

Exploitatieplan **De Vaandel Noord in Heerhugowaard**

*Behorende bij het bestemmingsplan
De Vaandel Noord in Heerhugowaard*

Gemeente Dijk en Waard

2 juli 2025

NL.IMRO.1980.BpVaandelnoord-EP1V

Inhoudsopgave

DEEL 1

Toelichting exploitatieplan De Vaandel Noord 1

1 Inleiding.....2

1.1	Algemeen	2
1.2	Bestemmingsplan	3
1.3	Het exploitatieplan	4
1.3.1	Noodzaak exploitatieplan	4
1.3.2	Doel exploitatieplan	4
1.4	Leeswijzer.....	5

2 Toelichting exploitatieplangebied6

2.1	Het exploitatie(plan)gebied	6
2.2	Relatie planologische maatregel	7
2.3	De exploitatieplangrens	7
2.3.1	Algemeen	7
2.3.2	Exploitatieplangrens De Vaandel Noord	7
2.4	Eigendomssituatie / te verwerven gronden	9

3 Omschrijving werken en werkzaamheden 10

3.1	Omschrijving bouwrijp maken	10
3.2	Werken en werkzaamheden openbaar gebied	10
3.2.1	Omschrijving bouwrijp maken	10
3.2.2	Omschrijving nutsvoorzieningen	10
3.2.3	Omschrijving inrichting openbaar gebied	11

4 De exploitatieopzet 12

4.1	Algemeen	12
4.2	Parameters	13
4.3	Ruimtegebruik.....	13
4.4	Programma.....	14
4.5	Fasering.....	15
4.6	Kosten	15
4.6.1	Kosten exploitatieplangebied	16
4.6.2	Inbrengwaarden gronden	16
4.6.3	Sloopwerken (categorie 1)	17
4.6.4	Onderzoekskosten (categorie 1).....	17
4.6.5	Bouwrijp- en woonrijp maken (categorie 1)	17
4.6.6	Plankosten (categorie 1).....	18
4.6.7	Tijdelijk beheer	18
4.6.8	Planstructurele elementen (categorie 2)	19
4.6.9	Bijdragen uit exploitatie.....	19
4.6.10	Planschade	19
4.7	Opbrengsten	20
4.8	Exploitatieopzet	21
4.8.1	Gewogen basiseenheden	21
4.8.2	Exploitatiebijdrage	21
4.8.3	Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning	22

5	Herziening en afrekening	23
5.1	Jaarlijkse herziening	23
5.2	Eindafrekening	23
6	Rechtsbescherming exploitatieplan	24
6.1	Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan	24
6.2	Zienswijzen	24

DEEL 2

Regels exploitatieplan De Vaandel Noord in Heerhugowaard	25
---	-----------

BIJLAGEN

Bijlage 1.	Kaart 'Bestemmingsplan De Vaandel Noord, d.d. 02-07-2025
Bijlage 2.	Kaart 'Exploitatieplangrens De Vaandel Noord', d.d. 27-11-2023
Bijlage 3.	Kaart 'Gebiedsvisie Vaandel Noord', d.d. 20-06-2023
Bijlage 4.	Overzicht grondeigenaren per kadastraal perceel, d.d. 20-07-2023
Bijlage 5.	Taxatierapport inbrengwaarde plangebied exploitatieplan 'Vaandel Noord' te Heerhugowaard, d.d. 06-12-2023
Bijlage 6.	Regeling plankosten exploitatieplan 2023, d.d. 07-12-2023
Bijlage 7.	Exploitatieopzet PAS bv, d.d. 16-06-2025
Bijlage 8.	Waarde-advies gronduitgifteprijsen PAS bv, d.d. 06-12-2023
Bijlage 9.	Gebiedsvisie Bedrijventerrein De Vaandel Noord Heerhugowaard, d.d. 20-06-2023
Bijlage 10.	Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2023 Dijk en Waard, d.d. 21-11-2023
Bijlage 11.	Beeldkwaliteitsplan De Vaandel Noord Heerhugowaard, d.d. 19-12-2023
Bijlage 12.	Staat van wijzigingen, d.d. 16-06-2025

DEEL 1

Toelichting exploitatieplan De Vaandel Noord

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De afgelopen jaren is de vraag naar nieuw uit te geven bedrijfskavels in de gemeente Dijk en Waard toegenomen. Deze ruimtevraag wordt veroorzaakt door zowel de autonome groeiende ruimtebehoefte van bedrijven in de gemeente, als de transformatieopgaven op bedrijventerreinen elders in de gemeente. Aanvullend is er sprake van een toenemende ruimtevraag van bedrijven uit de regio Alkmaar en omgeving, en ook van bedrijven daarbuiten. Dit alles heeft de gemeente doen besluiten op een zo spoedig mogelijke termijn over te gaan tot kaveluitgifte in De Vaandel Noord.

Al sinds eind vorige eeuw is ingezet voor een bedrijventerrein op deze locatie (structuurvisie Heerhugowaard, vastgesteld in 2000). Met de vaststelling van het bestemmingsplan de Vork (2007) is dit daadwerkelijk ook een bedrijvenlocatie geworden, alleen wordt dit deel van de Vork (De Vaandel Noord) nog veelal agrarisch geëxploiteerd. In juni 2023 is de Gebiedsvisie 'Bedrijventerrein De Vaandel Noord' vastgesteld. Hierin wordt rekening gehouden met de komst van het opstel terrein van Prorail en de uitbreiding van Alton III ten behoeve van het faciliteren van uitbreidingswensen in ons glastuinbouwconcentratiegebied. Ook wordt ingespeeld op diverse kleinere ontwikkelingen in het gebied. Kortom, voor betrokkenen zorgt dit voor transparantie van al deze ruimtebehoeften in het gebied De Vaandel Noord.

Vooralsnog bestaat het plangebied grotendeels uit agrarische gronden met daarop enkele bedrijven die te bereiken zijn via een aftakking van de Middenweg, dan wel een inrit hebben via de Middenweg. Overigens in de gebiedsvisie (en in de toekomst) wordt voorzien dat de bereikbaarheid niet meer via de Middenweg gaat verlopen, maar via de verlengde Vaandeldrager. Daarnaast zijn er in het noorden van het plangebied enkele glastuinbouwbedrijven te vinden en wordt het zuidelijke deel van de Vaandel Noord gebruikt als zonneweide (ca 8 hectare). Woningen bevinden zich aan de oostrand van het plangebied langs de Middenweg en aan de noordrand van het plangebied aan de Hasselaarsweg.

1.2 Bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande en toekomstige activiteiten opgesteld. Daarbij wordt ingezet op regelgeving waardoor gestelde ontwikkelingsmogelijkheden kunnen plaatsvinden. Van tevoren worden er geen kavels ingetekend en dus zal de uitgifte van de kavels net als bij Vaandel Midden op basis van maatwerk plaatsvinden. Daarmee kan De Vaandel Noord actief worden ontwikkeld tot een bedrijventerrein en wordt de Gebiedsvisie juridisch planologisch geborgd.

Op afbeelding 1 is de verbeelding van het bestemmingsplangebied weergegeven. De verbeelding van het bestemmingsplan is tevens opgenomen in bijlage 1.

Afbeelding 1 Verbeelding bestemmingsplan De Vaandel Noord in Heerhugowaard



1.3 Het exploitatieplan

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

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

1.3.1 Noodzaak exploitatieplan

De gronden waarop het bedrijventerrein De Vaandel Noord is voorzien is verdeeld over verschillende eigenaren. De gronden in het plangebied zijn ongeveer voor de helft in eigendom van de gemeente en voor de andere helft in eigendom van particulieren. Met deze eigenaren zijn vooralsnog geen anterieure overeenkomsten gesloten ten aanzien van de planontwikkeling en het kostenverhaal. Aangezien op deze gronden wel 'bouwplannen' conform artikel 6.2.1 Bro zijn voorzien dient een exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal niet 'anderszins' is verzekerd.

Verder wil de gemeente locatie-eisen stellen aan (onder meer) de te realiseren werken, werkzaamheden en voorzieningen.

1.3.2 Doel exploitatieplan

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

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

1.4 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het exploitatieplangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft en de eigendomssituatie. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het exploitatieplangebied worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningssystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening. Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure van het exploitatieplan.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied 'De Vaandel Noord in Heerhugowaard' opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Bedrijventerrein De Vaandel (voorheen de Vork) ligt ten noorden van de kern Heerhugowaard, vrij centraal in de kop van Noord-Holland. De Vaandel is daarbij ingedeeld in drie delen. In het gedeelte ten zuiden van de N194 ligt De Vaandel Zuid. Hier wordt thans een gebiedsontwikkeling tot stand gebracht, bestaande uit sociaal maatschappelijke functies (waaronder ook een woningprogramma). Ten noorden van de N194 is De Vaandel Midden te vinden, wat in de afgelopen jaren ontwikkeld is als bedrijventerrein. Ten noorden hiervan is De Vaandel Noord gelegen. Het plangebied van De Vaandel Noord wordt als volgt begrensd:

- aan de zuidzijde ligt de grens tot De Vaandel Midden;
- aan de noordzijde ligt de grens tot de Hasselaarsweg;
- aan de oostzijde ligt de grens op het hart van de Middenweg;
- aan de westzijde ligt de grens op de spoorlijn Alkmaar-Den Helder.

Afbeelding 2 Plangebied De Vaandel Noord



Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 45,28 hectare en bestaat grotendeels uit agrarische gronden met daarop enkele bedrijven die te bereiken zijn via een aftakking van de Middenweg. Daarnaast zijn er in het noorden van het plangebied enkele glastuinbouwbedrijven te vinden en wordt het zuidelijke deel gebruikt als zonneweide. Woningen bevinden zich aan de oostrand van het plangebied langs de Middenweg en aan de noordrand van het plangebied aan de Hasselaarsweg.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'De Vaandel Noord in Heerhugowaard'. De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan, met uitzondering van de begrenzing en de oppervlakte van het plangebied (zie paragraaf 2.3.2).

2.3 De exploitatieplangrens

2.3.1 Algemeen

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Met betrekking tot de begrenzing van exploitatieplangebieden staat in de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie het volgende:

*"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatiegebied kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen."*¹

2.3.2 Exploitatieplangrens De Vaandel Noord

De grens van het exploitatieplangebied De Vaandel Noord is bepaald op basis van de gebiedsvisie 'De Vaandel', aangezien binnen deze begrenzing de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie plaatsvinden. Bij het exploitatieplangebied 'De Vaandel Noord' geldt dat de grens van het exploitatieplangebied kleiner is dan de grens van het bestemmingsplangebied.

De reden hiervoor is dat binnen het bestemmingsplangebied:

1. Te handhaven bestemmingen aanwezig zijn die om die reden buiten het exploitatieplangebied worden gehouden (onder andere lintbebouwing aan de Middenweg en de Hasselaarsweg met daarbij behorende percelen).
2. De toekomstige realisatie van het opstelterrein van Prorail is middels het tracébesluit PHS Alkmaar – Amsterdam, vastgesteld op 7 november 2023. Op deze gronden zijn geen bouwplannen voorzien die vallen onder het begrip 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. Daarnaast heeft het opstelterrein geen

¹ Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 17

ruimtelijke en/of functionele samenhang met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Vaandel Noord.

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven in afbeelding 3 en de kaart 'Exploitatieplangrens De Vaandel Noord' is opgenomen in bijlage 2, welke onlosmakelijk deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Afbeelding 3 Exploitatieplangrens



2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Een deel van de gronden in het exploitatieplangebied is in eigendom van de gemeente. Dit betreft een oppervlakte van circa 28,77 ha. De overige gronden zijn in eigendom van derden.

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	Totaal m²	Aandeel %
Gemeente	287.700	63,5
Particulieren (totaal)	165.111	36,5
Totaal	452.811	100%

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente of derden.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van de percelen met een bouwtitel (zgn. uitgeefbare gebied) dienen op hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren, voorbelasten en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem en de aanleg van rioolafvoergemalen.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.

3.2 Werken en werkzaamheden openbaar gebied

3.2.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, ten behoeve van de voorziene bouwpercelen in het exploitatieplangebied, worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen openbaar gebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren, voorbelasten en ophogen.
- Inrichten van de bouwweg, voorafgaand aan het starten met bouwactiviteiten op de bouwpercelen.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem en de aanleg van rioolafvoergemalen.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.

3.2.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere riolering, (tijdelijke) leidingen voor 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.

3.2.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

- Aanleg fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen, inclusief straatmeubilair;
- Aanbrengen van bebording, bebakening en belijning.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen en waterbergingen.
- Aanleg van bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden.
- Aanleg ontsluitingen van de bouwpercelen in het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf de openbare weg naar de bouwpercelen.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

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

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

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

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

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2024. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op de grondexploitatie behorende bij het plangebied De Vaandel Noord.

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

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn in tabel 2 de financiële parameters weergegeven die gebruikt worden in de exploitatieopzet. De prijspeildatum is 1 januari 2025.

Tabel 2 Parameters

Overzicht parameters	2025	2026 ev.
Rente	0,65%	0,65%
Inflatiecijfer kosten	2,00%	2,00%
Inflatiecijfer opbrengsten	0,00%	0,00%

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

4.3 Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 45,28 ha. De grens van het exploitatieplangebied is opgenomen in bijlage 2. In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarische gronden en bijbehorende bebouwing, waaronder ook bedrijfswoningen. Daarnaast wordt het zuidelijke deel gebruikt als zonneweide.

In de nieuwe situatie zal het gebied worden omgezet in een bedrijventerrein bestaande uit reguliere bedrijfskavels, glastuinbouw en glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels.

Het voorgenomen ruimtegebruik voor de gronden is bepaald aan de hand van de gebiedsvisie 'De Vaandel', opgenomen in bijlage 3 en de bij dit exploitatieplan onderdeel uitmakende kaart 'Bestemmingsplan De Vaandel Noord'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 1. De op deze kaart aangegeven vorm van grondgebruik is op hoofdlijnen:

- Bedrijven
- Glastuinbouw
- Glastuinbouw gerelateerde bedrijven
- Verkeer
- Groen
- Water
- Wonen

Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig grondgebruik de eigenaren in het exploitatieplangebied te maken krijgen. Bij de bepaling van de oppervlakten is uitgegaan van digitale inmeting. De hieruit ontstane resultaten kunnen, voor zover sprake is van geheel binnen het exploitatieplan gelegen kadastrale percelen, marginaal afwijken van de kadastrale oppervlakten. Het toekomstig ruimtegebruik wordt in tabel 3 weergegeven.

Tabel 3 Toekomstig ruimtegebruik

Toekomstig ruimtegebruik	m2	in %
Exploitatieplangebied	452.811	100%
Verharding totaal	53.645	12%
Asfaltverharding rijbaan	32.436	
Verharding fietspad	7.756	
Trottoir	13.453	
Groen	87.352	19%
Water	22.614	5%
Uitgeefbaar gebied	289.201	64%

4.4 Programma

Binnen het plangebied wordt voor circa 28,92 hectare (netto) aan bedrijvigheid mogelijk gemaakt, daarbij wordt ingezet op flexibele regels waardoor brede ontwikkelingsmogelijkheden kunnen plaatsvinden. Van tevoren worden er geen kavels ingetekend en dus zal de uitgifte van de kavels net als bij De Vaandel Midden op basis van maatwerk plaatsvinden.

Specifiek betreft De Vaandel Noord een bedrijventerrein, met daarbij een locatie ten behoeve van uitsluitend glastuinbouw en glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid aan de noordoostzijde. De locatie voor glastuinbouw sluit aan op het Altongebied, waar de glastuinbouw in Heerhugowaard zich heeft geconcentreerd. Het plangebied is zo ingedeeld dat het aansluit bij de verkavelingsstructuur van de polder. Het bedrijventerrein is ingedeeld in 'slagen' die dwars over het bedrijventerrein liggen. De slagen hebben een breedte van ruim honderd meter. Daarbinnen kunnen bedrijven zich vestigen. Bedrijvigheid in een zwaardere milieucategorie (3.1, 3.2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met deze twee categorieën) mag plaatsvinden aan de westzijde, tegen het opstel terrein en bestaande bedrijventerrein aan, en ver van de bewoning. Het te realiseren programma binnen het uitgeefbaar gebied is opgenomen in onderstaand tabel.

Tabel 4 Programma

Programma	Oppervlakte (m2)
Reguliere bedrijfskavels	208.588
Glastuinbouw	62.308
Glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels	18.305
Totaal	289.201

4.5 Fasering

Het stellen van nadere eisen/regels aan de fasering van de ontwikkeling is in onderhavig exploitatieplan niet aan de orde. Dit gezien het feit dat op voorhand niet is te bepalen wanneer grondeigenaren overgaan tot aanvragen van een omgevingsvergunning, activiteit Bouwen.

4.6 Kosten

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

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

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

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

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

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 5 opgenomen.

Tabel 5. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan De Vaandel Noord, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 6. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2025.

Tabel 6. Specificering kosten exploitatieplangebied

Kostensoort	Kosten (nominaal)
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 18.523.400
Sloopwerken	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 31.024
Saneren en grondwerken	€ 2.377.987
Bouwrijpmaken	€ 4.584.788
Woonrijpmaken	€ 6.214.576
Plankosten	€ 4.794.280
Tijdelijk beheer	€ 255.000
Planstructurele elementen	€ 744.712
Bijdragen uit exploitatie	€ 3.142.458
Rente	€ -
Totaal	€ 40.668.225

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau Steenhuijs Grondzaken B.V. o.g. te Utrecht. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied moet worden bepaald.

Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f onteigeningswet. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer. De inbrengwaarde is dus niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven.

Het taxatierapport 'Taxatierapport inbrengwaarde plangebied exploitatieplan 'Vaandel Noord', d.d. 6 december 2023, is opgenomen in bijlage 5.

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het exploitatieplangebied zijn diverse opstallen aanwezig op verschillende (bouw)percelen. Dit betreffen voornamelijk schuren en een aantal bedrijfsgebouwen. Deze zullen gesloopt moeten worden.

De kosten van de sloopwerken zijn, op basis van artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening, door de taxateur meegenomen in de waardering van de gronden ten behoeve van de inbrengwaarde (paragraaf 4.6.2). Deze kosten zijn daarom niet opgenomen in de kosten van dit exploitatieplan.

4.6.4 Onderzoekskosten (categorie 1)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie zijn er een aantal onderzoeken benodigd. Genoemde onderzoeken betreffen onder meer: akoestisch onderzoek, onderzoek flora en fauna, archeologisch onderzoek, toets stikstof en dergelijke. De kosten van de in uitvoering zijnde en nog uit te voeren onderzoeken zijn in de exploitatieopzet meegenomen.

4.6.5 Bouwrijp- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op ramingen van PAS bv. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het saneren en grondwerken bestaat onder andere uit ontgraven, voorbelasten / ophogen van het terrein waar nodig en het afvoeren van overschot. Deze totale nominale kosten voor het saneren en grondwerken zijn geraamd op € 2.377.987,= (nominaal). Verder bestaat het bouwrijp maken uit de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, watergangen graven en aanleggen en andere gebruikelijke werkzaamheden. De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 4.584.788,= (nominaal).

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur (De Vaandeldrager) en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van kunstwerken en dergelijke. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 6.214.576,= (nominaal).

Voor een overzicht van de werken en werkzaamheden die onder de voorziene bouw- en woonrijp maken vallen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3 van dit exploitatieplan.

4.6.6 Plankosten (categorie 1)

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

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

De definitieve versie van de plankostenscan is op 1 april 2017 in werking getreden. Door aanpassing van de cao voor gemeentebesturen gelden nieuwe tarieven voor de plankosten. In de nieuwe versie Plankostenscan 2023 zijn de tarieven verwerkt van de cao gemeenten die loopt van 1-1-2023 tot 1-1-2024.

De plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, gepresenteerd in tabel 7. In bijlage 6 is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen.

Tabel 7. Overzicht plankosten o.b.v. de plankostenscan 2023

Producten	Resultaat in €
Verwerving	€ 264.489
Stedenbouw	€ 205.333
Ruimtelijke ordening	€ 138.456
Civiele techniek	€ 2.721.074
Landmeten / vastgoedinformatie	€ 84.072
Communicatie	€ -
Management	€ 958.267
Planeconomie	€ 422.590
TOTAAL	€ 4.794.280

Na realisatie van het project zal er een nacalculatie plaatsvinden waarbij de geraamde kosten worden afgezet tegen de gerealiseerde kosten en producten.

4.6.7 Tijdelijk beheer

Tot de kosten van de grondexploitatie mogen de kosten van tijdelijk beheer van de verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten, worden opgenomen. De kosten voor tijdelijk beheer van de verworven gronden is geraamd op een bedrag van € 255.000,= (nominaal).

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatieplangebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied 'De Vaandel Noord in Heerhugowaard'.

De Westfrisiaweg vormt de hoofdontsluiting voor De Vaandel Midden en Noord. Om het gehele bedrijventerrein met alle gevestigde bedrijven van een goede doorstroming te voorzien, is alleen de toegang via de Westfrisiaweg niet voldoende. De huidige locatie begint vol te raken, waarmee de maximumcapaciteit van het bestaande wegennetwerk op De Vaandel ook langzaam bereikt wordt. De Vaandeldrager wordt daarom verbonden met de Hasselaarsweg in het verlengde van de Altonstraat. Deze aansluiting legt vooral lokale verbindingen met het Altongebied en het bedrijventerrein 'De Zandhorst'. Daarnaast zorgt deze aansluiting ervoor dat de Middenweg ontzien wordt van transportbewegingen.

Om De Vaandeldrager te verlengen, zal er een deel van de zonneweide opgebroken en herplaatst moeten worden. Met andere woorden, zonder de ontwikkeling van de bouwpercelen zou de verlenging van De Vaandeldrager niet nodig zijn. Dit gegeven maakt dat er een causaal verband bestaat tussen de voorziene bouwpercelen en de ontsluitingsweg De Vaandeldrager. De kosten voor de doorbraak van de zonneweide, specifiek de EPC-werkzaamheden (verplaatsingskosten) en de rendementsverliezen, zijn door Ecorus geraamd op circa € 744.712,=.

4.6.9 Bijdragen uit exploitatie

Bij raadsbesluit van 18 april 2017 is in relatie tot de Nota Bovenwijkse Kosten de afdracht voor bedrijfsgrond vastgesteld op € 18,11 per netto uitgeefbare m². Op basis hiervan wordt rekening gehouden met een afdracht aan bovenwijkse voorzieningen van € 3.142.458,=.

4.6.10 Planschade

De gemeente zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat van deze risicoanalyse zal bij de eerstvolgende herziening van onderhavig exploitatieplan worden verwerkt.

4.7 Opbrengsten

In het exploitatieplan zijn de opbrengsten van belang om de hoogte van de te verhalen kosten. Het uitgangspunt van de Wro is dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn; de zogenaamde 'macro-aftopping'.

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

- uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- bijdragen en subsidies van derden;
- opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Binnen de systematiek van het Wro (exploitatieplan) worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld naar rato van de opbrengstpotenties van de 'uit te geven' gronden. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgiftepreizen van bouwrijpe grond, aan de hand van marktconforme uitgiftepreizen. Een eigenaar van een perceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt hierdoor verhoudingsgewijs meer kosten dan een eigenaar van een perceel met een geringere opbrengstpotentie, de zogenaamde binnenplanse verevening.

Binnen het plangebied De Vaandel Noord zijn de uitgiftepreizen gedifferentieerd in drie categorieën:

- reguliere bedrijfskavels,
- glastuinbouw en
- glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels.

