	0,32	4	247.200
Markt					
Categorie 2; goedkope koop	62	51.462	0,80	50	3.190.644
Categorie 3; middelduur	162	106.328	1,65	268	17.225.136
Categorie 4; projectmatig	86	177.212	2,75	237	15.240.232
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	85	244.553	3,80	331	20.787.005
Categorie 5a; projectmatig	32	198.559	3,09	99	6.353.888
Categorie 5b: part. opdrachtgeverschap	30	437.714	6,80	204	13.131.420
Woon-werk units	8	252.475	3,92	31	2.019.798
Supermarkt	1		1,59	24	1.530.150
Totaal woningen	535			1.262	81.174.579

4.9.2 Exploitatiebijdrage

Aangezien onderhavig exploitatieplan voor het overgrote deel globaal van karakter is, is er voor gekozen om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te berekenen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen zal de totale exploitatiebijdrage van de betreffende exploitant worden berekend, aangezien dit afhankelijk is van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op deze gronden. De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid, na het verwerken van het uitwerkingsplan 'Limmen, Runxputteweg', bedraagt € 50.796,= op contante waarde 1 januari 2023.

Tabel 11 geeft weer hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd met inachtneming van de benoemde parameters uit paragraaf 4.2. De totale kosten, inclusief inflatie, dienen in mindering te worden gebracht met eventueel verkregen subsidies (art. 6.6 Wro). Verder mogen niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnen komt (6.18 lid 5 Wro). In onderhavige situatie overtreffen de kosten de opbrengsten niet en zijn alle kosten te verhalen. Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan gewogen basiseenheden, waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. In de bijlage is de berekening van de exploitatieopzet opgenomen, zie bijlage 7.

Tabel 11. Bedrag per gewogen basiseenheid (contante waarde)

Totaal kosten	€	60.385.217
Minus bijdrage ...	€	912.260
Minus bijdrage ...		
Te verhalen kosten	€	59.472.957
Drempel opbrengsten	€	76.227.982
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€	59.472.957
Gewogen basiseenheden		1.170,83
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	€	50.796

De exploitatiebijdrage is het bedrag dat bij de omgevingsvergunning voor bouwen per gewogen basiseenheid in de bouwaanvraag in rekening wordt gebracht. De inbrengwaarde van de gronden en kosten welke in de exploitatieopzet zijn meegenomen, maar door de vergunningaanvrager zelf zijn gemaakt, worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Indien de exploitatiebijdrage negatief uit komt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

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

5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

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

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

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

Ad a.

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

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen veranderen deze kosten. Bij de berekening van de exploitatiebijdrage is een prijsontwikkeling meegenomen die gebaseerd is op de ontwikkeling in de afgelopen jaren. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, dient op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de GWW totaal (2000=100) van het CBS.

Ad c.

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

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6 De procedure

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient het exploitatieplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan, waarvoor het exploitatieplan is opgesteld, te worden vastgesteld. Bevoegd bestuursorgaan is de raad van de gemeente. Net als de totstandkoming van een bestemmingsplan kent het exploitatieplan een wettelijke procedure.

6.1 De procedure

Op de voorbereiding van een structurele herziening van het exploitatieplan Limmen Zandzoom is ingevolge artikel 6.14 Wro afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp-exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage ligt om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen in te dienen. Daarnaast moeten degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied in kennis worden gesteld.

Na de ter inzage ligging dient de gemeenteraad het exploitatieplan binnen twaalf weken vast te stellen. Binnen vier weken na vaststelling van het exploitatieplan dienen de grondeigenaren hiervan in kennis te worden gesteld.

6.2 Zienswijzen exploitatieplan negende herziening

Het ontwerp-exploitatieplan herziening 10, Limmen, Runxputteweg, heeft vanaf **14 december 2023 tot en met 24 januari 2024** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er **geen** zienswijzen tegen het ontwerp-exploitatieplan ontvangen.

Deel B – Regels

Artikel 1 – Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: Bestemmingsplan “Limmen – Zandzoom”, vervat in de verbeelding en regels.

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

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

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

Werk: een constructie, geen gebouw zijnde.

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

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

Artikel 2 - Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan “Limmen – Zandzoom”, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2011.

Artikel 3 – Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op de Kaart ‘Te verwerven gronden’ dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Artikel 4 – Woningbouwcategorieën

1. Binnen het exploitatiegebied dient 30% van het totale programma, exclusief de woningen in het topsegment (categorie 5a, 5b en woon-werk units), te bestaan uit woningen in het sociale segment. Dit betreft in totaal tenminste 148 woningen;
2. Binnen het exploitatiegebied dient ten minste 15% van het totale programma te bestaan uit kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Dit betreft tenminste 85 woningen.

Artikel 5 – Verbod uitvoeren werken en werkzaamheden op gronden met uitwerkingsplicht

Het is verboden om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de Wet ruimtelijke ordening, in werking is getreden.

Artikel 6 – Fasering werken en werkzaamheden (bouwrijp maken)

Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet de fasering zoals aangegeven op de Kaart 'Fasering Limmen Zandzoom', zoals opgenomen in bijlage 3, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht genomen worden.

Artikel 7 - Verbodsbepaling

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 6 genoemde faseringsregels.

Artikel 8 - Ontheffing verbodsbepaling

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5 en artikel 7 van deze regels indien de uitvoering van de werkzaamheden past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan een te verlenen ontheffing, als bedoeld onder 1, beperkingen of voorschriften verbinden, welke beperkingen of voorschriften verband moeten houden met de belangen op de bescherming waarvan artikel 5 en 6 ziet;
3. Een ontheffing zal worden geweigerd, indien de verlening ervan zou betekenen dat het exploitatieplan structureel wordt gewijzigd of de verlening gevolgen heeft voor de exploitatieopzet.

Artikel 9 – Toepasselijkheid van eisen en regels voor aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004;
2. Het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten);
3. De Nota inkoop- en aanbestedingsbeleid voor gemeente Castricum 2017 dat als bijlage 9 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Eén en ander met dien verstande dat:

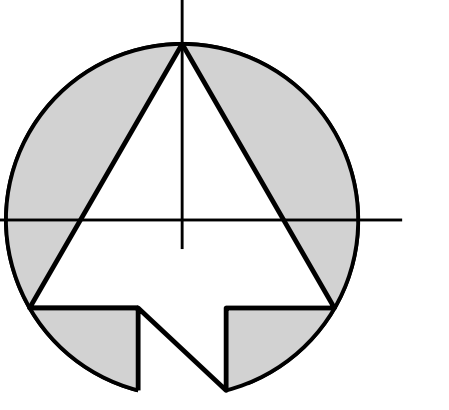
1. indien de onder 2 en 3 genoemde regels afwijken van de onder 1 genoemd regels de onder 1 genoemde regels voorgaan;
2. indien de onder 3 genoemde regels afwijken van de onder 2 genoemde regels de onder 2 genoemde regels voorgaan.

Artikel 10 - Strafbepaling


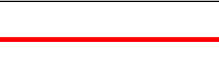







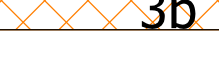







Het handelen in strijd met de verbodsbepaling van artikel 5 en artikel 7 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 11 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Regels exploitatieplan Limmen – Zandzoom, achtste herziening”.



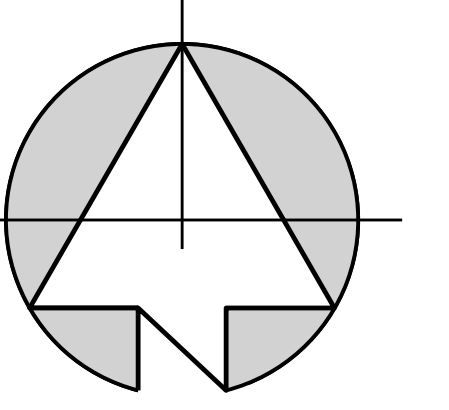
Legenda

-  Percelen die op grond van artikel 6.13, eerste lid onder 1 van de Wet ruimtelijke ordening zijn aangewezen als exploitatiegebied
-  Plangrens bestemmingsplan Limmen-Zandzoom
-  1ab Plangrens uitwerkingsplan fase 1ab
-  1c Plangrens uitwerkingsplan fase 1c
-  sm Plangrens uitwerkingsplan supermarkt
-  2a Plangrens uitwerkingsplan fase 2a
-  2b Plangrens uitwerkingsplan fase 2b
-  2c Plangrens uitwerkingsplan fase 2c
-  3a Plangrens uitwerkingsplan fase 3a
-  3b Plangrens uitwerkingsplan fase 3b
-  3d Plangrens uitwerkingsplan fase 3d
-  4-E Plangrens uitwerkingsplan fase 4-E (Acacialint)
-  4-I Plangrens uitwerkingsplan fase 4-I (Notenlint)
-  4 (T) Plangrens uitwerkingsplan fase 4 (Tuindererf)
-  4 (RR) Plangrens uitwerkingsplan fase 4 (Ronde Rijksweg)
-  4-B Plangrens uitwerkingsplan fase 4-B (Moerbeilint)
-  5 Plangrens uitwerkingsplan fase 5 (Limmen, Runxputweg)


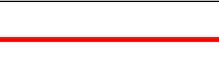






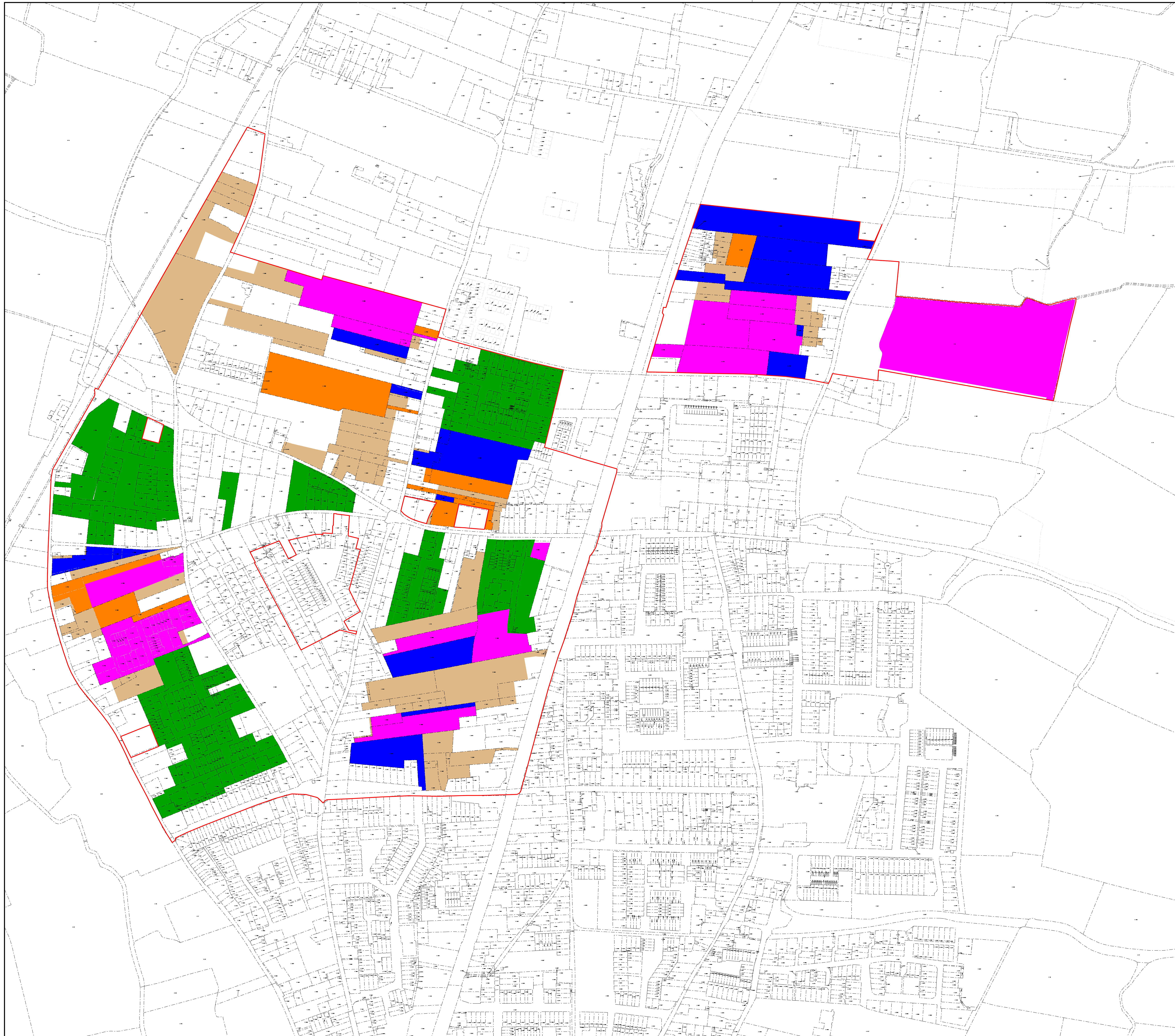
Exploitatieplan Limmen-Zandzoom Overzichtskaart exploitatiegebied Limmen-Zandzoom, tiende herziening

Datum 06.12.2023	Schaal A3 1:3500	Bestandsnaam Exploitatieplan overzichtstekening 231111 10	Getekend MSted	Blad 1 van 1
---------------------	-----------------------	--	-------------------	-----------------



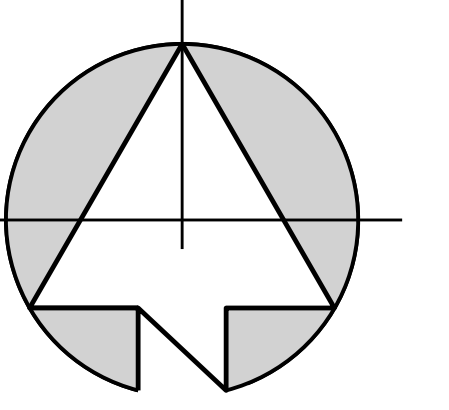
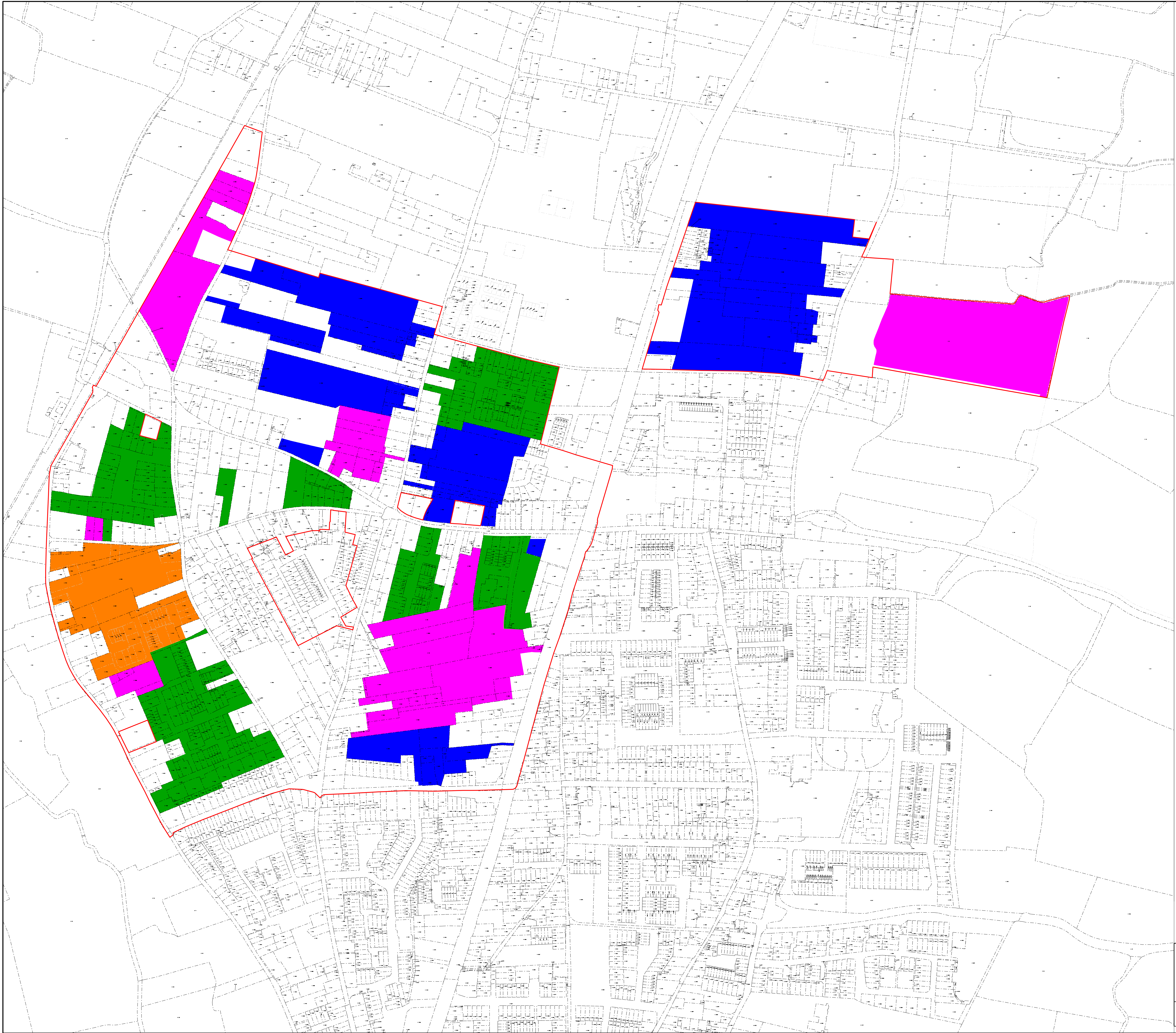
Legenda

-  Percelen die op grond van artikel 6.13, eerste lid onder 1 van de Wet ruimtelijke ordening zijn aangewezen als exploitatiegebied
-  Plangrens bestemmingsplan Limmen-Zandzoom
-  Eigendom Gemeente Castricum
-  Eigendom Driessen Vastgoed BV (en J.G. Driessen)
-  Eigendom gemeentelijke grondexploitatie maatschappij (GEM) Zandzoom BV
-  Gerealiseerd

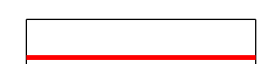






Exploitatieplan Limmen-Zandzoom Eigendomssituatie per 1 januari 2023 Limmen-Zandzoom, tiende herziening

Datum 06.12.2023	Schaal A3 1:3500	Bestandsnaam Eigendomssituatie - 1 januari 2023 231111 10	Getekend MSted	Blad 1 van 1
---------------------	-----------------------	--	-------------------	-----------------



Legenda

-  Plangrens bestemmingsplan Limmen-Zandzoom
-  Gereed
-  Bouwrijp maken vanaf 2021
-  Bouwrijp maken vanaf 2022
-  Bouwrijp maken vanaf 2024

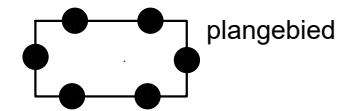
Exploitatieplan Limmen-Zandzoom Faseringstekening Limmen-Zandzoom, tiende herziening

Datum 06.12.2023	Schaal A3 1:3500	Bestandsnaam Exploitatieplan faseringstekening 231111 10	Getekend MSted	Blad 1 van 1
---------------------	-----------------------	---	-------------------	-----------------

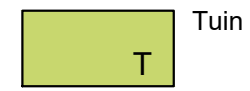


LEGENDA

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN



Tuin



Wonen

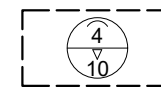


Waarde - Archeologie

AANDUIDINGEN

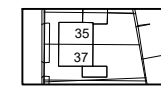


bouwvlak

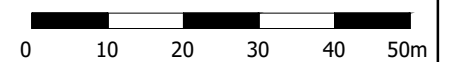


maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING



BGT- en kadastrale gegevens



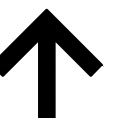
wijzigingsplan **Limmen, Runxputteweg**

schaal : 1 : 1000
 formaat : A3
 projectnummer : 220195
 bladnummer : 1
 aantal bladen : 1
 identificatiecode : NL.IMRO.yyyyyyyyyyyyyyyy-xxxx

datum : 12-09-2023
 datum ondergrond : 08-06-2022
 voorontwerp : -
 ontwerp : -
 vaststelling : -

gemeente **Castricum**

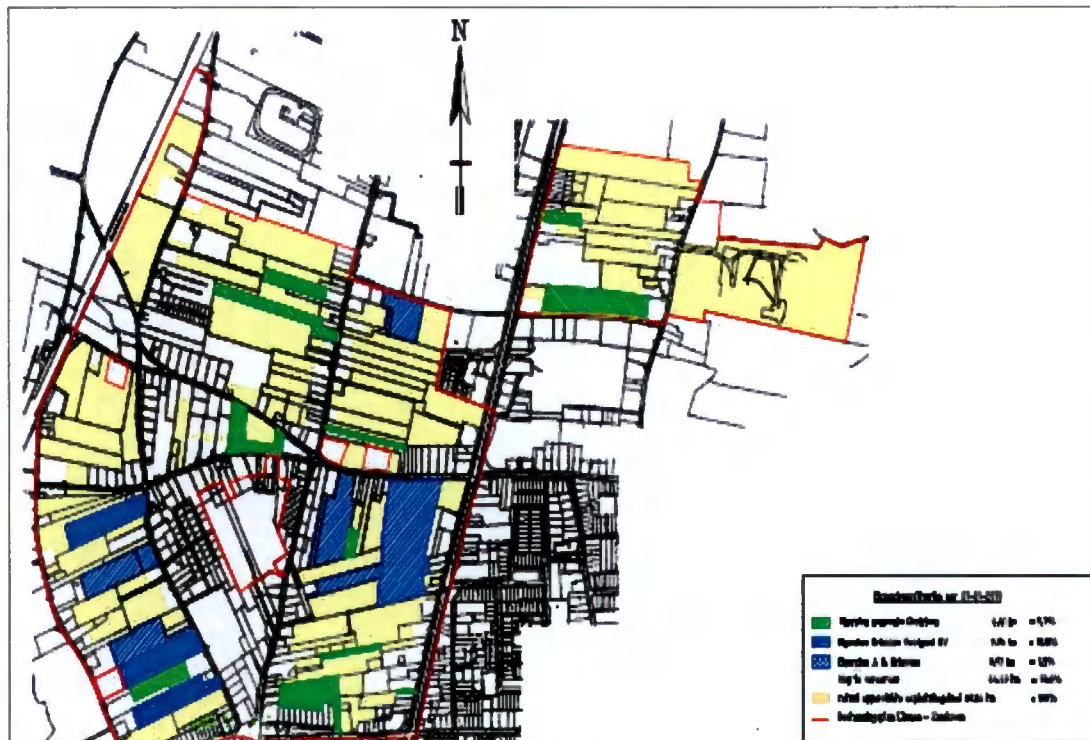
adviseurs in
 ruimtelijke
 ontwikkeling
 Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 69 11 | www.sab.nl





TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN LIMMEN-ZANDZOOM, 1E HERZIENING

van gronden die onderdeel uitmaken van het Exploitatieplan Limmen-Zandzoom,
1e herziening te Castricum

**OPDRACHTGEVER:**

Gemeente Castricum
Postbus 1301
1900 BH CASTRICUM

UITGEBRACHT DOOR:

Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Postbus 5715
3290 AA STRIJEN

Kenmerk: 30348772/T01/rko

Datum: 28 mei 2014

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Opdracht	4
1.2	Doel van de raming	4
1.3	Begrip inbrengwaarde	5
1.4	Objecten	5
1.5	Inbrengwaarde Limmen-Zandzoom, 1e herziening	10
2	ALGEMEEN	11
3	LOCATIE LIMMEN-ZANDZOOM, 1E HERZIENING	12
3.1	Globale omschrijving van het plangebied	12
3.2	Kadastrale gegevens	12
3.3	Voorheen vigerend planologisch regime	12
3.3.1	Bestemmingsplan Strandwal	12
3.3.2	Bestemmingsplan Handel en Nijverheid	13
3.3.3	Bestemmingsplan Kapelweg e.o.	14
3.3.4	Bestemmingsplan Buitengebied Limmen	14
3.4	Gebruik	14
3.5	Milieuaspecten	15
3.6	Wet voorkeursrecht gemeenten	15
4	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN	16
4.1	Structuurvisie	16
4.2	Structuurplan Limmen-Zandzoom	17
4.3	Bestemmingsplan Limmen-Zandzoom	17
4.3.1	Programma	17
4.3.2	Fasering	18
4.3.3	Overgangsregels	18
4.4	Uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom	19
4.4.1	Programma	19
5	EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM, 1 ^e HERZIENING	20
5.1	Ruimtegebruik	20
5.2	Programma	20
5.3	Grondexploitatiekosten	20
5.4	Fasering	21
6	GRONDEXPLOITATIE	22
6.1	Waarderingsgrondslag inbrengwaarde	22
6.2	Waardebegrippen	23
7	WAARDERING GEBRUIKSWAARDE	24
8	WAARDERING COMPLEXWAARDE	26
8.1	Complexafbakening	26
8.2	Vergelijkingstransacties	26
8.2.1	Vergelijkingstransacties 2010	27

8.2.2	Marktanalyse 2010-2014	27
8.2.3	Vergelijkingstransacties 2010 - 2014.....	28
8.2.4	Conclusie vergelijkingstransacties	29
8.3	Residuele methode.....	29
8.3.1	Opbrengsten	29
8.3.2	Kosten.....	30
8.3.3	Fasering	31
8.3.4	Residuele berekening	31
8.4	Conclusie complexwaarde	32
9	WAARDERING INBRENGWAARDE	33
10	SLOTCLAUSULES	34
11	OVERZICHT BIJLAGEN	35

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De raad van de gemeente Castricum heeft op 3 februari 2011 het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld. Met de uitspraak van de afdeling in september 2012 zijn deze plannen onherroepelijk geworden. De gemeente treft voorbereidingen voor het in procedure brengen van het uitwerkingsplan bestemmingsplan Limmen-Zandzoom fase 1 en de 1^e herziening van het exploitatieplan (hierna: HEP).

Binnen het exploitatiegebied en ten behoeve van het realiseren van het exploitatieplan zijn door de gemeente, Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwall BV, J.G. Driessen en Driessen Vastgoed BV percelen aangekocht, waarvoor de inbrengwaarde als gerealiseerde kostenpost in de HEP is opgenomen. Ten behoeve van deze 1^e herziening heeft de gemeente aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV gevraagd het taxatierapport van de inbrengwaarde te actualiseren, voor zover het de gronden betreft waarvan de inbrengwaarde nog niet als gerealiseerde kostenpost in de grondexploitatie is opgenomen.

De taxatie werd uitgevoerd door de heer J.R. van der Kooij RT, grondzakendeskundige en Register-Taxateur. Het taxatierapport is op systematiek beoordeeld door de heer ing. A.L.M. Woestenberg MSc RT, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur. Beiden zijn verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV te Strijen.

Voor de leesbaarheid van dit taxatierapport wordt zoveel als mogelijk de opzet aangehouden van het Taxatierapport Inbrengwaarden Limmen-Zandzoom. Verder is het rapport als gevolg van voortschrijdend inzicht aangepast.

1.2 Doel van de raming

Het ramen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) per peildatum 1 mei 2014 ten behoeve van de 1^e herziening van het exploitatieplan.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

- d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Deze taxatie beperkt zich tot het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a, b en (voor zover van toepassing) lid c Bro.

1.3 Begrip inbrengwaarde

De inbrengwaarde betreft de waarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheiengingswet. Voor gronden welke onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningbesluit is genomen, of welke op onteigeningbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Ontheiengingswet.

1.4 Objecten

Binnen de grenzen van het HEP worden, volgens opgaaf van de gemeente, de navolgende onroerende zaken onderscheiden, waarvan de inbrengwaarde dient te worden geactualiseerd. Deze objecten zijn volgens de kadastrale berichten van het Kadaster in Nederland op volgorde van deelgebied (Vak), grondplannummer (GPN) en per eigenaar kadastraal bekend als volgt.

Vak	GPN	Gemeente Limmen		Oppervlakte	expl.gebied	Eigena(ren)ar
		Sectie	nummer	kadastraal		
1	1	C	nummer 3662	00 03 30 ha	00 03 30 ha	
1	1	C	nummer 3792	00 61 64 ha	00 61 64 ha	
1	2	C	nummer 4003	00 29 78 ha	00 11 09 ha	
1	3	C	nummer 2595	00 20 99 ha	00 20 99 ha	
1	4	C	nummer 3930	00 55 29 ha	00 50 82 ha	
1	6	C	nummer 170	00 55 51 ha	00 55 51 ha	
1	7	C	nummer 2230	00 21 45 ha	00 21 45 ha	
1	9	C	nummer 3924	00 05 00 ha	00 05 00 ha	
1	10	C	nummer 3923	00 05 00 ha	00 05 00 ha	
1	11	C	nummer 3922	00 05 10 ha	00 05 10 ha	
1	12	C	nummer 2231	00 22 35 ha	00 22 35 ha	
1	13	C	nummer 4036	00 10 63 ha	00 10 63 ha	
1	14	C	nummer 4035	00 00 70 ha	00 00 70 ha	
1	15	C	nummer 1967	00 19 72 ha	00 14 18 ha	

1	15	C	nummer 3926	00 01 15 ha	00 01 06 ha
1	17	C	nummer 3989	00 41 40 ha	00 40 24 ha
1	19	C	nummer 1131	00 15 52 ha	00 10 95 ha
1	20	C	nummer 1130	00 20 00 ha	00 09 50 ha
1	20	C	nummer 2043	01 22 33 ha	01 11 71 ha
1	20	C	nummer 2044	00 00 11 ha	00 00 11 ha
1	22	C	nummer 3720	00 33 36 ha	00 30 96 ha
1	23	C	nummer 2648	00 11 31 ha	00 11 31 ha
1	23	C	nummer 3874	00 02 80 ha	00 02 80 ha
1	23	C	nummer 3875	00 26 54 ha	00 26 54 ha
1	25	C	nummer 179	00 10 80 ha	00 10 80 ha
1	25	C	nummer 2229	00 01 82 ha	00 01 82 ha
1	25	C	nummer 2646	00 97 05 ha	00 73 36 ha
1	25	C	nummer 3607	00 10 55 ha	00 10 55 ha
1	26	C	nummer 2083	00 41 87 ha	00 41 87 ha
1	26	C	nummer 2215	00 14 67 ha	00 14 67 ha
1	26	C	nummer 3608	01 01 80 ha	01 01 80 ha
1	26	C	nummer 3900	02 46 06 ha	02 40 41 ha
1	27	C	nummer 172	00 74 28 ha	00 74 28 ha
2	1	C	nummer 1637	00 51 43 ha	00 44 27 ha
2	3	C	nummer 1696	00 19 88 ha	00 13 85 ha
2	4	C	nummer 3912	00 07 00 ha	00 01 24 ha
2	5	C	nummer 3913	01 35 71 ha	01 32 65 ha
2	6b	C	nummer 4189	00 15 25 ha	00 08 43 ha
2	7a	C	nummer 4186	00 17 05 ha	00 09 29 ha
2	8a	C	nummer 4153	00 07 05 ha	00 07 05 ha
2	8b	C	nummer 4154	00 12 45 ha	00 04 21 ha
2	9	C	nummer 1287	00 16 88 ha	00 05 88 ha
2	10	C	nummer 3594	00 30 20 ha	00 30 20 ha
2	12	C	nummer 2184	00 12 15 ha	00 08 00 ha
2	13	C	nummer 3552	00 59 85 ha	00 59 85 ha
2	13	C	nummer 3861	00 09 10 ha	00 08 57 ha
2	15	C	nummer 4081	00 68 28 ha	00 68 28 ha
2	16	C	nummer 1639	00 14 12 ha	00 14 12 ha
2	17	C	nummer 3593	00 04 09 ha	00 04 09 ha
2	17	C	nummer 3888	00 59 88 ha	00 59 88 ha
3	1	C	nummer 1051	00 14 52 ha	00 06 35 ha
3	2	C	nummer 3908	00 37 70 ha	00 31 78 ha
3	3	C	nummer 3906	00 11 10 ha	00 02 61 ha
3	3	C	nummer 3907	00 03 53 ha	00 03 53 ha

3	5	C	nummer 3797	00 15 98 ha	00 10 13 ha
3	6	C	nummer 3869	00 04 90 ha	00 04 90 ha
3	6	C	nummer 3871	00 03 10 ha	00 03 10 ha
3	6	C	nummer 3982	00 50 95 ha	00 50 95 ha
3	7	C	nummer 1997	00 65 09 ha	00 54 84 ha
3	8	C	nummer 3837	00 24 05 ha	00 22 94 ha
3	9	C	nummer 4053	00 07 15 ha	00 07 15 ha
3	9	C	nummer 4054	00 07 15 ha	00 07 15 ha
3	9	C	nummer 4055	00 07 20 ha	00 07 20 ha
3	10	C	nummer 2555	00 47 80 ha	00 47 80 ha
3	11	C	nummer 3738	00 74 11 ha	00 74 11 ha
3	11	C	nummer 3978	00 67 45 ha	00 67 45 ha
3	12	C	nummer 3636	00 12 10 ha	00 02 56 ha
3	13	C	nummer 3676	00 47 17 ha	00 47 17 ha
3	17	C	nummer 2052	00 19 55 ha	00 19 55 ha
3	20	C	nummer 3798	00 13 50 ha	00 13 50 ha
3	22a	C	nummer 4147	00 84 30 ha	00 84 24 ha
3	22	C	nummer 2249	00 69 23 ha	00 69 23 ha
3	22	C	nummer 2605	00 18 56 ha	00 18 56 ha
3	22	C	nummer 3839	00 71 88 ha	00 71 88 ha
3	22	C	nummer 3882	00 63 35 ha	00 63 35 ha
3	22	C	nummer 3981	00 76 25 ha	00 76 25 ha
3	23	C	nummer 85	00 64 80 ha	00 64 80 ha
3	23	C	nummer 1427	00 32 43 ha	00 32 43 ha
3	23	C	nummer 1900	00 16 65 ha	00 16 65 ha
3	23	C	nummer 1995	00 13 59 ha	00 13 59 ha
3	23	C	nummer 2326	00 60 12 ha	00 60 12 ha
3	24	C	nummer 3637	01 30 27 ha	01 10 27 ha
3	24	C	nummer 4126	00 06 89 ha	00 06 89 ha
3	24	C	nummer 4128	00 38 68 ha	00 38 68 ha
4	9	C	nummer 1692	00 34 88 ha	00 34 88 ha
4	10	C	nummer 1687	00 49 25 ha	00 49 25 ha
4	10	C	nummer 4124	00 25 69 ha	00 25 69 ha
6	1	C	nummer 4058	00 01 90 ha	00 01 90 ha
6	4	C	nummer 2539	00 12 92 ha	00 06 24 ha
6	5	C	nummer 3588	00 16 01 ha	00 11 34 ha
6	5	C	nummer 3589	00 13 90 ha	00 13 90 ha
6	5	C	nummer 3716	00 28 71 ha	00 28 71 ha
6	6	C	nummer 3719	00 35 47 ha	00 24 55 ha
6	7	C	nummer 3717	00 07 73 ha	00 00 43 ha

6	8	C	nummer 2620	00 35 13 ha	00 35 13 ha
6	9	C	nummer 2058	01 51 65 ha	01 51 65 ha
6	10	C	nummer 3587	00 10 75 ha	00 10 75 ha
6	11	C	nummer 3718	00 22 63 ha	00 15 66 ha
6	12	C	nummer 3584	00 03 53 ha	00 03 53 ha
6	12	C	nummer 3995	01 85 06 ha	01 75 98 ha
6	13	C	nummer 3583	00 11 85 ha	00 07 29 ha
6	13	C	nummer 3670	00 01 91 ha	00 01 22 ha
6	15	C	nummer 883	00 12 00 ha	00 07 95 ha
6	16	C	nummer 2619	00 07 63 ha	00 03 96 ha
6	17	C	nummer 3790	00 06 80 ha	00 06 80 ha
6	18	C	nummer 3586	01 21 90 ha	00 22 80 ha
6	19	C	nummer 4057	00 14 00 ha	00 14 00 ha
6	20	C	nummer 54	00 78 03 ha	00 62 42 ha
6	20	C	nummer 1682	00 10 52 ha	00 10 35 ha
6	21	C	nummer 1680	00 57 42 ha	00 43 80 ha
6	22	C	nummer 1518	00 04 42 ha	00 01 09 ha
6	23	C	nummer 3669	00 09 94 ha	00 09 94 ha
6	23	C	nummer 4039	00 32 43 ha	00 32 43 ha
6	24	C	nummer 3577	00 32 85 ha	00 06 40 ha
7	1	C	nummer 2012	00 02 95 ha	00 02 95 ha
7	2	C	nummer 2013	01 62 95 ha	01 62 95 ha
7	3	C	nummer 3868	01 23 20 ha	00 93 67 ha
8	1	A	nummer 2493	00 23 50 ha	00 12 92 ha
8	2	A	nummer 3263	00 17 60 ha	00 17 60 ha
8	3	A	nummer 3261	00 07 40 ha	00 04 53 ha
8	4	A	nummer 3260	00 00 73 ha	00 00 73 ha
8	5	A	nummer 3259	00 06 22 ha	00 06 22 ha
8	6	A	nummer 3258	00 05 57 ha	00 05 57 ha
8	7	A	nummer 1567	00 16 95 ha	00 16 95 ha
8	7	A	nummer 3955	01 63 97 ha	01 51 96 ha

8	8	A	nummer 4079	00 82 10 ha	00 58 78 ha
8	9	A	nummer 3204	00 06 70 ha	00 06 70 ha
8	9	A	nummer 3262	00 26 70 ha	00 26 70 ha
8	11a	A	nummer 4768	00 19 10 ha	00 08 00 ha
8	12b	A	nummer 4770	00 21 65 ha	00 11 70 ha
8	13	A	nummer 3203	00 62 00 ha	00 52 56 ha
8	14	A	nummer 3313	00 00 45 ha	00 00 45 ha
8	16	E	nummer 6	06 42 60 ha	05 20 03 ha
8	18	A	nummer 1897	00 15 60 ha	00 08 00 ha
8	18	A	nummer 1898	01 27 80 ha	00 82 28 ha
8	18	A	nummer 4703g	00 16 30 ha	00 16 30 ha
8	19	A	nummer 2494	00 38 93 ha	00 38 93 ha
8	20a	A	nummer 4723	00 01 33 ha	00 01 33 ha
8	20b	A	nummer 4724	00 04 05 ha	00 04 05 ha
				<hr/>	
Totaal				49 25 97 ha	

Van de overige gronden in het exploitatiegebied is de inbrengwaarde als gerealiseerde kostenpost in het HEP opgenomen. Volgens de gemeente zijn deze gronden thans vrij van gebruiksrechten, die anders bij het beëindigen ervan zouden kunnen leiden tot een (aanvullende) kostenpost zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid c Bro. Kosten voor het vrijmaken van deze gronden hoeven derhalve niet in onderhavig rapport te worden meegenomen.

2 ALGEMEEN

Volgens opgave van de gemeente wordt het HEP 4^e kwartaal 2014 vastgesteld. Ten tijde van deze vaststelling zijn nog niet alle gronden verworven, dan wel zijn hiervoor samenwerkingsovereenkomsten gesloten voor het ontwikkelen ervan in de vorm van uitvoering die haar voor ogen staat, dan wel is de inbrengwaarde van alle gronden als gerealiseerde kostenpost in de exploitatieopzet opgenomen. De gemeente wenst de inbrengwaarde van deze gronden niet met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering te actualiseren. Voor het actualiseren van de inbrengwaarde van dergelijke gronden is dit rapport opgesteld.

De inbrengwaarde van gronden kan gebaseerd zijn op zowel de gebruikswaarde als de verwachtingswaarde, waarover verderop meer. Voor het berekenen van de verwachtingswaarde is gekozen voor de algemeen aanvaarde werkwijze dat enerzijds een residuele waardeberekening wordt gemaakt en dat anderzijds wordt gekeken naar vergelijkingstransacties.

Voor het opstellen van deze taxatie is gebruikgemaakt van conceptversies van het:

- Uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom fase 1, met identificatiecode NL.IMRO.0383.UPZandzoomfase1-0001 d.d. 20-02-2014;
- Exploitatieplan Limmen-Zandzoom, 1^e herziening, met projectnummer R.152410-871-02 d.d. 20 mei 2014.

Een uittreksel van deze plannen is verderop in dit taxatierapport opgenomen. Aanpassing van deze plannen kan van invloed zijn op de in dit rapport geraamde inbrengwaarde.

3 LOCATIE LIMMEN-ZANDZOOM, 1E HERZIENING

3.1 Globale omschrijving van het plangebied

Het exploitatiegebied bestaat uit een zevental deelgebieden in de bestaande ruimtelijke structuur van Limmen, genummerd als Vak 1 tot en met Vak 8. Van Vak 5 zijn geen percelen in het exploitatieplan opgenomen. Van de overige deelgebieden liggen er vijf ten westen van de Rijksweg en twee ten oosten.

Het plangedeelte ten westen van de Rijksweg wordt verder grofweg begrensd door:

- de gemeentegrens met de gemeente Heiloo in het noorden;
- de Rijksweg en het bedrijventerrein Nieuwelaan in het oosten;
- de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat in het zuiden;
- de Westerweg en de spoorlijn in het westen.

Het plangedeelte ten oosten van de Rijksweg wordt verder grofweg begrensd door:

- de gemeentegrens met de gemeente Heiloo in het noorden;
- de GGZ locatie De Oosthoek in het oosten;
- de Nieuwelaan in het zuiden.

De deelgebieden worden onderling gescheiden door wegen en bebouwing.

3.2 Kadastrale gegevens

De kadastrale berichten van de percelen zoals opgenomen onder 1.4 van dit rapport, zijn als bijlage aangehecht.

Bijlage 1 : KADASTRALE BERICHTEN

3.3 Voorheen vigerend planologisch regime

Voor het exploitatiegebied 'Limmen-Zandzoom' vigeerde de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Strandwal
- Bestemmingsplan Handel en Nijverheid
- Bestemmingsplan Kapelweg e.o.
- Bestemmingsplan Buitengebied Limmen

3.3.1 Bestemmingsplan Strandwal

Het bestemmingsplan Strandwal is vastgesteld op 9 oktober 1989, goedgekeurd op 15 mei 1990 en inmiddels onherroepelijk. De vakken 2, 4, 6 en 7 liggen geheel en de vakken 1 en 8 liggen deels binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- overwegend 'Agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, tuinbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven.
- 'semi-agrarisch bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor een tuincentrum met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kassen, bedrijfswoning, bijgebouw, garage of carport en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 'Agrarische hulpbedrijven categorie C'. Deze gronden zijn bestemd voor een tuinbouwgrondhandelsbedrijf met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en erven.
- 'Bedrijven categorie A en B'. Deze gronden categorie A zijn bestemd voor bedrijven voorkomend in de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van Inrichtingen met bijbehorende bedrijfsgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, open terreinen voor opslag-, laad-, los- en parkeerplaatsen. Voor de gronden categorie B zijn tevens bedrijven in de categorie 3a van de Staat van Inrichtingen toegestaan. Enkele uitzonderingen daargelaten is detailhandel uitgesloten.
- 'Dienstwoning' is een dienstwoning toegestaan. 'Voor- of zijtuin open erf'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.
- 'Recreatieve doeleinden categorie C en D'. Deze gronden zijn bestemd voor een recreatieterrein ten behoeve van scoutingactiviteiten (categorie C) met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken en een recreatieterrein ten behoeve van het kamperen in tenten en caravans (categorie D) met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken.
- 'Openbaar groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen.

3.3.2 Bestemmingsplan Handel en Nijverheid

Het bestemmingsplan Handel en Nijverheid is vastgesteld op 5 november 1981, goedgekeurd op 29 september 1982 en inmiddels onherroepelijk. Van Vak 1 liggen de grondplannummers 7, 18, 19 20, 21 en 23 (gedeeltelijk) in dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- 'Bedrijven'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3a van de Staat van Inrichtingen, met daarbij behorende bedrijfswoningen, open terreinen, opslag-, laad-, los- en parkeerplaatsen. Enkele uitzonderingen daargelaten is detailhandel uitgesloten.
- Transportbedrijf als bedoeld in categorie 5 van de Staat van Inrichtingen (Vak 1, grondplannummer 20).
- 'Voor- of zijtuin open erf'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.
- 'Horeca'. Ter plaatse van de nadere aanduiding (t) zijn tennisbanen toegestaan.

3.3.3 Bestemmingsplan Kapelweg e.o.

Het bestemmingsplan Kapelweg e.o. is vastgesteld op 21 april 1977, goedgekeurd op 28 februari 1978 en inmiddels onherroepelijk. Vak 3 ligt geheel binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- Overwegend 'Agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor landerijen met agrarische bedrijven, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven, veehouderijbedrijven en tuinbouwveredelingsbedrijven met daarbij behorende bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken. De bouw van één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf is toegestaan.
- 'Kassen'. Deze gronden zijn bestemd voor kassen ten behoeve van tuinbouwbedrijven.

3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Limmen

Het bestemmingsplan Buitengebied Limmen is vastgesteld op 3 juli 1975, goedgekeurd op 28 februari 1978 en inmiddels onherroepelijk. Voor GGZ locatie Oosthoek in Vak 8 vigeert dit bestemmingsplan.

Binnen het exploitatiegebied vigeren de bestemmingen:

- 'Bijzondere doeleinden II'. Deze gronden zijn bestemd voor medische, sociale, en religieuze doeleinden met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken alsmede sportterreinen, groenvoorzieningen en parkeerterreinen met dien verstande dat uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd welke blijkens hun aard en indeling rechtstreeks ten dienste van de medische, sociale en religieuze verzorging staan. De bouw van één bedrijfswoning is toegestaan.

Voor een meer volledige weergave van deze bestemmingsplanbepalingen wordt verwezen naar deze stukken, in te zien bij de gemeente.

3.4 Gebruik

Het exploitatiegebied is voor een groot deel in gebruik voor de tuinbouw met enkele kassen, bollenteelt en grond bij woningen voor hobbymatige (vee)teelt en/of paardenwei. Daarnaast zijn delen bedrijfsmatig in gebruik, waaronder een transportbedrijf en een aluminiumverwerkingsbedrijf. Bij de waardering is rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren en/of derden, voor zover bij ons bekend.

3.5 Milieuaspecten

Volgens opgave van opdrachtgever is er in enige mate sprake van milieukosten die gemaakt moeten worden om het beoogde gebruik mogelijk te maken. Vooralnog wordt uitgegaan van de situatie dat deze kosten niet op individuele basis kunnen worden verrekend bij het bepalen van de inbrengwaarde van (één van de) grondplannummers en wordt uitgegaan van de saneringskosten zoals deze zijn opgenomen in de HEP.

3.6 Wet voorkeursrecht gemeenten

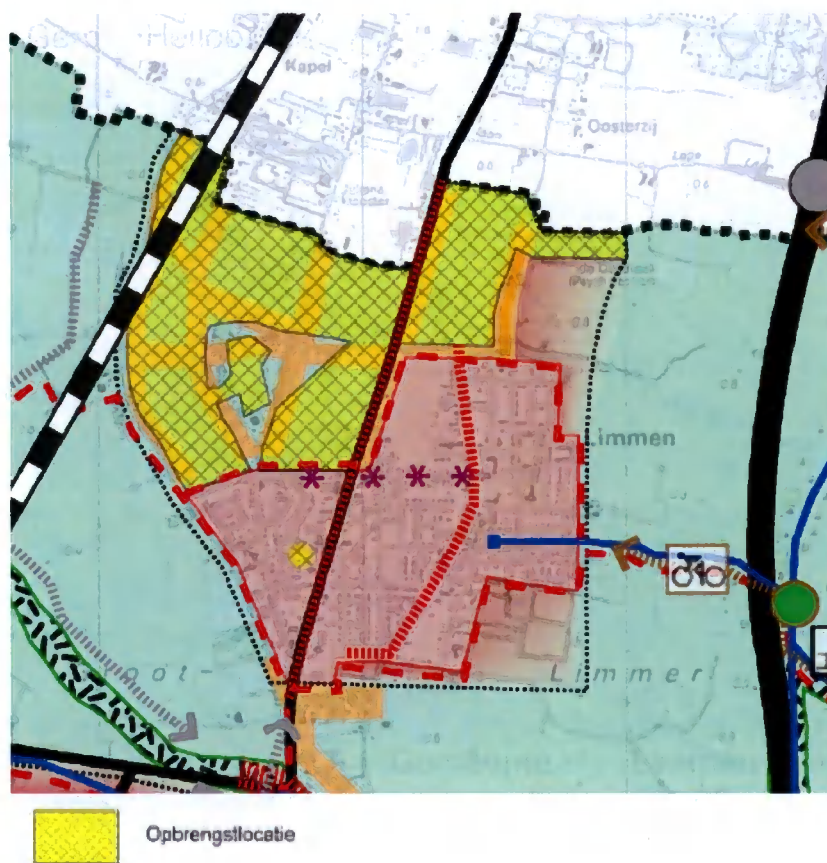
Op een groot aantal percelen binnen het exploitatiegebied is het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing.

4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

4.1 Structuurvisie

De gemeente Castricum heeft in 2005 de Strategische visie Buitengewoon Castricum 2030 vastgesteld. Deze strategische visie vormt het uitgangspunt voor het principe van Wonen in het Groen Heiloo-Limmen. In de visie is onder meer benoemd dat 40% van de woningbouw moet worden gericht op de lage inkomens. Voornoemde visie is begin 2010 geactualiseerd en is de opstap naar een gemeentelijke structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wro.

Op 7 oktober 2010 is de structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie is het streven van 40% sociale woningbouw ook opgenomen en is onderhavig exploitatiegebied aangeduid als opbrengstlocatie waar circa 570 woningen kunnen worden gerealiseerd.



4.2 Structuurplan Limmen-Zandzoom

In 2007 is het structuurplan Limmen-Zandzoom vastgesteld. Het structuurplan biedt (globaal) inzicht in de voorgestane verdeling van de te realiseren woningen over de verschillende deelgebieden:

Vak	Globaal aantal te bouwen woningen	Dichtheid
1	210	25 woningen/hectare
2	95	25 woningen/hectare
3	175	15 woningen/hectare
4	10	15 woningen/hectare
6	80	15 woningen/hectare
7	25	15 woningen/hectare
8	70	5 woningen/hectare
Totaal	665	

4.3 Bestemmingsplan Limmen-Zandzoom

Het in februari 2011 vastgestelde bestemmingsplan Limmen-Zandzoom maakt de bouw van 565 woningen in de diverse segmenten mogelijk. Aan de gronden in het exploitatiegebied zijn in dit plan de volgende (globale) bestemmingen gegeven:

- 'Woondoeleinden- uit te werken'
- 'Gemengd- uit te werken 1'
- 'Gemengd - uit te werken 2'.

De beoogde ontwikkelingen worden gerealiseerd op gronden die minnelijk kunnen worden aangekocht.

4.3.1 Programma

Het bestemmingsplan 2011 voorziet in een programmering verdeeld over vijf categorieën:

	Huur		Koop		Streefpercentage
	Type	Prijs	Type	Prijs	
Cat.1	Betaalbare sociale huur	< € 512,-	Goedkope koop	< € 163.625,-	} 40%
Cat. 2	Duurdere sociale huur	€ 512- € 648,-	Betaalbare koop	€ 163.625 - € 214.500,-	
Cat. 3	Huur marktsector	> €648,-	Middeldure koop	€ 241.500- € 322.900,-	30%
Cat. 4			Dure koop	€ 322.900,-	30%
Topsegment			Topsegment	>€ 500.000,-	Max 62 stuks

De woningen zullen worden verdeeld over de verschillende vakken met per vak een verschillende dichtheid, zoals indicatief aangegeven in het Structuurplan Limmen-Zandzoom. In Vak 8 (met een dichtheid van circa vijf woningen per hectare) mag een gedeelte van de groene buffer worden benut voor buitenplaatsen. De situatieschets waarin een en ander is gevisualiseerd is opgenomen in het bestemmingsplan.

Naast woningbouw kan binnen het exploitatiegebied een ook een supermarkt en een brede school worden gebouwd waarin meerdere maatschappelijke functies een plaats kunnen krijgen. Een en ander is afhankelijk van de verplaatsing van de basisschool Pax Christi aan de Hogeweg 55. De school kan worden gerealiseerd binnen Vak 1 of 2.

Rondom het bedrijventerrein Nieuwelaan (Vak 2) wordt een zone van 50 meter ingericht voor wonen en werken. Binnen deze zone kunnen kleine bedrijven uit categorie 1 en 2 met bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Of, en zo ja, in welke omvang voornoemde functies gerealiseerd worden was bij het vaststellen van het plan niet duidelijk.

Binnen het uitwerkingsgebied mag maximaal 15% gestapelde bouw worden gerealiseerd.

4.3.2 Fasering

Het bestemmingsplan 2011 kent geen uitgesproken fasering. Het plan kent een plantermijn van tien jaar. De realisatie van de diverse planonderdelen is afhankelijk van de mate waarin gronden kunnen worden verworven en/of afspraken kunnen worden gemaakt met de grondeigenaren.

4.3.3 Overgangsregels

Als overgangsrecht is opgenomen dat een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, onder voorwaarden gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd en na een calamiteit geheel mag worden vernieuwd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning tijdig wordt gedaan.

Ten aanzien van het gebruik is als overgangsrecht opgenomen dat onder genoemde voorwaarden het gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet, mits na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

4.4 Uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom

Voor fase 1 wordt het uitwerkingsplan Limmen-Zandzoom fase 1 (hierna: uitwerkingsplan) in procedure gebracht. Dit uitwerkingsplan voorziet in een directe bouwtitel voor de beoogde woningen in fase 1. Hieronder is een uitsnede uit de verbeelding opgenomen.



Het uitwerkingsplan voorziet in de bestemmingen:

- 'Groen'
- 'Verkeer - Verblijfsgebied'
- 'Water'
- 'Wonen'
- 'Woongebied'

4.4.1 Programma

Het uitwerkingsplan voorziet in het volgende indicatieve programma:

- Goedkoop: 35 woningen (55%)
- Middelduur: 18 woningen (28%)
- Duur: 10 woningen (17%)

5 EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM, 1^e HERZIENING

In het HEP is het uitwerkingsplan verwerkt en voert de gemeente Castricum de volgende wijzigingen door:

1. Opnemen van een nadere fasering van de ontwikkeling Limmen-Zandzoom om sturing te hebben op de ontwikkeling van het plangebied en daarmee tevens de grondeigenaren in het gebied meer rechtszekerheid te bieden over het moment waarop zij hun eventuele bouwplannen kunnen uitvoeren.
2. Het geven van een nadere uitwerking aan de ontwikkeling van een supermarkt in het exploitatieplangebied.

5.1 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik zoals opgenomen in de HEP is schematisch in onderstaand overzicht weergegeven.

Ruimtegebruik exploitatiegebied	
Uitgeefbaar woningbouw	244.735 m ²
Uitgeefbaar Winkels/horeca	1.500 m ²
groen, water, infra	307.774 m ²
Totaal ruimtegebruik in exploitatiegebied	554.009 m²

5.2 Programma

Het programma zoals opgenomen in de HEP is schematisch in onderstaand overzicht weergegeven.

Programma	aantal	opp/stuk	totaal
Woningbouw			
Sociale sector Cat 1	149 stuks	107 m ²	15.969 m ²
Cat 2: goedkope koop	49 stuks	143 m ²	7.007 m ²
Cat 3: middelduur	149 stuks	223 m ²	33.227 m ²
Cat 4: projectmatig	64 stuks	487 m ²	31.168 m ²
Cat 4: part. Opdrachtgeverschap	84 stuks	721 m ²	60.564 m ²
Cat 5a: projectmatig	32 stuks	1.531 m ²	49.000 m ²
Cat 5b: part. opdrachtgeverschap	30 stuks	1.300 m ²	39.000 m ²
Totaal	557 stuks		235.935 m²
Woonwerkunits	8 stuks		8.800 m ²
Totaal woningbouw/woonwerkunits			244.735 m²
Niet woningbouw			
Winkels / horeca			1.500 m ²
Totaal			246.235 m²

5.3 Grondexploitatiekosten

Met uitzondering van de inbrengwaarde van de gronden die als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan zijn opgenomen en voor zover deze kostenpost hoger is dan de complexwaarde, zijn de grondexploitatiekosten zoals opgenomen in de exploitatieopzet samengevat in onderstaand overzicht weergegeven.

Kosten exploitatiegebied	
Peildatum	1-1-2014
Gerealiseerde kosten inbrengwaarde > complexwaarde	€ -
Planschade	€ 843.610
Sloopwerken en saneringen	€ 2.346.221
Onderzoekskosten	€ 340.875
bouw- en woonrijp maken	€ 15.873.558
plankosten	€ 10.410.366
planstructurele elementen	€ 4.465.030
niet verrekenbare BTW	€ -
rentekosten	€ 830.439
Totaal	€ 35.110.099

5.4 Fasering

In de HEP is de volgende fasering voor start bouwrijp maken opgenomen. Voor fase 1 start de bouw van de woningen twee jaar later, welke termijn ook in de andere fasen is aangehouden.

Fasering	bouwrijp vanaf	start bouw vanaf	
Deelgebied I			
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
deels	1-7-2020	1-7-2022	fase5
Deelgebied II			
deels	1-7-2015	30-6-2017	fase2
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
Deelgebied III			
deels	1-7-2014	1-7-2016	fase1
deels	1-7-2015	30-6-2017	fase2
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
Deelgebied IV			
deels	1-7-2015	30-6-2017	fase2
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
Deelgebied VI			
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
deels	1-7-2020	1-7-2022	fase5
Deelgebied VII	1-7-2020	1-7-2022	fase5
Deelgebied VIII			
deels	1-7-2016	1-7-2018	fase3
deels	1-7-2018	30-6-2020	fase4
deels	1-7-2020	1-7-2022	fase5

6 GRONDEXPLOITATIE

De Wro en de daarin opgenomen Afdeling Grondexploitatie (beter bekend als en hierna genoemd de 'Grondexploitatiewet') biedt de gemeente de mogelijkheid om kosten die te maken hebben met de grondexploitatie te verhalen. De gemeente mag via een exploitatieplan alleen kosten verhalen die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst.¹ In deze lijst zijn onder andere de kosten voor de verwerving van gronden binnen het plangebied, planschade, bodemsanering, bouw- en woonrijp maken en de aanleg van in het Bro gedefinieerde voorzieningen opgenomen. Een van de kostenposten van de exploitatieopzet betreft de inbrengwaarde van gronden, waarvoor dit taxatierapport is opgesteld.

6.1 Waarderingsgrondslag inbrengwaarde

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de inbrengwaarde.

1. Geen sprake van onteigening

Indien er geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (hierna: Ow), welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde.

In de volgende paragraaf zal een definitie van het begrip werkelijke waarde worden weergegeven. Op grond van de beginselen en jurisprudentie die betrekking hebben op de artikelen 40b tot en met 40f Ow, kan kort samengevat worden vastgesteld dat de werkelijke waarde betreft de hoogste waarde van de volgende twee:

1. de gebruikswaarde ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten;
2. de complexwaarde waarbij rekening wordt gehouden met de opbrengsten en kosten van het complex waarvan de betreffende onroerende zaken deel uitmaken.

2. Overige gevallen

Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ow. Met het begrip schadeloosstelling ingevolge de Ow, wordt bedoeld de schadeloosstelling zoals omschreven in artikel 40 Ow, beter bekend onder de term 'volledige schadeloosstelling'.

Het gemeentelijk verwervingsbeleid is gebaseerd op een verwerving op minnelijke basis tegen betaling van de marktwaarde.