Tabel 8 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 8. Geraamde opbrengsten

Programma	in m2	Grondprijs gemiddeld	Gerealiseerd per 1-1-2025	Nog te realiseren per 1-1-2025
Reguliere bedrijfskavels	208.588	€ 150,00	€ -	€ 31.288.203
Glastuinbouw	62.308	€ 40,00	€ -	€ 2.492.320
Glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels	18.305	€ 120,00	€ -	€ 2.196.600
Totaal	289.201		€ -	€ 35.977.123

De grondprijzen zijn gebaseerd op het waarde-advies gronduitgiftepreizen PAS bv d.d. 6 december 2023 (zie bijlage 8).

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over de uitgeefbare gronden. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de bepaalde grondprijzen op contante waarde.

In tabel 9 wordt de systematiek weergegeven. Het bepaalde gewicht per m² programma vermenigvuldigt met het aantal te realiseren vierkante meters uitgeefbare bedrijventerrein resulteert in de gewogen basiseenheden.

Tabel 9. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Programma	m2 uitgeefbaar	Grondprijs gemiddeld	Gewichtsfactor	Gew. Basisehd
Reguliere bedrijfskavels	208.588	€ 150,00	1,00	208.588
Glastuinbouw	62.308	€ 40,00	0,27	16.615
Glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels	18.305	€ 120,00	0,80	14.644
Totaal	289.201			239.847

4.8.2 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage van de particulieren bij eventuele zelfrealisatie in het exploitatieplangebied is momenteel niet exact aan te geven. Immers, de grootte van de uit te geven percelen is niet bekend evenals de verkaveling van de uitgeefbare gronden. Hierdoor is op voorhand niet aan te geven wat de particulier, in het geval van zelfrealisatie, zal gaan dan wel kan realiseren. Dit zal moeten blijken bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen.

Gezien het voorgaande is er voor gekozen om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te berekenen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de totale exploitatiebijdrage van de betreffende exploitant worden berekend, omdat dit afhankelijk is van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op deze gronden.

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen. Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contante waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde 'macro aftopping'.

Uit tabel 10 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied sprake is van een macro aftopping. De geraamde kosten op contante waarde (€ 41.950.179,=) bedragen meer dan de geraamde grondopbrengsten op contante waarde (€ 34.291.265,=). Derhalve zijn niet alle kosten te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 150,= op contante waarde 1 januari 2025. In bijlage 7 is de berekening van de exploitatieopzet opgenomen.

Tabel 10. Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 1-1-2025
Totaal kosten	€ 41.950.179
Minus subsidies / bijdragen	€ -
Te verhalen kosten	€ 41.950.179
Drempel opbrengsten	€ 34.291.265
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 34.291.265
Gewogen basiseenheden	€ 228.608
Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid	€ 150

4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwplan. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning voor een bouwplan. Bij een omgevingsvergunning geldt de netto contante berekende exploitatiebijdrage vermeerderd met rente (0,65%) over deze bijdrage vanaf het geldende prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd.

De inbrengwaarde van de gronden en kosten, die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, die de aanvrager van de omgevingsvergunning zelf maakt worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Indien de exploitatiebijdrage negatief uitkomt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

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

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Het ontwerpexploitatieplan Vaandel Noord is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, 1 januari 2024, ter inzage gelegd. In het kader van het overgangsrecht blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing tot het besluit van vaststelling van het exploitatieplan onherroepelijk is geworden (artikel 4.6, lid 2, sub b, van de Invoeringswet Omgevingswet). Zodra het exploitatieplan onherroepelijk is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (artikel 4.6, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet).

Van het moment dat het exploitatieplan een onderdeel is geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, vervalt ook de plicht tot jaarlijkse herziening van het exploitatieplan, aangezien deze herzieningsplicht onder de omgevingswet niet meer bestaat. Een herziening van het exploitatieplan is een wijziging van het omgevingsplan geworden. Daarop zijn in beginsel de regels voor wijziging van het omgevingsplan van toepassing.

5.2 Eindafrekening

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

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

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

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

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

6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord in Heerhugowaard heeft van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn tegen het exploitatieplan een tweetal zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in een nota van beantwoording verwerkt en voorzien van een antwoord van de gemeente Dijk en Waard. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen in dit exploitatieplan ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord. Voor de inhoud van deze nota wordt volstaan met een verwijzing naar de Staat van wijzigingen, zie bijlage 12.

DEEL 2

Regels exploitatieplan De Vaandel Noord in Heerhugowaard

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

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

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

Bestemmingsplan: Bestemmingsplan 'De Vaandel Noord in Heerhugowaard', vervat in de verbeelding en regels.

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

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

Bouwrijp maken: Slopen, bodemsanering, aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, aansluitingen nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden.

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

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

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

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

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

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

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

Inrichtingsplan: Een plan dat een uitwerking bevat van de eisen terzake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van het exploitatieplangebied.

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

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

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

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

1. Exploitant die de Werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van Werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente gestelde eisen zoals vastgelegd in:
 - a. Handboek Inrichting Openbare Ruimte Dijk en Waard (HIOR) inclusief verbonden beleidsdocumenten te raadplegen via <https://dijkenwaard.hior.nl/>.
 - b. Gebiedsvisie bedrijventerrein De Vaandel Noord Heerhugowaard (opgenomen in bijlage 9).
 - c. Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein De Vaandel Noord Heerhugowaard (opgenomen in bijlage 11).

Hierbij maken de Gebiedsvisie Bedrijventerrein Vaandel Noord in Heerhugowaard en het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Vaandel Noord in Heerhugowaard onderdeel uit van onderhavig exploitatieplan voor zover deze toezien op de inrichting van het Openbaar gebied in het Exploitatieplangebied.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

1. Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van Werken en werkzaamheden worden door Exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd:
 - a. Een aanduiding van de voorgenomen Werken en werkzaamheden.
 - b. Een Plan van aanpak waarin het proces van bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente is beschreven.
2. Burgemeester en wethouders maken binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekend aan de Exploitant. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.
3. Zodra de werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde Werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de Exploitant een Voltooingsverslag ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
4. Het Voltooingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
5. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.
6. De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Druten ter zake als Exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

1. Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van werken, werkzaamheden en Bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan 'De Vaandel Noord in Heerhugowaard', en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het Exploitatieplangebied, dient de Exploitant aan het college van burgemeester en wethouders een inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de werken, werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.

2. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het inrichtingsplan en de Bestekken, maken burgemeester en wethouders hun beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd inrichtingsplan c.q. bestekken.
3. Burgemeester en wethouders onthouden goedkeuring indien het Inrichtingsplan en de bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik, zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'De Vaandel Noord in Heerhugowaard', en het bepaalde in artikel 2 van dit exploitatieplan.
4. De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Dijk en Waard ter zake als Exploitant optreedt.

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding Werken en werkzaamheden

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
 - b. Gewijzigde Aanbestedingswet van 1 juli 2016, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.
 - c. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Dijk en Waard, opgenomen in bijlage 10.
2. Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant een Aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het Aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
4. Na goedkeuring van het Aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt een Aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot Gunning door exploitant ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;

5. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning, als bedoeld in lid 5.
6. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

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

Artikel 6. Regels met betrekking tot koppelingen

1. Een omgevingsvergunning voor in het Exploitatieplangebied (bijlage 2) op te richten Bouwwerken mag niet worden verleend voordat de Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 1 zijn voltooid.

Artikel 7 Verbodsbepaling

1. Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 2 van deze regels.
2. Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze regels.
3. Het College kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.
4. Het College kan ontheffing verlenen van overige regels en verbodsbepalingen in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 8 Strafbepaling

1. Een overtreding van de verboden als bedoeld in artikel 7 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

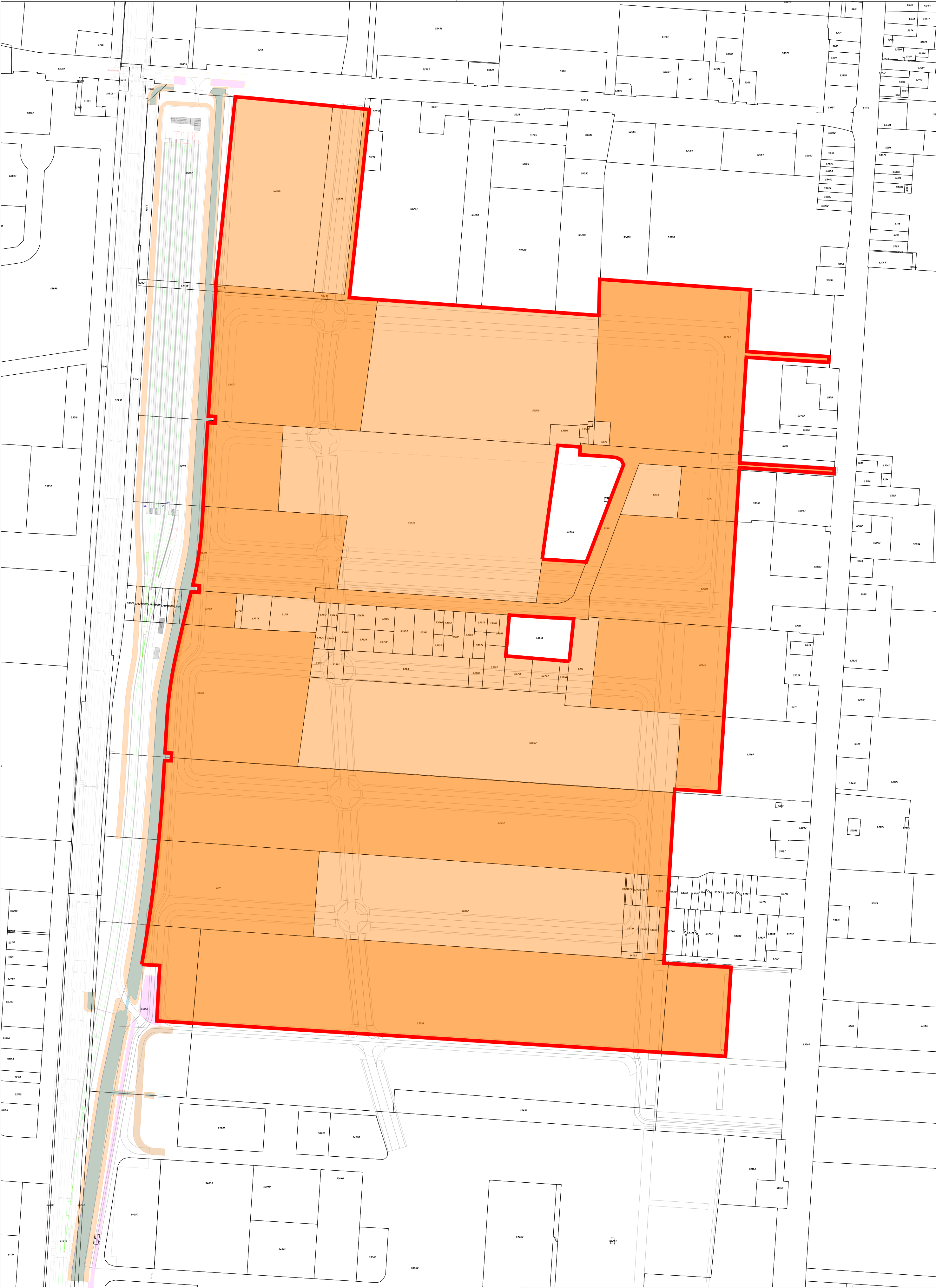
Artikel 9 Slotbepaling

1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan De Vaandel Noord'

Bijlage 1. Kaart 'Bestemmingsplan De Vaandel Noord', d.d.
02-07-2025



Bijlage 2. Kaart 'Exploitatieplangrens De Vaandel Noord',
d.d. 27-11-2023



- Exploitatiegrens
- Perceel dat geheel binnen de exploitatiegrens valt
- Perceel dat deels binnen de exploitatiegrens valt

Project: De Vaandel Noord

Onderdeel: Exploitatieplan, overzicht percelen

Tekenaar: brucm1	Formaat: A2	Status: concept	Datum: 27-11-2023	Schaal: 1:2500
Bestandslocatie: K:\Ruimte\IB\GeoTeam\CADdata\Projecten\Heerhugowaard De Vaandel Noord\2023\Exploitatieplan\				Tekeningnr.
DIJK EN WARD Postbus 390 1700 AJ HEERHUGOWAARD 072 - 575 55 55 www.dijkenwaard.nl			Ruimte Afdeling: IB, GeoTeam	Geo-23-0037

Bijlage 3. Kaart 'Gebiedsvisie Vaandel Noord' d.d. 20-06-2023



0 20 40 60 80m
Schaal 1:2000



Maten in meters, tenzij anders aangegeven
Materialen in reëlmeters
Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

Gemeente Dijk en Waard
Gebiedsvisie Vaandel Noord
Variant OPTIMAAL

Projectnummer		Tweede nummer		Versie		Datum van afgeleide		Ontwerp		Contractnummer	
51011239		007				14-12-2022		Voorontwerp		-	
Rid	Vrij	Schaal	Formaat	Kennis		Gen		Get		Aan	
1	1	1:2000	A0	ALKMAAR		SKRO					

WWW.SWECO.NL
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden



DEFINITIEF

Bijlage 4. Overzicht grondeigenaren per kadastraal perceel
d.d. 20-07-2023

Pagina met eigendomsinformatie verwijderd in
verband met privacywetgeving

Bijlage 5. Taxatierapport inbrengwaarde plangebied
exploitatieplan 'Vaandel Noord' te
Heerhugowaard, d.d. 06-12-2023

STEENHUIJS

Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde
plangebied exploitatieplan
"Vaandel Noord" te Heerhugowaard,
gemeente Dijk en Waard



TAXATIERAPPORT



Opdrachtgever:
Gemeente Dijk en Waard
Parelhof 1
1703 EZ Heerhugowaard

Documenteigenschappen:
SG/102563/definitief

Datum:
6 december 2023

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

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN	7
1.1 Opdrachtgever	7
1.2 Instructies van de opdrachtgever.....	7
1.3 Opdrachtnemer/taxateur.....	7
1.4 Taxatietype.....	7
1.5 Taxatie object.....	7
1.6 Doel van de taxatie.....	8
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum	8
1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateur aangaande het taxeren.....	8
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde).....	9
1.10 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport	9
1.11 Bijzondere uitgangspunten.....	9
1.12 Voorwaarden	9
1.13 Onafhankelijkheid van de taxateur	10
1.14 Concept en track record.....	11
2. KADASTRALE GEGEVENS, EIGENDOM, ZAKELIJKE RECHTEN EN GEBRUIK	12
2.1 Algemeen.....	12
2.2 Kadastrale gegevens	12
2.3 Eigendom.....	15
2.4 Zakelijke rechten.....	21
2.5 Privaatrechtelijke beperkingen en lasten.....	22
2.6 Publiekrechtelijke beperkingen.....	22
2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche	22
3. LIGGING	23
3.1 Locatiebeschrijving	23
3.2 Sociale omgevingskenmerken	24
3.3 Voorzieningen.....	24
3.3 Bereikbaarheid.....	25
4. OMSCHRIJVING	26
4.1 Algemeen.....	26
4.2 Percelen cultuurgrond	26
4.3 Percelen openbare ruimte	26

4.4	Landbouwbedrijf Middenweg 457 (gesloopt)	26
4.5	Woning Middenweg 447	27
4.6	Zonnepark.....	29
5.	RUIMTELIJK BELEID, BESTEMMING EN GEBRUIK.....	30
5.1	Algemeen.....	30
5.2	Vigerend bestemmingsplan.....	30
5.3	Oud bestemmingsplan	31
5.4	Nieuw bestemmingsplan	32
5.5	Nieuw exploitatieplan.....	33
6.	BODEM EN GRONDWATER	34
7.	MARKT	35
7.1	Algemeen.....	35
7.2	Beschrijving van de vastgoedmarkt	35
7.3	Verwachtingen voor de vastgoedmarkt	41
7.4	Referentietransactie landbouwbedrijven (akkerbouw/tuinbouw).....	44
7.5	Referentietransactie woningen.....	46
7.6	Referentietransactie ruwe bouwgrond	47
8.	OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN.....	51
8.1	Inleiding.....	51
8.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde.....	51
8.3	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	52
8.4	Onteigeningswaarde	54
8.5	Waarderingsmethode	55
8.6	Inmiddels gesloopte objecten	57
8.8	Verzoening en conclusie.....	69
8.9	Schattingonzekerheid.....	69
9.	WAARDERING.....	70
9.1	Inleiding.....	70
9.2	Gebruikswaarde cultuurgronden.....	70
9.3	Gebruikswaarde landbouwbedrijf Middenweg 457	71
9.4	Gebruikswaarde woning Middenweg 457.....	71
9.5	Zonnepark.....	72
9.6	Gebruikswaarde openbare ruimte	73
9.7	Complexwaarde.....	73

9.6	<i>Inbrengwaarde.....</i>	78
9.7	<i>Sloopkosten.....</i>	78
9.8	<i>Eindoordeel taxateur.....</i>	79
9.9	<i>Plausibiliteitsverklaring.....</i>	79
10.	ONDERTEKENING	80

BIJLAGEN

1. Eigendomsinformatie;
2. Waarderingsoverzicht;
3. Plausibiliteitsverklaring.

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Dijk en Waard, zetelend te Heerhugowaard, kantoorhoudend te 1703 EZ Heerhugowaard, Parelhof 1, vertegenwoordigd door de heer J. Kamps. Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtbrief d.d. 14 augustus 2023 welke is opgenomen in het taxatiedossier.

1.2 Instructies van de opdrachtgever

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

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

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

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

1.4 Taxatietype

Er is een volledige taxatie uitgevoerd.

1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie betreft diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan "Vaandel Noord".

1.6 Doel van de taxatie

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

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

De waardepeildatum van de taxatie is 1 november 2023. De inspectie heeft uitsluitend extern (zgn. geveltaxatie) plaatsgevonden. De inspectie is op 8 november 2023 verricht door taxateur. Van gebeurtenissen na de inspectie- en/of waardepeildatum maar voor de rapportagedatum die van invloed zijn op de waardering is taxateur niet gebleken.

1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateur aangaande het taxeren

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

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

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

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

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

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

1.10 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten die naar de mening van de taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

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

1.11 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing, tenzij expliciet in dit taxatierapport vermeld.

1.12 Voorwaarden

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

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

aan de gemeente voorgelegd. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is geweest.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- kadastrale uittreksels;
- planologische informatie;
- exploitatieopzet.

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

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

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

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

1.13 Onafhankelijkheid van de taxateur

De taxateur en de controlerend taxateur verklaren dat zij eerder taxatiewerkzaamheden hebben verricht voor percelen in onderhavig plangebied. Deze werkzaamheden staan niet in de weg aan het objectieve en onafhankelijke oordeel van de taxateur. De taxateur en/of Steenhuijs

Grondzaken B.V. hebben geen betrokkenheid (gehad) bij grondverwerving en/of andere partijdige advisering in het onderhavige plangebied, dan wel voor de gemeente.

1.14 Concept en track record

Het conceptrapport is op 29 november 2023 aan opdrachtgever ter beschikking gesteld. De reactie van opdrachtgever is op 4 en 6 december 2023 ontvangen. De reactie van opdrachtgever is verwerkt in het definitieve taxatierapport d.d. 6 december 2023. Naar aanleiding van de reactie van opdrachtgever is het taxatierapport op de volgende onderdelen aangepast:

- kosten grondexploitatie;
- diverse tekstuele aanpassingen.

2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik

2.1 Algemeen

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

2.2 Kadastrale gegevens

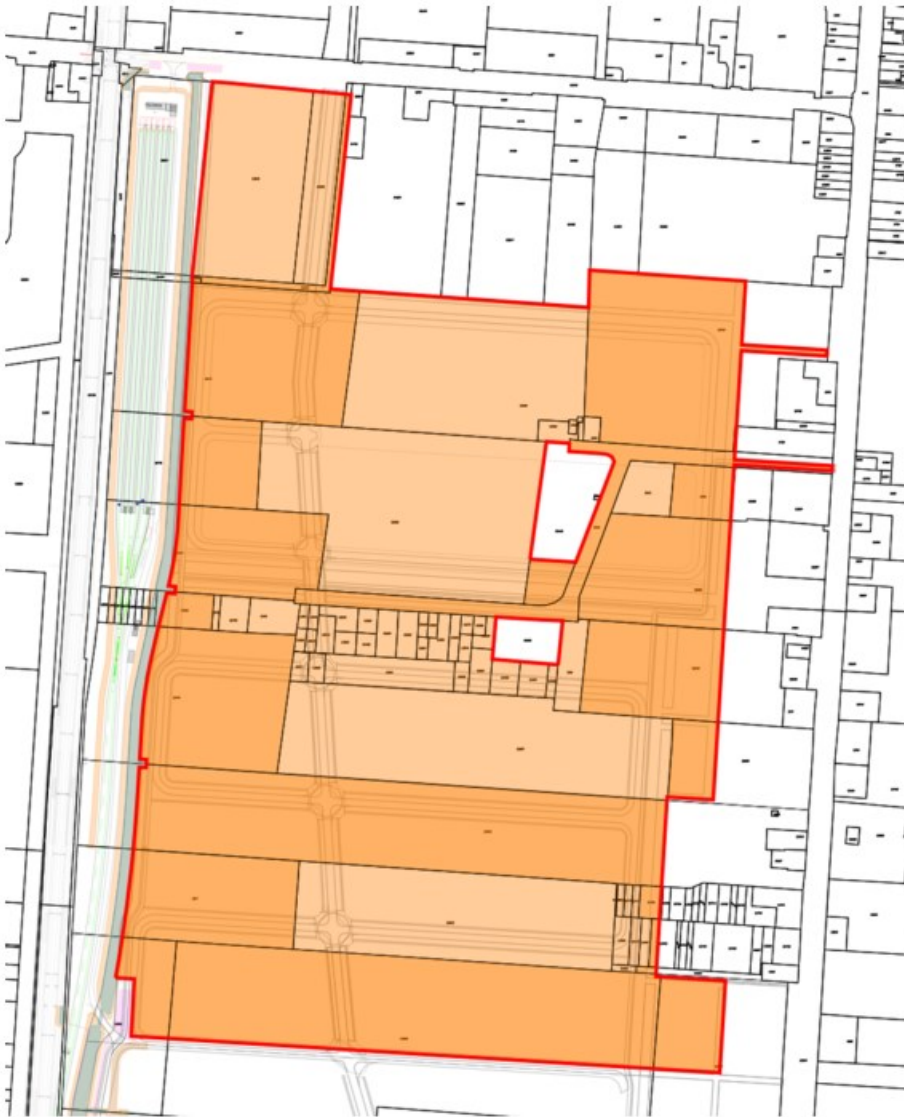
Het object omvat de volgend kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m2	Waarvan getaxeed m2
Heerhugowaard	S	248 ged.	10.700	9.742
Heerhugowaard	S	249	2.810	2.810
Heerhugowaard	S	250 ged.	3.290	3.263
Heerhugowaard	S	312	2.660	2.660
Heerhugowaard	S	317 ged.	20.030	15.185
Heerhugowaard	S	790 ged.	2.570	44
Heerhugowaard	S	876	415	415
Heerhugowaard	S	1.319	1.800	1.800