¹ Artikel 6.2.4 Bro

6.2 Waardebegrippen

De in dit rapport opgenomen waardebegrippen worden als volgt gedefinieerd.

Inbrengwaarde

Onder de 'inbrengwaarde' wordt begrepen: De prijs, vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet, ook wel genoemd de werkelijke waarde. Voor gronden welke onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningbesluit is genomen, of welke op onteigeningbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet.

Werkelijke waarde

Onder de 'werkelijke waarde' wordt begrepen: De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in de staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, zou zijn besteed.

In de praktijk komt dit neer op de marktwaarde.

Marktwaarde

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

Gebruikswaarde

Onder de 'gebruikswaarde' wordt begrepen: De marktwaarde, ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten.

Complexwaarde

Onder complexwaarde wordt begrepen: De marktwaarde, rekening houdend met alle baten en lasten die gemaakt moeten worden om alle toekomstige bestemmingen die deel uitmaken van het complex te kunnen realiseren. Onder een complex wordt verstaan: de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Hieronder worden de uitgangspunten voor de inbrengwaarde op basis van de gebruikswaarde en de complexwaarde beschreven, gevolgd door een recapitulatie.

7 WAARDERING GEBRUIKSWAARDE

Zoals hierboven is aangegeven wordt bij het taxeren van de gebruikswaarde de waardeverstorende invloed van 'het werk' weggedacht. In casu wordt geen rekening gehouden met de bestemmingen zoals deze zijn opgenomen in bestemmingsplan Limmen-Zandzoom, het uitwerkingsplan en ook wordt geen rekening gehouden met het exploitatieplan en de 1^e herziening.

In onderhavig exploitatiegebied is veelal sprake van gedoogsituaties waar versnipperde (voorheen) agrarische percelen eigendom zijn van eigenaren van de aangrenzende woonpercelen. Ten aanzien van dergelijke gedoogsituaties had de gemeente in het algemeen belang, dat gediend is met handhaving, bestuursdwang moeten toepassen. Slechts onder bijzondere omstandigheden zou een gemeente hiervan af kunnen zien, bijvoorbeeld wanneer concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Van een dergelijke situatie is geen sprake. Echter, handhavend optreden door de gemeente kan zodanig onevenredig zijn in verhouding met het daartoe te dienen belang, in casu het drukken van de grondprijs, dat hiervan wordt afgezien. Of, en zo ja, de gemeente met succes handhavend kan optreden tegen de illegale situatie is onzeker, maar wordt onwaarschijnlijk geacht. Gezien de grote omvang van het gedogen in relatie met de situatie ter plaatse, die beroepsmatig agrarisch gebruik economisch beperkt/niet mogelijk maakt, is uitgegaan van de situatie dat de gemeente, de ontwikkelingen weggedacht, het strijdige gebruik zou blijven gedogen.

Op basis van de (diverse) bestemmingen is een analyse gemaakt van transacties van gronden in de directe omgeving van het exploitatiegebied. Hierbij is gebruikgemaakt van de registers van het Kadaster. Per (deel)object zijn de inbrengwaarden gewaardeerd, rekening houdend met het gebruik, de gebruiksmogelijkheden en de staat van onderhoud.

Voor eventuele kosten voor sanering van de grond en/of grondwater en/of asbest in de grond, is uitgegaan van de situatie dat geen sprake is van verontreiniging die bij voortzetting van het bestaande gebruik tot sanering noodzaakt.

De taxatie van de gronden gebaseerd op de vigerende bestemming is als volgt tot stand gekomen:

- Rekening houdend met de huiskavel, een gestaffelde opbrengst voor gronden, waarvan de eigenaar/meest gerede koper iemand is die naast zijn woonobject de ruime kavel wil gebruiken voor het uitbreiden van zijn tuin of het hobbymatig houden van kleinvee en/of paarden, van:
 - € 300,00/m² tot 600 m²,
 - € 150,00/m² van 600 m² tot 1.200,00 m²;
 - € 75,00/m² van 1.200 m² tot 1.800,00 m²;
 - € 37,50/m² van 1.800,00 m² tot 3.000 m²;
 - € 15,00/m² vanaf 3.000 m².
- Een opbrengst voor overige agrarische gronden van:
 - € 50,00/m² voor agrarische bouwpercelen;
 - € 15,00/m² voor gronden met kassen;
 - € 8,00/m² voor de overige gronden;

- Een opbrengst voor de opstallen en voorzieningen, rekening houdend met de staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden, voor zover deze vanaf de openbare weg en anderszins zijn waargenomen.
- Voor eventuele kosten voor sanering van de grond en/of grondwater is uitgegaan van de situatie dat geen sprake is van verontreiniging die bij voortzetting van het bestaande gebruik tot sanering noodzaakt.

Bovengenoemde bedragen zijn gemiddelden. Per object kan sprake zijn van aanzienlijke afwijkingen van deze gemiddelden.

8 WAARDERING COMPLEXWAARDE

De complexwaarde kan worden vastgesteld op basis van vergelijking dan wel op basis van de residuele grondwaarde dan wel een combinatie hiervan.

8.1 Complexafbakening

De omvang van een complex c.q. complexen, het daarbinnen te realiseren programma en de daarbij behorende kosten zijn van invloed op de complexwaarde van objecten. Op het moment van vaststellen van het exploitatieplan in 2011 was de omvang van het complex c.q. de complexen als zodanig lastig te bepalen, omdat volgens dit plan de beoogde ontwikkelingen alleen plaatsvinden op gronden die minnelijk worden aangekocht.

Op basis van de criteria voor de complexafbakening die mede uit de jurisprudentie zijn af te leiden betreft het in exploitatie te brengen gebied naar de mening van ondergetekende een complex.

De volgende argumenten hebben tot deze conclusie geleid.

- In het Structuurplan Limmen-Zandzoom 2007 is de locatie Limmen-Zandzoom als woningbouwlocatie aangewezen.
- Er is sprake van één bestemmingsplan voor het ontwikkelen de gronden.
- Er is sprake van één exploitatieplan voor het ontwikkelen van de gronden.
- Er is sprake van een gezamenlijke ontwikkeling van de woningbouwproductie, infrastructuur, groen, water en overige voorzieningen.
- Alle deelgebieden vormen samen een eenheid ten aanzien van het realiseren van sociale woningen, natuurcompensatie, groen, water en overige voorzieningen. Bij het wegvallen van één deelgebied moet het programma voor alle deelgebieden worden herzien.

Voor het taxeren van de inbrengwaarde van het gehele exploitatiegebied is, op basis van de randvoorwaarden van de gemeente, aangehouden dat:

- 70% van het exploitatiegebied valt binnen het complex; en
- 30% daarbuiten.

8.2 Vergelijkingstransacties

Hieronder zijn eerst de vergelijkingstransacties opgenomen zoals deze zijn opgenomen in het taxatierapport 2010, de complexwaarde zoals opgenomen in het taxatierapport 2010 en vervolgens de transacties van na die datum tot heden.

8.2.1 Vergelijkingstransacties 2010

Voor de waardering van de grond is voor het uitbrengen van het taxatierapport van 2010 onderzoek gedaan naar gerealiseerde transacties in en rond het gebied met het oog op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond. Hieronder volgt een overzicht van deze transacties.

Datum	Omschrijving	Aantal m ²	Koopsom
24-6-2010	agrarische grond	8.937 m ²	€ 40,00/m ²
12-11-2009	agrarische grond	4.508 m ²	€ 40,00/m ²
5-8-2009	agrarische grond	11.372 m ²	€ 25,00/m ²
3-6-2009	agrarische grond	18.872 m ²	€ 41,00/m ²
14-1-2009	grond en opstallen	489 m ²	€ 70,00/m ²
1-10-2008	bloembollengrond	20.100 m ²	€ 11,00/m ²
20-7-2007	tuinland	17.000 m ²	€ 58,99/m ²
5-4-2007	akkerland	1.120 m ²	€ 70,00/m ²
26-1-2007	grond	1.075 m ²	€ 35,00/m ²
18-12-2006	bollengrond	1.063 m ²	€ 25,00/m ²
15-4-2005	bollengrond	14.073 m ²	€ 60,00/m ²
26-10-2004	bollengrond	1.856 m ²	€ 60,00/m ²
18-10-2007	losse grond	8.616 m ²	€ 35,01/m ²
1-11-2007	woonhuis en achterliggend perceel	12.053 m ²	€ 29,00/m ²
2-4-2007	woonhuis, praktijk en achterliggend perceel	6.870 m ²	€ 29,50/m ²
27-12-2004	los land/sportveldje	2.871 m ²	€ 17,76/m ²

8.2.2 Marktanalyse 2010-2014

De economische crisis is in Nederland nadrukkelijk merkbaar op de onroerend goedmarkt, die een sterk prijsverlagend effect heeft. Dat nieuwe woningeigenaren door fiscale maatregelen bij een zelfde maandlast steeds moeilijker hun nieuwe woning kunnen financieren, een dergelijke financiering alleen onder meer stringente voorwaarden kan worden afgesloten en doordat de verkoop van de oude woning lastig is, wordt dit versterkt. Dat tussentijds het BTW tarief is verhoogd van 19% naar 21%, zal ook tot uiting komen in de prijs van (ruwe) bouwgronden. Een afgeleide is dat de markt voor grond waarop in de toekomst woningen zijn gepland gedurende de economische crisis nagenoeg tot stilstand is gekomen.

Thans bespeurt men een voorzichtig herstel, in die zin dat er weer wat meer woningtransacties plaatsvinden, wellicht mede als gevolg van de duidelijkheid over de fiscale maatregelen. Is er sprake van een nieuwe werkelijkheid? Niet mag worden verwacht dat de prijzen voor woningen op korte termijn op hun oude niveau terug komen, maar waarschijnlijk vanuit de huidige prijssituatie de inflatie zullen volgen.

8.2.3 Vergelijkingstransacties 2010 - 2014

Na het uitbrengen van het taxatierapport 2010 hebben in het gebied de volgende transacties plaatsgevonden.

	Kadastrale gemeente		Oppervlakte	Akte	Koopsom	
	Limmen, sectie		kadastraal	datum	totaal	per m ²
1	A	nummer 3201	00 68 12 ha	14-apr-11	€ 272.480	€ 40 /m ²
2	C	nummer 948	00 51 48 ha	14-apr-11		
	C	nummer 4155	00 82 52 ha			
	Totaal groot		01 34 00 ha		€ 537.000	€ 40 /m ²
3	C	nummer 1898	00 52 34 ha	2-feb-12	€ 325.000	€ 62 /m ²
4	C	nummer 1634	00 28 50 ha	27-dec-12		
	C	nummer 1700	00 21 95 ha			
	C	nummer 1829	00 40 95 ha			
	A	nummer 4704	00 81 55 ha			
	Totaal groot		01 72 95 ha		€ 827.371	€ 48 /m ²
5	A	nummer 4767	00 33 90 ha	10-apr-13	€ 135.600	€ 40 /m ²
6	A	nummer 4769	00 34 40 ha	10-apr-13	€ 137.600	€ 40 /m ²
7	A	nummer 4774	00 81 65 ha	12-jun-13	€ 224.538	€ 28 /m ²
8	C	nummer 1899	00 29 48 ha	1-okt-13	€ 460.000	€ 156 /m ²
9	C	nummer 2185 G	00 03 45 ha	24-okt-13	ruil	
10	C	nummer 4183 G	00 03 75 ha		ruil	

De transacties 1, 2, 4, 5, 6 en 7 betreffen aankopen van voornamelijk onbebouwde gronden, waarbij de koopsom is gebaseerd op de

De koopsom van de transacties 3 is deels gebaseerd op de gebruikswaarde en deels op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond.

De koopsom van de transacties 8 is gebaseerd op de gebruikswaarde van de grond en daarmee niet representatief voor het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond.

De transacties 9 en 10 betreft een ruiling van gronden waarbij aan de kavels een gelijke waarde is toegekend.

Volgens de gemeente was bij het tot stand komen van deze koopsommen de fasering zoals opgenomen in het HEP nog niet bekend.

8.2.4 Conclusie vergelijkingstransacties

Vanaf 2010 zijn in de deelgebieden 2, 3 en 8 gronden aangekocht tegen betaling van de complexwaarde. De koopsom varieert in deze periode van € 48,-/m² eind 2012 tot € 28,-/m² halverwege 2013. Bij het tot stand komen van deze transacties was de fasering zoals opgenomen in het HEP nog niet bekend.

8.3 Residuele methode

Bij de waardering van de inbrengwaarden is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. Er is gewaardeerd rekening houdende met artikel 40d Ow. Dit betekent dat de waardering plaatsvindt op basis van de complexomslagmethode. Er wordt geen rekening gehouden met de feitelijk onderliggende bestemming van de grond, maar met het geheel van bestemmingen en de hieruit voortvloeiende baten en lasten in het exploitatiegebied.
2. De afbakening van het complex is ingeschat op 70% van het exploitatiegebied.
3. Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden met de voorschriften van de HEP met bijbehorend bouwprogramma, planning en begroting.

8.3.1 Opbrengsten

De Nota Grondbeleid van de gemeente Castricum d.d. 6 december 2012 formuleert uitgangspunten voor het bepalen van grondprijzen, er zijn geen concrete grondprijzen in opgenomen. Volgens de nota komen de grondprijzen tot stand door middel van de comparatieve methode in combinatie met de residuele methode. Verder geeft de nota aan dat het beleidsdocument na een periode van vier jaar wordt geëvalueerd, eventueel aangepast en, indien van toepassing, opnieuw vastgesteld.

In de gemeente Castricum worden in totaal acht woningen gerealiseerd in het hoogste segment op royale topkavels. Thans staan nog enkele kavels van circa 1.000 m² te koop voor een vraagprijs van € 450,-/m² VON. Onlangs is een kavel verkocht aan de Hogeweg 130 ten Limmen voor € 380,-/m² VON. Verder is onderzoek gedaan naar referentietransacties voor bouwgronden in de directe omgeving. Hieronder is een overzicht van deze kavels opgenomen.

plaats	straat	nr	koopsom	transactiedatum	VON/kk	kad. Opp
Heiloo	Baafjeslaan	4	€ 510.000	7-8-2012	kk	890 m ²
Akersloot	Beatrixlaan	1a	€ 215.000	10-6-2013	kk	640 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 266.220	3-5-2013	von	592 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 254.500	29-4-2013	von	591 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 199.200	3-5-2013	von	480 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 10 ong	€ 185.000	29-4-2013	von	480 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 11 ong	€ 244.350		von	543 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 11 ong	€ 244.350		von	543 m ²
Uitgeest	1911 tr	bn 11 ong	€ 223.685		von	539 m ²
Heiloo	De Houtwal	65	€ 355.000	17-5-2011	von	551 m ²
Heiloo	De Houtwal	73	€ 410.000	17-5-2011	von	686 m ²
Heiloo	De Houtwal	85	€ 305.000	17-5-2011	von	442 m ²
Heiloo	De Houtwal	87	€ 325.000	17-5-2011	von	476 m ²
Akersloot	Kloosterlaantje	4	€ 130.000	27-4-2013	kk	340 m ²
Heiloo	Krommelaan	1a	€ 283.750	19-2-2009	kk	607 m ²
Castricum	Oude Haarlemmerweg	10a	€ 50.000	21-6-2012	kk	161 m ²

Uitgaande van het te realiseren programma is de opbrengst per m² binnen het fictieve complex en exclusief BTW als volgt geraamd.

Sociale sector Cat 1	149 st.	€ 16.205 /st.	€ 2.414.545
Cat 2: goedkope koop	7.007 m ²	€ 350/m ²	€ 2.452.450
Cat 3: middelduur	33.227 m ²	€ 400/m ²	€ 13.290.800
Cat 4: projectmatig	31.168 m ²	€ 400/m ²	€ 12.467.200
Cat 4: part. Opdrachtgeverschap	60.564 m ²	€ 400/m ²	€ 24.225.600
Cat 5a: projectmatig	32 st.	€ 175.000 /st.	€ 5.600.000
Cat 5b: part. opdrachtgeverschap	39.000 m ²	€ 350/m ²	€ 13.650.000
Woonwerkunits	8.800 m ²	€ 225/m ²	€ 1.980.000
Totaal			€ 76.080.595
Oppervlakte complex(en)		387.806 m ²	
Opbrengst/m ² binnen complex(en)			€ 196,18/m ²

8.3.2 Kosten

Rekening houdend met de HEP en de in het Bro opgenomen kostensoortenlijst is de raming van de exploitatiekosten prijspeil taxatie als volgt tot stand gekomen.

Kosten/m² complex(en)			
Kosten exploitatiegebied			€ 35.110.099
Kosten groen buiten complex	166.203 m ²	€ 3,50/m ²	€ 581.709
Kosten binnen complex	1-1-2014		€ 34.528.390
Prijspeil taxatie/ duur	1-5-2014	0,33 jaar	
Index exploitatieplan (Ep)	2,25%		
Kosten prijspeil taxatie conform Ep	1-5-2014		€ 34.781.726
Kosten binnen complex/m ²	387.806 m ²		€ 89,69/m ²

In die gevallen dat de gebruikswaarde hoger is dan de verwachtingswaarde, zijn de meerkosten ten opzichte van de verwachtingswaarde als kostenpost opgenomen. Hiermee rekening houdend zijn de kosten als volgt geraamd.

Kosten/m² complex(en)			
Kosten binnen complexen/m ²	387.806 m ²		€ 89,69/m ²
Hogere marktwaarde/schadeloosstelling tov complexwaarde	€ 3.000.000		€ 7,74/m ²
Totaal kosten			€ 97,42/m²

8.3.3 Fasering

Voor de waardering van de residuele grondwaarde per fase is het moment waarop de gronden worden uitgegeven en opbrengsten worden gegenereerd van invloed op de rentekosten en risicofactoren en daarmee de waarde. Voor de taxatie van de residuele grondwaarde is de volgende fasering aangehouden.

Moment gronduitgifte, gemiddeld	
fase 1	1-1-2017
fase 2	1-10-2018
fase 3	1-7-2020
fase 4	1-4-2022
fase 5	1-1-2024

8.3.4 Residuele berekening

Voor het berekenen van de residuele grondwaarde zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijspeil taxatie: 1 mei 2014.
- Een percentage van 8% voor verkoopkosten, notariskosten, winst en risico.
- Gerekend is met een opbrengstenstijging van 1,5% per jaar.
- De exploitatiekosten zijn gecorrigeerd in verband met inflatie met 2% per jaar.
- De verkregen investering per m² plangebied, die voor de grond in de huidige staat kan worden betaald is vervolgens contant gemaakt naar datum prijspeil taxatie met een IRR (internal rate of return) van 9%.
- De complexwaarde betreft de prijs die maximaal aan de grond kan worden toegerekend op basis van de gehanteerde uitgangspunten. In de praktijk zal bij een transactie een redelijk handelend koper rekening houden met het risico dat de exploitatie niet of niet tijdig kan plaatsvinden. Voor dit risico is, naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden verder in de tijd ligt, een oplopend percentage in mindering gebracht van:
 - 5% voor fase 1;
 - 10% voor fase 2;
 - 15% voor fase 3;
 - 20% voor fase 4; en
 - 25% voor fase 5.

- Van de verkregen investering is vervolgens 6,3% voor aankoopkosten in mindering gebracht, om te komen tot de waarde van de gronden kosten koper.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten bedraagt de residuele grondwaarde:

Residu	berekening
fase 1	€ 61,27 /m ²
fase 2	€ 50,72 /m ²
fase 3	€ 41,84 /m ²
fase 4	€ 34,39 /m ²
fase 5	€ 28,15 /m ²

Opmerkingen

Een residuele grondwaardeberekening is in beginsel indicatief. Zo kan het percentage uitgeefbaar grondgebied erg van invloed zijn op deze wijze van waarden van grond.

Met het vaststellen van het gemeentelijk exploitatieplan wordt het te realiseren programma vastgelegd en de kostenramingen in de grondexploitatie inzichtelijk gemaakt. De door ondergetekenden gehanteerde uitgangspunten zijn zorgvuldig gekozen, waardoor de residuele grondwaardeberekening een betrouwbare parameter voor de grondwaardering is.

Naarmate de planuitvoering dichterbij komt nemen de risico's en rentekosten af. Als gevolg van deze afname zal de residueel berekende grondwaarde toenemen. Deze toename kan sterker zijn dan het algemene rentepercentage dat voor kostenstijgingen in de HEP is opgenomen.

Voor een volledige weergave van de residuele berekening is deze als bijlage aangehecht.

Bijlage 2 : RESIDUELE BEREKENING

8.4 Conclusie complexwaarde

Op basis van de berekende residuele grondwaarde, de referentietransacties in oenschouw nemende, is de complexwaarde getaxeerd als volgt.

Complexwaarde	taxatie
fase 1	€ 55,00 /m ²
fase 2	€ 47,50 /m ²
fase 3	€ 40,00 /m ²
fase 4	€ 32,50 /m ²
fase 5	€ 27,50 /m ²

9 WAARDERING INBRENGWAARDE

Per grondplannummer is voor het bepalen van de inbrengwaarde de marktwaarde gebaseerd op de gebruikswaarde en de complexwaarde berekend. Vervolgens is de hoogste uitkomst als inbrengwaarde opgenomen.

Rekening houdend met een fictief complex van 70% van het exploitatiegebied is de inbrengwaarde van het totaal bepaald op:

- 70% van de inbrengwaarde van alle eigenaren; vermeerderd met
- 30% van de gebruikswaarde van alle eigenaren.

In het als bijlage aangehechte overzicht is de inbrengwaarde per eigenaar opgenomen.

Bijlage 3 : INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

10 SLOTCLAUSULES

Bij dit taxatierapport is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld:

- Voor dit ramingrapport geldt het voorbehoud, dat de hierin gehanteerde gegevens en informatie juist zijn. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is;
- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper';
- Dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekenden aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekenden;
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd;
- Niets uit deze raming mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs;
- Op onze opdracht voor deze raming zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeester (NVR) van toepassing;
- De onderhoudstoestand van gebouwen is vanaf de openbare weg beoordeeld;
- Ondergetekenden verklaren dat zij in het afgelopen jaar niet betrokken zijn geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze raming;
- De taxateurs hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken;
- Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekenden van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn;
- Ofschoon de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.5 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

11 OVERZICHT BIJLAGEN

- Bijlage 1 : kadastrale berichten**
- Bijlage 2 : residuele berekening**
- Bijlage 3 : inbrengwaarde per eigenaar**

Uitgangspunten waardering complexwaarde

Waardering opbrengsten			
Opbrengst/m ² binnen complex(en)		387.806 m ²	€ 196,18/m ²
Subsidies en/of bijdragen	€	-	€ 0,00/m ²
Totaal			€ 196,18/m²
Kosten/m² complex(en)			
Kosten binnen complexen/m ²		387.806 m ²	€ 89,69/m ²
Hogere marktwaarde/schadeloosstelling tov complexwaarde	€	3.000.000	€ 7,74/m ²
Totaal kosten			€ 97,42/m²

Rentepercentages

prijspeil taxatie	1-5-2014
notaris- verkoop kosten/winst en risico	8,0%
Moment gronduitgifte, gemiddeld	
fase 1	1-1-2017
fase 2	1-10-2018
fase 3	1-7-2020
fase 4	1-4-2022
fase 5	1-1-2024
opbrengstenstijging per jaar	1,5%
kostenstijging per jaar	2,0%
IRR	9,0%
risico	
fase 1	5,0%
fase 2	10,0%
fase 3	15,0%
fase 4	20,0%
fase 5	25,0%
kosten koper	6,3%

DCF complex			
gemiddelde grondopbrengst/m ² plangebied			€ 196,18/m ²
excl. BTW			
notaris- verkoop kosten/winst en risico	8,0%		€ 14,53
grondopbrengst per m ² uitgeefbaar			€ 181,65
Complexwaarde	fase 1		
prijspijs		mei-14	januari-17
grondopbrengst per m ² plangebied	1,5%	€ 181,65 /m ²	€ 189,02 /m ²
kosten/m ² exploitatiegebied	2,0%	€ 97,42 /m ²	€ 102,72 /m ²
resteert			€ 86,30 /m ²
contante waarde	9,0%	€ 68,55 /m ²	
risico	5,0%	€ 3,43 /m ² -	
investering/m ² plangebied		€ 65,12 /m ² -	
kosten koper	6,3%	€ 3,86 /m ²	
waarde k.k. per m ² complex		€ 61,27 /m ²	
Complexwaarde	fase 2		
prijspijs		mei-14	oktober-18
grondopbrengst per m ² plangebied	1,5%	€ 181,65 /m ²	€ 194,00 /m ²
kosten/m ² exploitatiegebied	2,0%	€ 97,42 /m ²	€ 106,33 /m ²
resteert			€ 87,67 /m ²
contante waarde	9,0%	€ 59,91 /m ²	
risico	10,0%	€ 5,99 /m ² -	
investering/m ² plangebied		€ 53,91 /m ² -	
kosten koper	6,3%	€ 3,20 /m ²	
waarde k.k. per m ² complex		€ 50,72 /m ²	

Complexwaarde	fase3		
prijspijs		mei-14	juli-20
grondopbrengst per m ² plangebied	1,5%	€ 181,65 /m ²	€ 199,12 /m ²
kosten/m ² exploitatiegebied	2,0%	€ 97,42 /m ²	€ 110,08 /m ²
resteert			€ 89,04 /m ²
contante waarde	9,0%	€ 52,33 /m ²	
risico	15,0%	€ 7,85 /m ² -	
investering/m ² plangebied		€ 44,48 /m ² -	
kosten koper	6,3%	€ 2,64 /m ²	
waarde k.k. per m ² complex		€ 41,84 /m ²	
Complexwaarde	fase4		
prijspijs		mei-14	april-22
grondopbrengst per m ² plangebied	1,5%	€ 181,65 /m ²	€ 204,38 /m ²
kosten/m ² exploitatiegebied	2,0%	€ 97,42 /m ²	€ 113,96 /m ²
resteert			€ 90,41 /m ²
contante waarde	9,0%	€ 45,70 /m ²	
risico	20,0%	€ 9,14 /m ² -	
investering/m ² plangebied		€ 36,56 /m ² -	
kosten koper	6,3%	€ 2,17 /m ²	
waarde k.k. per m ² complex		€ 34,39 /m ²	
Complexwaarde	fase5		
prijspijs		mei-14	januari-24
grondopbrengst per m ² plangebied	1,5%	€ 181,65 /m ²	€ 209,78 /m ²
kosten/m ² exploitatiegebied	2,0%	€ 97,42 /m ²	€ 117,99 /m ²
resteert			€ 91,79 /m ²
contante waarde	9,0%	€ 39,89 /m ²	
risico	25,0%	€ 9,97 /m ² -	
investering/m ² plangebied		€ 29,92 /m ² -	
kosten koper	6,3%	€ 1,77 /m ²	
waarde k.k. per m ² complex		€ 28,15 /m ²	

Recapitulatie		
Recent aangekocht door gemeente	€ 28,00 /m ²	€ 48,00 /m ²
Residu	berekening	
fase 1	€ 61,27 /m ²	
fase 2	€ 50,72 /m ²	
fase 3	€ 41,84 /m ²	
fase 4	€ 34,39 /m ²	
fase 5	€ 28,15 /m ²	
Complexwaarde	taxatie	
fase 1	€ 55,00 /m ²	
fase 2	€ 47,50 /m ²	
fase 3	€ 40,00 /m ²	
fase 4	€ 32,50 /m ²	
fase 5	€ 27,50 /m ²	

INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

BIJLAGE 3

Vak	GPN	Sectie	Gemeente Limmen	Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar	gebruiks- waarde	complex waarde	inbreng waarde
1	1	C	nummer 3662	00 03 30 ha	00 03 30 ha		€ 51.952	€ 178.585	€ 178.585
1	1	C	nummer 3792	00 61 64 ha	00 61 64 ha				
1	2	C	nummer 4003	00 29 78 ha	00 11 09 ha		€ 41.588	€ 36.043	€ 41.588
1	3	C	nummer 2595	00 20 99 ha	00 20 99 ha		€ 242.920	€ 68.218	€ 242.920
1	4	C	nummer 3930	00 55 29 ha	00 50 82 ha		€ 41.656	€ 165.165	€ 165.165
1	6	C	nummer 170	00 55 51 ha	00 55 51 ha		€ 44.408	€ 180.408	€ 180.408
1	7	C	nummer 2230	00 21 45 ha	00 21 45 ha		€ 246.675	€ 58.988	€ 246.675
1	9	C	nummer 3924	00 05 00 ha	00 05 00 ha		€ 4.000	€ 16.250	€ 16.250
1	10	C	nummer 3923	00 05 00 ha	00 05 00 ha		€ 4.000	€ 16.250	€ 16.250
1	11	C	nummer 3922	00 05 10 ha	00 05 10 ha		€ 4.080	€ 16.575	€ 16.575
1	12	C	nummer 2231	00 22 35 ha	00 22 35 ha		€ 22.880	€ 72.638	€ 72.638
1	13	C	nummer 4036	00 10 63 ha	00 10 63 ha		€ 82.725	€ 42.520	€ 82.725
1	14	C	nummer 4035	00 00 70 ha	00 00 70 ha		€ 10.250	€ 2.800	€ 10.250
1	15	C	nummer 1967	00 19 72 ha	00 14 18 ha		€ 114.300	€ 60.960	€ 114.300
1	15	C	nummer 3926	00 01 15 ha	00 01 06 ha				
1	17	C	nummer 3989	00 41 40 ha	00 40 24 ha		€ 225.750	€ 241.440	€ 241.440
1	19	C	nummer 1131	00 15 52 ha	00 10 95 ha		€ 203.200	€ 65.700	€ 203.200
1	20	C	nummer 1130	00 20 00 ha	00 09 50 ha		€ 3.016.855	€ 394.290	€ 3.016.855
1	20	C	nummer 2043	01 22 33 ha	01 11 71 ha				
1	20	C	nummer 2044	00 00 11 ha	00 00 11 ha				
1	22	C	nummer 3720	00 33 36 ha	00 30 96 ha		€ 25.518	€ 123.840	€ 123.840
1	23	C	nummer 2648	00 11 31 ha	00 11 31 ha		€ 1.026.375	€ 132.113	€ 1.026.375
1	23	C	nummer 3874	00 02 80 ha	00 02 80 ha			€ -	
1	23	C	nummer 3875	00 26 54 ha	00 26 54 ha			€ -	
1	25	C	nummer 179	00 10 80 ha	00 10 80 ha		€ 77.224	€ 316.235	€ 316.235
1	25	C	nummer 2229	00 01 82 ha	00 01 82 ha			€ -	
1	25	C	nummer 2646	00 97 05 ha	00 73 36 ha			€ -	
1	25	C	nummer 3607	00 10 55 ha	00 10 55 ha			€ -	
1	26	C	nummer 2083	00 41 87 ha	00 41 87 ha		€ 319.000	€ 1.242.150	€ 1.242.150
1	26	C	nummer 2215	00 14 67 ha	00 14 67 ha			€ -	
1	26	C	nummer 3608	01 01 80 ha	01 01 80 ha			€ -	
1	26	C	nummer 3900	02 46 06 ha	02 40 41 ha			€ -	
1	27	C	nummer 172	00 74 28 ha	00 74 28 ha		€ 59.424	€ 204.270	€ 204.270
2	1	C	nummer 1637	00 51 43 ha	00 44 27 ha		€ 159.945	€ 143.878	€ 159.945
2	2a	C	nummer 2185 G	00 03 45 ha	gerealiseerd				
2	2b	C	nummer 2185 G	00 06 13 ha	buiten expl				
2	3	C	nummer 1696	00 19 88 ha	00 13 85 ha		€ 108.875	€ 55.400	€ 108.875
2	4	C	nummer 3912	00 07 00 ha	00 01 24 ha		€ 27.200	€ 4.030	€ 27.200
2	5	C	nummer 3913	01 35 71 ha	01 32 65 ha		€ 190.453	€ 431.113	€ 431.113