Heerhugowaard	S	2.022	28.380	28.380
Heerhugowaard	S	2.174 ged.	27.740	19.742
Heerhugowaard	S	2.175 ged.	19.160	12.907
Heerhugowaard	S	2.176 ged.	13.580	7.029
Heerhugowaard	S	2.177 ged.	31.930	22.098
Heerhugowaard	S	2.528	40.410	40.410
Heerhugowaard	S	2.530 ged.	18.640	12.923
Heerhugowaard	S	2.638	6.350	6.350
Heerhugowaard	S	2.666 ged.	11.720	3.369
Heerhugowaard	S	2.667	35.370	35.370
Heerhugowaard	S	2.793 ged.	35.740	26.847
Heerhugowaard	S	2.988 ged.	21.354	14.976
Heerhugowaard	S	3.036	20.000	20.000
Heerhugowaard	S	3.042 ged.	61.751	46.095
Heerhugowaard	S	3.058 ged.	2.000	7
Heerhugowaard	S	3.445 ged.	8.323	1.806
Heerhugowaard	S	3.505	31.976	31.976
Heerhugowaard	S	3.506	746	746
Heerhugowaard	S	3.507	138	138
Heerhugowaard	S	3.571	500	500
Heerhugowaard	S	3.580	500	500
Heerhugowaard	S	3.582	1.000	1.000
Heerhugowaard	S	3.583	999	999
Heerhugowaard	S	3.592	499	499
Heerhugowaard	S	3.612	250	250
Heerhugowaard	S	3.616	4.000	4.000
Heerhugowaard	S	3.620	251	251
Heerhugowaard	S	3.628	500	500
Heerhugowaard	S	3.639	742	742
Heerhugowaard	S	3.640	699	699
Heerhugowaard	S	3.645	249	249
Heerhugowaard	S	3.646	251	251
Heerhugowaard	S	3.648	249	249
Heerhugowaard	S	3.652	250	250
Heerhugowaard	S	3.657	250	250
Heerhugowaard	S	3.665	785	785
Heerhugowaard	S	3.669	501	501
Heerhugowaard	S	3.673	253	253
Heerhugowaard	S	3.674	351	351
Heerhugowaard	S	3.676	466	466
Heerhugowaard	S	3.688	251	251

Heerhugowaard	S	3.697	1.001	1.001
Heerhugowaard	S	3.698	479	479
Heerhugowaard	S	3.705	999	999
Heerhugowaard	S	3.706	321	321
Heerhugowaard	S	3.707	998	998
Heerhugowaard	S	3.708	460	460
Heerhugowaard	S	3.740 ged.	1.249	379
Heerhugowaard	S	3.747	500	500
Heerhugowaard	S	3.767	501	501
Heerhugowaard	S	3.769 ged.	751	693
Heerhugowaard	S	3.773	250	250
Heerhugowaard	S	3.775	250	250
Heerhugowaard	S	3.778	1.070	1.070
Heerhugowaard	S	3.784	801	801
Heerhugowaard	S	3.785	249	249
Heerhugowaard	S	3.786	34	34
Heerhugowaard	S	3.791	249	249
Heerhugowaard	S	3.793 ged.	2.101	1.810
Heerhugowaard	S	3.856 ged.	22.253	5.743
Heerhugowaard	S	3.858 ged.	18.939	4.769
Heerhugowaard	S	3.859 ged.	80.607	47.604
Heerhugowaard	S	4.052	175	175
Heerhugowaard	S	4.053 ged.	825	133
Heerhugowaard	S	4.498 ged.	535	45
Heerhugowaard	S	4.499 ged.	1.995	1.971
Totaal				452.580

De ligging van de percelen is aangegeven op de navolgende kadastrale kaart.



kadastrale kaart

2.3 Eigendom

De eigendom van de hiervoor in paragraaf 2.2 genoemde percelen berust bij:

1. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 248, 312, 876, 2174, 2175, 2176, 2177, 2528, 2530, 2638, 2667, 2793, 3505, 3506, 3507, 3856, 3858 en 3859 bij de gemeente Dijk en Waard, zetelend te Heerhugowaard, kantoorhoudend te 1703 EZ Heerhugowaard, Parelhof 1;
2. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 249 en 250 bij:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED] voor 1/7^e deel;

- [redacted], voor 1/7^e deel;
- [redacted], voor 1/7^e deel;
- [redacted] voor 1/7^e deel;
- [redacted] voor 1/7^e deel;
- [redacted] voor 1/7^e deel;
- [redacted] voor 1/14^e deel;
- [redacted] voor 1/14^e deel;

3. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 317, 2022 en 3042 bij:

- [redacted] voor 1/3^e deel;
- [redacted] voor 1/3^e deel;
- [redacted] voor 1/3^e deel.

4. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 790 bij [redacted]

[redacted]

5. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 1319 en 3778 bij [redacted]

[redacted]

6. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 2666 bij:

- [redacted]
voor 1/4^e deel;
- [redacted]
[redacted] voor 1/4^e deel;
- [redacted]
[redacted] voor 1/4^e deel;
- [redacted] voor 1/4^e deel;

7. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 2988 bij [redacted]
[redacted]

8. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3036 bij Cordelia Vastgoed B.V., zetelend te Alkmaar, kantoorhoudend te 1821 BT Alkmaar, Prof. van der Waalsstraat 3 B;

9. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3058 bij [redacted]
[redacted]

10. [redacted]
[redacted] voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3445;

11. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 3571, 3592 en 3706 bij [redacted]
[redacted]

12. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3580 bij [redacted]
[redacted]

13. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3582 bij:

- [redacted]
[redacted] voor 1/2^e deel;
- [redacted]
[redacted] voor 1/2^e deel;

14. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3583 bij [redacted]
[redacted]

15. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3612 bij JEWACO Holding B.V., zetelend te Nuenen, kantoorhoudend te 5674 NL Nuenen, Soeterbeekseweg 50 A;

16. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3616 bij [redacted]
[redacted]

17. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 3620, 3652 en 3665 bij [redacted]
[redacted]

18. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3628, [redacted]

19. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3639 bij [redacted]
[redacted]

20. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3640 bij [redacted]
[redacted]

21. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 3645 en 3708 bij [REDACTED]

22. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3646 bij [REDACTED]

23. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3648 bij [REDACTED]
[REDACTED]

24. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3657 bij [REDACTED]

25. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 3669 en 3707 bij [REDACTED]

26. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3673 bij [REDACTED]
[REDACTED]

27. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 3674 en 3698 bij [REDACTED]
[REDACTED]

28. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3676 bij

- [REDACTED]
[REDACTED] voor 1/2^e deel;
- [REDACTED]
voor 1/2^e deel;

29. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3688 bij:

- [REDACTED], voor 1/2^e deel;

- [REDACTED]
[REDACTED] voor 1/2^e deel;

30. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3697 bij:

- [REDACTED]
[REDACTED] voor 1/2^e deel;
- [REDACTED] voor 1/2^e deel;

31. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3705 bij [REDACTED]
[REDACTED]

32. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 3784 en 3793 bij [REDACTED]
[REDACTED]

33. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 3740 en 3747 bij [REDACTED]

34. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 3767 bij:

- [REDACTED]
[REDACTED] voor 1/2^e deel;
- [REDACTED]
[REDACTED] voor 1/2^e deel;

35. [REDACTED] voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3769;

36. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3773 bij [REDACTED]

37. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3775 bij [REDACTED]

38. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3785 bij:

- [REDACTED], voor 1/2^e deel;
- [REDACTED], voor 1/2^e deel;

39. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3786 bij [REDACTED]

40. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3791 bij [REDACTED]

41. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 4052 bij [REDACTED]

[REDACTED]

42. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 4053 bij [REDACTED]

[REDACTED]

43. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 4498 bij Railinfratrust B.V., zetelend te Utrecht, kantoorhoudend te 3511 EP Utrecht, Moreelsepark 3;

44. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 4499 bij Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, zetelend te Heerhugowaard, kantoorhoudend te 1703 WC Heerhugowaard, Stationsplein 136;

2.4 Zakelijke rechten

De eigendom van de hiervoor in paragraaf 2.2 genoemde percelen is belast met de volgende zakelijke rechten:

1. opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudend te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 248, 790 en 2175;
2. opstalrecht ten behoeve van [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie S, nummer 3507;
3. opstalrecht ten behoeve van Eco Invest NH B.V., statutair gevestigd te Purmerend, kantoorhoudend te 1446 RT Purmerend, Amperestraat 35, voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3859.

2.5 Privaatrechtelijke beperkingen en lasten

Volgens de bijgevoegde eigendomsinformatie zijn geen privaatrechtelijke beperkingen bekend. In verband met de omvang van het object heeft geen titelrecherche plaatsgevonden. Er is derhalve geen onderzoek gedaan naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere bedingen, enz.

2.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de bijgevoegde eigendomsinformatie zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche

Ter zake van de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 31, 2022 en 3042 gedeeltelijk van respectievelijk 15342 m², 28380 en 44645 m² (totaal 88.367 m²) is sprake van een geregistreerde koopovereenkomst, ingeschreven op 28 september 2023 (akte hyp4 deel 87291 nummer 197) tussen de eigenaren als verkoper en Van Arnhem Ontwikkeling B.V. als koper.

3. Ligging

3.1 Locatiebeschrijving

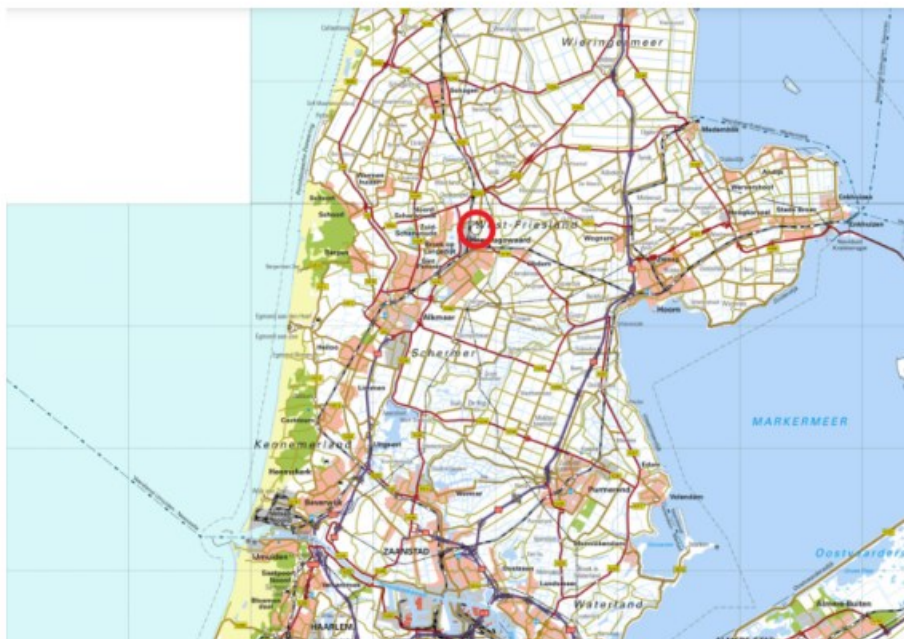
Het plangebied "Vaandel Noord" ligt aan de noordzijde van de kern van Heerhugowaard, direct ten noorden van het bestaande bedrijfsterrein Vaandel. De begrenzingen van het plangebied zijn als volgt:

- openbare weg Hasselaarsweg aan de noordzijde;
- openbare weg Middenweg met lintbebouwing aan de oostzijde;
- bedrijfsterrein Vaandel aan de zuidzijde;
- spoorweg Amsterdam-Den Helder aan de westzijde.

De ligging van het plangebied is globaal aangegeven op onderstaande satellietfoto en topografische kaart.



satellietfoto



topografische kaart

3.2 Sociale omgevingskenmerken

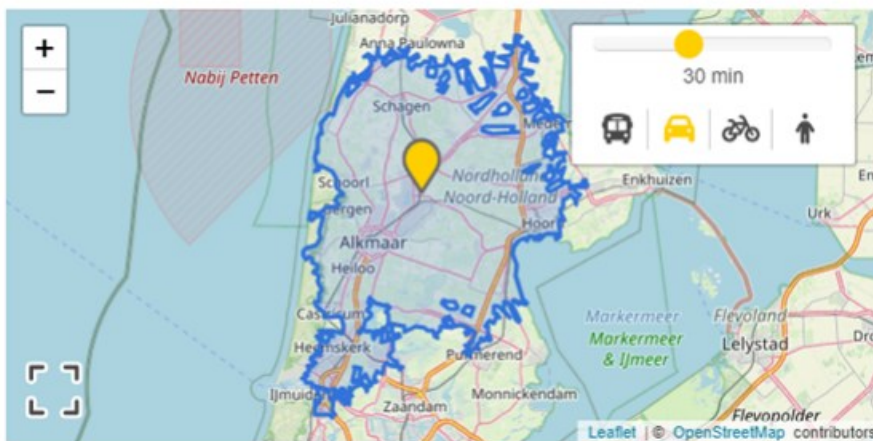
Heerhugowaard heeft per 1 januari 2023 60.235 inwoners. Qua demografische samenstelling is de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar het sterkst vertegenwoordigd, gevolgd door de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt € 28.874. Dit ligt onder het provinciale gemiddelde. De woningvoorraad van Heerhugowaard bestaat uit 24.737 woningen waarvan 78% eengezinswoningen en 22% meergezinswoningen. Van de woningen is 33% na 2000 gebouwd. De gemiddelde WOZ-waarde per woning bedraagt € 289.135 (per waardepeildatum 1 januari 2022). Van de woningvoorraad bestaat 70% uit koopwoningen, 21% uit corporatiehuur en 10% uit particuliere huur. Volgens handelsregisters van de Kamer van Koophandel zijn in Heerhugowaard 6.260 bedrijfsvestigingen geregistreerd. Hiervan is 21% actief in de sector zakelijke dienstverlening, 18% in de sector horeca en handel en 17% in de sector nijverheid en energie.

3.3 Voorzieningen

Alle dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen zijn in Heerhugowaard beschikbaar. Voor (groot)stedelijke voorzieningen is Heerhugowaard aangewezen op Alkmaar en Amsterdam. Qua onderwijs beschikt Heerhu over 18 basisscholen, drie scholen voor speciaal onderwijs en acht scholen voor voortgezet onderwijs (praktijkonderwijs, vmbo, havo, vwo en algemeen bijzonder).

3.3 Bereikbaarheid

De locatie ligt nabij de provincialeweg N 194 (Westfriisiaweg). Deze weg verbindt de N242 bij Heerhugowaard met rijksweg A7 (Zaandam – Afsluitdijk) bij Scharwoude. De N242 gaat onder Alkmaar over in de A9 richting Amsterdam. Binnen een reisafstand zijn de stedelijke agglomeraties van Alkmaar en Hoorn bereikbaar. Amsterdam, Haarlem en Den Helder liggen daar iets buiten.



bron: walkscore.com via vastgoeddata.nl

Heerhugowaard beschikt over een treinstation met intercityverbindingen richting Amsterdam CS en Den Helder, en stoptreinverbindingen richting Hoorn en Amsterdam CS. De afstand van onderhavige locatie tot Station Heerhugowaard bedraagt circa 3,5 km. In Heerhogwaard zijn busverbindingen richting Alkmaar en Obdam beschikbaar.

4. Omschrijving

4.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen percelen laten zich globaal verdelen in percelen cultuurgrond, percelen openbare ruimte, het inmiddels gesloopte landbouwbedrijf c.a. Middenweg 457, de woning Middenweg 447 en een zonnepark.

4.2 Percelen cultuurgrond

Binnen de grenzen van het exploitatieplangebied bevinden zich 70 percelen cultuurgrond. De bodemsoort bestaat uit kalkrijke poldervaaggronden van lichte zavel (bodemclassificatiecode Mn15A) met grondwatertrap IV en VI. De percelen zijn omgeven door watervoerende sloten. De percelen worden gebruikt voor akkerbouw en vollegrondsgroenteteelt (o.a. aardappel, cichorei, sla, kool en wortel), bloembollen (tulp) en (blijvend) grasland.

Taxateur wijst erop dat een aantal percelen cultuurgrond door zgn. kavelknippers zijn gesplitst in kleinere kadastrale percelen en met een speculatief oogmerk zijn verkocht aan overwegend particuliere beleggers c.q. speculanten. Volgens de Basisregistratie percelen zijn deze percelen feitelijk als landbouwgrond in gebruik, bij één gebruiker.

4.3 Percelen openbare ruimte

Binnen de grenzen van het exploitatieplangebied bevindt zich diverse percelen openbare ruimte. Dit betreft de openbare weg Middenweg (perceel Heerhugowaard S 248) en de A-watergang nabij de Hasselaarsweg (percelen Heerhugowaard S 4498 en 4499).

4.4 Landbouwbedrijf Middenweg 457 (gesloopt)

Het landbouwbedrijf met bedrijfswoning en landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond en erf, plaatselijk bekend Middenweg 457, is op 1 maart 2010 door de voormalige gemeente Heerhugowaard in eigendom verkregen in verband met de realisatie van een bedrijfsterrein. De woning is begin 2023 gesloopt. Direct voor sloop was sprake van een bedrijfswoning van circa 142 m² woonoppervlakte op een perceel van circa 500 m². De woning is opgericht in 1980. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap, dragende wanden van metselsteen en een pannengedekt zadeldak. De landbouwbedrijfsgebouwen omvatten twee aaneengebouwde schuren van circa 350 m² BVO. Eén schuur is opgetrokken uit baksteen wanden en voorzien van

een zadeldak met asbesthoudende golfplaten. Eén schuur is opgetrokken uit houten wanden met een zadeldak van (vermoedelijk) asbesthoudende golfplaten.



Middenweg 457 – toestand na sloop (satellietfoto juni 2023)



Middenweg 457 – toestand voor sloop (satellietfoto maart 2022)

4.5 Woning Middenweg 447

De woning plaatselijk bekend Middenweg 447 betreft een vrijstaande woning met aanbouw en schuur. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van circa 130 m². De woning is oorspronkelijk opgericht in 1903 en daarna diverse malen ver- en uitgebouwd. De woning bestaat uit anderhalve

bouwlaag met kap, dragende wanden van baksteen en een pannengedekt zadeldak. De aanbouw bestaat uit één bouwlaag, dragende wanden van baksteen en een plat dak met bitumen dakdekking. Op de woning en de aanbouw zijn zonnepanelen en een zonneboiler geplaatst. Achter de woning bevindt zich een tuinschuur, hobbykas, foliekas en diverse bouwsels. Naast de woning bevindt zich een schuur van circa 180 m² BVO. De schuur is opgetrokken uit wanden van baksteen en stalen damwand topgevels, en een zadeldak met (vermoedelijk) asbesthoudende golfplaten. Van het erf is circa 400 m² verhard. De aan de woning toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt circa 800 m². De aan de schuur toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt circa 1.000 m². De resterende oppervlakte van circa 1.070 m² is in gebruik als grasland.



Middenweg 447 (satellietfoto maart 2022)

4.6 Zonnepark

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een gedeelte een zonnepark van circa 7,5 ha. Ten behoeve van het zonnepark is een huurovereenkomst aangegaan en een zelfstandig opstalrecht gevestigd. Het opstalrecht eindigt op 31 december 2034. Het zonnepark is in 2018 opgericht en omvat circa 35.000 zonnepanelen met een totaal geïnstalleerd vermogen van circa 9,36 MW. Aan het einde van het opstalrecht is geen sprake van een opstalvergoeding ex artikel 5:99 BW. Volgens informatie van opdrachtgever (tevens verhuurder en bloot-eigenaar van onderhavig perceel) wordt het perceel voor de realisatie van het bedrijfsterrein leeg en ontruimd opgeleverd.

5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik

5.1 Algemeen

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

5.2 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is bestemmingsplan “De Vork” van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Heerhugowaard op 24 mei 2005 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland op 20 december 2005. Het bestemmingsplan heeft, behoudens het vernietigde plandeel “Groen en water”, onherroepelijk rechtskracht verkregen na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 maart 2007 (ECLI:NL:RVS:2007:BA0064). Het bestemmingsplan omvat een gebied van circa 120 ha (bruto). Hiervan bestaat circa 78 ha (65%) uit uitgeefbare bedrijfskavels voor bedrijven tot en met milieucategorie 4. De bestaande bebouwing aan de Hasselaarsweg en Middenweg wordt (deels) ingepast. Achter de bebouwing aan de Middenweg is een overgangszone in de vorm van een groenstrook voorzien. Parallel aan de spoorbaan is eveneens een groenstrook voorzien.



Voor de inwerkingtreding van bestemmingsplan "De Vork" waren ter plaatse de volgende bestemmingsplannen van kracht:



plankaart bestemmingsplan "Landelijk gebied 1972"

5.4 Nieuw bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan "De Vaandel Noord" betreft een actualisatie van bestemmingsplan "De Vork". Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van bedrijfskavels voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2, een locatie ten behoeve van uitsluitend glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid (aansluitend aan het Altongebied), een opstelterrein voor ProRail aan de westzijde en zones voor landschappelijke inpassing aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied.



verbeelding

5.5 Nieuw exploitatieplan

Voor het nieuwe bestemmingsplan "De Vaandel Noord" wordt tevens een exploitatieplan vastgesteld.

6. Bodem en grondwater

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

7. Markt

7.1 Algemeen

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

7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

7.2.1 Macro-economische omstandigheden

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

7.2.2 Woningmarkt

Bestaande koopwoningen

De transactieprijs van een bestaande woning bedroeg in het tweede kwartaal gemiddeld € 410.000. Dit is een stijging van 3,8% ten opzichte van het eerste kwartaal. De gemiddelde transactieprijs is gedaald met 9,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De transactieprijs per vierkante meter van een bestaande woning was € 3.692 per vierkante meter. Dit is een stijging van 3,5% ten opzichte van het eerste kwartaal en een daling van 6,7% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De recente prijsstijgingen zijn het gevolg van een sterk toegenomen vraag. Het aantal transacties is in het tweede kwartaal met 19,8% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. De toename was het grootst voor 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen. Voor deze woningtypen was in het vorige kwartaal nog een sterke daling zichtbaar. De toename in het aantal transacties is mede te verklaren door een licht herstel van het vertrouwen op de woningmarkt. Dit positieve sentiment is te verklaren doordat woningzoekenden gewend raken aan de hoge rentestanden, de prijzen zich inmiddels aan de nieuwe situatie hebben aangepast en de lonen zijn gestegen. Daarnaast wordt bestaande bouw populair bij starters vanwege de relatief hoge nieuwbouwprijzen. De gemiddelde verkooptijd van een woning is in het tweede kwartaal gedaald van 42 naar 35 dagen. De krapte indicator is in het eerste kwartaal afgenomen van 3,3 naar 2,8. Dit wil zeggen dat elke woningzoekende de keuze heeft uit gemiddeld 2,8 woningen. Deze toenemende krapte laat zien dat de woningmarkt weer aantrekt.

Bron: NVM en Metafoor

Huurwoningen

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

zullen terugtrekken uit nieuwprojecten, waardoor de nieuwbouwproductie op lange termijn onder druk kan komen te staan.

Bron: NVM, Pararius en Metafoor

Nieuwbouw

De gemiddelde transactieprij van een nieuwbouwwoning bedroeg € 468.000. De gemiddelde transactieprij is met 1,2% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de gemiddelde transactieprij met 2,9% gedaald. De vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen zijn zowel op kwartaalbasis (6,6%) als op jaarbasis (3,5%) gestegen. Er worden dus meer kleinere nieuwbouwwoningen verkocht. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in het eerste kwartaal met 12% gestegen. Dit is de eerste stijging op kwartaalbasis in 2 jaar tijd. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is het aantal transacties met 13% gedaald. Het toenemende aantal verkopen op kwartaalbasis is te verklaren door een licht herstel van vertrouwen in de markt, dit is met name in de grote steden zichtbaar.

Bron: NVM en Metafoor

Regio

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

Bron: NVM

7.2.3 Kantoren

In vergelijking tot de eerste helft van 2022 is er in 2023 25% minder kantoorvastgoed in gebruik genomen. Het aanbod laat, zowel in aantallen locaties als in vierkante meters, al zo'n twee jaar

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

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

7.2.4 Bedrijfsruimte

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

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

7.2.5 Retail

Het afgelopen jaar is de waardedaling van retailvastgoed (7,5% tot 15%) beperkt gebleven ten opzichte van de overige commerciële vastgoedsectoren (7,5% tot 40%). Dit komt doordat er in

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

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

7.2.6 Agrarisch

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

Bron: WUR en Kadaster

7.2.7 Grondexploitaties

Woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn in het tweede kwartaal met 0,4% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder bedroeg de stijging 7,4%. Het afgelopen kwartaal is een stabilisatie van de prijzen zichtbaar. Dit wordt veroorzaakt door het stilvallen van bouwprojecten. Dit resulteert in minder vraag naar materiaal, waardoor de materiaalprijzen stabiliseren of zelfs dalen. Hiernaast zijn het afgelopen half jaar de materiaalkorten aanzienlijk verminderd, voornamelijk als gevolg van het herstel van internationale productie- en handelsketens in de periode na de coronacrisis. Deze verbetering heeft ook geleid tot een betere toelevering van bouwmaterialen, vooral van technische componenten. Hierdoor ervaren bouwbedrijven minder problemen met productie vertragingen door het ontbreken van tijdige leveringen van materialen.

De kosten van bouwmaterialen zijn met 4,7% gedaald. Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten van bouwmaterialen met 3,1% gestegen. De personeelskosten zijn dit kwartaal met 0,5% gestegen, op jaarbasis bedroeg de stijging 5,8%. Het afgelopen kwartaal liepen de bestellingen van bouwmaterialen terug bij bouwbedrijven. Door het teruglopende aantal bouwprojecten daalt de vraag naar beton, cement, bakstenen, hout en staalproducten. Dalingen bij materiaalprijzen hebben het afgelopen kwartaal een dempend effect gehad op de algehele prijsstijging van de woningbouwkosten.

Aanbestedingsindex

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 0,7% gedaald. Op jaarbasis is er sprake van een stijging van 1,9%. De aanbestedingsindex lag sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex, maar ligt hier sinds vorig kwartaal onder. Dit duidt op een veranderende dynamiek op de aanbestedingsmarkt, waarin er momenteel meer ruimte is voor concurrentie onder aannemers met een neerwaartse prijsdruk op aanbestedingen als gevolg.

GWW-index

Afgelopen kwartaal zijn de kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) gestegen met 0,5%, op jaarbasis is een stijging van 4,4% zichtbaar. Net als bij de woningbouwkosten is bij de kostenontwikkeling van GWW een stabilisering zichtbaar. De gemiddelde werkvoorraad in de GWW- sector is het afgelopen kwartaal afgenomen, onder andere door het stilzetten van grote GWW-projecten door de overheid in verband met de stikstofproblematiek. Aannemers geven ook

aan belemmeringen te ondervinden bij de bouw door gebrek aan personeel en een gebrek aan orders. Materiaal en personeel Hoewel de materiaalprijzen in de GWW-sector in het eerste kwartaal nog licht zijn toegenomen, is er inmiddels een stabiliserende trend zichtbaar. De prijzen van veelgebruikte materialen in de GWW-sector, zoals asfalt en beton, zijn dit kwartaal gedaald. De personeelskosten zijn in dit kwartaal nagenoeg gelijk gebleven (een stijging van 0,01%).

Grondprijzen woningbouw

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

Grondprijzen bouwkevels

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

Bron: Bouwkostenkompas, BDB, EIB ING en Metafoor

7.3 Verwachtingen voor de vastgoedmarkt

De grootste dip als gevolg van gestegen rente en hoge inflatie lijkt alweer voorbij. De afvallende economische groei en onzekerheden vanwege geopolitieke spanningen noopt tot

voorzichtigheid. Dit maakt dat de verwachtingen voor de vastgoedmarkt op de waardepeildatum neutraal tot gematigd positief zijn.

7.4 Referentietransacties cultuurgrond

In verband met deze taxatie heeft taxateur onderzoek gedaan naar referentietransactie van landbouwgrond in Heerhugowaard.

1. verkoop en levering op 1 augustus 2023 [REDACTED]
[REDACTED] van het perceel grasland kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 96 van 10.180 m² aan de Schapenweg te Heerhugowaard voor een koopsom van € 95.000 k.k. (= € 9,33 per m²);
2. verkoop en levering op 27 maart 2023 [REDACTED]
[REDACTED] aan Bol en Business B.V. van het perceel grasland kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer 344 van 15.850 m² aan de Oterlekerweg te Heerhugowaard voor een koopsom van € 130.000 k.k. (= € 8,62 per m²). De akte bevat een meerwaardeclausule;
3. verkoop en levering op 22 december 2022 [REDACTED]
[REDACTED] van het perceel grasland kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 2933 van 7.950 m² aan de Provincialeweg/Laanderweg te Heerhugowaard voor een koopsom van € 52.000 (= € 6,54 per m²);
4. verkoop en levering op 11 april 2022 (akte hyp4 deel 84021 nummer 52) door M.C.C. van Uden Vastgoed B.V. aan de provincie Noord-Holland van het perceel grasland kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie R nummer 637 van 3.400 m² voor een koopsom van € 33.426 deels k.k. en deels excl. BTW (= € 9,83 per m²). De akte betreft een volledige schadeloosstelling. Het perceel is verworven in verband met de herinrichting van de A.C. de Graafweg – N241;
5. verkoop en levering op 24 maart 2022 [REDACTED] door de provincie Noord-Holland aan [REDACTED] van het perceel grasland kadastraal bekend

gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 4389 van 7.025 m² voor een koopsom van € 59.125 (= € 6,74 per m²);

6. verkoop en levering op 1 november 2021 [REDACTED] door Smash Beheer B.V. aan [REDACTED] van het perceel bouwland met schuren kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 1159 van 6.940 m² voor een koopsom van € 118.000 (= € 17,00 per m²);
7. verkoop en levering op 1 november 2020 (akte hyp4 deel 78046 nummer 137) door Nijco Projectontwikkeling B.V. aan de provincie Noord-Holland van het perceel tuinland kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 2120, 2121 en 2122 van totaal 2.25.80 ha aan de Waarddijk te Heerhugowaard voor een koopsom van € 180.640 excl. BTW (= € 8,00 per m²).
8. verkoop en levering op 6 maart 2020 [REDACTED]
[REDACTED] van het perceel grasland kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummers 597 en 9109 van 18.862 m² aan de Rustenburgerweg te Heerhugowaard voor een koopsom van € 120.000 (= € 6,36 per m²);
9. verkoop en levering op 11 maart 2020 [REDACTED]
[REDACTED] van het perceel bouwland kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3850 van 25.809 m² aan de Middenweg te Heerhugowaard voor een koopsom van € 225.000 (=€ 8,72 per m²).

Tijdens de referentie-analyse is taxateur gestuit op diverse transacties van landbouwgronden door 'kavelknippers' waarbij inkooprijzen van € 10 tot € 25 per m² zijn waargenomen en verkoopprijzen van € 38 tot € 110 per m². Het hoogspeculatieve karakter van deze transacties maakt dat deze niet geschikt zijn om de waarde van landbouwgrond te indiceren.

7.5 Referentietransactie landbouwbedrijven (akkerbouw/tuinbouw)

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

1. verkoop in december 2020 van het tuinbouwbedrijf Dergmeerweg 11 te Warmenhuizen voor een koopsom van € 1.012.500 k.k. Dit object omvat een perceel van 63.150 m2 met bedrijfswoning (550 m3) en bedrijfsgebouwen (schuur 600 m2, schuur 480 m2, schuur 480 m2, schuur 170 m2, erfverharding 750 m2);
2. verkoop en levering op 21 december 2020 (akte hyp4 deel 80276 nummer 49) van het glastuinbouwbedrijf Noordscharwouderpolderweg 28 en de bedrijfswoning Schoutenbosweg 3 te Heerhugowaard van 64.944 m2 voor een koopsom van € 1.675.000 waarvan € 782.000 voor de cultuurgrond, € 693.000 voor de bedrijfsopstallen en ondergrond, en € 200.000 voor de bedrijfswoning;
3. verkoop en levering op 21 december 2020 (akte hyp4 deel 80276 nummer 61) van het glastuinbouwbedrijf Noordscharwouderpolderweg 20a en de bedrijfswoningen Noordscharwouderweg 20 en 22 te Heerhugowaard van 89.300 m2 voor een koopsom van € 2.680.587 waarvan € 807.278,66 voor de cultuurgrond, € 1.623.308,34 voor de bedrijfsopstallen en ondergrond, € 250.000 voor de woning nummer 22 en € 1 voor de juridische eigendom van de woning nummer 20;
4. verkoop in maart 2021 van het tuinbouwbedrijf Rijkstraatweg 205A te Heemskerk voor een koopsom van € 1.000.000 k.k. Dit object omvat een perceel van 15.637 m2 met bedrijfswoning (inhoud 460 m3) en bedrijfsgebouwen (schuur 224 m2, berging 80 m2, erfverharding 500 m2);
5. verkoop en levering op 25 januari 2022 van het glastuinbedrijf Zuiderbosweg 9 te Heerhugowaard van 46.605 m2 voor een koopsom van € 1.550.000 waarvan € 300.000 voor de bedrijfswoning, € 932.550 voor de glasopstanden met ondergrond, € 50.000 voor de schuur met ondergrond en € 267.450 voor de cultuurgrond;

6. verkoop in mei 2022 van het tuinbouwbedrijf Kerkbuurt 66 te Wijdenes voor een koopsom van € 3.700.000 k.k. Dit object omvat een perceel van 47.130 m² met bedrijfsgebouwen (loods 1.250 m², loods 1.250 m², tussenhal 750 m², loods 1.250 m², loods 1.585 m², verharding 6.000 m²) zonder bedrijfswoning;
7. verkoop in juni 2022 van het tuinbouwbedrijf Duinweid 8 te Obdam voor een koopsom van € 4.000.000 k.k. Dit object omvat een perceel van 71.420 met bedrijfswoning (woonoppervlakte 156 m²) en bedrijfsgebouwen (loods 720 m², kas 10.584 m², kas 6.048 m², kas 6.048 m², erfverharding 1.700 m² en waterbasins);
8. verkoop en levering op 15 augustus 2022 (akte hyp4 deel 84819 nummer 110) van het glastuinbouwbedrijf Zuiderbosweg ong. te Heerhugowaard van 10.765 m² voor een koopsom van € 380.000 waarvan € 272.100 voor de ondergrond van de kassen, € 30.000 voor de aanwezige Strelitzia-planten, € 47.310 voor de voor de ondergrond van de bedrijfsruimte en het erf en € 30.590 voor de kassen en bedrijfsgebouwen;
9. verkoop in december 2022 van het akkerbouwbedrijf Selschardijk 11b te Sint Maarten voor een koopsom van € 1.475.000 k.k. Dit object omvat een perceel van 57.725 m² bedrijfswoning (inhoud circa 517 m³), bewaarloods met koelcellen en kantine (720 m²), erfverharding (400 m³). Aan de bedrijfswoning met ondergrond en erf is een waarde toegerekend van € 500.000, aan de bedrijfsgebouwen met ondergrond en erf is een waarde toegerekend van € 128.000 en aan de cultuurgrond is een waarde toegerekend van € 672.000 (= circa € 12 per m²);
10. verkoop in september 2023 van het tuinbouwbedrijf Molenweg 16 te Wervershoof voor een koopsom van € 1.290.000 k.k. Dit object omvat een perceel van 39.270 m² met bedrijfswoning (inhoud circa 509 m²) en bedrijfsgebouwen (schuurkas 1.720 m², schuur 1.252 m², logeerverblijf 120 m², erfverharding 1.650 m², waterbasins).
11. verkoop in oktober 2023 van het tuinbouwbedrijf Veenakkers 25 te Wervershoof voor een koopsom van € 990.000 k.k. Dit betreft een perceel 5.45.90 hectare met schuur van 347 m². Het perceel is grotendeels in gebruik voor pioenenteelt. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor uitbreiding van het bouwvlak naar 2 hectare (ondersteunend glas).

7.6 Referentietransactie woningen

In verband met deze taxatie heeft taxateur kennisgenomen van de volgende transacties van vrijstaande woningen in het buitengebied van Heerhugowaard.

1. verkoop in februari 2021 van de woning Veenhuizerweg 24 te Heerhugowaard voor een koopsom van € 570.000 k.k. (= € 3.750 per m² GO). Dit betreft een vrijstaande woning, bouwjaar 1976, woonoppervlakte 152 m², schuur 38 m² en perceel 1.750 m². Aan het perceel is een reguliere woonbestemming gegeven;
2. verkoop in januari 2022 van de woning Middenweg 432 te Heerhugowaard voor een koopsom van € 527.527 k.k. (= € 5.328 per m² GO). Dit betreft een vrijstaande woning, bouwjaar 1923, woonoppervlakte 99 m², bijgebouw 20 m² en perceel 3.560 m². Aan het perceel is een reguliere woonbestemming gegeven;
3. verkoop in januari 2022 van de woning Middenweg 475 te Heerhugowaard voor een koopsom van € 675.000 k.k. (= € 4.856 per m² GO). Dit betreft een vrijstaande woning, bouwjaar 1907, woonoppervlakte 139 m², bijgebouw 121 m² en perceel 3.295 m²;
4. verkoop in juli 2022 van de woning Hasselaarsweg 10a te Heerhugowaard voor een koopsom van € 950.000 k.k. (= € 5.555 per m² GO). Dit betreft een vrijstaande villa, bouwjaar 1975, woonoppervlakte 171 m² en perceel 4.650 m². Aan het perceel is een reguliere woonbestemming gegeven.

Taxateur heeft voorts onderzoek gedaan naar particulier bewoonde woningen met een agrarische bestemming.

1. verkoop in januari 2023 van de woning Hopmansweg 16 te Oudkarspel voor een koopsom van € 525.000 k.k. (= € 3.500 per m² GO). Dit betreft een vrijstaande woning, bouwjaar 1972, woonoppervlakte 150 m² en perceel 1.230 m². Aan het perceel is een agrarische bestemming gegeven.
2. verkoop in juni 2023 van de woning Hartweg 7 te 't Veld voor een koopsom van € 548.000 k.k. Dit betreft een vrijstaande woning, bouwjaar 1932, woonoppervlakte 118 m², schuur 1.000 m², perceel 8.200 m². Aan het perceel is een agrarische bestemming gegeven. Het

bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor herbestemming naar plattelandswoning of een lichte bedrijfsbestemming;

7.7 Referentietransactie ruwe bouwgrond bedrijfsterrein

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

Binnenplanse referenties

Binnen het plangebied is sprake van twee transacties van ruwe bouwgrond.

De eerste transactie betreft de verkoop en levering op 1 december 2022 van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummer 3036 van 20.000 m² door [REDACTED] aan Cordelia Vastgoed B.V. De koopsom bedroeg € 2.150.000,- exclusief BTW. De prijs per m² bedroeg daarmee € 107,50. De koopsom is overigens niet in zijn geheel gedaan, maar voor 50% als geldlening verstrekt.

De tweede transactie betreft de verkoop van de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie S nummers 317 ged., 2022 ged. en 3042 ged. van 88.367 m². Deze transactie is neergelegd in de op 28 september 2023 geregistreerde koopovereenkomst (akte hyp4 deel 87291 nummer 197). De koopovereenkomst is aangegaan op 26 september 2023 tussen de eigenaren en Van Arnhem Ontwikkeling B.V. De koopsom bedraagt € 2.209.185 excl. BTW (= € 25 per m²). Aanvullend is een nabetaling van € 2.651.010 (= € 30 per m²) overeengekomen. De basiskoopsom is in twee termijn verschuldigd: een bedrag van € 1.500.000 bij levering en het restant van € 709.185 op uiterlijk 15 december 2024. Over het restant van de basiskoopsom is vanaf 15 maart 2024 een rentevergoeding van 4% op jaarbasis verschuldigd. De nabetaling is zes jaar na levering verschuldigd of zoveel eerder als dat wordt gestart met bebouwing van het perceel. De nabetaling is niet geïndexeerd en over de nabetaling is geen rentevergoeding verschuldigd. Behoudens ingeval tussen het moment van aangaan van de koopovereenkomst en de levering een gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd waardoor de levering onverhoopt wordt geblokkeerd zijn partijen geen ontbindende voorwaarden overeengekomen. Tot slot bevat de akte een koopoptie inzake het overblijvende gedeelte van het verkochte.

Buitenplanse transacties (regio)

Buiten het plangebied heeft taxateur kennis genomen van de volgende transacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein. Daar in de directe omgeving weinig tot geen referenties aanwezig zijn is een groter zoekgebied gehanteerd, maar gemeente Amsterdam is buiten beschouwing gelaten.

Gemeente Koggenland:

In het plan Vredemaker Oost fase V is op 28 oktober 2022 door VDM Holding B.V. aan Tevredenmaker B.V. enkele percelen grond verkocht (kadastraal bekend gemeente Wester-Koggenland, sectie AB, nummers 2045, 2046 en 2047) met een totale oppervlakte van 9.170 m². De hierbij behorende koopsom bedroeg € 535.009,- exclusief BTW. De prijs per m² bedroeg derhalve € 58,34 en had betrekking op het laatste gedeelte van deze fase. Hierdoor is er mogelijk een bijzonder kopersbelang aanwezig. Het bebouwingspercentage bedraagt 60,5%. Het kavel beschikt over een driehoekige vorm.

Gemeente Zaanstad:

Verkoop en levering op 29 november 2021, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 83040 nummer 183, door Ontwikkelingsbedrijf Haventerrein Westzaan B.V. aan gemeente Zaanstad van percelen onbebouwde grond annex ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein van 105.407 m² aan de Fokkemast te Westzaan voor een koopsom van € 4.328.331 (= gemiddeld € 41,06 per m²). De percelen liggen in het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan Bedrijven Zuid waarin aan de percelen een bedrijfsbestemming is gegeven.

Gemeente Hoorn:

Door R.T.S. Hoogland B.V. zijn aan Businesspark Zevenhuis Hoorn B.V. op 27 november 2020 percelen cultuurgrond verkocht met een totale oppervlakte van 7.75.51 ha. De hierbij behorende koopsom bedroeg € 1.963.591,32 exclusief BTW, maar inclusief indexering. De prijs per m² bedroeg daarom € 25,32. Voorts is door [REDACTED] aan Scholtens Project V B.V. op 1 november 2022 een perceel grond verkocht met een oppervlakte van 2.745 m². Deze grond valt binnen hetzelfde plangebied als voornoemde transactie, maar beschikt over een agrarische bestemming waar een mogelijk aanwezig is om de grond om te zetten naar bedrijvigheid. De koopsom bedroeg € 96.075,-, de prijs per m² derhalve € 35,-. Het percentage uitgeefbaar op het terrein betreft circa 63%. De uitgifteprijs behorende bij de laatste kavels varieert van € 265,- t/m € 285,- per m². Echter, enkele transacties zijn gerechercheerd waarbij prijzen bekend zijn variërend van € 150,- per m² (2020) tot € 181,07 en € 212,- per m² (2022).

Gemeente Wormerland:

Door [REDACTED] zijn op 27 augustus 2021 aan VORM Ontwikkeling Neck B.V. diverse percelen grasland verkocht met een oppervlakte van 8.55.09 ha. De totale koopsom bedroeg € 2.000.000,- exclusief BTW. De koopsom per m2 bedroeg derhalve € 23,39. Er is een nabetalingsclausule met een periode van 10 jaar overeengekomen van € 1.000.000,- (€ 11,69 per m2). De totaalprijs zou alsdan € 35,- per m2 bedragen. Ook is er een terugkoopoptie van toepassing voor € 5,- per m2.

Buitenplanse transacties (buiten de regio)

Gemeente Alphen aan den Rijn:

Verkoop en levering op 1 februari 2022, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 83555 nummer 197, door [REDACTED] aan gemeente Alphen aan den Rijn van percelen landbouwgrond annex ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein van 17.534 m2 aan de Steekterweg te Alphen aan den Rijn voor een koopsom van € 760.459 (= gemiddeld € 43,37 per m2). De percelen liggen in het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan Steekterpoort waarin aan de percelen een bedrijfsbestemming is gegeven.

Gemeente Amersfoort :

Verkoop en levering op 3 februari 2022, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 83575 nummer 134, door Duinhorst Rekreatie B.V. aan gemeente Amersfoort van percelen landbouwgrond annex ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein van 49.334 m2 aan de Oude Lageweg te Amersfoort voor een koopsom van € 2.263.969 (= gemiddeld € 53,50 per m2). De percelen liggen in het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan Vinkenhoef waarin aan de percelen een bedrijfsbestemming is gegeven. De transactie is voorafgegaan door een prijsvaststellingsprocedure ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten, waarbij de werkelijke waarde per prijspeil 1 april 2021 door deskundigen is bepaald op € 60 per m2.

Gemeente Zevenhuizen:

Verkoop en levering op 15 september 2021, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 82159 nummer 125, door [REDACTED] aan Ondernemen A12-A20 B.V. van percelen landbouwgrond van 26.651 m2 aan de Knibbelweg te Zevenhuizen voor een koopsom van € 1.100.000 (= gemiddeld € 41,27 per m2). De betreffende percelen worden door koper

aangewend voor de realisatie van bedrijfsterrein en glastuinbouw. Voor het betreffende gebied is reeds in 2009 het bestemmingsplan Zuidplas Noord vastgesteld dat ter plaatse voorziet in de realisatie van de uit te werken bestemming "Glastuinbouwbedrijvenlandschap". Deze bestemming voorziet deels in de realisatie van een logistiek bedrijfsterrein en deels in de realisatie van glastuinbouw. In de akte wordt qua koopsomsplitsing geen onderscheid gemaakt tussen beide functies.

8. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

8.1 Inleiding

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

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

8.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

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

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

8.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

8.3.1 Werkelijke waarde

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

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

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

Artikel 40c van de Ontheffingswet bevat de zogenoemde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor ontheffend wordt. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634) dient de vraag beantwoord te worden in hoeverre de waardevermeerderende of waardeverminderende invloed van een bestemmingsplan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het ontheffende buiten beschouwing moet blijven, voor zover de in het bestemmingsplan aan het ontheffende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het ontheffende (als bedoeld in art. 40c onder 3° OW) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor ontheffend wordt, mogelijk te maken. Of een samenstel van plannen dat is voorafgegaan aan het bestemmingsplan waarvoor ontheffend wordt, is te duiden als een "... concreet plan ...", in de zin

van voornoemde uitspraak, kan worden beantwoord op basis van de vijf arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 (o.a. ECLI:NL:HR:2016:25). In laatstgenoemd arrest zijn de juridische kaders voor eliminatie van de invloed van bestemmingsplannen door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

- a. artikel 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;
- b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;
- c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
- d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

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

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

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

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

8.3.2 Gebruikswaarde

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

8.3.3 Complexwaarde

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

8.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat naast de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, de waardevermindering van het overblijvende ex artikel 41 van de Onteigeningswet alsook de overige bijkomende schade ex artikel 40 van de Onteigeningswet. Omdat voor het onderhavige bestemmingsplan geen verzoekbesluit tot onteigening is genomen en geen sprake is van percelen die in verband met de beoogde bedrijfsterreinontwikkeling tegen

onteigeningswaarde (c.q. volledige schadeloosstelling ex artikel 40 en volgende van de Onteigeningswet) zijn verworven is de onteigeningswaarde in dezen niet aan de orde. Ingeval in de toekomst percelen tegen onteigeningswaarde worden verworven of worden onteigend kan dat aanleiding zijn voor herziening van het exploitatieplan.