Vak	GPN	Sectie	Gemeente Limmen nummer	Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar	gebruiks- waarde	complex waarde	inbreng waarde
2	6b	C	nummer 4189	00 15 25 ha	00 08 43 ha		€ 107.075	€ 40.043	€ 107.075
2	7a	C	nummer 4186	00 17 05 ha	00 09 29 ha		€ 106.475	€ 44.128	€ 106.475
2	8a	C	nummer 4153	00 07 05 ha	00 07 05 ha		€ 112.650	€ 53.485	€ 112.650
2	8b	C	nummer 4154	00 12 45 ha	00 04 21 ha			€ -	
2	9	C	nummer 1287	00 16 88 ha	00 05 88 ha		€ 51.600	€ 27.930	€ 51.600
2	10	C	nummer 3594	00 30 20 ha	00 30 20 ha		€ 45.300	€ 143.450	€ 143.450
2	12	C	nummer 2184	00 12 15 ha	00 08 00 ha		€ 50.600	€ 32.000	€ 50.600
2	13	C	nummer 3552	00 59 85 ha	00 59 85 ha		€ 210.630	€ 222.365	€ 222.365
2	13	C	nummer 3861	00 09 10 ha	00 08 57 ha			€ -	
2	15	C	nummer 4081	00 68 28 ha	00 68 28 ha		€ 122.904	€ 324.330	€ 324.330
2	16	C	nummer 1639	00 14 12 ha	00 14 12 ha		€ 11.296	€ 67.070	€ 67.070
2	17	C	nummer 3593	00 04 09 ha	00 04 09 ha		€ 95.955	€ 303.858	€ 303.858
2	17	C	nummer 3888	00 59 88 ha	00 59 88 ha			€ -	€ -
3	1	C	nummer 1051	00 14 52 ha	00 06 35 ha		€ 35.875	€ 25.400	€ 35.875
3	2	C	nummer 3908	00 37 70 ha	00 31 78 ha		€ 138.975	€ 127.120	€ 138.975
3	3	C	nummer 3906	00 11 10 ha	00 02 61 ha		€ 77.375	€ 24.560	€ 77.375
3	3	C	nummer 3907	00 03 53 ha	00 03 53 ha			€ -	
3	5	C	nummer 3797	00 15 98 ha	00 10 13 ha		€ 108.350	€ 40.520	€ 108.350
3	6	C	nummer 3869	00 04 90 ha	00 04 90 ha		€ 133.140	€ 191.588	€ 191.588
3	6	C	nummer 3871	00 03 10 ha	00 03 10 ha		€ -	€ -	€ -
3	6	C	nummer 3982	00 50 95 ha	00 50 95 ha			€ -	€ -
3	7	C	nummer 1997	00 65 09 ha	00 54 84 ha		€ 87.260	€ 178.230	€ 178.230
3	8	C	nummer 3837	00 24 05 ha	00 22 94 ha		€ 126.760	€ 74.555	€ 126.760
3	9	C	nummer 4053	00 07 15 ha	00 07 15 ha		€ 52.200	€ 69.875	€ 69.875
3	9	C	nummer 4054	00 07 15 ha	00 07 15 ha			€ -	
3	9	C	nummer 4055	00 07 20 ha	00 07 20 ha			€ -	
3	10	C	nummer 2555	00 47 80 ha	00 47 80 ha		€ 38.240	€ 155.350	€ 155.350
3	11	C	nummer 3738	00 74 11 ha	00 74 11 ha		€ 117.561	€ 460.070	€ 460.070
3	11	C	nummer 3978	00 67 45 ha	00 67 45 ha			€ -	
3	12	C	nummer 3636	00 12 10 ha	00 02 56 ha		€ 37.650	€ 8.320	€ 37.650
3	13	C	nummer 3676	00 47 17 ha	00 47 17 ha		€ 37.736	€ 206.369	€ 206.369
3	17	C	nummer 2052	00 19 55 ha	00 19 55 ha		€ 23.140	€ 63.538	€ 63.538
3	20	C	nummer 3798	00 13 50 ha	00 13 50 ha		€ 10.800	€ 54.000	€ 54.000
3	22a	C	nummer 4147	00 84 30 ha	00 84 24 ha		€ 306.808	€ 1.814.878	€ 1.814.878
3	22	C	nummer 2249	00 69 23 ha	00 69 23 ha			€ -	
3	22	C	nummer 2605	00 18 56 ha	00 18 56 ha			€ -	
3	22	C	nummer 3839	00 71 88 ha	00 71 88 ha			€ -	
3	22	C	nummer 3882	00 63 35 ha	00 63 35 ha			€ -	
3	22	C	nummer 3981	00 76 25 ha	00 76 25 ha			€ -	

Vak	GPN	Sectie	Gemeente Limmen	Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar	gebruiks- waarde	complex waarde	inbreng waarde
3	23	C	nummer 85	00 64 80 ha	00 64 80 ha		€ 150.072	€ 692.220	€ 692.220
3	23	C	nummer 1427	00 32 43 ha	00 32 43 ha			€ -	
3	23	C	nummer 1900	00 16 65 ha	00 16 65 ha			€ -	
3	23	C	nummer 1995	00 13 59 ha	00 13 59 ha			€ -	
3	23	C	nummer 2326	00 60 12 ha	00 60 12 ha			€ -	
3	24	C	nummer 3637	01 30 27 ha	01 10 27 ha		€ 124.672	€ 609.013	€ 609.013
3	24	C	nummer 4126	00 06 89 ha	00 06 89 ha			€ -	
3	24	C	nummer 4128	00 38 68 ha	00 38 68 ha			€ -	
4	9	C	nummer 1692	00 34 88 ha	00 34 88 ha		€ 27.904	€ 113.360	€ 113.360
4	10	C	nummer 1687	00 49 25 ha	00 49 25 ha		€ 59.952	€ 282.090	€ 282.090
4	10	C	nummer 4124	00 25 69 ha	00 25 69 ha			€ -	
6	1	C	nummer 4058	00 01 90 ha	00 01 90 ha		€ 33.500	€ 5.225	€ 33.500
6	4	C	nummer 2539	00 12 92 ha	00 06 24 ha		€ 62.400	€ 17.160	€ 62.400
6	5	C	nummer 3588	00 16 01 ha	00 11 34 ha		€ 326.750	€ 148.363	€ 326.750
6	5	C	nummer 3589	00 13 90 ha	00 13 90 ha			€ -	
6	5	C	nummer 3716	00 28 71 ha	00 28 71 ha			€ -	
6	6	C	nummer 3719	00 35 47 ha	00 24 55 ha		€ 78.650	€ 67.513	€ 78.650
6	7	C	nummer 3717	00 07 73 ha	00 00 43 ha		€ 11.450	€ 1.183	€ 11.450
6	8	C	nummer 2620	00 35 13 ha	00 35 13 ha		€ 450.790	€ 96.608	€ 450.790
6	9	C	nummer 2058	01 51 65 ha	01 51 65 ha		€ 121.320	€ 417.038	€ 417.038
6	10	C	nummer 3587	00 10 75 ha	00 10 75 ha		€ 8.600	€ 29.563	€ 29.563
6	11	C	nummer 3718	00 22 63 ha	00 15 66 ha		€ 142.813	€ 43.065	€ 142.813
6	12	C	nummer 3584	00 03 53 ha	00 03 53 ha		€ 461.265	€ 493.653	€ 493.653
6	12	C	nummer 3995	01 85 06 ha	01 75 98 ha			€ -	
6	13	C	nummer 3583	00 11 85 ha	00 07 29 ha		€ 201.250	€ 23.403	€ 201.250
6	13	C	nummer 3670	00 01 91 ha	00 01 22 ha			€ -	
6	15	C	nummer 883	00 12 00 ha	00 07 95 ha		€ 123.250	€ 21.863	€ 123.250
6	16	C	nummer 2619	00 07 63 ha	00 03 96 ha		€ 98.350	€ 10.890	€ 98.350
6	17	C	nummer 3790	00 06 80 ha	00 06 80 ha		€ 192.000	€ 18.700	€ 192.000
6	18	C	nummer 3586	01 21 90 ha	00 22 80 ha		€ 21.240	€ 74.100	€ 74.100
6	19	C	nummer 4057	00 14 00 ha	00 14 00 ha		€ 16.720	€ 38.500	€ 38.500
6	20	C	nummer 54	00 78 03 ha	00 62 42 ha		€ 313.975	€ 200.118	€ 313.975
6	20	C	nummer 1682	00 10 52 ha	00 10 35 ha			€ -	
6	21	C	nummer 1680	00 57 42 ha	00 43 80 ha		€ 123.980	€ 120.450	€ 123.980
6	22	C	nummer 1518	00 04 42 ha	00 01 09 ha		€ 52.700	€ 2.998	€ 52.700
6	23	C	nummer 3669	00 09 94 ha	00 09 94 ha		€ 33.896	€ 116.518	
6	23	C	nummer 4039	00 32 43 ha	00 32 43 ha		€ -	€ -	€ -
6	24	C	nummer 3577	00 32 85 ha	00 06 40 ha		€ 10.120	€ 17.600	€ 17.600
7	1	C	nummer 2012	00 02 95 ha	00 02 95 ha		€ 2.360	€ 8.113	€ 8.113

Vak	GPN	Sectie	Gemeente Limmen nummer 2013	Oppervlakte kadastraal	expl.gebied	Eigena(ren)ar	gebruiks- waarde	complex waarde	inbreng waarde
7	2	C	nummer 2013	01 62 95 ha	01 62 95 ha		€ 130.360	€ 448.113	€ 448.113
7	3	C	nummer 3868	01 23 20 ha	00 93 67 ha		€ 149.936	€ 257.593	€ 257.593
8	1	A	nummer 2493	00 23 50 ha	00 12 92 ha	ns	€ 89.425	€ 51.680	€ 89.425
8	2	A	nummer 3263	00 17 60 ha	00 17 60 ha		€ 66.000	€ 70.400	€ 70.400
8	3	A	nummer 3261	00 07 40 ha	00 04 53 ha		€ 38.975	€ 18.120	€ 38.975
8	4	A	nummer 3260	00 00 73 ha	00 00 73 ha		€ 10.475	€ 2.920	€ 10.475
8	5	A	nummer 3259	00 06 22 ha	00 06 22 ha		€ 51.650	€ 24.880	€ 51.650
8	6	A	nummer 3258	00 05 57 ha	00 05 57 ha		€ 46.775	€ 22.280	€ 46.775
8	7	A	nummer 1567	00 16 95 ha	00 16 95 ha		€ 135.128	€ 675.640	€ 675.640
8	7	A	nummer 3955	01 63 97 ha	01 51 96 ha			€ -	€ -
8	8	A	nummer 4079	00 82 10 ha	00 58 78 ha		€ 52.024	€ 235.120	€ 235.120
8	9	A	nummer 3204	00 06 70 ha	00 06 70 ha		€ 121.575	€ 125.225	€ 125.225
8	9	A	nummer 3262	00 26 70 ha	00 26 70 ha			€ -	€ -
8	11a	A	nummer 4768	00 19 10 ha	00 08 00 ha		€ 71.750	€ 22.000	€ 71.750
8	12b	A	nummer 4770	00 21 65 ha	00 11 70 ha		€ 304.554	€ 32.175	€ 304.554
8	13	A	nummer 3203	00 62 00 ha	00 52 56 ha		€ 141.400	€ 144.540	€ 144.540
8	14	A	nummer 3313	00 00 45 ha	00 00 45 ha		€ 360	€ 1.800	€ 1.800
8	16	E	nummer 6	06 42 60 ha	05 20 03 ha		€ 6.080.263	€ 1.430.083	€ 6.080.263
8	18	A	nummer 1897	00 15 60 ha	00 08 00 ha		€ 85.264	€ 301.245	€ 301.245
8	18	A	nummer 1898	01 27 80 ha	00 82 28 ha		€ -	€ -	€ -
8	18	A	nummer 4703g	00 16 30 ha	00 16 30 ha		€ -	€ -	€ -
8	19	A	nummer 2494	00 38 93 ha	00 38 93 ha		€ 36.144	€ 155.720	€ 155.720
8	20a	A	nummer 4723	00 01 33 ha	00 01 33 ha		€ 126.650	€ 3.658	€ 126.650
8	20b	A	nummer 4724	00 04 05 ha	00 04 05 ha		€ 140.250	€ 11.138	€ 140.250
Totaal					49 25 97 ha		€ 19.726.543	€ 16.726.511	€ 28.057.445

Recapitulatie

Gebruikswaarde	€	19.726.543
Complexwaarde	€	16.726.511
Subtotaal inbrengwaarde	€	28.057.445
Hogere gebruikswaarde tov complexwaarde	€	3.000.031-

Inbrengwaarde

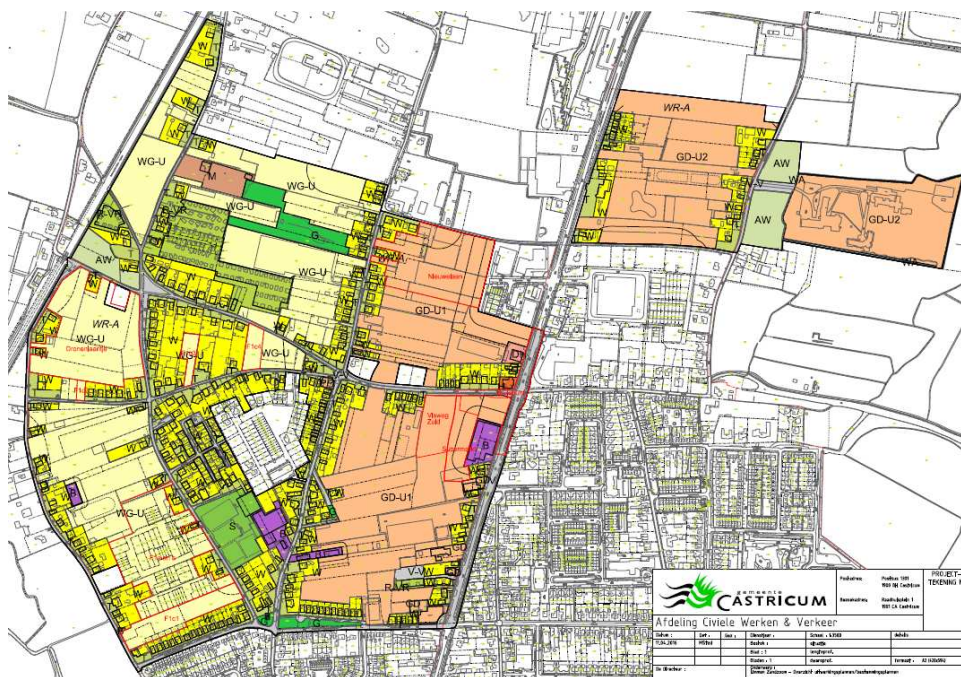
70% Subtotaal inbrengwaarde	€	19.640.212
30% Gebruikswaarde	€	5.917.963
Inbrengwaarde totaal	€	25.558.174
Inbrengwaarde afgerond	€	25.600.000



Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN
Tel. 078-6749494
Fax 078-6749400
info@overwater.nl
www.overwater.nl

ADDENDUM TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

van gronden die behoren tot het exploitatieplan Limmen-Zandzoom, behorende bij het gelijknamige bestemmingsplan Limmen-Zandzoom van de gemeente Castricum, ten behoeve van de 3^e herziening



OPDRACHTGEVER:

Gemeente Castricum
Postbus 1301
1900 BH CASTRICUM

UITGEBRACHT DOOR:

Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN

Kenmerk : 30391372/N01/rko

Datum : 5 januari 2017

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	Opdracht en doel van de marktupdate.....	3
1.2	Inbrengwaarde.....	3
1.3	Onafhankelijkheid.....	3
1.4	Inspectie	4
2	ALGEMEEN.....	4
3	EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM 3 ^e HERZIENING	4
4	GEBRUIKSWAARDE 2014.....	5
5	COMPLEXWAARDE 2014	6
5.1	Complexafbakening	6
5.2	Vergelijking 2010	6
5.3	Referentie tussen 2010 en 2014.....	7
5.4	Residuele berekening 2014.....	8
5.5	Geraamde complexwaarde 2014.....	8
5.6	Geraamde inbrengwaarde 2014.....	9
6	MARKTANALYSE 2014-2016.....	9
6.1	Referentie in plangebied van 2014 tot heden	9
6.2	Marktanalyse van 2014 tot heden	10
6.2.1	Woningen	10
6.2.2	Bedrijfsruimten	11
7	ADVIES MARKTONTWIKKELING.....	14
8	SLOTCLAUSULES	15

1 INLEIDING

1.1 Opdracht en doel van de marktupdate

Ten behoeve van het exploitatieplan Limmen Zandzoom 1^e herziening is door Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV het taxatierapport voor de inbrengwaarden d.d. 28 mei 2014 met kenmerk 30348772/T01/rko (hierna: inbrengwaarde 2014) uitgebracht. Dit taxatierapport wordt hierna als bekend verondersteld.

Op 1 december heeft W. Voerman namens Burgemeester en wethouders van Castricum, gevestigd te Castricum, opdracht verstrekt aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen om een marktupdate van de inbrengwaardetaxatie 2014 uit te voeren ten behoeve van die gronden die nog niet als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan Limmen Zandzoom 3^e herziening worden opgenomen.

Bij een marktupdate wordt als uitgangspunt aangehouden dat de fysieke aard van de vastgoedobjecten niet is gewijzigd en is beperkt tot onderzoek naar de relevante markt of andere omstandigheden op de peildatum ten opzichte van 2014.

De marktupdate werd uitgevoerd door J.R. van der Kooij RT, grondzakendeskundige en Register-Taxateur, verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau te Strijen.

1.2 Inbrengwaarde

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro wordt gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

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

Deze update beperkt zich tot de in 2014 bepaalde inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a en b Bro.

1.3 Onafhankelijkheid

Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk van de opdrachtgever is en dat er geen bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur, die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Verder verklaart taxateur nooit een taxatie of advies te hebben

uitgebracht met betrekking tot de onroerende zaken, anders dan ten behoeve van voorgaande exploitatieplannen.

1.4 Inspectie

Het exploitatiegebied is ten behoeve van deze notitie door de heer Van der Kooij vanaf de openbare weg beperkt opgenomen. De datum van inspectie, 1 december 2016, is als peildatum voor deze notitie aangehouden.

2 ALGEMEEN

De gemeente Castricum treft voorbereidingen voor het in procedure brengen van exploitatieplan Limmen-Zandzoom 3^e herziening. Ten tijde van deze vaststelling zijn nog niet alle gronden verworven dan wel is de inbrengwaarde van alle gronden als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan opgenomen. Voor de marktupdate van de inbrengwaarde van de gronden, die nog niet als gerealiseerde kostenpost in de 3^e herziening van het exploitatieplan worden opgenomen, is deze notitie opgesteld.

Volgens opgave van de gemeente wordt het HEP3 in het 1e kwartaal 2017 vastgesteld. Voor het opstellen van deze marktupdate is de conceptversies ontvangen van het Exploitatieplan Limmen-Zandzoom, 3e herziening, met projectnummer R.152410-871-05 (hierna ook: HEP3).

De gronden liggende binnen de uitwerkingsplannen zijn zover van toepassing als gerealiseerde kostenpost in het HEP3 opgenomen.

3 EXPLOITATIEPLAN LIMMEN-ZANDZOOM 3^e HERZIENING

Hieronder is een samenvatting van het programma weergegeven zoals dat is weergegeven in het HEP 2016 en 2014. De oppervlakte is in 2016 niet per categorie weergegeven.

Programma	2016	2014
Woningbouw		
Sociale sector Cat 1	74 stuks	149 stuks
Cat 2: goedkope koop	74 stuks	49 stuks
Cat 3: middelduur	172 stuks	149 stuks
Cat 4: projectmatig	89 stuks	64 stuks
Cat 4: part. Opdrachtgeverschap	87 stuks	84 stuks
Cat 5a: projectmatig	32 stuks	32 stuks
Cat 5b: part. opdrachtgeverschap	30 stuks	30 stuks
Totaal	558 stuks	557 stuks
Woonwerkunits	8 stuks	8 stuks
Totaal woningbouw/woonwerkunits		
Niet woningbouw		
Winkels / supermarkt	1 stuks	1 stuks

Met uitzondering van de inbrengwaarde van de gronden die als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan zijn opgenomen en de excessieve verwervingskosten, zijn de totale grondexploitatiekosten zoals opgenomen in de exploitatieopzet per 2014 en 2016 samengevat in onderstaand overzicht weergegeven.

Kosten exploitatiegebied	2016	2014
Peildatum	1-1-2017	1-1-2014
Verwervingen schadeloosstellingen		
Totaal	€ 34.683.778	€ 35.110.099

Voor de waardering van de residuele grondwaarde per fase is het moment waarop de gronden worden uitgegeven en opbrengsten worden gegenereerd van invloed op de rentekosten en risicofactoren en daarmee de waarde. Voor de taxatie van de residuele grondwaarde per 2014 en de analyse voor 2016 is de volgende fasering aangehouden.

Fasering	2016	2014
Moment gronduitgifte		
fase 1	1-7-2017	1-7-2017
fase 2	31-12-2019	1-10-2018
fase 3	2-7-2022	1-7-2020
fase 4	31-12-2024	1-4-2022
fase 5	1-7-2027	1-1-2024

4 GEBRUIKSWAARDE 2014

De waardering van de gebruikswaarde is per 2014 als volgt tot stand gekomen:

- Rekening houdend met de huiskavel, een gestaffelde opbrengst voor gronden, waarvan de eigenaar/meest gerede koper iemand is die naast zijn woonobject de ruime kavel wil gebruiken voor het uitbreiden van zijn tuin of het hobbymatig houden van kleinvee en/of paarden, van:
 - € 300,-/m² tot 600 m²,
 - € 150,-/m² van 600 m² tot 1.200,- m²;
 - € 75,-/m² van 1.200 m² tot 1.800,- m²;
 - € 37,50/m² van 1.800,- m² tot 3.000 m²;
 - € 15,-/m² vanaf 3.000 m².
- Een opbrengst voor overige agrarische gronden van:
 - € 50,-/m² voor agrarische bouwpercelen;
 - € 15,-/m² voor gronden met kassen;
 - € 8,-/m² voor de overige gronden;
- Een opbrengst voor de opstallen en voorzieningen, rekening houdend met de staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden, voor zover deze vanaf de openbare weg en anderszins zijn waargenomen.
- Voor eventuele kosten voor sanering van de grond en/of grondwater is uitgegaan van de situatie dat geen sprake is van verontreiniging die bij voortzetting van het bestaande gebruik tot sanering noodzaakt.

Bovengenoemde bedragen zijn gemiddelden. Per object kan sprake zijn van aanzienlijke afwijkingen van deze gemiddelden.

Bij de waardering van de gebruikswaarde van de gronden zijn de overgangsbepalingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan van belang. Kort samengevat komt het er op neer dat in afwijking op de vigerende woonbestemming bestaande gebouwen slecht gehandhaafd kunnen blijven maar niet (noemenswaardig) aangepast of uitgebreid. Ook een met de vigerende bestemming strijdig gebruik mag worden voortgezet, mits dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

5 COMPLEXWAARDE 2014

De complexwaarde is in 2014 getaxeerd op basis van de vergelijkingsmethode en op basis van de residuele grondwaardeberekening. Deze taxaties in ogenschouw nemende is vervolgens de complexwaarde geraamd.

5.1 Complexafbakening

Bij de waardering van de complexwaarde is in 2014 uitgegaan van de situatie dat:

- 70% van het exploitatiegebied valt binnen het complex; en
- 30% daarbuiten.

Van een tweetal gebieden zijn inmiddels de bestemmingen uitgewerkt. Als gevolg van deze uitwerking is bovengenoemde verhouding maar zeer beperkt gewijzigd.

5.2 vergelijking 2010

Voor de waardering van de grond is voor het uitbrengen van het taxatierapport van 2010 onderzoek gedaan naar gerealiseerde transacties in en rond het gebied met het oog op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond. Hieronder volgt een overzicht van deze transacties.

Datum	Omschrijving	Aantal m ²	Koopsom
24-6-2010	agrarische grond	8.937 m ²	€ 40,-/m ²
12-11-2009	agrarische grond	4.508 m ²	€ 40,-/m ²
5-8-2009	agrarische grond	11.372 m ²	€ 25,-/m ²
3-6-2009	agrarische grond	18.872 m ²	€ 41,-/m ²
14-1-2009	grond en opstallen	489 m ²	€ 70,-/m ²
1-10-2008	bloembollengrond	20.100 m ²	€ 11,-/m ²
20-7-2007	tuinland	17.000 m ²	€ 58,99/m ²
5-4-2007	akkerland	1.120 m ²	€ 70,-/m ²
26-1-2007	grond	1.075 m ²	€ 35,-/m ²
18-12-2006	bollengrond	1.063 m ²	€ 25,-/m ²
15-4-2005	bollengrond	14.073 m ²	€ 60,-/m ²
26-10-2004	bollengrond	1.856 m ²	€ 60,-/m ²
18-10-2007	losse grond	8.616 m ²	€ 35,01/m ²

1-11-2007	woonhuis en achterliggend perceel	12.053 m ²	€ 29,-/m ²
2-4-2007	woonhuis, praktijk en achterliggend perceel	6.870 m ²	€ 29,50/m ²
27-12-2004	los land/sportveldje	2.871 m ²	€ 17,76/m ²

In 2010 is de complexwaarde geraamd op totaal € 40,-/m².

5.3 Referenties tussen 2010 en 2014

Na het uitbrengen van het taxatierapport 2010 hebben in het gebied de volgende transacties plaatsgevonden.

	Kadastrale gemeente		Oppervlakte	Akte	Koopsom	
	Limmen, sectie		kadastraal	datum	totaal	per m ²
1	A	nummer 3201	00 68 12 ha	14-apr-11	€ 272.480	€ 40 /m ²
2	C	nummer 948	00 51 48 ha	14-apr-11		
	C	nummer 4155	00 82 52 ha			
	Totaal groot		01 34 00 ha		€ 537.000	€ 40 /m ²
3	C	nummer 1898	00 52 34 ha	2-feb-12	€ 325.000	€ 62 /m ²
4	C	nummer 1634	00 28 50 ha	27-dec-12		
	C	nummer 1700	00 21 95 ha			
	C	nummer 1829	00 40 95 ha			
	A	nummer 4704	00 81 55 ha			
	Totaal groot		01 72 95 ha		€ 827.371	€ 48 /m ²
5	A	nummer 4767	00 33 90 ha	10-apr-13	€ 135.600	€ 40 /m ²
6	A	nummer 4769	00 34 40 ha	10-apr-13	€ 137.600	€ 40 /m ²
7	A	nummer 4774	00 81 65 ha	12-jun-13	€ 224.538	€ 28 /m ²
8	C	nummer 1899	00 29 48 ha	1-okt-13	€ 460.000	€ 156 /m ²
9	C	nummer 2185 G	00 03 45 ha	24-okt-13	ruil	
10	C	nummer 4183 G	00 03 75 ha		ruil	

De transactie(s):

- 1, 2, 4, 5, 6 en 7 betreffen aankopen van voornamelijk onbebouwde gronden, waarbij de koopsom is gebaseerd op de complexwaarde
- 3 is deels gebaseerd op de gebruikswaarde en deels op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de grond.
- is gebaseerd op de gebruikswaarde van de grond en daarmee niet representatief voor het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond.
- en 10 betreft een ruiling van gronden waarbij aan de kavels een gelijke waarde is toegekend.

Volgens de gemeente was bij het tot stand komen van deze koopsommen de fasering zoals opgenomen in het HEP nog niet bekend.