8.5 Waarderingsmethode

8.5.1 Inleiding

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

8.5.2 Vergelijkende methode

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

8.5.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de

productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

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

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

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

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

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

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

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt."

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

8.6 Inmiddels gesloopte objecten

Een bijzonder vraagstuk betreft de waardering van reeds gesloopte objecten. Binnen het plangebied is sprake van één reeds gesloopt object. Dit betreft het landbouwbedrijf Middenweg 457. Taxateur loopt tegen de complicatie aan dat op de peildatum niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd van de fysieke toestand van de onroerende zaken en voor zover de onroerende zaken in verband met de beoogde ontwikkeling in het verleden tegen onteigeningswaarde zijn aangekocht en niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd over de feiten en omstandigheden die een rol spelen bij het begroten van de schadeloosstelling. Omdat er geen Afdelingsjurisprudentie beschikbaar is waarin deze problematiek expliciet aan de orde is gesteld wordt aan de hand van onderstaande wetsgeschiedenis en literatuur een beeld gevormd over wijze van waarderen op de peildatum van inmiddels gesloopte onroerende zaken die in het verleden zijn verworven, al dan niet tegen volledige schadeloosstelling. De relevant geachte passages zijn door ondergetekende onderstreept.

Wet ruimtelijke ordening

In de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004–2005, 30 218, nr. 3) is inzake de inbrengwaarde het volgende vermeld:

3. Inhoud van het wetsvoorstel

(...)

3.3.c Publiekrechtelijk: kostenverhaal

(...)

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied dient objectief te worden vastgesteld. Dit betekent dat geobjectiveerd wordt van de werkelijk betaalde prijzen. Het ligt voor de hand uit te gaan van de verkeerswaarde van de grond. Omdat bij de grondexploitatie wordt uitgegaan van vrijwillige exploitatie door particuliere eigenaren, is aangesloten bij de grondwaarde die men bij de Wvg hanteert. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of die op onteigeningsbasis zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde."

(...)

6. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

(...)

artikel 6.13 (inhoud exploitatieplan)

(...)

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. Er bestaan verschillende berekeningsmethoden voor die grote verschillen kunnen opleveren. Het wordt wenselijk geoordeeld dat het wetsvoorstel op dit punt duidelijkheid verschaft. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde van de grond. Er is aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat ervan uit wordt gegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in het vierde lid artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet van toepassing verklaard. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde.

Uit de memorie van toelichting volgt derhalve de instructie aan de taxateur om de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied objectief, derhalve los van de werkelijke bepaalde prijzen, vast te stellen. Ingeval percelen onteigend zijn of op grondslag van onteigeningswaarde zijn verworven dient aangesloten te worden bij de onteigeningswaarde.

Besluit ruimtelijke ordening

In de nota van toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening is omtrent de taxatie van inbrengwaarden het volgende vermeld:

Artikel 6.2.3

In artikel 6.2.3 is het begrip inbrengwaarde uit artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Grondexploitatiewet nader uitgewerkt. Artikel 6.13, zevende lid, van de wet, bepaalt dat bij amvb hierover nadere regels worden gesteld.

Bij de uitwerking van dit begrip is aangesloten is bij de omschrijving van de inbrengwaarde die is opgenomen in eerdergenoemd voorstel van VNG en Neprom.

De inbrengwaarde werkt door in de hoogte van de exploitatiebijdrage. Het is daarom noodzakelijk de inbrengwaarde te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen om te voorkomen dat de gemeente de regels met betrekking tot staatssteun overtreedt. Voor de taxatie wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen, welke bepaald wordt aan de hand van de systematiek van de onteigeningswet. Met deze wijze van taxeren bestaat reeds veel ervaring.

Indien er beroep wordt ingesteld met betrekking tot de inbrengwaarde ligt het voor de hand dat de rechter voor de bepaling van de inbrengwaarde een analoge toepassing geeft aan de regeling in de onteigeningswet en ter zake deskundigen benoemt.

Bij de grondexploitatie speelt de inbrengwaarde van de grond een dubbele rol. In de eerste plaats beïnvloedt het de verdeling van de kosten over de verschillende uitgiftepercelen. De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied wordt bij elkaar opgeteld en samen met alle andere kosten omgeslagen over alle percelen. Over het algemeen zullen eigenaren streven naar een hoge inbrengwaarde voor hun eigen percelen en lage voor overige percelen. Er zullen met name problemen ontstaan indien voor het ene perceel een relatief hoge inbrengwaarde wordt vastgesteld en voor het andere een relatief lage. Niet alleen kan degene met een lage inbrengwaarde een lager bedrag aftrekken van de exploitatiebijdrage, maar ook valt deze exploitatiebijdrage voor hem hoger uit, omdat de inbrengwaarde van het andere perceel wel hoog is en gedeeltelijk wordt omgeslagen over zijn eigen perceel. Om deze reden verdient het aanbeveling alle percelen te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen, zo mogelijk dezelfde taxateurs.

Omdat de inbrengwaarde een kostenpost is heeft het in de tweede plaats invloed op de totale haalbaarheid van een project. Bij een te hoge raming kan de financiële uitvoerbaarheid van een plan voor de gemeente in gevaar komen. Een te lage raming van de inbrengwaarden betekent voor de eigenaren dat het kostenverhaal lager uitpakt. Dat kan ten nadele van de eigenaren die zelf realiseren uitpakken, indien door die lage raming de exploitatie van het eigen perceel onrendabel wordt.

Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010

In de bijlage bij toelichting van de "Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010" is hieromtrent het volgende vermeld:

Vraag 15: wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?

Hier moeten de geraamde of verwezenlijkte kosten die in het exploitatieplan voor sloop opgenomen zijn, opgevoerd worden, inclusief asbestsanering en exclusief BTW. Dit zijn de kosten, bedoeld in artikel 6.2.3, onderdeel d, Bro. Besteed hierbij aandacht aan de historische kosten. Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend.

Uit het vorenstaande volgt de instructie aan de taxateur om de sloop van de onroerende zaak te negeren en de onroerende zaak te taxeren als ware de opstallen, die ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn aangekocht en gesloopt, nog aanwezig.

Literatuur

In de publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan", gedateerd 1 september 2014 en opgesteld in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door de heer J.W. Santing MSc RE MRICS van Deloitte Real Estate wordt dit onderwerp verder uitgediept.

5.2 Toestandsdatum en reeds gesloopte opstallen

Naast de peildatum is de toestandsdatum ook relevant, met name voor reeds aangekochte percelen met opstallen is dit element van belang. In dat soort gevallen kan het zo zijn dat vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan en exploitatieplan de opstallen zijn gesloopt. Ten tijde van de taxatie van

de inbrengwaarde treft de taxateur dan een onbebouwd perceel aan terwijl er in het verleden een opstal is aangekocht en er kosten van sloop zijn gemaakt. Mogelijk is zelfs een volledige schadeloosstelling betaald aan de (toenmalige) eigenaren.

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het in beginsel niet ter zake of de opstallen vooruitlopend op de vaststelling van het exploitatieplan reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen. Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd. Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Voor het bepalen van de toestand direct voor sloop of aankoop kan het erg nuttig zijn gebruik te maken van de taxatierapporten die ten grondslag hebben gelegen aan de aankoop. Hierbij valt te denken aan fotomateriaal, gegevens over de maatvoering en verhuursituatie ten tijde van de aankoop.

Hierbij moet een inschatting worden gemaakt van (mogelijke en fictieve) tussentijdse wijzigingen in de bedrijfsvoering en de fysieke toestand van de opstal tussen de sloop en de peildatum van de inbrengwaarde. Er moet antwoord worden gegeven op de vraag hoe het bedrijf/de bedrijfsvoering, zich zou hebben ontwikkeld er van uitgaande dat het bedrijf enkele jaren geleden niet zou zijn gesloopt.

Alternatief is dat er geen ontwikkeling van het bedrijf wordt verondersteld tussen het moment van aankoop/sloop en de peildatum. Dan kan de waarde worden bepaald naar het moment van aankoop/sloop met een actualisatie van deze waarde naar de peildatum. (...)

8 Inbrengwaarde: van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bij de inbrengwaarde vervangen van geraamde kosten door gerealiseerde kosten.

De Wro schrijft voor dat alle geraamde kosten moeten worden vervangen door gerealiseerde kosten. Dit geldt dus ook voor de kostenpost inbrengwaarde. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken worden vervangen bij een herziening van het exploitatieplan door de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Zolang de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken niet zijn uitgevoerd worden de geraamde kosten jaarlijks geïndexeerd. Deze methode is dezelfde als bij een reguliere grondexploitatie.

De Wro gaat verder uit van een betaling van een voorcalculatorisch bepaalde exploitatiebijdrage en eindafrekening op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. De eindafrekening wordt vastgesteld binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen (voetnoot: Artikel 6.20 lid 1 Wro).

Voor de inbrengwaarde geldt dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen (voetnoot: Kamerstukken II 2004/05, 30 218 nr. 3, p. 26). Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet (per definitie) gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. De inbrengwaarde moet via een onafhankelijke taxatie tot stand komen.

De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5 over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde. In artikel 6.13 lid 1 sub c1 is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten. In de Wro is niet expliciet benoemd of de inbrengwaarde 'verschiet' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten en op welk moment dat het geval is. Daarnaast is niet expliciet benoemd wat dan heeft te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde.

Het is relevant of de inbrengwaarde als gerealiseerd moet worden beschouwd en vanaf welk moment dit het geval is. Het is namelijk van invloed op de mogelijkheden tot bijstelling van de kostenpost inbrengwaarde. Het raakt daarmee ook de mogelijkheden tot het bijstellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage en de wijze waarop binnenplans wordt verevend. Als de inbrengwaarde in de exploitatieopzet als gerealiseerde kosten moet worden aangemerkt, heeft dit tot gevolg dat het aanpassen van de inbrengwaarde via een herziening van het exploitatieplan niet langer mogelijk is.

Uit de Wro en parlementaire geschiedenis kan niet eenduidig worden afgeleid of en wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer herziening van de inbrengwaarde mogelijk is: "Na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, functioneren de inbrengwaarden slechts als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoerekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat." (voetnoot: Kamerstukken I, 2006/07, 30218 D p. 23-24).

In de Wro (artikel 6.15) wordt onderscheid gemaakt in structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan. De drempel om een herziening van het exploitatieplan aan te merken als een structurele herziening ligt vrij laag. Het lijkt niet zo te zijn dat elke structurele herziening van het exploitatieplan ook aanleiding geeft tot het herzien van de inbrengwaarde. Dit geldt bijvoorbeeld bij een beperkte aanpassing van de fasering. Een programmatische wijziging (binnen de grenzen van het bestemmingsplan) kan mogelijk wel

aanleiding geven tot een herziening van de inbrengwaarde. In dit citaat is toegelicht dat de inbrengwaarde fungeert als verdeelsleutel voor de kosteneenheden en dat het wijzigen van kosteneenheden in de kostentoerekening in een exploitatieplan geldt als een structurele wijziging. Indien de kostentoerekening wijzigt door middel van een structurele wijziging heeft dit tot gevolg heeft dat daarmee de verdeelsleutel wordt aangepast. Dat maakt niet dat daarmee de inbrengwaarde zelf ook kan worden herzien.

In de Wro lijkt voor twee situaties een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde te zijn:

- De aanpassing van de waarderingsgrondslag in geval van onteigening of juist het uitblijven daarvan (6.13 lid 5 Wro);*
- De herziening van het exploitatieplan als gevolg van het in procedure brengen van een uitwerkingsplan (6.15 lid 2 Wro)*

8.1 Wijziging waarderingsgrondslag

Interessant is of inbrengen tegen de werkelijke waarde bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan in een later stadium dan nog wel gewijzigd kan worden naar een schadeloosstelling. In de loop van de jaren kan een perceel onteigend worden terwijl hierbij de eerste vaststelling geen rekening mee is gehouden.

In artikel 6.13 lid 5 Wro is er rekening mee gehouden dat er gronden 'worden verworven' op onteigeningsbasis. Dit is als volgt toegelicht:

Nu kan het voorkomen dat niet alleen voor maar ook na vaststelling van het exploitatieplan op deze basis gronden worden verworven. Het wetsvoorstel hield daar ten onrechte geen rekening mee. Deze omissie is thans hersteld. (voetnoot: Kamerstukken II 2005/06, 30 218 nr.7. p. 5-6).

De waarderingsgrondslag 'volledige schadeloosstelling' is expliciet geclausuleerd door de wetgever (voetnoot: De omstandigheden waaronder dit als grondslag kan gelden zijn inmiddels door de jurisprudentie nader vorm gegeven. Meer hierover in paragraaf 3.7) Dit leidt er automatisch toe dat de wetgever hier een wettelijke basis heeft gelegd van een verplichte herziening van de inbrengwaarde. Deze herziening heeft twee mogelijke gevolgen. Een aanpassing van de inbrengwaarde als:

- uitgegaan is van werkelijke waarde maar er toch wordt onteigend of er wordt minnelijk op onteigeningsbasis verworven en*
- als uitgegaan is van onteigening maar er wordt niet tot onteigening overgegaan of er wordt tegen de werkelijke waarde minnelijk aangekocht.*

De wijziging van de waarderingsgrondslag betekent dat de kostenpost inbrengwaarde voor het betreffende perceel opnieuw vastgesteld moet worden door een onafhankelijke taxateur. Hierbij moet tegelijkertijd worden nagegaan in hoeverre er aanleiding is de inbrengwaarde van de overige percelen te herzien. Als slechts van één perceel de inbrengwaarde wordt herzien, heeft dit invloed op de omvang van het kostenverhaal voor de eigenaren in het exploitatiegebied en beïnvloedt het de binnenplanse verevening.

Door de volledige schadeloosstelling op te nemen in het exploitatieplan wordt de exploitatieopzet na de herziening van het exploitatieplan belast met een hogere inbrengwaarde. De kostenpost inbrengwaarde wordt in de exploitatieopzet opgehoogd door de wijziging van de inbrengwaarde bij één perceel van de werkelijke waarde naar een volledige schadeloosstelling. Hierna wordt jaarlijks rente bijgeschreven over de volledige schadeloosstelling.

Dat een perceel is onteigend door de gemeente laat onverlet dat volgens de regels van artikel 6.19 Wro een exploitatiebijdrage voor het perceel moet worden berekend. Voor het perceel dat is onteigend, betekent dit dat de aftrekpost inbrengwaarde hoger wordt waardoor de netto-exploitatiebijdrage lager wordt. De extra kosten worden omgeslagen over de overige percelen met een bouwplan. Voor deze percelen gaat derhalve een hogere exploitatiebijdrage gelden.

Het uitgangspunt dat geobjectiveerd moet worden van de werkelijke betaalde prijzen is, ondanks dat onteigend is, onverkort van kracht. In hoeverre er, na een onteigeningsprocedure, nog enige aanleiding is om af te wijken van de door de onteigeningsrechter vastgestelde schadeloosstelling valt te bezien. Er is immers door drie onafhankelijke onteigeningsdeskundigen een volledige schadeloosstelling geraamd. Momenteel is er echter nog geen jurisprudentie voor handen waaruit blijkt of de door de onteigeningsrechter bepaalde schadeloosstelling ook als inbrengwaarde kan gelden. De hier beschreven situatie kan zich alleen voordoen bij een herziening van een exploitatieplan. (...).

In de publicatie "Leidraad inbrengwaarde, 2e druk", gedateerd januari 2015 van drs.ing. F.H. de Bruijne en ir. T.A. te Winkel, is het volgende vermeld:

6.4 Peildatum bij aankoop in het verleden

In dit kader komt de vraag op, hoe moet worden omgegaan met aankopen, die de gemeente reeds in het verleden heeft gedaan. Indien deze aangekochte objecten op het moment van de taxatie leegstaan of zijn gesloopt, kan in beginsel per peildatum alleen de feitelijke situatie worden getaxeerd. Dit strookt echter niet met het doel van de Wro, namelijk het voorkomen dat de gemeente blijft zitten met niet verhaalbare kosten. Hoe dient in deze situatie de inbrengwaarde per peildatum te worden bepaald?

Een mogelijkheid is, de aankoop van de gemeente weg te denken en fictief te taxeren wat de schadeloosstelling zou zijn geweest, als de gemeente het object op de peildatum nog niet zou hebben aangekocht en/of het object nog niet zou zijn gesloopt. Probleem daarbij is echter, dat zich in de tijd tussen de aankoop en de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde allerlei ontwikkelingen voorgedaan hebben en zich hadden kunnen voordoen, die het moeilijk maken om te bepalen, hoe het object er per peildatum uit zou hebben gezien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan agrarische bedrijven, waarvan er in de loop van de tijd groei doormaken, maar daarentegen ook veel van deze bedrijven genoodzaakt zijn om te stoppen. Bovendien is er sprake van diverse wettelijke eisen waar het ene agrarische bedrijf eerder aan voldoet, dan het andere bedrijf. Deze fictieve benaderingswijze is dus speculatief.

Gezien het bovenstaande hebben wij overwogen om uit te gaan van de fictie, dat de onroerende zaak er per peildatum van de inbrengwaarde op dezelfde wijze voor zou hebben gestaan, als op de datum van de aankoop door de gemeente en het gebruik van de onroerende zaak niet is gewijzigd. Indien de onroerende zaak een onderneming betreft, zou tevens van de fictie moeten worden uitgegaan, dat de ondernemer de noodzakelijke investeringen zou hebben uitgevoerd en de omvang van de onderneming gelijk zou zijn gebleven.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde zou dan het prijspeil moeten worden geactualiseerd naar het niveau van de peildatum van de taxatie, aangezien er tussen de datum van de aankoop en de peildatum waardeontwikkelingen kunnen zijn opgetreden. Bij het bepalen van de inbrengwaarde gaat het immers om de waarde van alle onroerende zaken per peildatum van de taxatie. Met andere woorden, als een object bijvoorbeeld in 2008 op onteigeningsbasis is aangekocht, wordt het object beoordeeld in de staat waarin het zich in 2008 bevond, maar wordt voor het niveau van de waarden en bijkomende schaden het prijsniveau per peildatum (nu 2015) aangehouden. Zoals reeds aangegeven, zou daarbij naar onze mening tevens van de fictie moeten worden uitgegaan, dat het gebruik en de omvang van het object gelijk zijn gebleven en dat de noodzakelijke investeringen hebben plaatsgevonden.

Ook bij deze actualisatie - het bepalen van de inbrengwaarde van de onroerende zaken die in het verleden zijn aangekocht naar peildatum - is een speculatief element aanwezig. Er moet namelijk een inschatting worden gemaakt hoe het bedrijf er, mogelijk jaren na de feitelijke aankoop, zou hebben uitgezien. Dit speculatief element wordt ondervangen op grond van artikel 6.2.4 sub f van het Bro. Op grond van dit artikel kunnen zowel de in artikel 6.2.3 Bro als de onder artikel 6.2.4. sub a tot en met d Bro bedoelde kosten worden opgenomen in de raming van de 'andere kosten' in verband met de exploitatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten tweede van de Wro), voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden in de nabije toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Dit maakt het mogelijk om de noodzakelijk gemaakte bijkomende kosten voor de aankoop van gronden in het exploitatiegebied op te nemen in de raming van de 'andere exploitatiekosten' (voetnoot: Er wordt hier uitgegaan van de fictie dat sprake is van noodzaak en urgentie om de bijkomende kosten te vergoeden).

In de literatuur (voetnoot: J.W. Santing, Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan, ...) wordt voorgesteld om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen in de fysieke toestand direct voor het slopen of op het moment van aankoop te reconstrueren. Bepaald zou moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij worden de aankoop en de sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Wij denken dat de methode om de opstallen net voor de sloop te taxeren een aantal nadelen heeft. Ten eerste is de fysieke kwaliteit ten tijde van de sloop veelal slechter dan ten tijde van aankoop door de gemeente, doordat er na aankoop niet of nauwelijks onderhoud plaatsvindt en de opstallen veelal tijdelijk in gebruik worden gegeven of verhuurd aan derden. Het gevolg van deze verslechtering van de fysieke kwaliteit is dat de opstal veelal minder waard zullen worden. Indien de taxatie van de waarde van de opstallen op basis van de fysieke kwaliteit ten tijde van sloop plaatsvindt, betekent dit dat de gemeente de opstallen in het verleden duurder heeft aangekocht en dus met niet verhaalbare kosten blijft zitten. Indien de opstallen door

de gemeente enkele jaren eerder noodzakelijkerwijs zijn aangekocht om het plan te realiseren, betekent dit dat de gemeente alsnog met niet verhaalbare kosten blijft zitten. Dit is strijdig met het doel van de wet, om de gemeente haar kosten volledig te laten verhalen.

Ten tweede kan de sloop van de opstallen de waarde van de grond beïnvloeden. Hiervoor zijn we daar in paragraaf 4.5 op ingegaan. In het kader van de inschatting van de optimale aanwending van een onroerende zaak zoals deze bij iedere taxatie gemaakt moet worden, de zogenaamde best and highest use, kan het door de sloop zijn dat de optimale aanwending van de grond en daarmee de grondwaarde verandert. Dit kan positief zijn als de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw hoger is dan die van een agrarische bouwkaavel, maar ook negatief indien de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein lager is dan de ondergrond van een voormalige woning. Ook op deze wijze, kan het gebeuren dat de gemeente met niet verhaalbare kosten blijft zitten of in een enkel geval meer kosten raamt, dan zij maakt. Ook dit laatste is uit oogpunt van zorgvuldigheid niet wenselijk. Daarnaast zal de gemeente deze te veel berekende kosten uiteindelijk aan de eigenaren moeten terugbetalen bij de afrekening op grond van artikel 6.20 Wro.

Op grond van het bovenstaande adviseren wij om na het verrichten van een aankoop, deze kosten als gemaakte kosten als bedoeld in artikel 6.2.8 Bro op te nemen in de exploitatieopzet, mits deze redelijk zijn en onderbouwd met een deugdelijke taxatie. Deze kosten van aangekochte zaken gaan dan als gemaakte kosten mee in de exploitatieopzet en behoeven niet meer te worden getaxeerd. De aangekochte onroerende zaken blijven dan buiten de raming van de inbrengwaarde. Raming van de inbrengwaarde is immers niet meer nodig, omdat de kostenpost inmiddels is gerealiseerd.

Taxateur wijst de door hiervoor omschreven voorgestane werkwijze af omdat deze - hoewel zeer praktisch - in strijd is met de wettelijke instructie als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste en artikel 6.13 lid 5 van de Wro. Bovendien lijkt deze werkwijze in strijd met de strekking van de Afdelingsuitspraak van 16 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:903) inzake het exploitatieplan Harselaar-Driehoek van gemeente Barneveld.