5.4 Residuele berekening 2014

Bij de residuele berekening van het complex is in 2014 uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. Er is gewaardeerd rekening houdende met artikel 40d Ow. Dit betekent dat de waardering plaatsvindt op basis van de complex omslagmethode. De afbakening van het complex is ingeschat op 70% van het exploitatiegebied. Nu enkele delen van het exploitatiegebied zijn uitgewerkt neemt dit percentage voor het overige gedeelte af en daarmee de kans dat de gronden niet worden ontwikkeld toe.
2. Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden met de voorschriften van de HEP met bijbehorend bouwprogramma, planning en begroting. Dit houdt in dat excessieve verwervingskosten verdisconteerd worden.
3. Het te realiseren programma is zodanig aangepast dat het percentage sociaal naar beneden is bijgesteld, bij een min of meer gelijkblijvend aantal woningen.
4. In die gevallen dat de inbrengwaarde hoger is dan de complexwaarde, worden deze meerkosten via het HEP3 verhaald. In geval de complexwaarde sneller toeneemt dan de dat van bestaand vastgoed, neemt deze kostenpost af.
5. Bij een residuele waardering is het moment waarop de grond wordt uitgegeven aan de eindgebruiker op basis van de nieuwe bestemming van invloed op de waarde. Naarmate de planuitvoering dichterbij komt nemen de risico's en rentekosten af. Als gevolg van deze afname zal de residueel berekende grondwaarde toenemen. Deze toename is, doordat bij de contante waardeberekening wordt gewerkt met een IRR, sterker dan het algemene rentepercentage dat voor kostenstijgingen in de HEP3 is opgenomen.
6. Naarmate meer duidelijk wordt welke (deel) gebieden ontwikkeld worden, neemt het risico dat de exploitatie ter plaatse niet of niet tijdig kan plaatsvinden af. Voor de gronden waarvan blijkt dat ze niet worden ontwikkeld, wordt de complexwaarde nihil.

Op basis van de berekende residuele grondwaarde, de referentietransacties in oenschouw nemende, is de complexwaarde in 2014 getaxeerd als volgt.

Residu	berekening
fase 1	€ 61,27 /m ²
fase 2	€ 50,72 /m ²
fase 3	€ 41,84 /m ²
fase 4	€ 34,39 /m ²
fase 5	€ 28,15 /m ²

5.5 Geraamde complexwaarde 2014

In 2010 was sprake van een financiële en vastgoedcrisis en onduidelijkheid over een planning van de verschillende deelgebieden, en is een gemiddelde grondprijs aangehouden van € 40,-/m². Vanaf 2010 zijn in de deelgebieden 2, 3 en 8 gronden aangekocht tegen betaling van de complexwaarde. De koopsom varieert in deze

periode van € 48,-/m² eind 2012 tot € 28,-/m² halverwege 2013. Bij het tot stand komen van deze transacties was de fasering zoals opgenomen in het HEP nog niet bekend.

Op basis van de berekende residuele grondwaarde, de referentietransacties in ogenschouw nemende, is de complexwaarde in 2014 als volgt geraamd.

Complexwaarde	taxatie
fase 1	€ 55,00 /m ²
fase 2	€ 47,50 /m ²
fase 3	€ 40,00 /m ²
fase 4	€ 32,50 /m ²
fase 5	€ 27,50 /m ²

5.6 Geraamde inbrengwaarde 2014

Rekening houdend met een fictief complex van 70% van het exploitatiegebied, is in 2014 de inbrengwaarde van het geheel geraamd op:

- 70% van de inbrengwaarde van alle eigenaren; vermeerderd met
- 30% van de gebruikswaarde van alle eigenaren.

6 MARKTANALYSE 2014-2016

6.1 Referentie in plangebied van 2014 tot heden

Na het uitbrengen van het taxatierapport 2014 hebben in het gebied de volgende transacties plaatsgevonden.

Akte	Gemeente Limmen	Oppervlakte	Koopsom	
datum	Sectie en nummer	kadastraal	totaal	per m ²
1 19-jun-14	C nummer 1687	00 30 86 ha	€ 617.200	€ 200 /m ²
2 18-dec-14	C nummer 4124	00 25 69 ha	€ 256.900	€ 100 /m ²
3 30-dec-14	C nummer 4124	00 25 69 ha	€ 513.800	€ 200 /m ²
4 9-jan-15	C nummer 4279	00 24 12 ha	€ 118.188	€ 49 /m ²
5 6-mei-15	C nummer 3797	00 15 98 ha		
	C nummer 3880	00 02 34 ha		
	Totaal groot	00 18 32 ha	€ 538.560	€ 294 /m ²
6 11-jan-16	E nummer 6	06 42 60 ha	€ 2.610.000	€ 41 /m ²

De transactie(s):

- 1 betreft een verkoop van grond van de gemeente aan een ontwikkelaar, gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst tussen deze partijen. Daarmee is deze transactie niet representatief voor de complexwaarde van de grond.
- 2 en 3 betreffen een verkoop van de grond van de gemeente aan een ontwikkelaar en vervolgens van de ontwikkelaar aan een particulier.

Transactie 2 is gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst tussen deze partijen, transactie 3 betreft de verkoop van een kavel grond om toe te voegen als tuin bij het woonobject van koper. Daarmee zijn deze transacties eveneens niet representatief voor de complexwaarde van de gronden.

- 4 betreft een aankoop van voornamelijk onbebouwde grond, gelegen in fase 2 van het exploitatiegebied. De in 2014 geraamde inbrengwaarde van de grond is € 47,50/m². De koopsom is vermoedelijk gebaseerd op de complexwaarde en representatief voor de complexwaarde van de gronden in het gebied.
- 5 betreffen een verkoop van een woning met garage, loods en ondergrond en is daarmee niet representatief voor het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond.
- 6 betreft een aankoop van een bedrijfspand (zorginstelling) met ondergrond. Na aankoop tot het moment van herontwikkeling wordt het pand verhuurd. In 2014 is de geraamde inbrengwaarde van het object gebaseerd op de gebruikswaarde € 6.100.000,- en de complexwaarde € 27,50/m². Taxateur vermoedt dat de gerealiseerde koopsom gebaseerd is op de gebruikswaarde van het object. Deze gebruikswaarde is, vermoedelijk als gevolg van de beperkende bepalingen van de overgangsbepalingen in het vigerende bestemmingsplan, aanzienlijk lager dan zoals deze in 2014 is geraamd. Ook kan de koopsom gebaseerd zijn op de complexwaarde. Gezien de onzekerheid over de achterliggende gedachte bij de totstandkoming van deze koopsom, is deze transactie beperkt tot niet representatief voor de complexwaarde van de gronden.

6.2 Marktanalyse van 2014 tot heden

6.2.1 Woningen

In 2014 is de economische crisis in Nederland nog nadrukkelijk merkbaar op de onroerend goed markt, welke een sterk prijsverlagend effect heeft. Dat nieuwe woningeigenaren door fiscale maatregelen bij een zelfde maandlast steeds moeilijker hun nieuwe woning kunnen financieren, een dergelijke financiering alleen onder meer stringente voorwaarden kan worden afgesloten en doordat de verkoop van de oude woning lastig is, wordt dit versterkt. Dat tussentijds het BTW tarief is verhoogd van 19% naar 21%, zal ook tot uiting komen in de prijs van (ruwe) bouwgronden. Een afgeleide was dat de markt voor grond waarop in de toekomst woningen zijn gepland gedurende de economische crisis nagenoeg tot stilstand is gekomen.

In 2015 valt een in beginsel voorzichtig herstel te bespeuren, in die zin dat er weer wat meer woningtransacties plaatsvinden, wellicht mede als gevolg van de duidelijkheid over de fiscale maatregelen.

Hiernaast is weergegeven hoe volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS - <http://statline.cbs.nl>) de verkoopprijzen voor Bestaande koopwoningen in Nederland zich hebben ontwikkeld.

CBS	2010 = 100
Periode	prijsindex
2014, 2e kwartaal	85,5
2016, 3e kwartaal	94,1
2,25 jaar	110,06%
jaarlijkse prijsstijging	4,35%

Volgens het Kadaster (<https://www.kadaster.nl/woningwaarde>) hebben de koopwoningen zich in dezelfde periode in de provincie Noord Holland zich als volgt ontwikkeld.

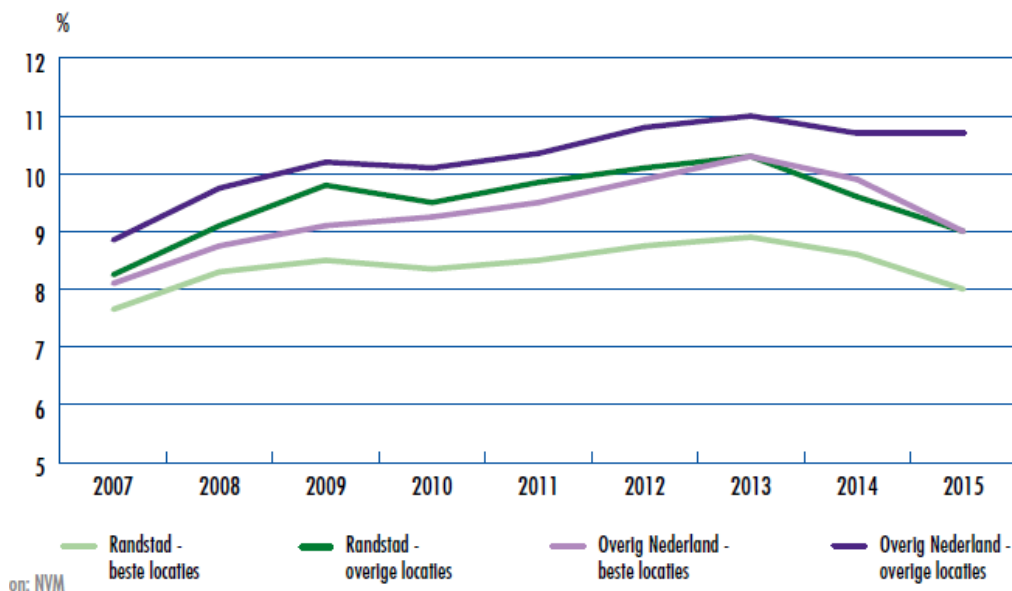
Kadaster	
Waar:	Noord-Holland
Periode	
2014, 2e kwartaal	
2016, 3e kwartaal	2,25 jaar
basis	100%
prijsindex periode	17,40%
prijsindex per jaar	7,39%

6.2.2 Bedrijfsruimten

De publicatie van NVM Business ' Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2015' van april 2016 vermeldt de volgende gegevens.

- De Nederlandse economie is vorig jaar met 2% gegroeid. In tegenstelling tot in 2014 waren in 2015 naast de aantrekkende wereld- en Europese economie ook de gestegen binnenlandse bestedingen van belang bij de groei van de economie. Verder speelden de verrassend snel herstellende woningmarkt en de toenemende koopkracht van huishoudens een rol in de economische groei.
- De economische groei heeft een positief effect gehad op de bedrijfsruimtemarkt: de opname van bedrijfsruimten vanaf 750 m² is in 2015 circa 35% hoger dan het jaar ervoor. De vraag naar bedrijfsruimte is daarnaast onder invloed van het gestegen producentenvertrouwen en de daarmee samenhangende groei van bedrijfsinvesteringen toegenomen.
- De aanbodzijde van de bedrijfsruimtemarkt heeft ook herstel te zien gegeven. Voor het eerst in vier jaar is zowel wat betreft oppervlakte als wat betreft aantallen objecten het aanbod afgenomen. Gemeten in oppervlakten vanaf 750 m² werd eind 2015 1,4% minder vierkante meter bedrijfsruimte aangeboden dan het jaar ervoor. Het structurele aanbod is wel licht gegroeid.
- De transactiepreisen voor bedrijfsruimte bleven in 2015 voor het tweede jaar op rij stabiel. Dit gold ook voor de vraagprijzen. Behalve op de gebruikersmarkt was ook op de beleggingsmarkt sprake van een sterk verhoogde vraag. Er werd in 2015 ruim 20% meer geïnvesteerd in bedrijfsruimte dan in 2014. De rendementen daalden voor het tweede jaar op rij. Met name Angelsaksische investeerders waren actief.

- De verwachtingen voor het komende jaar (2016) zijn positief. NVM Business verwacht dat het aanbod van bedrijfsruimte verder zal afnemen. Tevens zal onder invloed van de groei van de logistieke sector de opname een verdere stijging te zien geven.
- Twee derde deel van het totale aantal bedrijfsobjecten dat in aanbod staat in 2015 is tussen de 100 en 1.000 m² groot. Slechts 5% van de beschikbare bedrijfsruimten is groter dan 5.000 m². In Noord- en Zuid-Holland werden gemiddeld de kleinste objecten aangeboden. In de provincies Limburg, Overijssel en Noord-Brabant -waar de logistieke sector domineert- waren gemiddeld de grootste objecten beschikbaar.
- Hoewel de huurprijzen voor logistieke bedrijfsruimten in 2014 een sterke stijging lieten zien, is dit herstel in 2015 redelijk afgevlakt. De gemiddelde transactieprijs van logistieke objecten is licht gestegen van 45 euro per m² naar 47 euro per m².
- Voor het tweede jaar op rij heeft er een lichte daling plaatsgevonden van de rendementen voor bedrijfsruimten. De toename van investeringen in nieuwbouw en duurzaam logistiek vastgoed hebben invloed gehad op de verdere daling van de bruto aanvangsrendementen in 2015.



Ook Dynamis B.V. presenteert een jaarrapport Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2016, waarin een beeld wordt geschetst van de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt. In zijn algemeenheid wordt het volgende opgemerkt:

- De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en de groei van de relevante wereldhandelsvolume leiden tot positieve vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt.
- De verwachte groeicijfers vormen voor bedrijven de voedingsbodem om te investeren in uitbreidingen. Dit blijkt reeds uit de vergunningsgroeicijfers van hallen en loodsen.
- De opnamegroei van bedrijfsruimte is in 2015 met 38% gestegen ten opzichte van 2014.
- Naast de toenemende vraag vanuit de markt naar distributiecentra is zichtbaar dat bedrijven weer eerder geneigd zijn extra ruimte aan te huren of op de eigen locatie uit te breiden.

- Ook het aantal startende bedrijven, in de belangrijke vraagsectoren als de handel, industrie en vervoer en opslag, zijn de afgelopen twee jaar sterk toegenomen.
- Het beschikbare aanbod bedrijfsruimte is afgelopen jaar teruggelopen.
- Op de nieuwbouwmarkt is het aantal vergunningen voor de bouw van hallen en loodsen, na jaren van een laag volume, stijgende (afgelopen jaar met 40%).
- Het is opvallend dat de vergunningsontwikkeling van gemixt vastgoed (bedrijfsruimte en kantoor) laag blijft. Dit wordt verklaard mede doordat dit type aanbod groter is en ook in mindere mate wordt gevraagd.

In haar Marktanalyse De Rode draad heeft DTZ Zadelhoff de in de loop der jaren gepubliceerde uitspraken over de dynamiek op de vastgoedmarkt verzameld. Deze door specialisten vanuit de verschillende windstreken in Nederland gedane uitspraken zijn onderbouwd met data uit de database over al die jaren. Hieronder enkele citaten.

- Het aanbod van kantoren en bedrijfsgebouwen is in 2011/2012 zo groot dat geen enkele opleving voldoende is om de leegstand structureel te verkleinen. Slechte gebouwen en de oplopende leegstand bepalen teveel het beeld in de markt. Met kansrijk vastgoed is weinig mis: hier blijft het perspectief op het vinden van gebruikers groot. In de logistieke sector en op de winkelmarkt zijn sterk gespecialiseerde eigenaren actief die echt weten wat de gebruiker wil, in andere sectoren is dat onderbelicht. Vastgoedexploitatie en beleggen zijn twee verschillende werelden, al gaat het over hetzelfde gebouw.
- In 2011/2012 bepalen slechte gebouwen en de oplopende leegstand teveel het beeld in de markt. Met kansrijk vastgoed is weinig mis: hier blijft het perspectief op het vinden van gebruikers groot. In de logistieke sector en op de winkelmarkt zijn sterk gespecialiseerde eigenaren actief die echt weten wat de gebruiker wil, in andere sectoren is dat onderbelicht. Vastgoedexploitatie en beleggen zijn twee verschillende werelden, al gaat het over hetzelfde gebouw.
- De dynamiek op de logistieke vastgoedmarkt vindt in 2013/2014 plaats op de lijn Rotterdam – Venlo. Er wordt weer logistiek vastgoed op risico ontwikkeld.
- In 2015 spelen verschillende tendensen, ongeacht de conjuncturele ontwikkelingen een rol en deze zijn van invloed op het ruimtegebruik in de verschillende vastgoedmarkten. De belangrijkste zijn 1) de veranderende mens 2) afnemende plaatsgebondenheid 3) concentratiebewegingen en 4) alles gaat sneller. Het beleggersvertrouwen komt uit op recordhoogte. Voor het eerst sinds 2008 daalt de kantorenleegstand in Nederland tot 15,8% en de opname van bedrijfsruimte bereikt sinds 2008 met 3,2 miljoen m² het hoogste niveau. Het investeringsvolume bereikt een recordhoogte: op circa EUR 12 miljard.

In het 4^e kwartaal 2016 zet deze stijgende trend zich volgens taxateur voort. De aanhoudende lage rentestand voor hypotheek speelt hierin zeker een rol.

7 ADVIES MARKTONTWIKKELING

Bij het advies voor te hanteren rentepercentages voor marktprijsontwikkelingen voor vastgoed in het exploitatiegebied is onderscheid gemaakt tussen de gebruikswaarde en complexwaarden. Volgens taxateur is bij het waarderen van de:

- gebruikswaarde van belang dat de gebruiksbepalende overgangsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan in de regel meer van invloed zullen zijn op de waarde van bedrijfsmatig vastgoed en beperkt of niet op de waarde van woonobjecten.
- complexwaarde van belang dat naarmate de planuitvoering dichterbij komt de risico's en rentekosten afnemen, als gevolg waarvan de complexwaarde in de regel sneller stijgt dan overig vastgoed.

De omstandigheden welke op de inbrengwaarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van het verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de ontwikkeling van de inbrengwaarde van de gronden geraamd op de volgende jaarlijkse samengestelde rentepercentages.

Marktanalyse	waardeontwikkeling
Gebruikswaarde	
woonobjecten	7,00%/jr.
bedrijven	2,00%/jr.
Complexwaarde	8,00%/jr.

Voor de complexwaarde komt dit neer op het volgende complexwaarde per 1 december 2016.

Complexwaarde	1-dec-2016
fase 1	€ 67,50 /m ²
fase 2	€ 60,00 /m ²
fase 3	€ 50,00 /m ²
fase 4	€ 40,00 /m ²
fase 5	€ 35,00 /m ²

Rekening houdend met een nagenoeg gelijkblijvend fictief complex per peildatum van deze notitie versus per 2014, wordt de inbrengwaarde van alle te waarderen gronden geraamd op 70% van de inbrengwaarde van alle eigenaren; vermeerderd met 30% van de gebruikswaarde van alle eigenaren. Tot het verstrekken van nadere toelichting aan opdrachtgever is ondergetekende steeds bereid.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Strijen,
5 januari 2017,

J.R. van der Kooij RT
Register Taxateur NRVT
certificaatnummer: RT312480721
- Kamer bedrijfsmatig vastgoed
expiratedatum van de inschrijving 31 december 2016

8 SLOTCLAUSULES

Bij deze marktupdate is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden, tenzij anders vermeld:

- er zijn geen rechten van derden uit enige overeenkomst anders dan eerder vernoemd;
- de onroerende zaak is, in geval van een levering, vrij van hypotheek en beslagen;
- alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW);
- de vastgestelde waarden zijn 'kosten koper';
- er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe dan ook genaamd;
- ervan uitgaande dat de gronden en/of de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten;
- dit rapport is bestemd voor het in het aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende(n) aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende(n);
- de aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd;
- niets uit deze marktupdate mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur(s);
- op deze marktupdate zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeester (NVR) van toepassing;
- ingeval sprake is van opstallen, is de onderhoudstoestand van het dak vanaf de begane grond beoordeeld;
- de eventueel aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan;
- ondergetekende(n) verklaart/verklaren dat zij in het afgelopen jaar niet betrokken is/zijn c.q. is/zijn geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze marktupdate;
- de taxateur(s) heeft/hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken;
- voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende(n) vanuit gegaan dat deze oppervlakten correct zijn;
- huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on)zelfstandige woonruimte heeft uitdrukkelijk niet plaats gevonden;
- ofschoon de waarden van delen van het getaxeerde object of complex ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.5 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	1-12-2010	Complexiteit	118%
Gemeente	gemeente Castricum		
Projectnaam	Zandzoom Limmen		
Projectnummer	G101		
Datum prijspeil	1-1-2017		
Looptijd project in jaren	12		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	10.420	€ 1.461.141	13%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	9.810	€ 1.375.604	12%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	550	€ 77.124	1%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 8.228	0%
Stedenbouw	2.825	€ 396.135	4%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	565	€ 79.227	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.413	€ 198.067	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	848	€ 118.840	1%
Ruimtelijke Ordening	3.667	€ 514.186	5%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	3.326	€ 466.335	4%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	341	€ 47.852	0%
Civiele en cultuur techniek	1.489	€ 2.955.688	27%
4.1 Planontwikkeling	1.489	€ 175.734	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 2.779.954	25%
Landmeten/vastgoedinformatie	917	€ 97.561	1%
5.1 Kaartmateriaal	917	€ 97.561	1%
Communicatie	596	€ 153.148	1%
6.1 Omgevingsmanagement	596	€ 153.148	1%
Gronduitgifte	22.800	€ 3.250.408	29%
7.1 Gronduitgiftecontracten	22.800	€ 3.250.408	29%
Management	12.845	€ 1.777.542	16%
8.1 Projectmanagement	7.340	€ 1.192.175	11%
8.2 Projectmanagementassistentie	5.505	€ 585.367	5%
Planeconomie	3.670	€ 523.185	5%
9.1 Planeconomie	3.670	€ 523.185	5%
totaal	59.228	€ 11.128.995	100%

Hydraulische- en milieutechnische berekeningen riolering Limmen

Uitbreidingslocatie Zandzoom

Definitief

Gemeente Castricum

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 22 november 2010

Verantwoording

Titel : Hydraulische- en milieutechnische berekeningen riolering
Limmen

Subtitel : Uitbreidingslocatie Zandzoom

Projectnummer : 297361

Referentienummer : DZ01

Revisie : D1

Datum : 22 november 2010

Auteur(s) : D. Zegwaard

E-mail adres : derk.zegwaard@grontmij.nl

Gecontroleerd door : ing. J.N.M. Lute

Paraaf gecontroleerd : 

Goedgekeurd door : ing. J.N.M. Lute

Paraaf goedgekeurd : 

Contact : Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel.....	5
2	Uitgangspunten.....	6
2.1	Omschrijving plangebied.....	6
2.2	Toe te passen stelsel.....	6
2.2.1	Huidig rioleringsstelsel Limmen.....	6
2.2.2	Stelselkeuze.....	7
2.3	Uitgangspunten voor hydraulische en milieutechnische berekeningen.	7
2.4	Berekeningsmethode hydraulisch functioneren.....	8
2.5	Berekeningsmethode milieutechnisch functioneren.	8
3	Functioneren huidige situatie.....	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Hydraulisch functioneren	10
3.3	Milieutechnisch functioneren.....	10
3.4	Kwaliteit huidig rioelstelsel.....	10
4	Plansituatie Zandzoom	11
4.1	Inleiding.....	11
4.2	Functioneren onder droogweercondities	13
4.3	Hydraulisch functioneren	14
4.4	Milieutechnisch functioneren.....	14
5	Exploitatiekosten.....	15
5.1	Inleiding.....	15
5.2	Aanleg riolering	15
5.3	Afkoppelen huidig	16
6	Conclusie en aanbeveling.....	18
6.1	Inleiding.....	18
6.2	Hydraulisch functioneren	18
6.3	Milieutechnisch functioneren.....	19
6.4	Kwaliteit huidig rioelstelsel.....	19
6.5	Exploitatiekosten aanleg riolering Zandzoom.....	19
7	Referenties.....	20

Overzicht bijlage(n):

- Bijlage 1: Hydraulisch functioneren huidige situatie
- Bijlage 2: Milieutechnisch functioneren huidige situatie
- Bijlage 3: Kwaliteit riolering rondom uitbreidingslocatie Zandzoom
- Bijlage 4: Hydraulisch functioneren plansituatie
- Bijlage 5: Milieutechnisch functioneren plansituatie
- Bijlage 6: Onderbouwing kosten afkoppelen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Castricum is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan voor de uitbreidingslocatie Zandzoom in de woonkern Limmen. De bestaande bebouwing in Limmen wordt met 573 woningen uitgebreid, verdeeld over 11 deelgebieden, in een periode van 10 jaar. Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is een onderzoek naar de mogelijkheid van het aansluiten van deze deelgebieden op de huidige riolering in Limmen.

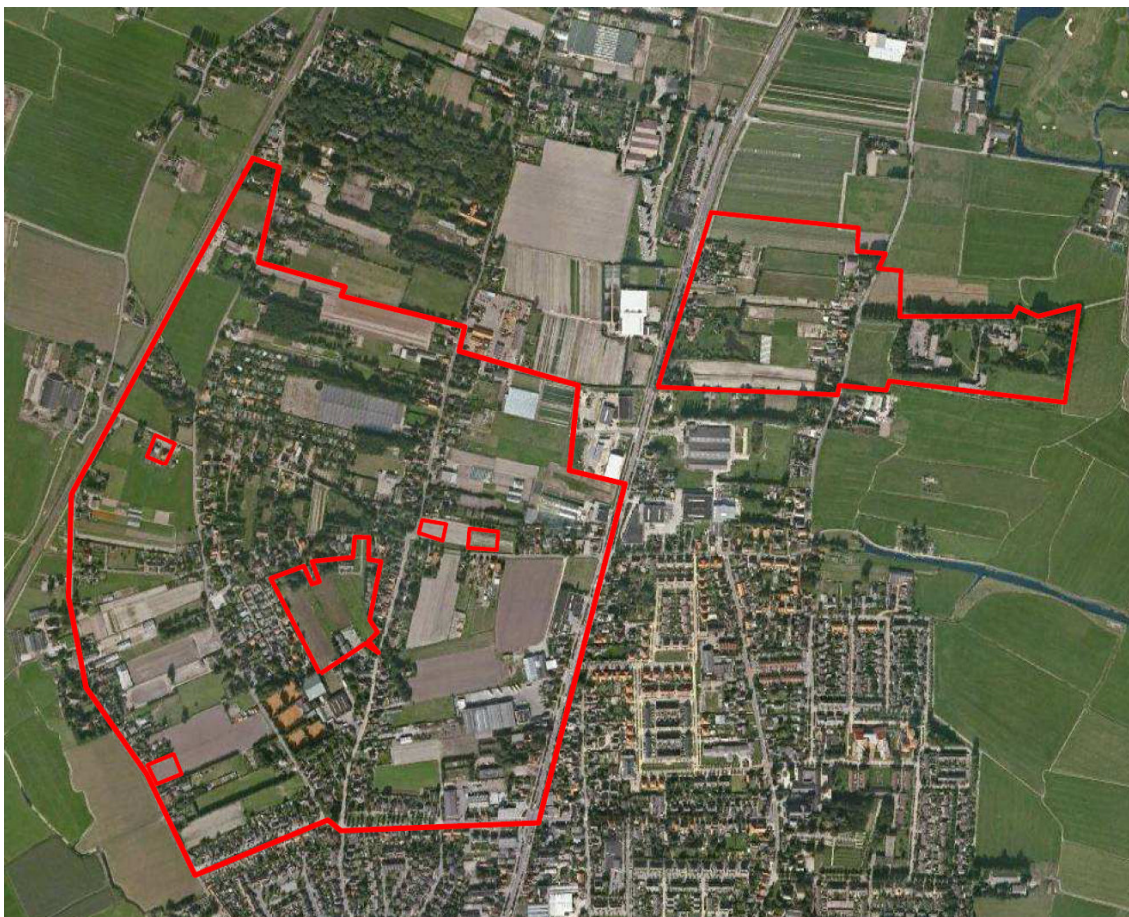
1.2 Doel

Om inzicht te krijgen in de effecten van de toename van het afvalwateraanbod op het huidige rioleringsstelsel in Limmen, na realisatie van de woningen in uitbreidingslocatie Zandzoom, is het systeem gecontroleerd op het hydraulisch- en milieutechnisch functioneren. De resultaten van deze berekeningen zijn vergeleken met eerder uitgevoerde rioleringsberekeningen in dit gebied [ref.1+2]. De toekomstige situatie is dusdanig gedimensioneerd dat het bestaande rioolstelsel hydraulisch en milieutechnisch niet verslechterd. Tevens is de kwaliteit van de bestaande riolering binnen het plangebied en de hoofdafvoer richting het eindemaal nabij de Oosterzijweg globaal onderzocht.

2 Uitgangspunten

2.1 Omschrijving plangebied

In onderstaand figuur is de globale begrenzing van uitbreidingslocatie Zandzoom weergegeven.



Figuur 2.1 Ligging van uitbreidingslocatie Zandzoom in de woonkern Limmen

2.2 Toe te passen stelsel

2.2.1 Huidig rioleringsstelsel Limmen

De bestaande riolering binnen uitbreidingslocatie Zandzoom bestaat uit een gemengd stelsel. Het hemelwater van de bestaande wegen, welke binnen uitbreidingslocatie Zandzoom liggen, stromen grotendeels af via de berm. Het dakoppervlak van de bestaande woningen in dit gebied zijn wel aangesloten op het gemengde riool. Na realisatie van uitbreidingslocatie Zandzoom blijft deze gemengde riolering in zijn huidige structuur gehandhaafd.

Het afvalwater stroomt af op het eindgemaal aan de Oosterzijweg. Dit gemaal is eigendom van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna te noemen: HHNK) en transporteert het afvalwater vervolgens naar de rioolwaterzuivering (hierna te noemen: AWZI) van Heiloo.

2.2.2 Stelselkeuze

In uitbreidingslocatie Zandzoom wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater binnen het plangebied wordt ingezameld in een vuilwaterriool (hierna te noemen DWA-stelsel) om vervolgens, onder vrijverval of door middel van een rioolgemaal, op het bestaande gemengde stelsel van Limmen te kunnen afstromen. Vervolgens zal het huishoudelijk afvalwater via dit bestaande rioleringsstelsel worden afgevoerd naar het eindgemaal aan de Oosterzijweg.

Vanuit de gemeente is vastgesteld dat het hemelwater in de plansituatie zoveel mogelijk, door bergen en infiltreren, verwerkt wordt op eigen terrein [ref.4]. In het Programma van Eisen Masterplan De Zandzoom staat het volgende hierover beschreven: *“Het hemelwater dat niet tijdig op eigen terrein kan worden verwerkt, wordt oppervlakkig afgevoerd naar openbaar terrein. Hemelwater op openbaar terrein wordt afgevoerd naar greppels waar het infiltreert. De greppels worden onderling verbonden en voorzien van drempels, zodat water maximaal geborgen wordt zonder dat dit tot overlast leidt. Het overschot aan water wordt via de greppels en sloten afgevoerd naar het omliggende gebied. Op de (bestaande) strandwal binnen het plangebied zullen dit voornamelijk greppels zijn, op de flanken komen watervoerende sloten voor. Doorlatende verharding wordt niet toegepast en wadi's worden vermeden. Om zoveel mogelijk hemelwater te infiltreren in openbaar gebied dient de afvoer uit het plangebied zodanig geknepen te worden dat het water de tijd krijgt om te infiltreren”.*

2.3 Uitgangspunten voor hydraulische en milieutechnische berekeningen.

Het te realiseren DWA-stelsel in uitbreidingslocatie Zandzoom wordt aangesloten op de bestaande rioleringsstructuur binnen het plangebied. Het hemelwater wordt zoals in paragraaf 2.2.2 beschreven afgevoerd. Voor de hydraulische- en milieutechnische berekeningen van het bestaande gemengde stelsel van Limmen is dus alleen gerekend met een toename van het huishoudelijk afvalwater.

Voor uitbreidingslocatie Zandzoom zijn hierbij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- gronddekking op de buis : minmaal 1,20 m
- minimale diameter DWA-riool : 250 mm
- inwoners per woning : 3
- afvalwaterproductie per inwoner : 12 l/h
- afschot : 4‰, eerste streng
3‰, tot 150 m
2‰, na 150 m
- zoveel mogelijk onder vrijverval aansluiten op het bestaande rioolstelsel van Limmen.
- de indeling van uitbreidingslocatie Zandzoom is gebaseerd op het structuurplan Zandzoom [ref.3].

Voor het bestaande rioleringsstelsel in Limmen zijn voor de berekeningen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Normafvoer eindgemaal Oosterzijweg : 92 m³/h (DWA)
: 293 m³/h (RWA)
- De maximale afvoer van het eindgemaal van het HHNK bedraagt 320 m³/h. Dit is minder dan de normafvoer van 385 m³/h. Ter compensatie is in het verleden, in samenwerking met het HHNK, een extra grote bergbezinkvoorziening (inhoud van 2.100 m³) aan de Oosterzijweg gebouwd. Hierdoor voldoet het rioleringsstelsel van Limmen aan de hiervoor geldende eisen.
- Het hydraulisch- en milieutechnisch functioneren van de riolering in Limmen mag, door de uitbreiding van de woningen vanuit het plangebied, niet verslechteren.

2.4 Berekeningsmethode hydraulisch functioneren

Het rioleringsstelsel is doorgerekend met neerslaggebeurtenis 08 (T=2), zoals beschreven in de Leidraad Riolerings, module C2100 'Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren'. Kenmerkend voor deze neerslaggebeurtenis is de piekintensiteit van 110 l/(s·ha) gedurende 10 minuten, de totale neerslaghoeveelheid van 19,8 mm en de totale inloopduur van 1 uur. De herhalingsduur van deze gebeurtenis is ongeveer twee jaar. De afvoercapaciteit van het rioolstelsel wordt geacht te voldoen, wanneer bij deze belasting geen 'water-op-straat' optreedt.

2.5 Berekeningsmethode milieutechnisch functioneren.

Het milieutechnisch functioneren is getoetst aan de hand van een computersimulatie. Op basis van een 10-jarige rekenreeks is de gemiddelde jaarlijkse vuiluitwerp en piekvuiluitwerp bepaald. De vuiluitwerp is gebaseerd op overstortende hoeveelheden water.

Voor de woonkern Limmen is de gemiddelde jaarlijkse vuiluitwerp op jaarbasis constant verondersteld op 250 mg CZV/l. De berekeningswijze voor de gemiddelde jaarlijkse vuiluitwerp is:

$$\text{Gemiddelde jaarlijkse emissie [kg CZV]} = \text{gemiddelde jaarlijkse overstortingsvolume [m}^3\text{]} \times 0,25 \text{ kg CZV/m}^3$$

De piekvuiluitwerp (T = 1, 2, 5 en 10 jaar) is constant verondersteld op 400 mg CZV/l. De berekeningswijze voor de piekemissies is:

$$\text{Piekemissie [kg CZV]} = \text{overstortend piekvolume [m}^3\text{]} \times 0,40 \text{ kg CZV/m}^3$$

Voor een bergbezinkvoorziening is uitgegaan van een bergings- en bezinkingsrendement van 45%.

3 Functioneren huidige situatie

3.1 Inleiding

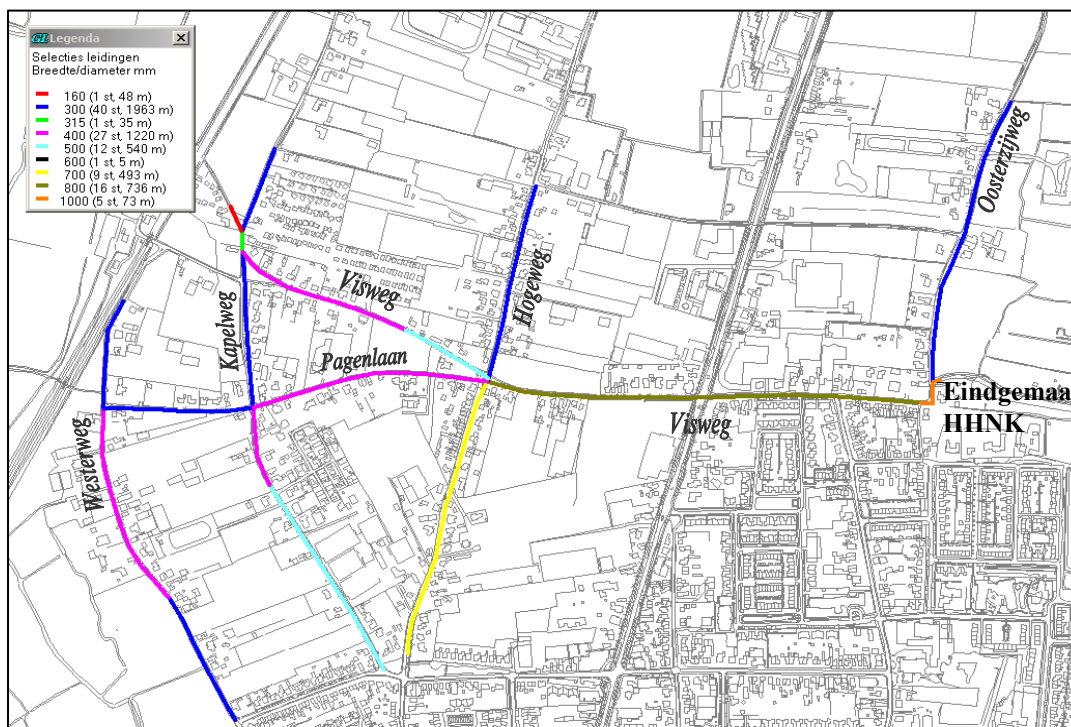
Om het effect van de toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom te kunnen weergeven is eerst het huidige rioelstelsel van Limmen doorgerekend.

Hierbij is rekening gehouden met de in 2009 voorgestelde verbeteringsmaatregelen in het rioleringsstelsel [ref.2]. Deze verbeteringsmaatregelen zijn:

1. De overstorten L0131 en L0594 aan de Dusseldorpervaart zijn vervangen door een overstort L004 in de dorpshaven van de Dusseldorpervaart, met een drempelniveau van NAP -0,70 m en een drempelbreedte van 5,00 m.
2. De rioolstructuur rondom overstort L004 is gewijzigd. In het Vislaantje en 't Kieftenland zijn strengen aangelegd met diameters van 400, 500 en 700 mm.
3. Verlagen van de externe overstortdrempel van de bergbezinkvoorziening (L0074) aan de Oosterzijweg van NAP -0,70 m naar NAP -0,80 m.
4. Aanleg van een interne overstortdrempel in put L0555 aan de Schoollaan met een niveau van NAP -0.00 m en een drempelbreedte van 1,00 m;
5. Vergroten van de diameter naar Ø1.000 mm van 72 m riool voor het eindgemaal L0074 (Visweg en Oosterzijweg).

Momenteel zijn van bovengenoemde verbeteringsmaatregelen maatregel 1, 2 en 4 uitgevoerd.

De diameters van de huidige riolering rond uitbreidingslocatie Zandzoom zijn in onderstaande figuur met verschillende kleuren grafisch gepresenteerd.



Figuur 3.1 Rioleringsstructuur rondom uitbreidingslocatie Zandzoom

3.2 Hydraulisch functioneren

Met de eerder genoemde verbeteringsmaatregelen is het rioolstelsel van Limmen gecontroleerd op het huidige hydraulisch functioneren. Het resultaat van de hydraulische berekening is grafisch weergegeven in bijlage 1.

Het resultaat van het huidige hydraulische functioneren is gebruikt als nulsituatie. Dit betekent dat voor de locaties waar in de huidige situatie 'water-op-straat' is berekend, dit niet in omvang mag toenemen, evenals het aantal locaties met 'water-op-straat'.

3.3 Milieutechnisch functioneren

Tevens is een milieutechnische controleberekening voor de huidige situatie uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten van het gemiddelde jaarlijkse overstortingsvolume is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 3.1 Overstortingsvolume gemengd stelsel Limmen (situatie 2010)

bemalingsgebied	afvoerend	gemiddeld jaarlijks	gemiddeld jaarlijkse
	oppervlak	overstortingsvolume	vuiluitworp
	[ha]	[m ³ /jaar]	[kg CZV/jaar]
Limmen	48,4	13.065	2.301

Naast de gemiddelde jaarlijkse overstortingsvolumes zijn ook de piekvolumes voor de huidige situatie berekend. Tabel 3.2 presenteert hier de resultaten van. Uitgebreide resultaten van het milieutechnisch functioneren zijn opgenomen in bijlage 2 van dit rapport

Tabel 3.2 Resultaten piekemissieberekening gemengd stelsel Limmen (situatie 2010)

overstort	BBV	T = 1 jaar		T = 2 jaar		T = 5 jaar		T = 10 jaar	
	[m ³]	[m ³]	[kgCZV]	[m ³]	[kg ZV]	[m ³]	[kgCZV]	[m ³]	[kgCZV]
Limmen									
L0039		406	162	557	223	915	366	2.313	925
L0074 (BBV)	2.100	2.360	519	5.096	1.121	8.464	1.862	13.563	2.984
L004		1.025	410	2.009	804	3.988	1.595	5.435	2.174
L0086		1	0	20	8	47	19	223	89

Het resultaat van het huidige milieutechnische functioneren is ook weer gebruikt als nulsituatie. Dit betekent dat door uitbreidingslocatie Zandzoom het milieutechnisch functioneren van de riolering in Limmen niet mag verslechteren ten aanzien van de huidige berekende vuilemissies.

3.4 Kwaliteit huidig rioolstelsel

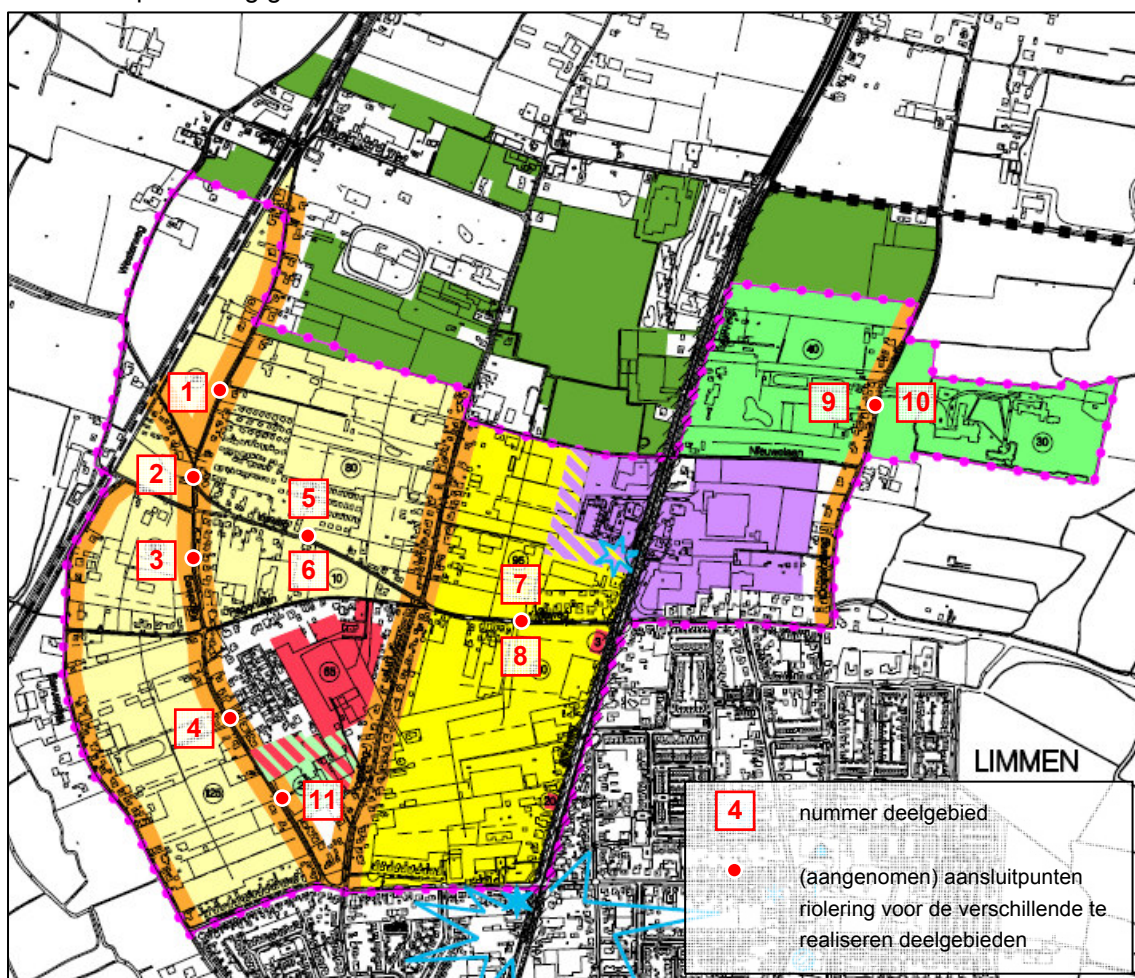
Aan de hand van de door de gemeente Castricum aangeleverde suf-rib bestanden van rioolinspecties uit het jaar 2000 en 2001 is de kwaliteit van het huidige rioleringsstelsel rondom uitbreidingslocatie Zandzoom onderzocht. Hierbij zijn een aantal toestandsaspecten waargenomen die in aanmerking komen voor onderhoud of renovatie. Doordat de rioolinspecties respectievelijk 9 en 10 jaar geleden zijn uitgevoerd, kan het voorkomen dat de destijds waargenomen toestandsaspecten zijn verslechterd of dat er zelfs nog meer toestandsaspecten zijn ontstaan die in aanmerking komen voor onderhoud, renovatie of vervanging. Aanbevolen wordt om voor aanvang van de start van uitbreidingslocatie Zandzoom de riolering rondom het plangebied nogmaals te inspecteren om de "nulsituatie" voor aanvang van deze werkzaamheden te kunnen vaststellen. Indien de riolering dan op een aantal locaties dusdanig slecht is, kunnen deze mogelijk met de werkzaamheden in het plangebied worden meegenomen.

Het resultaat van de kwaliteit van de riolering rondom uitbreidingslocatie Zandzoom is in bijlage 3 van dit rapport grafisch gepresenteerd. Hierbij zijn de waargenomen toestandsaspecten onderverdeeld in drie hoofdgroepen, te weten waterdichtheid, afstroming en stabiliteit. Met een groene, blauwe of rode markering is aangegeven welke strengen aandacht benodigd hebben en die anno 2010 mogelijk in aanmerking komen voor onderhoud, renovatie of vervanging.

4 Plansituatie Zandzoom

4.1 Inleiding

In figuur 4.1 is de globale indeling weergegeven van uitbreidingslocatie Zandzoom. Momenteel is nog niet bekend hoe het gebied stedenbouwkundig ingericht gaat worden. Voor de rioleringsberekeningen is dan ook een aanname gemaakt waar de verschillende te ontwikkelen gebieden op het bestaande rioleringsysteem van Limmen gaan aansluiten. Deze locatie zijn indicatief op tekening gezet.



Figuur 4.1 Overzicht te ontwikkelen gebied met aansluitpunten voor riolering

In tabel 4.1 is voor het te ontwikkelen gebied een prognose gemaakt voor de toename van het afvalwateraanbod. Hierbij is alleen rekening gehouden met een toename van het huishoudelijk afvalwater.

Tabel 4.1 Overzicht afvalwateraanbod per deelgebied

straatnaam	deel gebied [nr.]	max. woningen per deelgebied [st]	vervuilings- eenheden ¹⁾ [i.e.]	afvalwater aanbod [m ³ /h]
Visweg	5	80	201	2,4
	6	10	25	0,3
	7	95	238	2,9
	8	210	527	6,3
Kapelweg	1 & 2	25	63	0,8
	3	50	125	1,5
	4	120	314	3,8
	11	20	50	0,6
Oosterzijweg	9	40	100	1,2
	10	30	75	0,9
Totaal		680	1718	20,7

¹⁾ Op deelgebied niveau is een maximaal aantal woningen per hectare aangegeven, enkel het totale bestemmingsplan is gemaximeerd op 573 woningen

Uit bovenstaande tabel volgt dat het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom 20,7 m³/h is. Deze hoeveelheid afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel binnen aan het plangebied.

In de huidige situatie is de capaciteit van het eindgemaal van het HHNK in Limmen niet voldoende om de normcapaciteit van 385 m³/h richting de AWZI Heiloo te transporteren. Als compensatie voor de te lage pompcapaciteit is in het verleden door het HHNK een bijdrage aan de gemeente gedaan bij de bouw van de bergbezinkvoorziening aan de Oosterzijweg. Deze bergbezinkvoorziening (inhoud van 2.100 m³) heeft extra veel berging gekregen om het tekort aan pompcapaciteit te compenseren. Een toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom wordt door het HHNK daarom dan ook niet goedgekeurd. Voor de toename van het afvalwateraanbod zijn de volgende opties om het totaal afvalwateraanbod, na realisatie van uitbreidingslocatie Zandzoom, vanuit de woonkern Limmen te reduceren:

- **Aansluiten op het vrijverval systeem van de gemeente Heiloo.**
Uit beheer oogpunt is het niet wenselijk om van riolssystemen van andere gemeenten gebruik te maken. Dit heeft voornamelijk betrekking op de financiële afhandeling. In een dergelijk situatie betalen de inwoners van het te ontwikkelen gebied in Limmen rioolheffing aan de gemeente Castricum. De gemeente Heiloo moet echter kosten maken om het rioleringsstelsel operationeel te houden. Deze optie heeft hierdoor niet de voorkeur en is in dit rapport voor de rest buiten beschouwing gelaten.
- **Afvoeren via een nieuw te realiseren gemaal en persleiding binnen Zandzoom.**
Het huidige gemengde rioolstelsel in de woonkern van Limmen is gedimensioneerd op piekafvoeren van hemelwater. Hierdoor is de capaciteit van dit vrijvervalstelsel ruimschoots voldoende om het huishoudelijk afvalwater vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom te transporteren. Het is daarom kostenbesparend om aan te sluiten op het huidige vrijvervalstelsel en geen gebruik te maken van een nieuw aan te leggen persleiding met gemaal. Deze optie heeft hierdoor niet de voorkeur en is in dit rapport voor de rest buiten beschouwing gelaten.
- **Het afkoppelen van verhard oppervlak.**
Door een afname van af te voeren hemelwater in het gemengde stelsel van Limmen compenseert dit de toename van huishoudelijk afvalwater vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom. De fasering van uitbreidingslocatie Zandzoom biedt de tijd voor het afkoppelen. Het afkoppelen van verhard oppervlak is hierdoor interessant en is dan ook nader uitgewerkt in dit rapport.

4.2 Functioneren onder droogweercondities

Het huidige gemengde stelsel in Limmen is gedimensioneerd naar de piekbelasting van afstromend hemelwater. Omdat alleen het huishoudelijk afvalwater vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom afstroomt naar de huidige riolering in Limmen zal de toename van het afvalwateraanbod geen significante invloed hebben op de vullingsgraad hiervan. De grootste invloed is, vanwege de kleine diameters, te merken in de riolering in een gedeelte van de Kapelweg (deelgebied 1). Uit een vullingsgraadberekening voor dit deelgebied volgt dat onder droogweercondities de vullingsgraad met 1% toeneemt. Gezien het aantal woningen dat op dit moment langs dit deel van de Kapelweg staan, zal dit geen problemen tijdens droogweersituaties geven. Figuur 4.2 presenteert de resultaten van de vullingsgraadberekening voor de extra DWA-belasting vanuit deelgebied 1 grenzend aan de Kapelweg.

Aantal woningen	25 [st]
Aantal inwoners per woning	3 [st/won]
DWA	0,012 [m ³ /inw/h]
Afvalwaterproductie	0,90 [m ³ /h]
Debiet Q_{ged}	0,25 [l/s]
Diameter D	250 [mm]
Bodemverhang lb	0,002 [-]
Wandruwheid k	0,003 [m]
Nat oppervlak A	0,049 [m ²]
Natte omtrek O	0,785 [m]
Hydraulische straal R	0,0625 [m]
Chezy-coeff. C	43,2 [m ^{1/2} /s]
Debiet Q_{vol}	24 [l/s]
Q_{ged} / Q_{vol}	0,01 [-]
h/D	0,39 [-]
Waterdiepte h	0,10 [m]
Vullingsgraad	39 %

Figuur 4.2 Vullingsgraad berekening deelgebied 1

Voor de mogelijkheid tot aansluiting van de woningen op het huidige stelsel zijn de aansluithoogtes van het bestaande gemengde stelsel onderzocht. De indeling van de deelgebieden is echter nog onbekend waardoor er is uitgegaan van de meest nadelige situatie. Er is getoetst of bij de maximale afstand van een deelgebied onder het verhang benoemd in paragraaf 2.3 aangesloten kan worden op het bestaande gemengde systeem. De resultaten hiervan zijn opgenomen in tabel 4.2

Tabel 4.2 Overzicht diepteligging riolering (b.o.b.'s)

straatnaam	Deelgebied nummer	Afstand riool naar huidig stelsel [m]	Minimaal benodigd verval [m]	Aansluit hoogte vanuit Zandzoom [m t.o.v. NAP]	Aansluit hoogte huidig stelsel [m t.o.v. NAP]
Visweg	5	345	1,00	-0,70	-0,90
	6	115	0,40	-0,10	-0,90
	7	340	1,00	-0,50	-1,95
	8	500	1,30	-1,00	-1,95
Kapelweg	1	95	0,40	-0,10	-0,06
	2	95	0,40	-0,10	-0,34
	3	235	0,80	-0,80	0,50
	4	250	0,80	-1,40	0,14
	11	160	0,60	-0,20	+0,07
Oosterzijweg	9	400	1,11	-1,86	-2,38
	10	300	0,91	-1,66	-2,38

De huidige riolering in de Kapelweg ligt te hoog om deelgebied 1, 3, 4 en 11 onder vrijverval aan te sluiten. Deze deelgebieden moeten voorzien worden van een riolgemaal, zodat toch een aansluiting gemaakt kan worden op het huidige stelsel.

4.3 Hydraulisch functioneren

Met de toename van het huishoudelijk afvalwateraanbod is de riolering in de woonkern van Limmen hydraulisch doorgerekend. De resultaten van de hydraulische controleberekening is grafisch weergegeven in bijlage 4.

De uitbreidingslocatie Zandzoom geeft geen significante veranderingen in het hydraulisch functioneren van het bestaande rioolstelsel in Limmen.

4.4 Milieutechnisch functioneren

Voor de plansituatie is het rioolsysteem van Limmen ook milieutechnisch doorgerekend. Tabel 4.3 geeft een samenvatting weer van de vuilemissie voor de plansituatie.

Tabel 4.3 Overstortingsvolume gemengd stelsel Limmen (plansituatie)

bemalingsgebied	afvoerend oppervlak [ha]	gemiddeld jaarlijks overstortingsvolume [m ³ /jaar]	gemiddeld jaarlijkse vuiluitworp [kg CZV/jaar]
Limmen	48,4	13.974	2.426
<i>Limmen (huidige situatie 2010)</i>	<i>48,4</i>	<i>13.065</i>	<i>2.301</i>

Uit bovenstaande tabel volgt dat door toename van het afvalwateraanbod uit uitbreidingslocatie Zandzoom het milieutechnisch functioneren in Limmen verslechterd. In paragraaf 4.1 is beschreven dat ter compensatie van de toename van het huishoudelijk afvalwateraanbod afgekoppeld kan worden. In dit rapport is dit scenario dan ook nader uitgewerkt.

Voor het bepalen hoeveel verhard oppervlak er van het huidige gemengde stelsel afgekoppeld moet worden voor het reduceren van de vuilemissie, zijn vier scenario's doorgerekend met resp. 1%, 2%, 3% en 4% minder verhard oppervlak op het rioleringsstelsel van Limmen.

Een samenvatting van deze milieutechnische berekeningen is als bijlage 5 bij dit rapport opgenomen. Uit deze berekeningsresultaten volgt dat tussen de 0,5 en 1,0 ha afgekoppeld moet worden om de vuilemissie te reduceren naar de vuilemissie die is berekend voor de huidige situatie.

Vervolgens is door middel van een lineaire interpolatie bepaald hoeveel vierkante meter er daadwerkelijk van het rioleringsstelsel afgekoppeld moet worden. De resultaten hiervan zijn tevens als bijlage bij dit rapport opgenomen. Op basis van deze interpolatie kan worden geconcludeerd dat circa 6.600 m² afgekoppeld moet worden om de vuilemissie gelijk te houden aan de huidige situatie.

5 Exploitatiekosten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de kosten inzichtelijk gemaakt die benodigd zijn voor aanleg van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom. Doordat op dit moment het stedenbouwkundig ontwerp nog gemaakt moet worden, is in de kostenopstelling rekening gehouden met de aanleg van een 100% gescheiden rioolstelsel (2 buizen systeem). Tevens zijn in dit hoofdstuk de kosten inzichtelijk gemaakt die benodigd zijn om verhard oppervlak, als gevolg van de toename van het huishoudelijk afvalwater vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom, van het huidige gemengde stelsel af te koppelen.

5.2 Aanleg riolering

Voor het aanbrengen van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- aantal woningen : 573 st.
- Lengte riolering per woning : 20 m
- Kolkafstand : 2 m / woning
- Afstand perceel aansluiting : 5 m / woning
- Putafstand : 40 m
- Percentage diameter Ø250 mm : 70%
- Percentage diameter Ø315 mm : 15%
- Percentage diameter is Ø400 mm : 10%
- Percentage diameter is Ø500 mm : 5%
- Percentage putten 800x800 mm : 95%
- Percentage putten is 1.000x1.000 mm : 5%
- Prijs per meter voor aanleg Ø250 mm : € 120,- / m
- Prijs per meter voor aanleg Ø315 mm : € 140,- / m
- Prijs per meter voor aanleg Ø400 mm : € 160,- / m
- Prijs per meter voor aanleg Ø500 mm : € 200,- / m
- Prijs kolk en kolkaansluiting : € 300,- / st.
- Prijs perceelaansluiting : € 230,- / st.
- Prijs put 800x800mm : € 2.000,- / st.
- Prijs put 1000x1000mm : € 2.500,- / st.
- Prijs rioolgemaal : € 25.000,- / st.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is voor uitbreidingslocatie Zandzoom bepaald wat de kosten zijn voor aanleg van een gescheiden rioolstelsel (kostenkengetallen Leidraad Riolering). Tabel 5.1 presenteert de kostenopstelling voor aanleg van riolering.

Tabel 5.1 Kostenoverzicht aanleg gescheiden riolering

Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheidsprijs [euro]	Totaal prijs [euro]
lengte hoofdriool Ø250 mm	8.022 m	120,00	962.640
lengte hoofdriool Ø315 mm	1.719 m	140,00	240.660
lengte hoofdriool Ø400 mm	1.146 m	160,00	183.360
lengte hoofdriool Ø500 mm	573 m	200,00	114.600
aantal putten 800x800 mm	272 st	2.000,00	544.350
aantal putten 1.000x1.000 mm	14 st	2.500,00	35.813
perceelaansluitingen (dubbel)	5.730 m	230,00	1.317.900
kolkaansluitingen + kolken	1.146 m	300,00	343.800
Rioolgemalen	4 st	25.000,00	100.000
Totaal			3.843.123

Uit bovenstaande tabel volgt dat de aanleg van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom circa € 3.843.123,00 kost. Deze kosten zijn inclusief uitvoeringskosten, algemene kosten, winst, risico, voorbereiding en toezicht en exclusief btw.

5.3 Afkoppelen huidig

De kosten voor het afkoppelen zijn ook gebaseerd op de kengetallen en uitgangspunten uit de Leidraad Riolering. Bij het afkoppelen van verhard oppervlak is uitgegaan dat in het bestaand bebouwd gebied van Limmen alleen de wegen worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Hoeveelheid afkoppelen : 6.600 m²
- Bestaande wegbreedte (incl. trottoir) : 7,5 m
- Aan te brengen lengte RWA-riool : circa 875 m
- Soort verharding : asfalt

In bijlage 6 is een kostenopstelling opgenomen wat de kosten zijn voor de aanleg van één strekkende meter RWA-riool in bestaand bewoond gebied. Op basis van bovengenoemde uitgangspunten voor het afkoppelen van (weg)oppervlak kost het afkoppelen van 6.600 m² circa € 436.000,00. Dit komt neer op een bedrag van circa € 66,00 per m².