"11. Alles overziende beantwoordt de Afdeling de rechtsvraag aldus dat de raad de grondverwervingskosten van de Verlengde Mercuriusweg terecht heeft vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro, derhalve de taxatiebenadering. Dit betekent dat, anders dan GA1 en BPN betogen, geen aanleiding bestaat de inbrengwaarden anders te ramen in het geval deze gronden reeds zijn verworven vóór de eerste vaststelling van het exploitatieplan, in dit geval op 1 maart 2011. Dat het hier gaat om niet-uitgeefbare gronden maakt, anders dan GA1 en BPN betogen, geen verschil. De Afdeling is van oordeel dat voor een dergelijke uitzondering op artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro - het artikel spreekt over 'de inbrengwaarde van gronden' - in de wet en wetgeschiedenis eenduidige aanknopingspunten zouden moeten zijn te vinden. Dergelijke aanknopingspunten zijn er evenwel niet, zo wordt in relatie tot de raming van de inbrengwaarden geen onderscheid gemaakt tussen gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente op het moment van vaststelling van het eerste exploitatieplan en gronden die nog moeten worden aangekocht gedurende de looptijd van een exploitatieplan. Integendeel, uit de wetgeschiedenis (Kamerstukken II, 30 218, nr. 3, p. 26) - alsmede de amicus-brief van de minister - kan worden afgeleid dat bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan van de fictie wordt uitgegaan dat de grondexploitatie eerst op dat moment aanvangt en

dat alle kosten op dat moment worden geraamd, ook die kosten die in feiten al zijn gemaakt. De minister stelt in dit verband: "De inbrengwaarde van alle gronden moet bij de vaststelling van het exploitatieplan worden geraamd" en "De wet schrijft daarmee uitputtend voor hoe de raming van de inbrengwaarde van gronden bij het vaststellen van het exploitatieplan geschiedt, namelijk op de twee wijzen die artikel 6.13, vijfde lid, voorschrijft".

De aanknopingspunten die er zijn voor een uitleg conform het betoog van GA1 en BPN zijn slechts indirect; uit het uitgangspunt dat niet meer kosten mogen worden verhaald dan gemaakt, zou kunnen worden afgeleid dat als inbrengwaarden voor gronden die reeds zijn aangekocht door de gemeente, de gerealiseerde kosten moeten gelden. Hoewel voor deze uitleg goede argumenten zijn te geven, gaat zij eraan voorbij dat de inbrengwaarden een bijzondere rol hebben binnen het exploitatieplan. De inbrengwaarden zijn niet alleen kosten in de zin van artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten eerste, van de Wro, maar zij vormen tevens een aftrekkpost bij de berekening van de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.19 van de Wro. Daar waar het gelet op voornoemd uitgangspunt logisch is voor andere kosten dan de inbrengwaarden om deze (uiteindelijk) op gerealiseerde kosten te baseren, is dat dus niet perse het geval voor de inbrengwaarden.

De Afdeling betreft voorts in haar interpretatie van artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro dat een andere uitleg mogelijk de discussie zou verleggen naar de marktconformiteit van de aankoopprijs, hetgeen allerlei bewijsproblemen met zich kan brengen in situaties waarin de gronden reeds lange tijd geleden zijn verworven. Tot slot acht de Afdeling van belang dat in de van overeenkomstige toepassing verklaring van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet de garantie ligt besloten dat niet meer kosten worden verhaald dan nodig zijn voor de ontwikkeling van een of meer aangewezen bouwplan(nen). Dit kan niet met dezelfde zekerheid worden gezegd als het kostenverhaal afhankelijk wordt gesteld van de werkelijke kosten die worden betaald voor de verwerving van gronden gelet op de kostenopdrivingen die deze benadering volgens de amici potentieel als gevolg kan hebben. Een keuze voor de taxatiebenadering vormt daarmee - mede vanuit oogpunt van rechtszekerheid - een wenselijk midden tussen de objectivering van het kostenverhaal en het voorkomen van een te omvangrijk kostenverhaal. Te meer nu de inbrengwaarden niet statisch zijn, maar, zoals het IBR naar voren brengt, kunnen wijzigen als gevolg van hiervoor relevante grondtransacties en daarmee aldus een dynamisch karakter hebben. Het betoog van GA1 en BPN faalt in zoverre.

12. Het voorgaande betekent dat bij het bepalen van de waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper. Dit betekent vervolgens, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2016:2582), dat bij het vaststellen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van de zogeheten verkeerswaarde van de gronden op de peildatum en niet van de op enig moment werkelijk betaalde prijs voor de gronden. Gelet hierop zijn de voorschriften uit het BBV en de eventuele afschrijving en/of een afwaardering die op de grond heeft plaatsgevonden, anders dan GA1 en BPN betogen, niet bepalend voor de vaststelling van de waarde van de gronden op de peildatum, met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Ook in zoverre faalt het betoog van GA1 en BPN."

Jurisprudentie

In de Afdelingsuitspraak van 11 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2315) inzake het exploitatieplan "Bedrijvenpark Ambachtsezoom" van gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de waardering van inmiddels gesloopte opstallen aan de orde geweest.

"49.2. Met betrekking tot de inzichtelijkheid van de in het exploitatieplan gehanteerde inbrengwaarden overweegt de Afdeling als volgt.

49.3. In het taxatierapport inbrengwaarde Ambachtsezoom, dat aan het exploitatieplan ten grondslag is gelegd, hebben de taxateurs de complexprijs bepaald op afgerond € 40,00 per m². Enkele percelen van de gemeente, kadastraal bekend Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummers 8398 en 8394, met een oppervlakte van 27.538 m², zijn hiervan echter uitgezonderd. Voor deze gronden is voor het bepalen van de inbrengwaarde, op basis van de oorspronkelijke aankoopprijs, gerekend met een waarde van € 102,00 per m².

Blijkens het taxatierapport betreft het twee bebouwde objecten die de gemeente in het verleden in 2006 heeft aangekocht. De op deze objecten aanwezige bebouwing is reeds gesloopt. Blijkens de zienswijzennota zou daardoor in beginsel alleen de feitelijke situatie per peildatum kunnen worden getaxeerd, waardoor de gemeente met niet verhaalbare kosten kan blijven zou kunnen komen te zitten, hetgeen niet strookt met het doel van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro). Omdat aan deze aankopen onafhankelijke taxaties ten grondslag liggen, kunnen deze aankopen tegen de oorspronkelijk gemaakte kosten in de exploitatie worden opgenomen, aldus de zienswijzennota. In het taxatierapport is nog vermeld dat - indien de taxateur op dit moment een raming moet maken van de verwervingskosten - hij een reconstructie zou moeten maken van hetgeen er heeft gestaan en hoe deze onroerende zaak er op de peildatum zou hebben uitgezien, waaraan diverse aannames ten grondslag zouden moeten worden gelegd. Nu de gronden destijds op basis van verrichte taxaties zijn aangekocht, waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden, is een raming volgens de taxateurs niet noodzakelijk. Volgens de taxateurs moeten de aankoopkosten als reeds gemaakte kosten in de exploitatieopzet worden opgenomen. Daarbij zien de taxateurs geen aanleiding om te veronderstellen dat deze aankopen niet marktconform zijn geweest.

(...)

49.5. In het licht van deze bepalingen heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom bij de in de exploitatieopzet van het plan opgenomen raming van de inbrengwaarde van de betreffende gemeentelijke gronden niet is aangesloten bij de in het taxatierapport bepaalde complexprijs van afgerond € 40,00 per m² - dan wel bij de verkeerswaarde van deze gronden op basis van het bestaande gebruik ervan dat het vorige bestemmingsplan mogelijk maakte in geval laatstbedoelde waarde hoger zou zijn dan de complexprijs - maar gekozen is voor de destijds daarvoor door de gemeente betaalde aankoopsom(men). Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom de door de raad naar voren gebrachte omstandigheden, waaronder de destijds gebruikte taxaties en het feit dat de bebouwing inmiddels is gesloopt, een uitzondering rechtvaardigen op de complexprijs. Daarbij wijst de Afdeling erop dat slechts in een beperkt aantal gevallen hierop een uitzondering kan worden gemaakt (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440). Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat van de complexprijs kan worden afgeweken omdat de werkelijk gemaakte kosten leidend zijn voor de vaststelling van de inbrengwaarde, wijst de Afdeling op haar uitspraak van 16 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:903, waarin zij onder 12 heeft overwogen dat bij de vaststelling van het (eerste) exploitatieplan niet mag worden uitgegaan van de op enig moment werkelijk betaalde prijs van de betrokken gronden, maar van de op basis van een taxatie vastgestelde verkeerswaarde ervan op de peildatum van het exploitatieplan.

Conclusie

Al het vorenstaande in overweging nemende zal taxateur de inbrengwaarde van de inmiddels verworven en gesloopte onroerende zaken door middel van een taxatie vaststellen, waarbij in de basis wordt uitgegaan van de toestand ten tijde van sloop. Nu deze toestand niet op de eigen waarneming van de taxateur is gestoeld maar wordt ontleend aan beschrijvingen uit taxatierapporten van derden en andere openbare bronnen zal de taxateur zich een beeld moeten hoe fysieke toestand van het object zich tot het moment van sloop heeft ontwikkeld. Taxateur gaat hierbij uit van de fictie dat de eigenaar zich als een goed huisvader gedraagt en alle investeringen pleegt die noodzakelijk zijn om de gebruiksmogelijkheden van het object en de waarde die daarin besloten ligt in stand te houden. Te denken valt hierbij aan dagelijks onderhoud, groot onderhoud en noodzakelijke vervangingsinvesteringen. Hetzelfde geldt voor de uitgangspunten voor het bepalen van de volledige schadeloosstelling, voor zover de objecten in het verleden tegen onteigeningswaarde zijn verworven. Taxateur wijst erop dat deze werkwijze, vanwege een diverse ficties en aannamen, afbreuk doet aan de nauwkeurigheid van de taxatie.

8.8 Verzoening en conclusie

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

8.9 Schattingonzekerheid

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

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

Taxateur wijst erop dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

9. Waardering

9.1 Inleiding

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

Voor het bepalen van de gebruikswaarde wordt uitgegaan van de feitelijke situatie op de waardepeildatum zoals deze is toegestaan op basis van de overgangsrechtelijke bepalingen van het bestemmingsplan "Vaandel Noord". Om die reden is de niet gerealiseerde bedrijfsbestemming die in bestemmingsplan "De Vork" aan de percelen is gegeven – en het eventuele waardevermeerderende effect daarvan – niet relevant voor het bepalen van de gebruikswaarde. Taxateur wijst in dit verband op r.o.v. 12 van de uitspraak d.d. 29 april 2015 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake "Bedrijventerrein Vorstengrafdonk – Oss – 2013".

9.2 Gebruikswaarde cultuurgronden

Voor de gebruikswaarde is het feitelijke gebruik van de percelen dat op basis van de overgangsrechtelijke bepaling van bestemmingsplan "Vaandel Noord" is toegestaan maatgevend. De fysieke eigenschappen van de percelen cultuurgrond maakt dat deze geschikt zijn voor akkerbouw, vollegrondsgroenteteelt en bloembollenteelt. Gelet op deze eigenschappen en rekening houdend met de hiervoor in paragraaf 7.4 genoemde referentietransacties schat taxateur de gebruikswaarde van de percelen cultuurgrond op **gemiddeld € 10,00 per m²**.

Taxateur heeft zich afgevraagd of deze waarde ook moet worden toegekend aan de percelen die door 'kavelknippers' zijn opgedeeld in meerdere kleine percelen en met een hoog-speculatief oogmerk aan (ondeskundige en onervaren) particulieren zijn verkocht. Taxateur ziet aanleiding om voor deze percelen een afslag toe te passen op de reguliere agrarische grondwaarde. De verklaring hiervoor is dat kleine percelen (in casu circa 250 tot 2.500 m²) ongeschikt zijn voor een rationele agrarische bedrijfsvoering. Dit betekent dat een redelijk handelend koper met een groot aantal eigenaren in overleg zal moeten treden om een groot aaneengesloten perceel te kunnen

verwerven, zulks met het risico dat één of meerdere verkopers niet tot verkoop bereid zijn, waardoor alle inspanningen tevergeefs zijn. Een redelijk handelend koper zal voor deze extra inspanningen en extra transactiekosten gecompenseerd willen worden, in de vorm van een lagere koopsom. Alles overziende acht taxateur een afslag van € 2,50 per m² op zijn plaats. Voor de versnipperde percelen gaat taxateur derhalve uit van een gebruikswaarde van gemiddeld € 7,50 per m².

9.3 Gebruikswaarde landbouwbedrijf Middenweg 457

Het landbouwbedrijf Middenweg 457 is begin 2023 (voor de waardepeildatum) gesloopt. Zoals hiervoor in paragraaf 8.7 is weergegeven is voor het bepalen van de gebruikswaarde de toestand direct voor sloop maatgevend met dien verstande dat als uitgangspunt geldt dat de eigenaar sedert de verkrijging van het object als een goed huisvader gedraagt en alle investeringen pleegt die noodzakelijk zijn om de gebruiksmogelijkheden van het object en de waarde die daarin besloten ligt in stand te houden. Taxateur heeft de gebruikswaarde met behulp van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode bepaald. Toepassing van deze taxatiemethoden leidt tot het volgende oordeel over de gebruikswaarde van het object.

Gebruikswaarde landbouwbedrijf Middenweg 457

erf en ondergrond bedrijfswoning	500 m ² x	€	200	€	100.000
erf en ondergrond bedrijf	2.500 m ² x	€	25	€	62.500
bedrijfswoning	500 m ³ x	€	350	€	175.000
schuren	350 m ² x	€	150	€	52.500
erfverharding	250 m ² x	€	25	€	6.250 +
totaal				€	396.250
totaal afgerond				€	<u>395.000</u>

9.4 Gebruikswaarde woning Middenweg 447

De woning Middenweg 447 wordt feitelijk gebruikt voor particuliere bewoning. Dit gebruik is strijdig met voorheen geldende agrarische bestemming die aan het perceel is gegeven. Als uitgangspunt voor het bepalen van de gebruikswaarde wordt derhalve uitgegaan van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met een agrarische bestemming. De verkoop van dergelijke objecten is complex vanwege enerzijds de financieringsproblematiek en anderzijds vanwege tijd, kosten en risico's die samenhangen met een bestemmingswijzigingsprocedure, van agrarisch naar wonen of plattelandswoning. Taxateur verwacht dat een redelijk handelend koper voor een dergelijke woning zal rekenen met een afslag van 10 tot 20% ten opzichte woningen waaraan een reguliere woonbestemming is gegeven. Taxateur heeft de gebruikswaarde met

behulp van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode bepaald. Toepassing van deze taxatiemethoden leidt tot het volgende oordeel over de gebruikswaarde van het object.

Gebruikswaarde landbouwbedrijf Middenweg 457

erf en ondergrond bedrijfswoning	800 m2 x	€	200	€	160.000
erf en ondergrond bedrijf	1.000 m2 x	€	50	€	50.000
bedrijfswoning	450 m3 x	€	500	€	225.000
schuren	180 m2 x	€	300	€	54.000
erfverharding	400 m2 x	€	25	€	10.000
hobbyweide	1.070 m2 x	€	15	€	16.050 +
totaal				€	515.050
totaal afgerond				€	<u>515.000</u>

9.5 Zonnepark

Voor wat betreft het zonnepark is een huurovereenkomst en een opstalrechtovereenkomst aangegaan. Beide overeenkomsten eindigen – behoudens nadere afspraken over verlenging - nadat de termijn waarvoor de SDE-subsidie is verleend afloopt, op 31 december 2034. Volgens informatie van opdrachtgever zijn met de huurder c.q. opstaller afspraken gemaakt over tijdelijke verplaatsing van (gedeelten) van het zonnepark naar een locatie binnen of buiten het plangebied ingeval de realisatie van het bedrijfsterrein daartoe noopt. Deze afspraken brengen met zich mee dat de waarde die ligt besloten in de tot het zonnepark behorende opstallen, werken en voorzieningen gedurende de resterende duur van de huurovereenkomst en het opstalrecht behouden blijft waardoor deze buiten de waardering van de inbrengwaarde kan blijven. Aan het einde van het opstalrecht dient het zonnepark door en op kosten van de opstaller te worden verwijderd. Er is geen sprake van een opstalvergoeding einde opstalrecht ex artikel 5:105 jo. 5:99 BW. De kosten van verplaatsing van het zonnepark (of gedeelten daarvan) komen via het exploitatieplan ten laste van de grondexploitatie. Voor wat betreft de inbrengwaarde van de percelen kan derhalve worden uitgegaan van de waarde van de grond.

De gebruikswaarde van deze grond is gelijk aan de netto contante waarde van de toekomstige opbrengsten huuropbrengsten en de contante waarde van de grond na ommekomst van het recht. Hierbij gaat taxateur uit van herstel van de agrarische functie. Taxateur gaat er vanuit dat de huurovereenkomst en het opstalrecht per 31 december 2034 niet wordt verlengd omdat thans ongewis is of het zonnepark daarna, zonder subsidie, nog rendabel kan worden geëxploiteerd. Taxateur verwacht dat een redelijk handelend koper een nominaal rendement verlangt van 6%. Dit rendement ligt iets hoger dan het totaalrendement (direct en indirect) van een erfpachtbelegging in landbouwgrond.

Waardering zonnepark

Grondwaarde (agrarisch)	€	100.000	per ha		
Aanvangshuur 2018	€	2.500	per ha		
Jaarhuur 2023	€	2.935	per ha		
Nominale rentevoet		6,0%			
Gemiddelde inflatie		2,2%			
Reële rentevoet		3,7%			
Transactiekosten		10,6%			
Jaar	Inflatiescenario	Jaarhuur		CW	
2024	3,9%	€ 3.055	€	3.055	
2025	2,3%	€ 3.174	€	2.995	
2026	2,0%	€ 3.248	€	2.890	
2027	2,0%	€ 3.312	€	2.781	
2028	2,0%	€ 3.379	€	2.676	
2029	2,0%	€ 3.446	€	2.575	
2030	2,0%	€ 3.515	€	2.478	
2031	2,0%	€ 3.586	€	2.385	
2032	2,0%	€ 3.657	€	2.295	
2033	2,0%	€ 3.730	€	2.208	
2034	2,0%	€ 3.805	€	2.125	+
NCW			€	28.463	
CW grond na einde opstalrecht	€	100.000 per ha x factor	0,669	€ 66.926	+
Totaal VON				€ 95.389	
Transactiekosten		10,6%		€ 9.142	-/-
Totaal				€ 86.247	

De berekening indiceert een gebruikswaarde van afgerond € 86.000 per ha.

9.6 Gebruikswaarde openbare ruimte

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

9.7 Complexwaarde

9.5.1 Afbakening complex

Voor de waardering van de complexwaarde is van belang om de omvang van het complex vast te stellen. De rechtspraak van de Hoge Raad¹ geeft hiervoor de volgende aanknopingspunten:

1. een complex moet vrij nauwkeurig kunnen worden afgebakend;

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

2. tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
3. een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
4. het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot het complex behoort;
5. de financiering van de ontwikkeling bepaalt soms of deze ontwikkeling tot het complex behoort;
6. gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist.

Bij de afbakening van het complex heeft taxateur zich afgevraagd of onderscheid gemaakt dient te worden aan de percelen waaraan een reguliere bedrijfsbestemming is toegedacht en de percelen waaraan een glastuinbouw- en glastuinbouwgerelateerde bedrijfsbestemming is toegedacht. Omdat beide functies in beginsel ook los van elkaar kunnen functioneren, in beginsel ook los van elkaar ontwikkeld kunnen worden en omdat sprake is van aanzienlijke verschillen qua uitgifteprijsen kan worden betoogd dat functionele samenhang tussen beide bestemmingen ontbreekt. Dit zou aanleiding kunnen zijn om uit te gaan van twee complexen: enerzijds het bedrijfsterreincomplex en anderzijds het glastuinbouw/glastuingerelateerde bedrijfsterreincomplex. Argumenten die daar tegen pleiten zijn de omstandigheid dat deze ontwikkelingen zijn vervat in één bestemmingsplan en één exploitatieplan, één gemeentelijke grondexploitatie. Voorts is sprake van een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied als geheel. Tot slot is de afbakening tussen het bedrijfsterreingedeelte en het glastuinbouw/glastuinbouwgerelateerde bedrijfsterreingedeelte qua toedeling c.q. toerekening van infrastructurele werken en groenvoorzieningen niet scherp te maken. Afgezet tegen de hiervoor omschreven beoordelingsmaatstaven meent taxateur dat er meer c.q. zwaardere argumenten zijn om uit te gaan van één complex dan van gescheiden complexen. Op basis van het vorenstaande gaat taxateur uit van één complex waarvoor één complexwaarde geldt.

Ter adstructie van het vorenstaande heeft taxateur onderzoek gedaan naar min of meer vergelijkbare ontwikkelingen. Hierbij is taxateur gestuit op de realisatie van bestemmingsplan "Knibbelweg-Oost" van de gemeente Zuidplas. Deze ontwikkeling ziet op de realisatie van een glastuinbouwgebied en de realisatie van een bedrijfsterrein. Beide ontwikkelingen zijn eveneens vervat in één bestemmingsplan. Taxateur heeft begrepen en ook uit de referentietransactie in het betreffende plangebied afgeleid dat in dit plangebied qua waardering geen onderscheid is en wordt gemaakt tussen de gronden waaraan een bedrijfsbestemming dan wel een

glastuinbouwbestemming is toegedacht. Deze waarneming sluit aan bij de hier geschetste redeneerlijn.

9.5.2 Comparatieve benadering

In paragraaf 7.7 zijn referentietransacties opgenomen die betrekking hebben op ruwe bouwgrond voor (overwegend) regulier bedrijfsterrein. Binnen het plangebied hebben twee transacties plaatsgevonden. De eerste transactie betreft de verkoop en levering op 1 december 2022 van een perceel van 20.000 m² aan de Hasselaarsweg voor een koopsom van € 107,50 per m². Van deze koopsom is 50% voldaan en 50% omgezet in een geldlening tussen verkoper en koper. Omdat deze koopsom ver boven het in de regio gebruikelijke prijspeil van ruwe bouwgrond ligt verwacht taxateur dat de koper zich bij zijn oordeelsvorming over de koop prijs in onvoldoende mate rekening heeft gehouden met een op basis van het exploitatieplan afdwingbare exploitatiebijdrage. Om die reden acht taxateur deze transactie onbruikbaar om de waarde van ruwe bouwgrond in het exploitatieplan te indiceren. De tweede transactie betreft de verkoop op 26 september 2023 van een perceel ruwe bouwgrond van circa 88.367 m² aan de Middenweg. Hiervoor is een basiskoopsom van € 25 per m² betaald en een vaste aanvullende koopsom van € 30 per m². De aanvullende koopsom is verschuldigd uiterlijk zes jaar na de beoogde levering op uiterlijk 15 maart 2023 of zoveel eerder als met de daadwerkelijke bebouwing wordt gestart. In de nabetaling ligt derhalve een rentevoordeel voor de koper besloten. Uitgaande van een financieringsrente van 4 tot 4,5% (5 jaars IRS + 100 basispunten) bedraagt dit voordeel € 6 tot € 7 per m². Naarmate de percelen sneller 'aan snee' komen neemt dit voordeel af. Op basis van het vorenstaande indiceert deze transactie per waardepeildatum een prijspeil van € 50 per m².