Binnen de gebiedsgrenzen van uitbreidingslocatie Zandzoom stroomt het hemelwater, dat op het bestaande wegooppervlak tot afstroming komt, grotendeels af op de bermen. De afkoppelopgave van 6.600 m² binnen het plangebied van wegooppervlak is dan ook niet realistisch, omdat in de huidige situatie het grootste deel van de wegen al niet afvoerend is naar de riolering. Doordat het rioolsysteem van Limmen uit één bemalingsgebied bestaat, kan ook elders in de gemeente wegooppervlak afgekoppeld worden. Het voordeel hiervan is dat gelijktijdig met andere rioleringswerkzaamheden, een hemelwatersysteem kan worden aangelegd. Hierbij kan dus werk met werk gemaakt worden.

De gemeente kan er echter ook voor kiezen om bestaand dakoppervlak binnen de gebiedsgrenzen van uitbreidingslocatie Zandzoom te gaan afkoppelen. In figuur 5.1 is een overzicht opgenomen van daken die momenteel binnen het plangebied zijn aangesloten op het gemengde rioelstelsel van Limmen. Het afkoppelen van dakoppervlak kost echter wel meer per vierkant meter dan het afkoppelen van wegooppervlak. De hoeveelheid af te koppelen dakoppervlak blijft 6.600 m².



Figuur 5.1 Overzicht aangesloten dakoppervlak binnen het plangebied

6 Conclusie en aanbeveling

6.1 Inleiding

In dit rapport is onderzoek gedaan of de riolering van het uitbreidingslocatie Zandzoom aangesloten kan worden op het bestaande gemengde rioolstelsel van Limmen. Tevens zijn hiervan alle kosten inzichtelijk gemaakt.

De gemeente Castricum is voornemens om in uitbreidingslocatie Zandzoom 573 woningen te realiseren in een periode van 10 jaar tijd. Het afvalwater dat in dit toekomstige gebied vrijkomt wordt voorsnog verzameld en afgevoerd via een 100% gescheiden stelsel. Hierdoor neemt het droogweeraanbod richting het bestaande rioolstelsel van Limmen (en het eindgemaal van het HHNK) met 20,7 m³/h toe.

6.2 Hydraulisch functioneren

In 2010 zijn door de gemeente Castricum een aantal verbeteringsmaatregelen in het rioleringsstelsel rondom de Dusseldorpervaart van Limmen aangebracht. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat tijdens periode van neerslag er geen water-op-sstraat meer ontstaat in de omgeving van 't Kieftenland e.o. De, voor dit onderzoek uitgevoerde hydraulische controleberekeningen van de huidige situatie in Limmen, zijn dan ook inclusief deze verbeteringsmaatregelen.

Het resultaat van het huidige hydraulische functioneren is gebruikt als nulsituatie. Dit betekent dat voor de locaties waar in de huidige situatie 'water-op-sstraat' is berekend, dit niet door de toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom in omvang mag toenemen, evenals het aantal locaties met 'water-op-sstraat'. Om de toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom te compenseren is voor dit onderzoek gekozen voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het gemengde stelsel in het bestaande bebouwd gebied van Limmen. Door een afname van af te voeren hemelwater in het gemengde stelsel van Limmen compenseert dit de toename van huishoudelijk afvalwater vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom. De fasering (periode van 10 jaar) van uitbreidingslocatie Zandzoom biedt de tijd voor het afkoppelen van verhard oppervlak in het bestaand bebouwd gebied van Limmen. Daarnaast is de capaciteit van het eindgemaal in de huidige situatie van het HHNK niet voldoende om de normcapaciteit van 385 m³/h richting de AWZI Heiloo te transporteren. Als compensatie voor de te lage pompcapaciteit is in het verleden door het HHNK een bijdrage aan de gemeente gedaan bij de bouw van de bergbezinkvoorziening aan de Oosterzijweg om het tekort aan pompcapaciteit te compenseren. Een toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom wordt door het HHNK daarom dan ook niet goedgekeurd.

Het hydraulische functioneren van het rioolstelsel van Limmen zal door de toename van het afvalwateraanbod vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom niet significant veranderen. De uitbreiding heeft geen bijkomende knelpunten of plekken waar 'water-op-sstraat' kan optreden tot gevolg.

6.3 Milieutechnisch functioneren

Naast het hydraulisch functioneren is het rioolstelsel van Limmen, na realisatie van uitbreidingslocatie Zandzoom, ook gecontroleerd op het milieutechnisch functioneren. Hierbij geldt ook dat het milieutechnisch functioneren ten aanzien van de huidige situatie niet mag verslechteren.

Door een toename van het afvalwateraanbod met 20,7 m³/h vanuit uitbreidingslocatie Zandzoom verslechtert het milieutechnisch functioneren van het gemengde stelsel in de woonkern van Limmen. Om de toename van de vuilemissie te kunnen compenseren moet circa 6.600 m² verhard oppervlak in de bestaande woonkern van Limmen afgekoppeld worden. Na realisatie van deze inspanning is de vuilemissie bij uitbreiding van de woningen in Zandzoom weer gelijk aan de vuilemissie van de huidige situatie.

De uitgangspunten voor het afkoppelen van verhard oppervlak staan in paragraaf 5.3 beschreven. Voor het afkoppelen van 1 m² verhard oppervlak is € 66,00 geraamd. Voor de totale afkoppelingspanning van 6.600 m² betekent dit een totaal bedrag van circa € 436.000,00

6.4 Kwaliteit huidig rioolstelsel

Een aantal waargenomen toestandsaspecten in het bestaande riool in de Westerweg, Kapelweg, Pagenlaan en Visweg komen in aanmerking voor onderhoud of renovatie. In bijlage 3 van dit rapport is de kwaliteit van dit bestaande riool grafisch inzichtelijk gemaakt. Doordat de rioolinspecties respectievelijk 9 en 10 jaar geleden zijn uitgevoerd, kan het voorkomen dat de destijds waargenomen toestandsaspecten zijn verslechterd of dat er zelfs nog meer toestandsaspecten zijn ontstaan die in aanmerking komen voor onderhoud, renovatie of vervanging. Aanbevolen wordt om voor aanvang van de start van uitbreidingslocatie Zandzoom de riolering rondom het plangebied nogmaals te inspecteren om de "nulsituatie" voor aanvang van deze werkzaamheden te kunnen vaststellen. Indien de riolering dan op een aantal locaties dusdanig slecht is, kunnen deze mogelijk met de werkzaamheden in het plangebied worden meegenomen.

6.5 Exploitatiekosten aanleg riolering Zandzoom

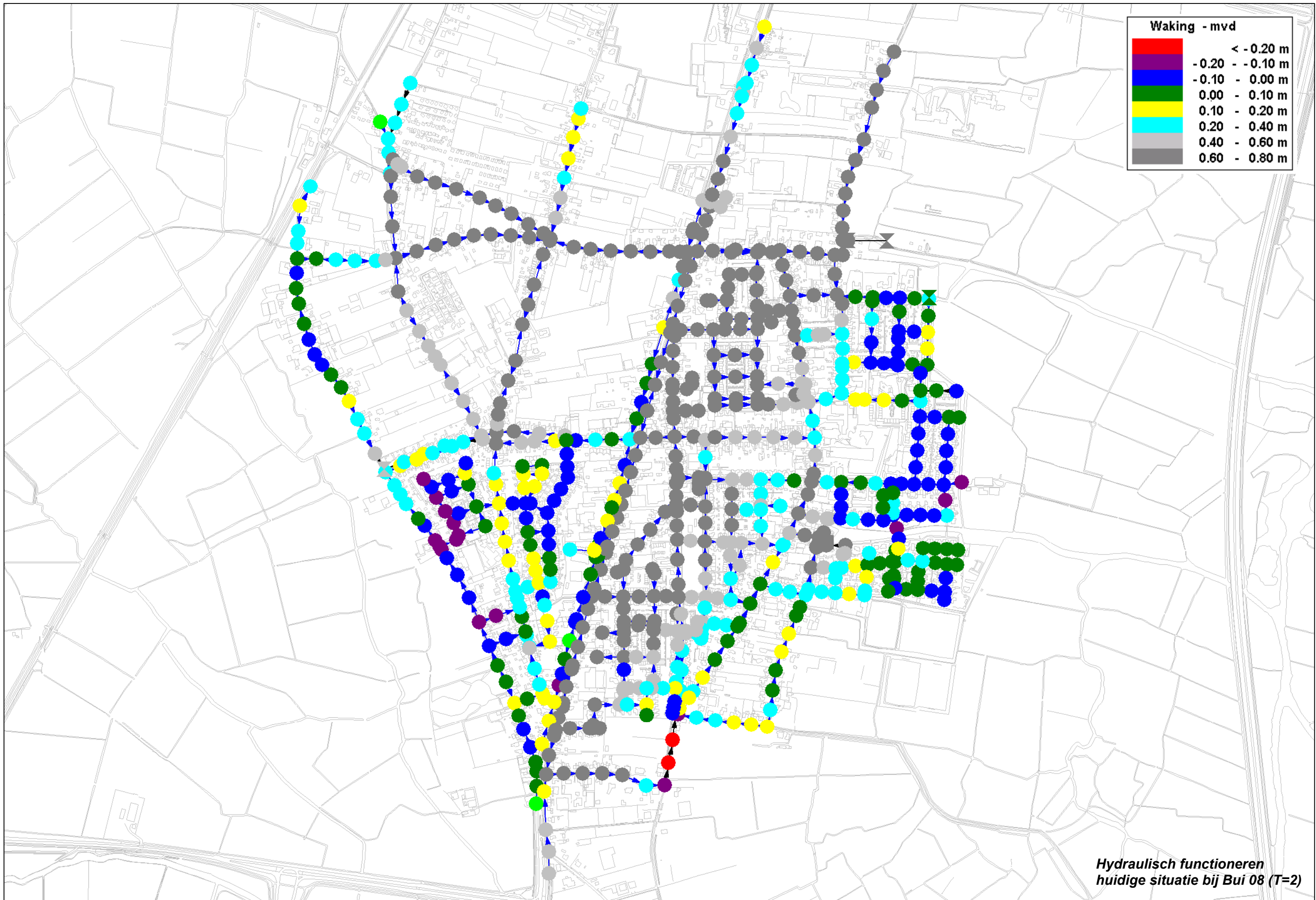
In paragraaf 5.2 van dit rapport staan de uitgangspunten benoemd die betrekking hebben op de kostenraming voor aanleg van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom. Op basis van deze uitgangspunten is bepaald wat de kosten zijn voor aanleg van een 100% gescheiden rioolstelsel. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat ieder deelgebied binnen uitbreidingslocatie Zandzoom onder vrijverval wordt aangesloten op het bestaande gemengde systeem van Limmen. Vier deelgebieden (1, 3, 4 en 11) rondom de Pagenlaan kunnen, door de hoge ligging van het bestaande riool, niet onder vrijverval worden aangesloten. Voor deze gebieden geldt dat door middel van een rioolgemaal en persleiding een aansluiting gemaakt moet worden op de bestaande riolering. De totale kosten voor aanleg van riolering in uitbreidingslocatie Zandzoom zijn geraamd op € 3.843.123,00. Deze kosten zijn inclusief uitvoeringskosten, algemene kosten, winst, risico, voorbereiding en toezicht en exclusief btw.

7 Referenties

- ref. 1 Basisrioleringsplan gemeente Castricum, herberekening hydraulisch- en milieutechnisch functioneren gemengd rioolstelsel dorpskern Castricum, Akersloot en Limmen.
Grontmij, d.d. 01-11-2007
- ref. 2 Hydraulische- en milieutechnische controleberekeningen rioolstelsel woonkern Limmen.
Grontmij, d.d. 09-03-2009
- ref. 3 Structuurplan Limmen – Zandzoom,
BügelHajema adviseurs, d.d. 11-04-2007
- ref. 4 Waterstructuurplan Zandzoom
Wareco, d.d. 2010

Bijlage 1

Hydraulisch functioneren huidige situatie



Bijlage 2

Milieutechnisch functioneren huidige situatie

```

-----
* GRONTMIJ          Dynamisch ontwerp van rioolstelsels en randvoorzieningen          Versie 4.1.0044
-----
* Opdrachtgever   : Gemeente Castricum                                           Blad   1
* Projectnummer   : 297361
* Case            : Limmen situatie 2010
* Datum berekening: 16-juli-2010 07:47
* Printdatum      : 16-juli-2010 16:08
* Sobekversie     : Sobek Advanced Version 2.09.003
-----
* Bewerking       : samenvatting resultaten reeksberekening
-----

* algemeen        : -----
                   simulatieperiode       :      10,0 [jr]
                   aanvangsdatum          : 01-01-1955
                   einddatum              : 31-12-1964
                   aantal gebeurtenissen  :      318 -           ; (selectie gebeurtenissen)
                   tussenoverstortingspauze :      24 [h]
                   afvoerend oppervlak    : 48,4488 [ha]
-----

* emissie         : -----

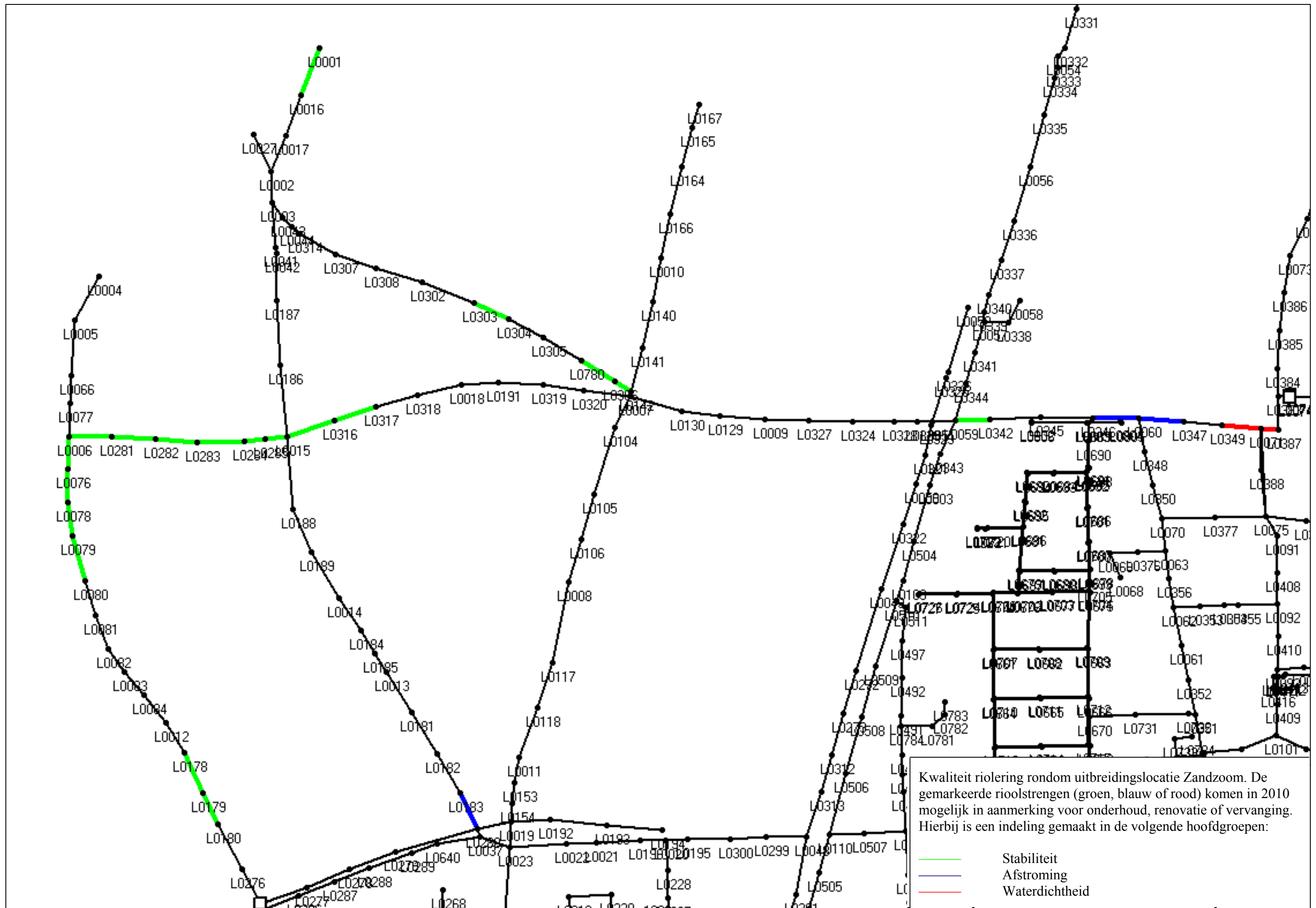
Vlg Object      Type   Best Volume Volume Freq. | Volume  Volume  Volume  Volume
nr identificatie object  object intern  extern  [-/jr] | T=1     T=2     T=5     T=10
-              -      -      [m3/jr] [m3/jr] | [m3]    [m3]    [m3]    [m3]
-----
1 LM-L0074pc1   pomp   ext      192943  29,5 |
2 LM-L0039c1   overlaat ext      982    1,9 |      406    557    915    2313
3 LM-L004c1    overlaat ext     3444   4,2 |     1025   2009   3988   5435
4 LM-BBVc1     overlaat ext     8583   3,5 |     2360   5096   8464  13563
5 LM-L0086c1   overlaat ext      56     1,2 |         1     20     47     223
-----
Totaal volume externe overlaten en uitlaten          13065 [m3/jr]
-----

Volume T= 5 bepaald volgens Leidraad Riolering, module C2100
Volume T=10 bepaald volgens Leidraad Riolering, module C2100
-----

```

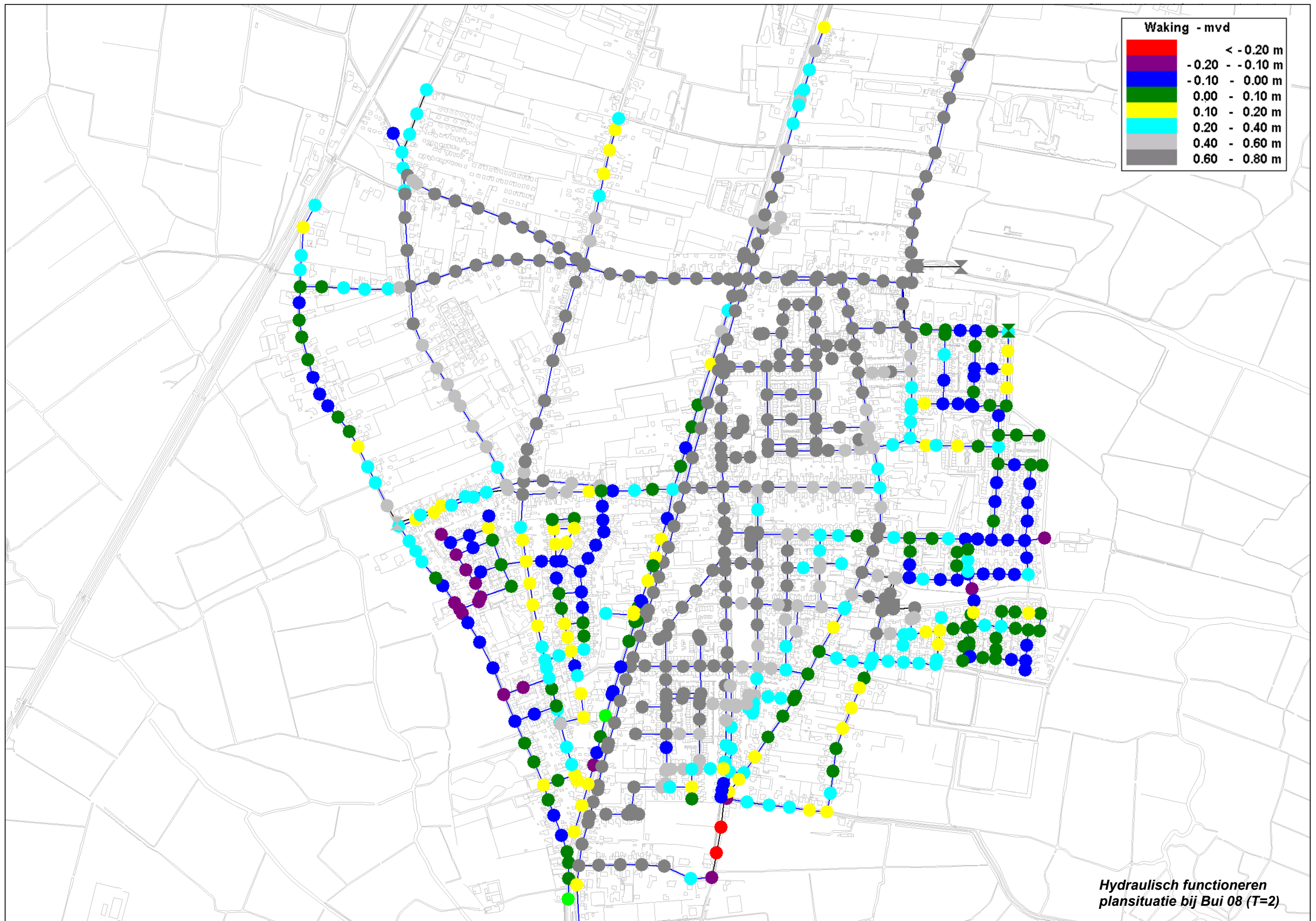
Bijlage 3

Kwaliteit riolering rondom uitbreidingslocatie Zandzoom



Bijlage 4

Hydraulisch functioneren plansituatie



Bijlage 5

Milieutechnisch functioneren plansituatie

RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2009: drempel BBV -0,80 m NAP / drempel overstort Stet -0,70 m NAP en verbeteringsmaatregelen rondom Stet												
Overstort	Inhoud BBV [m ³]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m ³ /jr]	Volume T=1 [m ³]	Volume T=2 [m ³]	Volume T=5 [m ³]	Volume T=10 [m ³]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	982	406	557	915	2.313	246	162	223	366	925
L0086		-0,12	56	1	20	47	223	14	0	8	19	89
L004		-0,70	3444	1.025	2.009	3.988	5.435	861	410	804	1.595	2.174
L0074 (BBV)	2100	-0,80	8583	2.360	5.096	8.464	13.563	1.180	519	1.121	1.862	2.984
Totaal			13.065	3.792	7.682	13.414	21.534	2.301	1.092	2.156	3.842	6.172

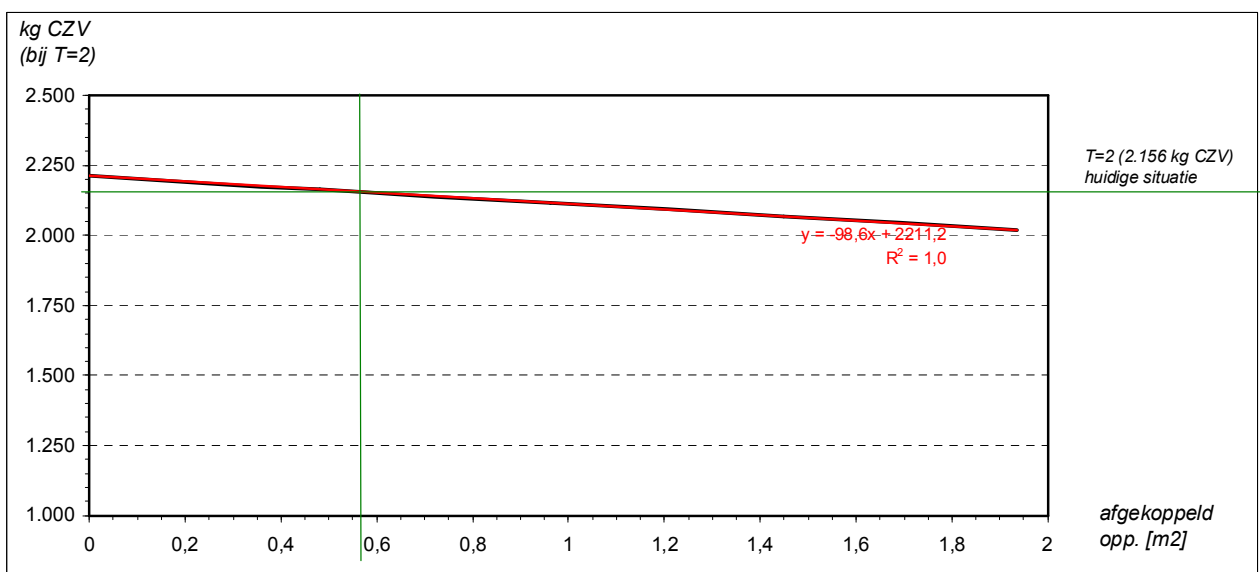
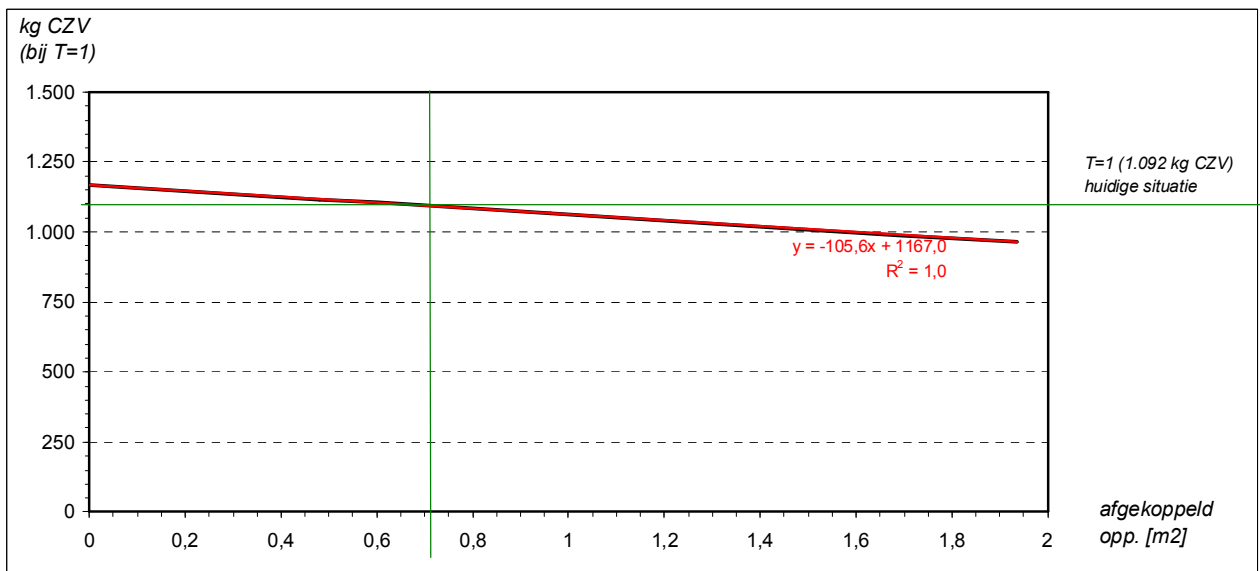
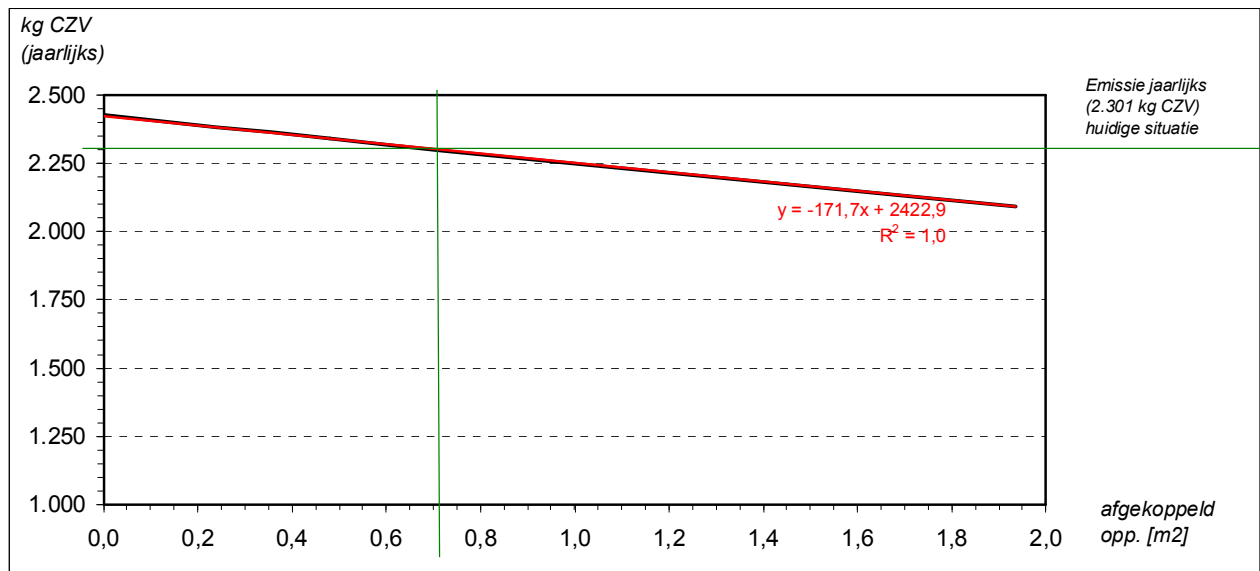
RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom (573 woningen)												
Overstort	Inhoud BBV [m ³]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m ³ /jr]	Volume T=1 [m ³]	Volume T=2 [m ³]	Volume T=5 [m ³]	Volume T=10 [m ³]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	1040	438	583	933	2.338	260	175	233	373	935
L0086		-0,12	54	1	24	46	207	14	0	10	18	83
L004		-0,70	3387	993	1.934	3.877	5.348	847	397	774	1.551	2.139
L0074 (BBV)	2100	-0,80	9493	2.701	5.433	8.911	14.549	1.305	594	1.195	1.960	3.201
Totaal			13.974	4.133	7.974	13.767	22.442	2.426	1.167	2.212	3.903	6.358
Huidige situatie								2.301	1.092	2.156	3.842	6.172
Vershil t.o.v. huidige situatie								125	75	56	61	186

RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom en 0,5 ha (1%) afkoppelen												
Overstort	Inhoud BBV [m ³]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m ³ /jr]	Volume T=1 [m ³]	Volume T=2 [m ³]	Volume T=5 [m ³]	Volume T=10 [m ³]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	1004	416	567	912	2.301	251	166	227	365	920
L0086		-0,12	52	1	23	45	203	13	0	9	18	81
L004		-0,70	3272	955	1.887	3.814	5.238	818	382	755	1.526	2.095
L0074 (BBV)	2100	-0,80	9142	2.581	5.331	8.760	14.301	1.257	568	1.173	1.927	3.146
Totaal			13.470	3.953	7.808	13.531	22.043	2.339	1.117	2.164	3.836	6.243
Huidige situatie								2.301	1.092	2.156	3.842	6.172
Vershil t.o.v. huidige situatie								38	25	8	-6	71

RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom en 1,0 ha (2%) afkoppelen												
Overstort	Inhoud BBV [m ³]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m ³ /jr]	Volume T=1 [m ³]	Volume T=2 [m ³]	Volume T=5 [m ³]	Volume T=10 [m ³]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	968	395	551	891	2.265	242	158	220	356	906
L0086		-0,12	51	0	22	43	199	13	0	9	17	80
L004		-0,70	3156	917	1.837	3.749	5.127	789	367	735	1.500	2.051
L0074 (BBV)	2100	-0,80	8808	2.456	5.235	8.606	14.048	1.211	540	1.152	1.893	3.091
Totaal			12.983	3.768	7.645	13.289	21.639	2.255	1.065	2.116	3.767	6.127
Huidige situatie								2.301	1.092	2.156	3.842	6.172
Vershil t.o.v. huidige situatie								-46	-27	-40	-76	-45

RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom en 1,5 ha (3%) afkoppelen												
Overstort	Inhoud BBV [m ³]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m ³ /jr]	Volume T=1 [m ³]	Volume T=2 [m ³]	Volume T=5 [m ³]	Volume T=10 [m ³]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	932	373	534	870	2.228	233	149	214	348	891
L0086		-0,12	49	0	20	41	195	12	0	8	16	78
L004		-0,70	3042	877	1.791	3.684	5.015	761	351	716	1.474	2.006
L0074 (BBV)	2100	-0,80	8489	2.331	5.140	8.454	13.797	1.167	513	1.131	1.860	3.035
Totaal			12.512	3.581	7.485	13.049	21.235	2.173	1.013	2.069	3.698	6.011
Huidige situatie								2.301	1.092	2.156	3.842	6.172
Vershil t.o.v. huidige situatie								-128	-79	-87	-144	-162

RESULTATEN VUILEMISSIE LIMMEN												
herberekening 2010: met uitbreiding afvalwateraanbod Zandzoom en 2,0 ha (4%) afkoppelen												
Overstort	Inhoud BBV [m ³]	Drempel niveau [m tov NAP]	Volume extern [m ³ /jr]	Volume T=1 [m ³]	Volume T=2 [m ³]	Volume T=5 [m ³]	Volume T=10 [m ³]	Emissie jaarlijks [kg/jr]	Emissie T=1 [kg/CZV]	Emissie T=2 [kg/CZV]	Emissie T=5 [kg/CZV]	Emissie T=10 [kg/CZV]
L0039		0,25	898	352	517	848	2.192	225	141	207	339	877
L0086		-0,12	48	0	19	39	191	12	0	8	16	76
L004		-0,70	2926	839	1.742	3.617	4.902	732	336	697	1.447	1.961
L0074 (BBV)	2100	-0,80	8181	2.213	5.042	8.299	13.544	1.125	487	1.109	1.826	2.980
Totaal			12.053	3.404	7.320	12.803	20.829	2.093	963	2.020	3.627	5.894
Huidige situatie								2.301	1.092	2.156	3.842	6.172
Vershil t.o.v. huidige situatie								-208	-129	-135	-215	-279



Bijlage 6

Onderbouwing kosten afkoppelen

Kostenonderdelen	€ / eenheid	€ / m
1. leiding		
materiaal		21
leggen		11
verwijderen excl. Stortkosten		
verwerking puin	0,18 ton *	75,0
subtotaal 1		32
2. grondwerk		
afmeting sleuf b(onder)(m) x d (m)	1,30 1,34	
talud sleuf (opzij:omhoog)	0,75 1	
inhoud sleuf (m³ per m')	3,09	
grondverzet	3,09 m³ *	7,5
aankoop nieuwe grond	0,46 m³ *	13,9
fundering buis grondverbetering		7
subtotaal 2		36
3. verharding		
breedte sleuf boven	4,31 m	
percentage bestrating		
- verwijderen € / m²		5,5
- aanbrengen € / m²		11,6
percentage asfalt	100%	
- verwijderen € / m²		8,3
- aanbrengen € / m²		45,5
subtotaal 3		232
4. diversen		
verkeersmaatregelen		8
toegankelijkheid bebouwing		7
kabels/bomen/leidingen		3
subtotaal 4		18
Totaal exclusief toeslagen		318
Uitvoeringskosten	10%	
Algemene kosten, winst en risico	12%	
Voorbereiding, toezicht en advies	15%	
factor:	0,417	133
TOTAAL INCL. TOESLAGEN (afgerond)		450
Eventueel stempeling (excl. toeslagen)		
Eventueel stempeling (incl. toeslagen)		
Eventueel bemaling (excl. toeslagen)		
Eventueel bemaling (incl. toeslagen)		30
Eventueel kosten opleveringsreiniging + controle (excl. toeslagen)		
Eventueel kosten opleveringsreiniging + controle (incl. toeslagen)		15
totaal		495

Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en Werkorganisatie BUCH

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Organisatie	Castricum
Organisatietype	Gemeente
Officiële naam regeling	Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en Werkorganisatie BUCH
Citeertitel	Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en Werkorganisatie BUCH
Vastgesteld door	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	financiën en economie
Eigen onderwerp	

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

[artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht](#)

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht tot en met	Datum uitwerkingtreding	Betreft	Datum ondertekening	Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
10-06-2020			art. 5.3	26-05-2020	gmb-2020-144433	

12-06-2019		10-06-2020	Wijziging Paragraaf 5.2, 5.3, 6.1	28-05-2019 gmb-2019-142446
13-04-2018	01-01-2017	12-06-2019	Nieuwe regeling	20-12-2016 gmb-2019-139990

Tekst van de regeling

Intitulé

Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en Werkorganisatie BUCH

1. Inleiding

De gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo (hierna de 'BUCH-gemeenten' genoemd) zijn op 1 januari 2017 ambtelijk gefuseerd en vormen dan samen de Gemeenschappelijke Regeling Werkorganisatie BUCH (hierna 'de werkorganisatie' genoemd). De werkorganisatie is belast met het uitvoeren van alle gemeentelijke taken voor de colleges, voor zover deze niet – al dan niet met toepassing van de wet – aan derden zijn of worden opgedragen. De uitvoering ziet in ieder geval op het verrichten van bedrijfsvoeringstaken, o.a. op het gebied van inkoop en aanbesteding.

De uitvoering van de inkoop van jeugdhulp en Wmo valt buiten dit beleid. Dit geschiedt namelijk in breder verband (BUCH- en HAL-gemeenten) door een regionale contractmanagementorganisatie.

De ambtelijke fusie per 1-1-2017 en de wijzigingen van de Europese aanbestedingsrichtlijnen in de Aanbestedingswet 2012 (per 1 juli 2016), zijn aanleiding om het bestaande inkoop- en aanbestedingsbeleid van de afzonderlijke BUCH-gemeenten te actualiseren en harmoniseren. Het voorliggende actuele inkoop- en aanbestedingsbeleid geldt voor zowel de afzonderlijke BUCH-gemeenten als de werkorganisatie. Bij het opstellen van deze nota is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het Model Inkoop en Aanbestedingsbeleid en de Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de VNG.

Deze nota, het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie is een belangrijk beleidsdocument op het gebied van inkoop en beschrijft de doelstellingen die wij hebben bij het professioneel verwerven van de inkooppakketten voor de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie. Daarnaast

schetst deze nota de achtergronden die bij het bepalen en realiseren van de gemeentelijke doelstellingen relevant zijn.

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie behoren op doelmatige, rechtmatige en integere wijze in te kopen, zodat gemeenschapsgelden op verantwoorde en controleerbare wijze worden aangewend en besteed. Een professioneel inkoop- en aanbestedingsbeleid helpt de werkorganisatie om een doelmatig inkoper te zijn. Het draagt bij aan mogelijke besparingen, maar levert ook verbetering van de kwaliteit van opdrachten op (denk daarbij ook aan efficiënte en innovatieve oplossingen).

Met het voorliggende inkoop- en aanbestedingsbeleid willen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie de markt aanmoedigen en uitnodigen om zo duurzaam mogelijke producten en diensten te ontwikkelen en leveren. Via innovatiegericht inkopen willen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie de markt stimuleren, ver voor het aanbestedingstraject van start gaat, om innovatieve duurzame oplossingen te ontwikkelen en leveren. Het uitdagen en aanmoedigen van de markt kan door als bestuurder, budgethouder/opdrachtgever en inkoper gezamenlijk de dialoog met deze markt te voeren, in partnership innovatieve oplossingen te laten ontwikkelen. Het aanbestedingsproces biedt ruimte voor deze oplossingen.

Deze nota is primair geschreven voor de eigen organisatie, voor de inkoopadviseurs en de medewerkers van de werkorganisatie die betrokken zijn bij het inkoop- en aanbestedingsproces. De nota beschrijft de wijze waarop inkoopactiviteiten moeten plaatsvinden en licht de beleidsaspecten van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie toe waar de ingekochte diensten, leveringen of werken aan moeten voldoen. Ter ondersteuning van de inkoopadviseurs en alle betrokkenen bij de correcte uitvoering van de verwerving van de inkooppakketten en het beheer van de overeenkomsten wordt een Procedurehandboek Inkoop opgesteld. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid en het procedurehandboek zijn bindend voor alle organisatieonderdelen van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie. Daarnaast informeert deze nota de markt over hoe de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie wensen in te kopen en welke aspecten zij daarbij belangrijk vinden.

2. Gemeentelijke doelstellingen

2.1 Algemeen

Bij inkopen en aanbesteden worden gemeenschapsgelden ingezet. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben de verantwoordelijkheid om deze gelden op een rechtmatige, effectieve, efficiënte en integere wijze te besteden. Daaruit volgt de volgende missie:

De inkoopfunctie ondersteunt de besturen van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie om hun strategische doelen te bereiken door op de leveranciersmarkt maatschappelijke toegevoegde waarde tegen de meest optimale voorwaarden te realiseren. Om dit doel te bereiken zijn er uitgangspunten geformuleerd:

- maximale maatschappelijke toegevoegde waarde voor een marktconforme prijs
- rechtmatigheid
- professioneel en goed opdrachtgeverschap
- optimalisatie van ketenkosten

Hierbij moet een balans worden gevonden tussen beschikbare budgetten, in de markt beschikbare oplossingen, de door de organisatie uit te voeren taken en de gestelde (beleids)doelen. Genoemde uitgangspunten zijn uitgewerkt in beginselen of beleidsdoelstellingen.

Waar deze nota zich formeel richt op het inkopen en aanbesteden van opdrachten door de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie, maakt dit proces onderdeel uit van een groter geheel.

Het opdrachtgeverschap van de gemeente strekt zich uit over het gehele inkooptraject, van eerste ideevorming en voorbereiding, via aanbesteding en contractbeheer tot gebruik en uiteindelijke afstoting van wat werd ingekocht. In al deze fasen ambiëren de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie zich op te stellen als een professionele opdrachtgever naar de markt, de marktpartijen en in het bijzonder de opdrachtnemers. Om kostenbewust om te gaan met gemeenschapsgeld, hanteren de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie bij haar inkoop de volgende doelstellingen:

2.2 Optimale kwaliteit-/prijsverhouding

Het verwerven van een inkooppakket tegen de laagste prijs, wil niet zeggen dat de gemeente of werkorganisatie de beste deal heeft gesloten voor haar inwoners of de eigen organisatie. Uitgangspunt is om de diensten, leveringen of werken te verkrijgen met een passend kwaliteitsniveau naar behoefte en tegen marktconforme condities.

2.3 Doelmatigheid en effectiviteit

Er kan alleen worden overgegaan tot het verstrekken van een opdracht (en veelal dus ook het starten van een aanbesteding) indien de financiële middelen daarvoor zijn vastgelegd. Dit kan enerzijds gebeuren in de begroting en anderzijds via kredieten. In beide gevallen wordt een bestemming voor de financiële middelen

vastgesteld (beleidsdoel). De doelmatigheidsdoelstelling brengt met zich mee dat er controle wordt uitgeoefend op de juiste besteding.

2.4 Efficiëntie

De professionalisering en coördinatie van de inkoopfunctie is voortdurend in ontwikkeling. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid zoals beschreven in deze nota, dient deze ontwikkeling te kunnen volgen, te faciliteren en te stimuleren. Dit maakt het wenselijk dat deze nota zich beperkt tot het geven van richting aan inkopen en aanbesteden in plaats van het in detail voorschrijven daarvan. Het Procedurehandboek Inkoop voor de werkorganisatie gaat verder in op en biedt handvatten voor het daadwerkelijke inkoopproces.

De administratieve lasten dienen hierbij beperkt te worden, zowel aan de zijde van aanbestedende dienst als aan de zijde van de markt.

2.5 Optimalisatie van ketenkosten en levenscycluskosten

Onderdeel van het professioneel opdrachtgeverschap is het optimaliseren van de ketenkosten die ontstaan door de aanbesteding en uitvoering van de opdracht. Het verder kijken dan moment van aanbesteding en de impact van de aankoop op het totale bedrijfsproces, leidt uiteindelijk tot lagere kosten voor alle ketenpartners. Het is ook van belang om de focus te leggen op de totale kosten van de levenscyclus of ingeschatte gebruiksperiode van de ingekochte leveringen of werken (bijvoorbeeld de totale kosten vanaf het ontwerp, de bouw, het (her)gebruik tot en met de sloop van een gebouw). De inkoopadviseur of de bij de aanbesteding betrokken medewerker verwerkt deze overwegingen, indien mogelijk en wenselijk, in de vraagstelling aan de markt of in het gunningscriterium laagste kosten op basis van kosteneffectiviteit.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Rechtmatigheid

De gemeente is een bestuurlijke organisatie. Dit brengt met zich mee dat in beginsel alle (rechts)handelingen onderhevig zijn aan bestuurlijke besluitvorming. Deze besluitvorming kan voorafgaand aan de aanbesteding, maar zal veelal (deels) na afloop van de aanbesteding, plaatsvinden. Bij het voorbereiden van het inkoop- en aanbestedingsproces dient rekening te worden gehouden met de diverse benodigde bestuurlijke besluiten. Hierbij bestaat onderscheid tussen de volgende besluiten:

- het goedkeuren van een voorgestelde aanbesteding en/of aanbestedingsprocedure
- het besluit financiële middelen te bestemmen (krediet of begroting etc.)

- de gunningsbeslissing betreffende de uitslag van de aanbestedingsprocedure
- de beslissing daadwerkelijk opdracht te verlenen (de overeenkomst aan te gaan)

Van geval tot geval kunnen de bevoegdheden en te volgen procedures betreffende deze besluiten verschillen.

3.2 Contractuele voorwaarden

In de aanbestedingsdocumenten dient een eenduidig contractueel kader te worden vastgelegd. Algemene voorwaarden vormen daarbij een bruikbaar hulpmiddel. In deze nota worden de Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten verplichtend opgelegd. In het geval van paritair vastgestelde voorwaarden, oftewel voorwaarden die gezamenlijk (aansteder en inschrijver) tot stand zijn gekomen, worden deze voorwaarden op de opdracht van toepassing verklaard. Daarbij kan de gemeente of werkorganisatie in bepaalde gevallen afwijkingen toepassen maar hiervoor geldt een verzwaarde motivatieplicht. In de aanbestedingsdocumenten wordt hiernaar verwezen. In het kader van het eenduidige contractuele kader worden leveringsvoorwaarden van aanbieders in beginsel afgewezen.

3.3 Klachtenregeling

Voor klachten kennen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie een klachtenprocedure. In de aanbestedingsdocumenten wordt duidelijk opgenomen hoe een klacht kan worden ingediend en op welke wijze de betreffende BUCH-gemeente of werkorganisatie de klacht zal behandelen.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben een voorbeeldfunctie op het gebied van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). Centraal daarin staat de verantwoorde balans tussen de zorg voor het welzijn van de mensen (people), de ecologische kwaliteit (planet) en de economische welvaart (profit). Dit is een integrale verantwoordelijkheid voor de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie en wordt ook gevraagd van partners, leveranciers etc.

4.2 Duurzaam inkopen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaam inkopen. Het is aan de ambtelijk opdrachtgever om op inhoud te bepalen, geadviseerd door de inkoopadviseur, welke duurzaamheidsthema's

relevant zijn bij een voornemen tot inkoop van een product of dienst en dit te vertalen naar een heldere opdracht voor de inkoopadviseur die vervolgens de vertaalslag kan maken naar een uitdagende uitvraag voor de markt. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie streven hierbij de doelstellingen na die zijn opgenomen in het in 2015 door de afzonderlijke BUCH-gemeenten ondertekende burgemeestersconvenant voor Klimaat en Energie. Het gaat om de volgende doelstellingen:

- 20% CO₂-reductie in 2020
- 20% energiebesparing in 2020
- 20% energieopwekking in 2020

4.3 Circulair inkopen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben een voorbeeldfunctie op het gebied van circulair inkopen. Dit houdt in dat de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie zich inspannen op het optimaal inzetten en hergebruiken van grondstoffen in de verschillende schakels van productieketens. Doel van de circulaire economie is het hergebruiken van producten en grondstoffen waarbij afval en schadelijke emissies naar bodem, water en lucht zo veel mogelijk worden voorkomen; het is meer dan recycling. Daar waar mogelijk wordt het voldoen van producten aan 'circulair' produceren meegenomen in de selectie- en gunningseisen.

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie streven in het kader van circulair inkopen de volgende doelstellingen na:

- In 2017 starten met de organisatie van twee circulaire inkooptrajecten
- 10% circulair inkopen in 2020

4.4 Social return

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie spannen zich in, ook bij inkopen en aanbestedingen, om de arbeidsmogelijkheden voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt¹ te stimuleren, door waar mogelijk contractueel vastgestelde sociale voorwaarden te stellen aan een opdrachtnemer. Doel hiervan is om het aantal uitkeringsgerechtigden terug te dringen en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (incl. jongeren) aan het werk te helpen.

4.5 Integriteit

Integriteit staat binnen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hoog op de (politieke) agenda. Bestuurders en ambtenaren handelen integer. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstreming wordt voorkomen. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie willen enkel zaken doen

met integere ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van ondernemers is bij Inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden of het hanteren van de ‘Gedragsverklaring Aanbesteden’.

4.6 Innovatiegericht en innovatief inkopen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie zijn grote voorstanders van innovatie. Het is daarbij belangrijk een onderscheid te maken tussen innovatiegericht inkopen en innovatief inkopen. Innovatiegericht inkopen gaat over de inkoop van verbeterde en vernieuwende producten ten behoeve van een betere dienstverlening door de BUCH-gemeenten.

Innovatiegericht inkopen heeft soms tot doel een oplossing, product of dienst in te kopen die de gemeente nog niet kent, of die er nog niet is. In het laatste geval dienen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie de betreffende oplossing, het betreffende product of dienst samen met de markt te ontwikkelen. Innovatief inkopen gaat over vernieuwing in het proces van aanbesteden. Een vernieuwing in het proces kan soms leiden tot een betere inkoop. Innovatiegericht inkopen en innovatief inkopen kan hierbij worden gekoppeld aan de behoefte aan slimme oplossingen voor gemeentelijke uitdagingen, zoals mobiliteitsvraagstukken, de transitie naar een circulaire economie en een gezondere omgeving. Dit kan worden bereikt door maatschappelijke vraagstukken in de markt te zetten in plaats van oplossingen.

Slimme oplossingen bedenk je vaak samen met de markt. Deze manier van samenwerken vraagt om een andere benadering ten aanzien van de inkooprelatie. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie zoeken de ruimte in haar aanbestedingen door oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op een open manier uit te vragen. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare innovatieve inkoopmethodes, zoals bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend – het innovatiepartnerschap en de prijsvraagmethode.

5. Economische uitgangspunten

5.1 Bepalen van de inkoopprocedure

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hanteren als uitgangspunt dat alle opdrachten met optimale marktwerking worden aanbesteed. Indien de aard en inhoud van de opdracht, de marktsituatie of bedrijfsmatige of maatschappelijke belangen daartoe aanleiding geven, kan worden volstaan met onderhandse aanbestedingsvormen. De keuze voor de aanbestedingsprocedure dient te worden gemaakt en gemotiveerd, onder andere via de inkoopstrategie, aan de hand van de

beginselen van objectiviteit en proportionaliteit. De motivatie wordt door het organisatieonderdeel in het aanbestedingsdossier gedocumenteerd.

Alle inkopen en aanbestedingen geschieden conform wet- en regelgeving en bestaande jurisprudentie. Bij de keuze voor een aanbestedingsprocedure wordt naast de opdrachtwaarde rekening gehouden met de aspecten zoals die zijn vastgelegd in de Gids Proportionaliteit. De keuze moet beargumenteerd worden. De gekozen aanbestedingsprocedure dient daarna uiteraard objectief, transparant, evenredig, niet-discriminerend en zorgvuldig te worden ingericht en uitgevoerd.

5.2 Drempelbedragen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hanteren de volgende drempelwaarden (bedragen excl. BTW):

Aanbestedingsvorm	Werken	Leveringen	Diensten	Opmerking
Europees *	> € 5.225.000	> € 209.000	> € 209.000	Publiceren op www.tenderned.nl + verzending naar TED**
Nationaal openbaar met en zonder selectie	€ 1.250.000 – € 5.225.000	n.v.t.	n.v.t.	Publiceren op www.tenderned.nl
Meervoudig onderhands	€ 100.000 – € 1.250.000	€ 30.000 – € 209.000	€ 30.000 – € 209.000	Minimaal 3 offertes en maximaal 5 offertes
Enkelvoudig onderhands	< € 100.000,--	< € 30.000	< € 30.000	1 offerte

* Deze bedragen worden elke twee jaar bijgesteld door de Europese Commissie. De eerstvolgende wijziging zal zijn op 1 januari 2018. Deze wijzigingen zullen automatisch van toepassing zijn voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en de GR Werkorganisatie BUCH en zullen in dit beleid worden aangepast.

** TED= Tenders Electronic Daily is de onlineversie van het Supplement op het Publicatieblad van de Europese Unie, bestemd voor Europese openbare aanbestedingen.

Voor sociale en andere specifieke diensten geldt een vereenvoudigde procedure. Deze is van toepassing indien de waarde van de opdracht de drempelwaarde van € 750.000 overschrijdt. Een aankondiging (of een vooraankondiging) en een gunningsbericht zijn bij deze procedure verplicht.

Bij sociale en andere specifieke diensten onder de € 750.000 dient een meervoudige onderhandse procedure te worden gebruikt, waarbij drie tot vijf offertes gevraagd worden.

5.3 Afwijkingsbevoegdheid

Voor aanbestedingen waarop door de hoogte van de opdrachtwaarde de Europese regelgeving niet (rechtstreeks) van toepassing is, kan worden afgeweken van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid. Afwijkingen zijn alleen toegestaan in gevallen waarin het doorlopen van de voorgeschreven procedures onevenredig of voor het specifieke geval disproportioneel is. Daarbij worden alle relevante omstandigheden in aanmerking genomen. De inkoopadviseur van het domein wordt om een advies gevraagd en de geldende bevoegdhedenregelingen worden in acht genomen. Afwijkingen mogen nooit in strijd zijn met wet- en regelgeving.

5.4 Procedurehandboek Inkoop

Ten behoeve van een correct proces wordt een Procedurehandboek Inkoop opgesteld die van toepassing is voor de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie.

5.5 Lokaal/regionaal en MKB-gericht inkopen

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie willen zowel nieuwe partijen als bestaande relaties kansen bieden. Daarnaast willen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie recht doen aan het belang van MKB-bedrijven en willen zij, voor de economie en leefbaarheid van de gemeenten, ook mogelijkheden bieden voor lokale en regionale bedrijven.

De richtlijn voor de inkoopadviseur of de bij de inkoop of aanbesteding betrokken medewerker is, dat bij het vergeven van onderhandse aanbestedingen minimaal één lokale of regionale partij uit te nodigen om een offerte uit te brengen. De termen lokaal en regionaal worden als volgt gedefinieerd: lokaal: alle aanbieders die gevestigd zijn binnen de BUCH-gemeenten. Regionaal: alle aanbieders die gevestigd zijn binnen de gemeentegrenzen van de regio's IJmond en Noord-Kennemerland.

De keuze van partijen, rekening houdend met bovenstaande richtlijn, is ter beoordeling van en gebaseerd op de expertise van de inkoopadviseur of de bij de inkoop of aanbesteding betrokken medewerker. De motivatie welke partijen gevraagd worden mee te dingen naar een onderhandse opdracht, wordt in het

inkoopdossier vastgelegd. Dit geldt ook als op de richtlijn met betrekking tot de keuze van partijen, vanwege marktomstandigheden of andere redenen, moet worden afgeweken.

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie zullen verder steeds meer aandacht gaan besteden aan de prestaties die bestaande leveranciers/aanbieders hebben geleverd (past performance). Goede prestaties uit het verleden zullen in de toekomst de kans verhogen om uitgenodigd te worden om een aanbidding te doen.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 De inrichting van de inkoopfunctie

Binnen de werkorganisatie is de inkoopfunctie centraal belegd binnen het team Juridische Zaken & Inkoop van het domein Bedrijfsvoering. In de praktijk wordt getracht om inkoop zoveel mogelijk decentraal te organiseren, onder meer door aan de domeinen een (tactisch) inkoper te koppelen ter ondersteuning van het doorlopen van aanbestedingstrajecten en het geven van advies.

6.2 Professioneel opdrachtgeverschap

De inkoopfunctie van de werkorganisatie is een functie die ten dienste staat van de organisatie en de belangen van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie. Niet Inkoop maar opdrachtgevers bepalen wat er ingekocht moet worden op basis van eisen en wensen. Opdrachtgevers tekenen de overeenkomsten met leveranciers, inkoop faciliteert het proces. Bestuurlijk is dit op eenzelfde manier vormgegeven. De portefeuillehouder Inkoop is verantwoordelijk voor Inkoop. Het college van B en W en de directieraad van de BUCH-gemeenten resp. de werkorganisatie zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

6.3 Elektronisch aanbesteden

De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie besteden vele opdrachten digitaal aan via de module van TenderNed of via private aanbestedingsplatforms die actief een koppeling hebben met TenderNed om zo de verplichte publicaties te verzorgen. De interne werkprocedures voor het doen van aanbestedingen, worden nader uitgewerkt om conform wetgeving tijdig te voldoen aan de richtlijn voor elektronisch aanbesteden. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie willen naast de wettelijke verplichting steeds meer via digitale kanalen informatie uitwisselen. Dit geldt voor aanbesteden, maar ook voor digitaal factureren en het inrichten van digitale bestelkanalen. In specifieke aanbestedingen zal in de aanbestedingsdocumenten vooraf worden aangegeven welke eisen en wensen de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben.

7. Inhoudelijke richtlijnen

7.1 Uitsluitingsgronden, geschiktheid- en selectiecriteria

Uitsluitingsgronden, geschiktheid- en /of selectiecriteria worden van opdracht tot opdracht bepaald, naast andere criteria die rechtstreeks volgen uit de aan te besteden opdracht. Geschiktheid- en/of selectiecriteria kunnen een afgeleide zijn van diverse beleidsdoelstellingen, zoals duurzaam inkopen en social return.

7.2 Gunningscriteria

Gunning is, zowel volgens de Europese Richtlijnen als volgens het nationale recht, mogelijk op basis van het criterium 'economisch meest voordelige inschrijving' (EMVI).

EMVI is een overkoepelende term voor de drie gunningscriteria:

- •beste kwaliteit-/prijsverhouding
- •laagste kosten, op basis van kosteneffectiviteit (zoals levenscycluskosten)
- •laagste prijs

Het wettelijke uitgangspunt is dat wordt gegund op beste kwaliteit-/prijsverhouding. Indien wordt gekozen voor een gunning op laagste prijs of laagste kosten, dan dient dit te worden gemotiveerd. Los van wettelijke voorschriften, past dit ook bij de doelstelling van de BUCH-gemeenten en de werkorganisatie om bij inkopen en aanbesteden te streven naar een optimale verhouding tussen van belang zijnde aspecten als kwaliteit, prijs en duurzaamheid. De BUCH-gemeenten en de werkorganisatie hebben ambities op het gebied van duurzaamheid en milieu. In sommige gevallen kunnen deze onderwerpen aanleiding geven om te gunnen op laagste kosten.

Iemand behoort tot de doelgroep social return wanneer hij/zij (langdurig) werkloos is en staat ingeschreven bij het UWV Werkbedrijf, de gemeente of een vergelijkbare instantie (Participatiewet, WW-, WSW-, WGA-/WIA-/WAO-, Wajong- of NUG-regeling). Afhankelijk van actuele ontwikkelingen kunnen, in overleg, ook andere groepen als doelgroep worden opgenomen. Denk hierbij aan voortijdig schoolverlaters, statushouders en MBO-studenten niveau 1 en 2.