De buitenplanse referenties indiceren een prijspeil van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein van afgerond € 23 tot € 58 per m². De bovenzijde van deze bandbreedte betreft bedrijfsterreinen met hogere uitgifteprijsen en hogere bebouwingspercentages. Rekening houdend met enerzijds de positieve prijsontwikkeling van ruwe bouwgrond als gevolg van gunstige marktontwikkelingen sinds 2020 en anderzijds rekening houdend met gematigde toekomstverwachtingen, de opgelopen kapitaalmarktrente en de omstandigheid dat aan circa 20% van het uitgeefbare metrage een glastuinbouwbestemming met een substantieel lagere uitgifteprijs is gegeven schat de werkelijke waarde van ruwe bouwgrond in onderhavig plangebied - op basis van de vergelijkingsmethode - in op circa € 40 tot € 50 per m².

9.5.3 Residuele benadering

Bij wijze van controleberekening heeft taxateur de complexwaarde tevens met behulp van de residuele grondwaardemethode berekend. Hierbij is een netto contante waardeberekening opgesteld waarbij de jaarlijkse opbrengsten van de grondexploitatie worden verminderd met de jaarlijkse kosten. Kosten en opbrengsten worden jaarlijks voor prijsstijgingen gecorrigeerd. Het saldo van de grondexploitatie wordt vervolgens contant gemaakt met een marktconforme rekenrente. De disconteringsvoet is gelijkgesteld aan de gemiddelde vermogenskostenvoet (WACC) van een commerciële grondexploitatie die deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen wordt gefinancierd. De verhouding eigen en vreemd vermogen is geschat op 30/70. De marktconforme vergoeding voor het eigen vermogen is geschat op 10% en de vergoeding voor het vreemd vermogen is geschat op 5,0% (10 jaars IRS + 100 basispunten basispunten). De gemiddelde vermogenskostenvoet is op basis hiervan bepaald op 6,5%. Door middel van een iteratief zoekproces waarbij de netto contante waarde op nul wordt gesteld is vervolgens de residuele grondwaarde bepaald. Bij het bepalen van de opbrengsten en kosten van de grondexploitatie uitgegaan van de parameters van het exploitatieplan. Op basis van voornoemde uitgangspunten en parameters is de residuele grondwaarde berekend op afgerond € 5,94 miljoen dan wel € 13 per m2 plangebied (exclusief excessieve verwervingskosten).

Residuele grondwaardeberekening

Berekening													
Jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Totaal
Opbrengsten gronduitgifte	€ -	€ -	€ 3.129.806	€ 3.129.806	€ 3.129.806	€ 4.789.017	€ 4.789.017	€ 4.789.017	€ 3.129.806	€ 3.129.806	€ 3.129.806	€ 3.129.806	€ 36.275.693
Kosten													
inbrengwaarde	€ 5.944.295	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.944.295
overige kosten	€ 3.382.172	€ 509.428	€ 2.514.213	€ 4.043.036	€ 3.474.395	€ 4.795.210	€ 1.169.835	€ 1.169.835	€ 494.428	€ 494.428	€ 1.575.529	€ -	€ 23.622.509
totaal	€ 9.326.467	€ 509.428	€ 2.514.213	€ 4.043.036	€ 3.474.395	€ 4.795.210	€ 1.169.835	€ 1.169.835	€ 494.428	€ 494.428	€ 1.575.529	€ -	€ 29.566.804
Saldo	€ -9.326.467	€ -509.428	€ 615.593	€ -913.230	€ -344.589	€ -6.193	€ 3.619.182	€ 3.619.182	€ 2.635.378	€ 2.635.378	€ 1.554.277	€ 3.129.806	€ -
Cw saldo @ 6,5%	€ -9.326.467	€ -478.336	€ 542.743	€ -756.017	€ -267.857	€ -4.520	€ 2.480.349	€ 2.328.966	€ 1.592.378	€ 1.495.190	€ 828.004	€ 1.565.567	€ -0
Samenvatting													
Opbrengsten	€ 36.275.693												
Overige kosten	€ 23.622.509												
Subtotaal	€ 12.653.184												
Rente	€ 6.708.889												
Residuele grondwaarde	€ 5.944.295												
Residuele grondwaarde per m2	€ 13												

residuele grondwaardeberekening

9.5.4 Correctie bijzondere (on)geschiktheid

Voor een positieve correctie vanwege bijzondere geschiktheid is taxateur niet gebleken. Er is geen sprake van percelen die zich door hun ligging in positieve zin onderscheiden van andere percelen binnen hetzelfde complex. Van (on)winbare bodembestanddelen die tot voordeel

kunnen leiden is evenmin sprake. Taxateur heeft zich vervolgens afgevraagd of sprake is van bijzondere ongeschiktheid. Uit de objectanalyse is niet gebleken dat sprake is bodemverontreiniging of rechten van derden die de werkelijke waarde van de percelen beïnvloeden. Als deze op enig moment in de toekomst (wel) kenbaar worden kan dat aanleiding zijn voor herziening van het exploitatieplan. Taxateur heeft zich mede naar aanleiding van de hierna geciteerde paragraaf uit het artikel "Grondspeculatie, in het bijzonder de notaris en de onteigeningsdeskundige", prof.mr. J.W.A. Rheinfeld en mr. G.J.M. de Jager, Tijdschrift voor Agrarisch Recht, 2023/6, afgevraagd of deze omstandigheid leidt tot een correctie vanwege bijzondere ongeschiktheid op de complexwaarde.

4.3. Bijzondere ongeschiktheid?

Daargelaten dat het moeten onteigenen van veel eigenaren zomaar kan maken dat de overheid het sterk gesplitste perceel links laat liggen en kiest voor het ontwikkelen van percelen die makkelijker te verwerven zijn, is die veelheid aan eigenaren ook een aspect dat bij de waardering kan worden betrokken. Zou de overheid namelijk toch kiezen voor onteigening van zo'n sterk gesplitst perceel, dan kan betoogd worden dat juist vanwege die sterke splitsing het perceel minder geschikt (in onteigeningstermen: 'bijzonder ongeschikt') is voor de ontwikkeling, waartoe onteigend wordt. De jurisprudentie die omtrent de bijzondere ongeschiktheid van percelen is ontwikkeld, laat ruimte om de waarde naar beneden bij te stellen als de overheid voor de ontwikkeling van het perceel veel kosten moet maken. Percelen met een bodemverontreiniging zijn het meest bekende voorbeeld van percelen met een bijzondere ongeschiktheid. De kosten van sanering mogen in mindering worden gebracht op de werkelijke waarde van het onteigende.

Hoewel het in de lijn van de verwachting ligt dat de verwervingskosten van deze percelen leiden tot hogere plankosten, die drukken op de residuele grondwaarde van alle percelen in het plangebied, is de enkele omstandigheid dat deze percelen zich in fysieke zin alleen qua (kleine) oppervlakte onderscheiden van de overige percelen in het plangebied niet te duiden als een intrinsieke eigenschap die zodanig afwijkt van de overige percelen in het complex, dat deze voldoende aanleiding is voor een correctie vanwege bijzondere ongeschiktheid.

9.5.4 Verzoening en conclusie complexwaarde

De vergelijkingsmethode indiceert een complexwaarde van € 40 tot € 50 per m² terwijl de residuele grondwaardemethode een complexwaarde indiceert van afgerond € 13 per m². Omdat de vergelijkingsmethode volgens vaste onteigeningsjurisprudentie de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode en omdat de residuele grondwaardemethode een aantal beperkingen kent, waaronder het ontbreken van zogenaamde reactieve flexibiliteit, derhalve de mogelijkheden om de wijze van planuitvoering tussentijds bij te stellen, wordt de residuele

grondwaardemethode als controlemethode gehanteerd. Op basis van de (fors) lagere uitkomsten van de residuele benadering houdt taxateur de onderzijde van deze bandbreedte aan.

Verzoening van beide benaderingen leidt er alsdan toe dat de werkelijke waarde door taxateur wordt bepaald op **gemiddeld € 40,00 per m2**.

9.6 Inbrengwaarde

Vergelijking van de gebruikswaarden met de complexwaarden resulteert erin dat alleen bij de woning Middenweg 447 sprake is van een gebruikswaarde die de complexwaarde overtreft. Het (inmiddels gesloopte) object Middenweg 457 is onderdeel van een groter perceel en zakt om die reden 'door de grond'. Bij alle andere percelen overtreft de complexwaarde de gebruikswaarde. Het waarderingsoverzicht is opgenomen in **bijlage 2** van dit rapport.

9.7 Sloopkosten

De sloopkosten zijn door opdrachtgever geraamd. Hierbij is gebruik gemaakt van de publicatie Bouwkostenkompas 2023 van IGG Bouweconomie B.V. te 's-Gravenhage.

Object	Sloopkosten
Middenweg 457	afgerond € 10.000
Middenweg 447	afgerond € 10.000

9.8 Eindoordeel taxateur

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

Inbrengwaarde	€ 18.523.400,00
Zegge	achttienmiljoenvijfhonderddrieëntwintigduizendvierhonderd euro

9.9 Plausibiliteitsverklaring

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

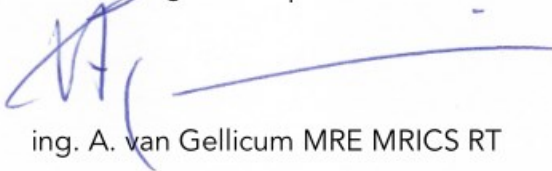
De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit het als bijlage aangehecht document. De toetsing is gedaan door de heer J. Gijsbers MSc MSRE MRICS RT van Stima Valuation B.V. te Utrecht.

10. Ondertekening

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

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

Aldus vastgesteld op 6 december 2023 te Utrecht,



ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT

Pagina met eigendomsinformatie verwijderd in
verband met privacywetgeving

Waarderingsoverzicht

KadastraleGemeente	Sectie	Perceelnummer	Geheel/gedeeltelijk	Oppervlakte		Werkelijke waarde	Sloopkosten	Inbrengwaarde
				Kadastraal	Binnenplans			
Heerhugowaard	S	248	gedeeltelijk	10.700	9.742 €	389.680 €	- €	389.680
Heerhugowaard	S	249	geheel	2.810	2.810 €	112.400 €	- €	112.400
Heerhugowaard	S	250	gedeeltelijk	3.290	3.263 €	130.520 €	- €	130.520
Heerhugowaard	S	312	geheel	2.660	2.660 €	106.400 €	- €	106.400
Heerhugowaard	S	317	gedeeltelijk	20.030	15.185 €	607.400 €	- €	607.400
Heerhugowaard	S	790	gedeeltelijk	2.570	44 €	1.760 €	- €	1.760
Heerhugowaard	S	876	geheel	415	415 €	16.600 €	10.000 €	26.600
Heerhugowaard	S	1319	geheel	1.800	1.800 €	322.997 €	10.000 €	332.997
Heerhugowaard	S	2022	geheel	28.380	28.380 €	1.135.200 €	- €	1.135.200
Heerhugowaard	S	2174	gedeeltelijk	27.740	19.742 €	789.680 €	- €	789.680
Heerhugowaard	S	2175	gedeeltelijk	19.160	12.907 €	516.280 €	- €	516.280
Heerhugowaard	S	2176	gedeeltelijk	13.580	7.029 €	281.160 €	- €	281.160
Heerhugowaard	S	2177	gedeeltelijk	31.930	22.098 €	883.920 €	- €	883.920
Heerhugowaard	S	2528	geheel	40.410	40.410 €	1.616.400 €	- €	1.616.400
Heerhugowaard	S	2530	gedeeltelijk	15.640	12.923 €	516.920 €	- €	516.920
Heerhugowaard	S	2638	geheel	6.350	6.350 €	254.000 €	- €	254.000
Heerhugowaard	S	2666	gedeeltelijk	11.720	3.569 €	142.760 €	- €	142.760
Heerhugowaard	S	2667	geheel	35.370	35.370 €	1.414.800 €	- €	1.414.800
Heerhugowaard	S	2793	gedeeltelijk	35.740	26.847 €	1.073.880 €	- €	1.073.880
Heerhugowaard	S	2988	gedeeltelijk	21.354	14.976 €	599.040 €	- €	599.040
Heerhugowaard	S	3036	geheel	20.000	20.012 €	800.480 €	- €	800.480
Heerhugowaard	S	3042	gedeeltelijk	61.751	46.095 €	1.843.800 €	- €	1.843.800
Heerhugowaard	S	3058	gedeeltelijk	2.000	7 €	280 €	- €	280
Heerhugowaard	S	3445	gedeeltelijk	8.323	1.806 €	72.240 €	- €	72.240
Heerhugowaard	S	3505	geheel	31.976	31.976 €	1.279.040 €	- €	1.279.040
Heerhugowaard	S	3506	geheel	746	746 €	29.840 €	- €	29.840
Heerhugowaard	S	3507	geheel	138	138 €	5.520 €	- €	5.520
Heerhugowaard	S	3571	geheel	500	500 €	20.000 €	- €	20.000
Heerhugowaard	S	3580	geheel	500	500 €	20.000 €	- €	20.000
Heerhugowaard	S	3582	geheel	1.000	1.000 €	40.000 €	- €	40.000
Heerhugowaard	S	3583	geheel	999	999 €	39.960 €	- €	39.960
Heerhugowaard	S	3592	geheel	499	499 €	19.960 €	- €	19.960
Heerhugowaard	S	3612	geheel	250	250 €	10.000 €	- €	10.000
Heerhugowaard	S	3616	geheel	4.000	4.000 €	160.000 €	- €	160.000
Heerhugowaard	S	3620	geheel	251	251 €	10.040 €	- €	10.040
Heerhugowaard	S	3628	geheel	500	500 €	20.000 €	- €	20.000
Heerhugowaard	S	3639	geheel	742	742 €	29.680 €	- €	29.680
Heerhugowaard	S	3640	geheel	699	699 €	27.960 €	- €	27.960
Heerhugowaard	S	3645	geheel	249	249 €	9.960 €	- €	9.960
Heerhugowaard	S	3646	geheel	251	251 €	10.040 €	- €	10.040
Heerhugowaard	S	3648	geheel	249	249 €	9.960 €	- €	9.960
Heerhugowaard	S	3652	geheel	250	250 €	10.000 €	- €	10.000

Heerhugowaard	S	3657	geheel	250	250 €	10.000 €	- €	10.000
Heerhugowaard	S	3665	geheel	785	785 €	31.400 €	- €	31.400
Heerhugowaard	S	3669	geheel	501	501 €	20.040 €	- €	20.040
Heerhugowaard	S	3673	geheel	253	253 €	10.120 €	- €	10.120
Heerhugowaard	S	3674	geheel	351	351 €	14.040 €	- €	14.040
Heerhugowaard	S	3676	geheel	466	466 €	18.640 €	- €	18.640
Heerhugowaard	S	3688	geheel	251	251 €	10.040 €	- €	10.040
Heerhugowaard	S	3697	geheel	1.001	1.001 €	40.040 €	- €	40.040
Heerhugowaard	S	3698	geheel	479	479 €	19.160 €	- €	19.160
Heerhugowaard	S	3705	geheel	999	999 €	39.960 €	- €	39.960
Heerhugowaard	S	3706	geheel	321	321 €	12.840 €	- €	12.840
Heerhugowaard	S	3707	geheel	998	998 €	39.920 €	- €	39.920
Heerhugowaard	S	3708	geheel	460	460 €	18.400 €	- €	18.400
Heerhugowaard	S	3740	gedeeltelijk	1.249	379 €	15.160 €	- €	15.160
Heerhugowaard	S	3747	geheel	500	500 €	20.000 €	- €	20.000
Heerhugowaard	S	3767	geheel	501	501 €	20.040 €	- €	20.040
Heerhugowaard	S	3769	gedeeltelijk	751	693 €	27.720 €	- €	27.720
Heerhugowaard	S	3773	geheel	250	250 €	10.000 €	- €	10.000
Heerhugowaard	S	3775	geheel	250	250 €	10.000 €	- €	10.000
Heerhugowaard	S	3778	geheel	1.070	1.070 €	192.003 €	- €	192.003
Heerhugowaard	S	3784	geheel	801	801 €	32.040 €	- €	32.040
Heerhugowaard	S	3785	geheel	249	249 €	9.960 €	- €	9.960
Heerhugowaard	S	3786	geheel	34	34 €	1.360 €	- €	1.360
Heerhugowaard	S	3791	geheel	249	249 €	9.960 €	- €	9.960
Heerhugowaard	S	3793	gedeeltelijk	2.101	1.810 €	72.400 €	- €	72.400
Heerhugowaard	S	3856	gedeeltelijk	22.253	5.743 €	229.720 €	- €	229.720
Heerhugowaard	S	3858	gedeeltelijk	18.939	4.769 €	190.760 €	- €	190.760
Heerhugowaard	S	3859	gedeeltelijk	80.607	47.604 €	1.904.160 €	- €	1.904.160
Heerhugowaard	S	4052	geheel	175	175 €	7.000 €	- €	7.000
Heerhugowaard	S	4053	gedeeltelijk	825	133 €	5.320 €	- €	5.320
Heerhugowaard	S	4498	gedeeltelijk	535	45 €	1.800 €	- €	1.800
Heerhugowaard	S	4499	gedeeltelijk	1.995	1.971 €	78.840 €	- €	78.840

Totaal					452.580 €	18.503.400 €	20.000 €	18.523.400
--------	--	--	--	--	-----------	--------------	----------	------------

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Naam: De heer J. Gijsbers
Bedrijfsnaam: Stima Valuation & Advisory B.V.
Adres: Papendorpseweg 75
Postcode en plaats: 3528 BJ Utrecht

Papendorpseweg 75
3528 BJ Utrecht

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, onder vermelding van registratienummer:
RT143966841, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk Vastgoed).

Verklaart:

1. het taxatierapport met kenmerk SG/102563/definitief d.d. 6 december 2023 ten behoeve van de inbrengwaarde behorende bij plangebied "Vaandel Noord" te Heerhugowaard (gemeente Dijk en Waard), getaxeerd door ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd te Utrecht, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur volledig verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde inbrengwaarde van € 18.523.400,- in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: Utrecht, 6 december 2023

Naam controlerend taxateur: J. Gijsbers

Handtekening:



Bijlage 6. Regeling plankosten exploitatieplan 2023, d.d. 07-12-2023

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Resultaat

Datum	7-12-2023	Complexiteit		103%
Gemeente	Dijk en Waard	print		
Projectnaam	De Vaandel Noord			
Projectnummer				
Datum prijspeil	1-1-2023			
Looptijd project in jaren	12			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	1.863	€ 264.489	6%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	327	€ 46.377	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	1.536	€ 218.112	5%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	1.446	€ 205.333	4%	
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.446	€ 205.333	4%	
Ruimtelijke Ordening	975	€ 138.456	3%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	389	€ 55.253	1%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	586	€ 83.203	2%	
Civiele en cultuur techniek	23.096	€ 2.721.074	57%	
4.1 Planontwikkeling	1.298	€ 184.365	4%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	21.798	€ 2.536.709	53%	
Landmeten/vastgoedinformatie	744	€ 84.072	2%	
5.1 Kaartmateriaal	744	€ 84.072	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	5.952	€ 958.267	20%	
7.1 Projectmanagement	5.952	€ 958.267	20%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	2.976	€ 422.590	9%	
8.1 Planeconomie	2.976	€ 422.590	9%	
totaal	37.052	€ 4.794.280	100%	

Bijlage 7. Exploitatieopzet PAS bv, d.d. 16-06-2025

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever	Gemeente Dijk en Waard
Project	De Vaandel Noord
Projectnummer	000 - 000
Deelplan	..

1 Ausgangspunkten

Renteparameter kosten	0,65%		functie	1	basiseenheid is gelijk aan
Renteparameter opbrengsten	0,65%		woning	1	st
Kostenstijging	2,00%		bedrijven	1	m² uitgeefbaar
Opbrengstenstijging	0,00%		kantoren	1	m³ bvo
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2025		winkels	1	m² bvo
Eindjaar	2036		voorzieningen	1	m³ bvo
			overige bebouwing	1	m² bvo
			...	1	m² bvo

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basiseshd	Grond-opbrengst
Niet-woningbouw							
Reguliere bedrijfskavels	208.588	m² uitteefbaar	208.588	€ 150	1,00	208.588	€ 31.288.203
Glastuinbouw Alton 3	62.308	m² uitteefbaar	62.308	€ 40	0,27	16.615	€ 2.492.320
Glastuinbouw gerelateerde bedrijven Alton 3	18.305	m² uitteefbaar	18.305	€ 120	0,80	14.644	€ 2.196.600
...	-		0	€ -	0,00	0	€ -
Totaal	nvt	nvt	289.201	€		239.847	€ 35.977.123

BASISEENHEID volgens formules

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

[illegible]

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28	31-12-29	31-12-30	31-12-31	31-12-32	31-12-33	31-12-34	31-12-35	31-12-36
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 18.523.400	€ -	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ 0%	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 31.024	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Saneren en grondwerken	€ 2.377.987	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouwwijpmaken	€ 4.584.788	€ -	0%	0%	0%	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Woonrijpmaken	€ 6.214.576	€ -	0%	0%	0%	0%	13%	38%	13%	13%	0%	0%	25%	0%
Plankosten	€ 4.794.280	€ -	5%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	0%
Tijdelijk beheer	€ 255.000	€ -	0%	12%	12%	12%	6%	12%	10%	6%	6%	0%	6%	0%
Planstructurele elementen	€ 744.712	€ -	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen uit exploitatie	€ 3.142.458	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 40.668.225	€ -	200%	122%	322%	165%	68%	93%	34%	34%	16%	16%	36%	0%

GOED

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28	31-12-29	31-12-30	31-12-31	31-12-32	31-12-33	31-12-34	31-12-35	31-12-36
Niet-woningbouw														
Reguliere bedrijfskavels	€ 31.288.203	€ -	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Gastuinbouw Alton 3	€ 2.492.320	€ 0	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%
Gastuinbouw gerelateerde bedrijven Alton 3	€ 2.196.600	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen in exploitatie	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 35.977.123		0%	0%	20%	20%	77%	83%	87%	87%	20%	20%	20%	20%

GOED

4a Overzicht kosten

incl. kostenstijging

	CW 01-01-25	boekwaarde*	gefaseerd	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28	31-12-29	31-12-30	31-12-31	31-12-32	31-12-33	31-12-34	31-12-35	31-12-36
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 18.285.410	€ -	€ 18.523.400	€ -	€ 18.523.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 32.287	€ -	€ 31.024	€ -	€ -	€ 31.024	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saneren en grondwerken	€ 2.491.436	€ -	€ 2.377.987	€ -	€ -	€ 1.188.993	€ 1.188.993	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwwijpmaken	€ 4.900.688	€ -	€ 4.584.788	€ -	€ -	€ -	€ 1.528.263	€ 1.528.263	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Woonrijpmaken	€ 6.870.210	€ -	€ 6.214.576	€ -	€ -	€ -	€ 776.822	€ 2.330.466	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 5.196.934	€ -	€ 4.794.288	€ -	€ -	€ -	€ 479.428	€ 479.428	€ -	€ 776.822	€ 776.822	€ -	€ -	€ 1.553.644	€ -
Tijdelijk beheer	€ 275.948	€ -	€ 255.000	€ 239.714	€ 479.428	€ 479.428	€ 479.428	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 479.428	€ 479.428	€ 479.428	€ 239.714	€ -
Planstructurele elementen	€ 775.032	€ -	€ 744.712	€ -	€ -	€ 744.712	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ -
Bijdragen uit exploitatie	€ 3.122.233	€ -	€ 3.142.458	€ 3.142.458	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 41.950.179	€ -	€ 40.668.225	€ 3.382.172	€ 19.032.828	€ 2.474.157	€ 3.226.684	€ 2.814.513	€ 4.368.157	€ 1.286.250	€ 1.286.250	€ 494.428	€ 494.428	€ 1.808.358	€ -

4b Overzicht opbrengsten

incl. opbrengstenstijging

	CW 01-01-25	boekwaarde*	gefaseerd	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28	31-12-29	31-12-30	31-12-31	31-12-32	31-12-33	31-12-34	31-12-35	31-12-36
Niet-woningbouw															
Reguliere bedrijfskavels	€ 29.810.075	€ -	€ 31.288.203	€ -	€ -	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820
Glastuinbouw Alton 3	€ 2.381.905	€ -	€ 2.492.320	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 830.773	€ 830.773	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Glastuinbouw gerelateerde bedrijven Alton 3	€ 2.099.286	€ -	€ 2.196.600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 732.200	€ 732.200	€ 732.200	€ 732.200	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. opbrengstenstijging	€ 34.291.265	€ -	€ 35.977.123	€ -	€ -	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 4.691.794	€ 4.691.794	€ 4.691.794	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820	€ 3.128.820

5 Berekening exploitatiebijdrage

Totaal kosten	€	41.950.179
Minus bijdrage ...		-
Minus bijdrage ...		-
Minus bijdrage ...		-
Te verhalen kosten	€	41.950.179
Drempel opbrengsten	€	34.291.265
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€	34.291.265
Gewogen basiseenheden		228.608,43
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	€	150
Saldo project	€	7.658.914,-

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

Bijlage 8. Waarde-advies gronduitgifteprijsen De Vaandel
Noord, d.d. 06-12-2023

Waarde-advies

Van : PAS bv
Aan : Gemeente Dijk en Waard
Onderwerp : Waarde-advies gronduitgifteprijsen
exploitatieplan De Vaandel Noord
Datum : 6 december 2023

1 Inleiding

Dit waarde-advies dient als onderlegger voor de gronduitgifteprijsen, gehanteerd in het exploitatieplan, voor De Vaandel Noord. De gronduitgifteprijsen worden in de volgende drie categorieën verdeeld: reguliere bedrijfskavels, glastuinbouw en glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

2 Achtergrond/context

De Vaandel Noord ligt in de gemeente Dijk en Waard, noordelijk van het in de afgelopen jaren ontwikkelde bedrijventerrein De Vaandel Midden. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 45,28 hectare en bestaat grotendeels uit agrarische gronden. Daarnaast zijn er in het noorden van het plangebied enkele glastuinbouwbedrijven te vinden.

De afgelopen jaren is de lokale vraag naar nieuw uit te geven bedrijfskavels toegenomen. Deze ruimtevraag wordt veroorzaakt door zowel de autonome groeiende ruimtebehoefte van bedrijven in de gemeente, als de transformatieopgaven op bedrijventerreinen elders in de gemeente. Aanvullend is er sprake van een toenemende ruimtevraag van bedrijven uit de regio Alkmaar en omgeving, en ook van bedrijven daarbuiten. Dit alles heeft de gemeente doen besluiten op een zo spoedig mogelijke termijn over te gaan tot kaveluitgifte in De Vaandel Noord. Focus daarbij ligt op reguliere bedrijven vanaf milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 3.2, conform de op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven categorie/functieaanduiding, glastuinbouw en glastuinbouw gerelateerde bedrijven.

3 Prijsadvies

Kijkend naar het beoogde programma voor De Vaandel Noord te Heerhugowaard heeft PAS bv een onderzoek gedaan naar de gronduitgifteprijsen voor de volgende drie categorieën:

- Reguliere bedrijfskavels
- Glastuinbouw
- Glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels

3.1 Reguliere bedrijfskavels

Voor de gronduitgifteprijsen van de reguliere bedrijfskavels wordt geadviseerd aan te sluiten bij de grondprijzen voor De Vaandel Midden conform de Grondprijzennotitie 2023. De bandbreedte bedraagt € 140,= per m² tot € 160,= per m².

Wij adviseren ten behoeve van het exploitatieplan De Vaandel Noord uit te gaan van het gemiddelde van € 150,= per m² voor de uitgiftecategorie reguliere bedrijfskavels.

3.2 Glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels

Voor de gronduitgifteprijsen voor de glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels wordt geadviseerd een grondprijs te hanteren in het exploitatieplan van € 120,= per m². Ten opzichte van de grondprijs voor reguliere bedrijfskavels achten wij een afslag van 20% op zijn plaats. De inschatting is dat deze kavels minder courant zijn. Er zijn geen alternatieve aanwendungsmogelijkheden en de mate van verkoopbaarheid is beperkter. De kavels zijn immers gericht op een specifieke marktsector, met een kleinere groep bedrijven die potentieel geïnteresseerd zijn in afname van deze kavels.

3.3 Glastuinbouw

Voor de gronduitgifteprijsen van glastuinbouw is er gebruik gemaakt van de comparatieve methode.

In de grondprijzennotitie gemeente Dijk en Waard 2023 wordt de volgende definitie gehanteerd:

Bij de comparatieve methode worden grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van referenties in de direct nabijheid is gebruik gemaakt van een groter zoekgebied.

Gemeente Kampen hanteert een vaste grondprijs tussen de € 20,00 (excl. btw) per m² en € 26,00 (excl. btw) per m² voor de ontwikkeling van glastuinbouw. De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de ligging, grootte, en bouwmogelijkheden van de kavel. Deze prijs geldt voor de marktconforme kavels die qua formaat voldoen. Rechthoekige, efficiënt te bebouwen kavels genieten daarbij de voorkeur. Daar waar sprake is van minder courante kavels, behoort een afslag op de m²-prijs tot de mogelijkheden.

De gemeente Westland hanteert een minimale grondprijs van € 45,00 (excl. btw) per m² voor glastuinbouw. Westland heeft de prijs voor tuinbouwgrond afgestemd aan andere gemeenten in Zuid-Holland en daarbuiten. De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de ligging, de grootte en bouwmogelijkheden van de kavel. Voor minder courante kavels, qua maatvoering of andere gebruiksbeperkingen, is een lagere prijs mogelijk.

Op basis van het taxatierapport behorende bij het exploitatieplan De Scheg Amstelveen d.d. 28 augustus 2023 kan worden afgeleid dat de transacties van glastuinbouwgronden zich in die regio bevinden tussen de € 30,= en de € 60,=.

Op basis van een verzoening van het beschikbare referentiemateriaal adviseren wij ten behoeve van het exploitatieplan De Vaandel Noord een grondwaarde te hanteren van € 40,= per m² voor de uitgiftecategorie glastuinbouw.

4 Samenvatting

In tabel 1 zijn per uitgiftecategorie de adviesprijzen ten behoeve van het exploitatieplan De Vaandel Noord weergegeven.

Tabel 1 Grondprijzadvies De Vaandel Noord

De Vaandel Noord	Grondprijs k.k.	eenheid
Reguliere bedrijfskavels	€ 150,00	per m ²
Glastuinbouw	€ 40,00	per m ²
Glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels	€ 120,00	per m ²

Bijlage 9. Gebiedsvisie Bedrijventerrein De Vaandel Noord
Heerhugowaard, d.d. 20-06-2023



Gebiedsvisie

**Bedrijventerrein De Vaandel Noord
Heerhugowaard**

Mei 2023

Inhoud

Voorwoord	2
1. Inleiding	3
2. Context en opgave	4
2.1 Stedelijke context en netwerken	4
2.2 Opgave	5
2.3 Duurzaamheid	7
3. Planconcept	10
3.1 Concept	11
3.2 Openbare ruimte	14
4. Beeldkwaliteit architectuur en inrichting	20
4.1 Beeldkwaliteit	21
4.2 Kavel	22
4.3 Gebouw in massa en positie	24
4.4 Architectuurprincipes	26
4.5 Terreininrichting	30
Bijlage 1. Kavelpaspoort	34
Middenkavels	34
Hoekkavels	36
Glaskavels	38
Bijlage 2. Detaillering	40
Draaiende delen en kozijnen	40
Buitenzonwering	41
Groene, natuurinclusieve gevels en daken	42
Regenwater	43
Bijlage 3. Openbare ruimte	44
Aansluiting Hasselaarsweg	44
Kruisingen De Vaandeldrager en zijstraten	44
Verharding	45
Verlichting	46
Bermen en taluds	46
Bomen	47
Colofon	49

Voorwoord
<i>Deze gebiedsvisie beschrijft en verbeeldt de ambitie van de gemeente voor De Vaandel Noord tot 2040. Met de gebiedsvisie wordt een kader gegeven aan de beoogde toekomstige ontwikkelingen in het gebied. De gebiedsvisie geeft ook basis voor gesprekken met grondeigenaren in het gebied en voor de wijze waarop deze ambitie daadwerkelijk kan worden verwezenlijkt.</i>
<i>Haalbaarheid van ambitie hangt daarbij af van wensen, mogelijkheden en draagvlak. Dit document zet een eerste stap in dat bewegend proces.</i>
<i>De gebiedsvisie De Vaandel Noord heeft op zichzelf geen juridische status, maar vormt een stap richting een nieuw bestemmingsplan, dat wel formele status heeft voor bouwen en gebruik. De gebiedsvisie vormt aldus het kader voor de herziening van het huidige bestemmingsplan de Vork, met als doel voor De Vaandel Noord een meer gedetailleerd en geactualiseerd bestemmingsplan op te stellen. Hiervoor gelden de reguliere procedures zoals tervisielegging, zienswijzen en raadsvaststelling.</i>

1. Inleiding

Deze Gebiedsvisie borduurt voort op de uitgangspunten in het Planboek uit 2016, waarin het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitplan is gemaakt voor een gedeelte van bedrijventerrein De Vaandel; De Vaandel Midden. Het Planboek uit 2016 vormde een herziening van het Planboek uit 2011. In dit Planboek uit 2011 was een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitplan voor een gemengd bedrijventerrein van in totaal 120 hectare opgenomen. De Vaandel Midden is op het moment van het opstellen van deze Gebiedsvisie voor een groot deel aangelegd en uitgegeven.

De afgelopen jaren is de vraag naar nieuw uit te geven bedrijfskavels in de gemeente Dijk en Waard toegenomen. Deze ruimtevraag wordt veroorzaakt door zowel de autonome groeiende ruimtebehoefte van bedrijven in de gemeente, als de transformatieopgaven op bedrijventerreinen elders in de gemeente. Aanvullend is er sprake van een toenemende ruimtevraag van bedrijven uit de regio Alkmaar en omgeving, en ook van bedrijven daarbuiten. Dit alles heeft de gemeente doen besluiten op een zo spoedig mogelijke termijn over te gaan tot kaveluitgifte in De Vaandel Noord. Dit gedeelte van De Vaandel bestaat nu nog overwegend uit agrarische gronden. De voorliggende Gebiedsvisie vormt een visie en ontwikkelingskader voor De Vaandel Noord.

Leeswijzer

De Gebiedsvisie die nu voor u ligt is het kerndocument voor bedrijventerrein De Vaandel Noord. Het bevat een korte toelichting op de context van de plek, de grondregels van het stedenbouwkundig plan en een aantal concrete regels omtrent de regels voor het bouwen op de kavel. De Gebiedsvisie fungeert als toetsdocument voor toekomstige bouwplannen.

In hoofdstuk 2 komen de context en opgave van De Vaandel Noord aan bod. In hoofdstuk 3 wordt het planconcept nader toegelicht in woord en beeld. Vervolgens staan in hoofdstuk 4 de beeldkwaliteit van de architectuur en inrichting centraal.

Daarnaast zijn er een drietal bijlagen opgenomen in deze Gebiedsvisie. De bijlagen hebben betrekking op: 1) het kavelpaspoort, 2) detaillering, en 3) openbare ruimte.



kaart plangebied De Vaandel

Adviesteam

Bent u na het doornemen van deze Gebiedsvisie geïnteresseerd geraakt in een kavel in De Vaandel, neem dan contact op met het adviesteam van de gemeente (<https://www.devaandel.nl/contact-en-advies>). Dit team adviseert ondernemers bij het realiseren van een bedrijfspand dat aansluit op hun wensen, behoeften én het ambitieniveau van De Vaandel Noord. Hiermee werkt de gemeente samen met ondernemers voor een vlotte ontwikkeling van De Vaandel Noord en om alle kansen te benutten die binnen de gemeentegrenzen voorhanden zijn.

2. Context en opgave

2.1 Stedelijke context en netwerken

De polder Heerhugowaard en directe omgeving is in de laatste decennia sterk verstedelijkt. Alkmaar en Dijk en Waard zijn naar elkaar toe gegroeid tot een 'dubbelstad'. Dit stedelijk gebied is gelegen aan het uiteinde van de snelweg A9 en op het kruispunt van de spoorlijnen Amsterdam-Den Helder en Amsterdam-Enkhuizen, en vormt tegelijkertijd het begin van een achterlandverbinding richting het oosten van Nederland en Duitsland.

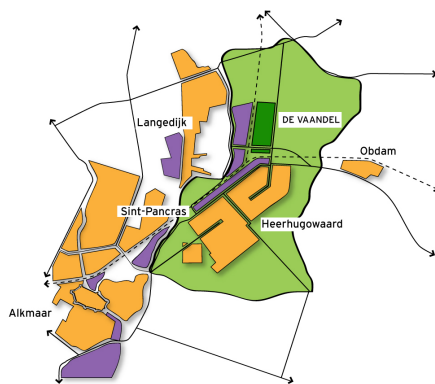
Bedrijventerrein De Vaandel ligt aan de noordoostzijde van deze stedelijke agglomeratie als uitbreiding van een as van bedrijvigheid langs de spoorlijn Amsterdam-Den Helder. De Westfriisiaweg verbindt De Vaandel, via Hoorn en Enkhuizen, met Lelystad en Zwolle.

Een noord-zuid fietsverbinding door De Vaandel wordt gezien als een ontbrekende schakel in het fietsnetwerk, om bestemmingen in het stedelijk gebied en De Vaandel zelf vanuit het landelijk gebied snel bereikbaar te maken met de fiets.

Landschap en groenstructuur

De polder Heerhugowaard kent van oorsprong, net als de omringende droogmakerijen, een sterk langgerekte en pragmatische ontginningsstructuur. De Middenweg fungeert hierin als de ruggengraat van waaruit de verkaveling haaks is opgezet. Hierdoor krijgt het landschap in de polder een dominante richting mee.

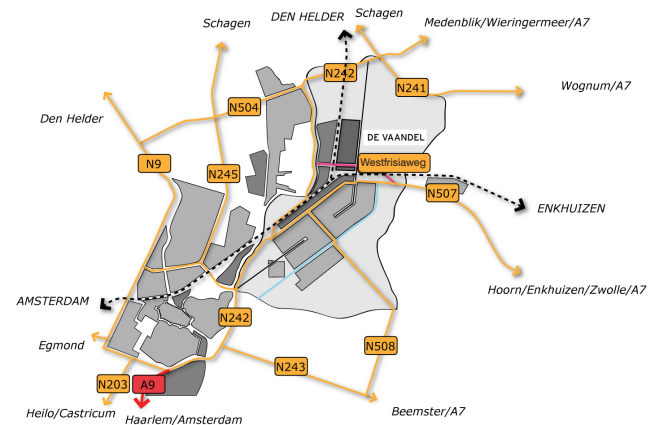
Belangrijk in de groenstructuur zijn de gewenste ecologische verbindingen tussen natuurgebieden en het zichtbaar maken van de polderstructuur door de aanplant van bomenlanen langs de beeldbepalende lijnen in de polder.



stedelijke context



morfologie



netwerken



groenstructuur



fietsnetwerken

2.2 Opgave

Kansen voor het bedrijfsleven

Dijk en Waard is een gemeente met een breed economisch perspectief en een actief en gevarieerd bedrijfsleven. Zowel kleine als grote bedrijven voelen zich thuis in de gemeente. In deze gemeente wordt de komende jaren het bedrijventerrein De Vaandel Noord ontwikkeld.

Het oorspronkelijke plangebied van het project De Vaandel wordt begrensd door de spoorlijn in het westen, de Middenweg in het oosten, de stadsrand in het zuiden en de Hasselaarsweg in het noorden. Bereikbaarheid en nabijheid zijn belangrijke kernwaarden voor de ontwikkeling van De Vaandel als geheel.

In het gedeelte ten zuiden van de N23 (Westfriaweg) is De Vaandel Zuid gelegen, waar wordt ingezet op een gebiedsontwikkeling nieuwe stijl met functies en beleving die zich sterker richten op de stad, bestaande uit zowel een woningprogramma als maatschappelijke functies. Dit vraagt om een vorm van gebiedsontwikkeling die veel sterker is gericht op stedelijke netwerken, waarbij de traditionele scheiding tussen functies in het stedelijke gebied vervaagt. Mengvormen van wonen, werken en maatschappelijke functies kunnen een grote meerwaarde zijn voor de stedelijke economie. Deze ontwikkeling zoekt vooral de grenzen op van de huidige ruimtelijke ordening principes, instrumenten en processen.

Van het totale gebied met een bruto oppervlakte van 120 hectare is de afgelopen jaren De Vaandel Midden als bedrijfsterrein tot ontwikkeling gekomen.

Het noordelijk deel van De Vaandel werd in eerste instantie niet actief ontwikkeld tot een bedrijventerrein. Het bestaat in de huidige situatie nog overwegend uit agrarische gronden. Door de groeiende vraag naar bedrijfskavels binnen de gemeente de afgelopen jaren, komt de ontwikkeling van bedrijventerrein De Vaandel Noord nu ook op stoom en is een spoedige kaveluitgifte van belang.

Deze Gebiedsvisie beschrijft de inrichting van het noordelijk gedeelte van het oorspronkelijke plangebied De Vaandel.



De Vaandel Midden, entreegebied aan De Vaandeldrager

Coherent en toekomstbestendig

In de komende jaren zal de locatie Vaandel Noord gestaag transformeren van agrarisch gebied naar gemengd bedrijventerrein. De afgelopen jaren is De Vaandel Midden tot ontwikkeling gekomen, met nieuwe bedrijfspanden langs de Delta, Echo en Foxtrot en de realisatie van een tijdelijk zonnepark, dat tot en met 2033 (minimaal) hier blijft liggen. Dynamische ruimtelijke ontwikkelingen als de komst van het opstelterrein van ProRail langs het spoor en de uitbreidingsbehoefte van het Altongebied hebben tevens hun weerslag op het bedrijventerrein De Vaandel als geheel. Een logische overgang naar de omgevingskarakteristieken van de gebieden grenzend aan De Vaandel Noord is essentieel om een stedenbouwkundige eenheid te creëren. Het is van belang om tot een coherent en toekomstbestendig bedrijventerrein te komen. Dit vraagt enerzijds om een robuust en toekomstbestendig plan, dat goed doordacht is en voldoende flexibiliteit biedt aan toekomstige ontwikkelingen. Anderzijds is het zaak om zo spoedig mogelijk tot kaveluitgifte over te kunnen gaan, door toenemende ruimtevraag naar bedrijfskavels. Deze Gebiedsvisie vormt een opmaat naar een herziening van het bestemmingsplan en startpunt voor een snelle, maar gecoördineerde ontwikkeling van De Vaandel Noord.

Profilering

De Vaandel Noord wordt in de eerste plaats ontwikkeld als thuishaven voor met name lokale en regionale ondernemers. Het MKB, familiebedrijven en lokaal gewortelde ondernemers vinden hier hun plek. Ook bestaande bedrijven op De Vaandel Midden met uitbreidingsplannen, en bedrijven die door transformatieopgaven elders in de gemeente Dijk en Waard op zoek zijn naar een bedrijfslocatie, zullen zich hier thuis voelen. Grote ruimtevragers en bedrijven van buiten de omgeving van regio Alkmaar kunnen ook op het terrein worden gehuisvest, voor zover de kwaliteit, uitstraling en het ambitieniveau gewaarborgd blijven. Daarnaast is het van belang dat het faciliteren van grote ruimtevragers het vormgeven van de transformatieopgave binnen de gemeente niet in de weg komt te staan. Ook zijn garageboxen, bedrijfsverzamelgebouwen en business-to-consumer bedrijven met kleinschalige units niet passend bij de gewenste uitstraling.



De Vaandeldrager



De Echo, zijstraat van De Vaandeldrager

2.3 Duurzaamheid

Toekomstbestendigheid betekent ook dat hoog ingezet wordt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Vanuit een maatschappelijk belang maar ook als voorwaarde om te komen tot een aantrekkelijk vestigingsmilieu. De kwaliteit komt tot uitdrukking in de primaire maatvoering van de openbare ruimte en in de gekozen materialen en detaillering. Duurzaamheid is integraal onderdeel van de eisen die gesteld worden op drie niveaus: gebouw, kavel, en inrichting van de openbare ruimte. Voor de ontwikkeling van De Vaandel Noord is een aantal duurzaamheidsaspecten als speerpunt gedefinieerd. Bij het indienen van een ontwerp van een nieuw bedrijfspand dient nadrukkelijk op innovatieve wijze nagedacht te worden op welke manieren bijgedragen kan worden aan het verduurzamen van het vastgoed.



De Vaandeldrager en groene structuur vanuit de Delta

Energietransitie

De gemeente Dijk en Waard heeft de ambitie om in de nabije toekomst energieneutraal te zijn. In De Vaandel Noord is het belangrijk om vroegtijdig invulling te geven aan deze ambitie. Het doortrekken van het bestaande energiecircuit de Duurzame Ring Heerhugowaard dat op De Vaandel Midden al in gebruik is, vormt een kansrijke optie om een energieneutraal bedrijventerrein mogelijk te maken. Mogelijk biedt ook een nieuwe aansluiting op het warmtenetwerk van HVC kansen. Daarnaast kan de uitwisseling van warmte en energie tussen bedrijven op De Vaandel en omgeving (bijvoorbeeld het Altongebied) worden onderzocht. Om de energietransitie te faciliteren, wordt in de ondergrond voldoende ruimte gereserveerd om geplande en toekomstige energie-infrastructuur een plek te kunnen geven. De gemeente behoudt vooralsnog de mogelijkheid om ook bovengronds ruimte te reserveren voor de energietransitie, indien technische ontwikkelingen gedurende de ontwikkeling van het bedrijventerrein hierom vragen.

Op dit moment wordt in De Vaandel al energie gewonnen uit asfalt. In de weg is een buizensysteem met een overdrachtsvloeistof aangelegd, dat in verbinding staat met twee bodembronnen. In de zomer levert dat buizensysteem warm water op, in de winter koud water. Bedrijven die zijn aangesloten op het systeem kunnen het warme water 's winters gebruiken om hun pand te verwarmen. Het koude water kan 's zomers worden gebruikt voor koeling.

Binnen het plangebied ligt nu het tijdelijk zonnepark. Zonne-energie vormt een belangrijk onderdeel voor een duurzame energievoorziening van De Vaandel Noord. Door slim en meervoudig gebruik te maken van de daken, is er een groot oppervlakte voor zonnepanelen beschikbaar op het bedrijventerrein.

Klimaatadaptatie & natuurinclusiviteit

Een duurzaam bedrijventerrein betekent ook dat het gebied voorbereid is op een veranderend klimaat. In De Vaandel Noord wordt daarbij ingezet op natuurlijke maatregelen, zoals groene daken en gevels, zoveel mogelijk groen op maaiveld en waterdoorlatende verharding waar mogelijk. In lijn met het gemeentelijk ‘Beleidsprogramma klimaatadaptatie 2021-2026’ zijn voor De Vaandel Noord de meest recente normen van het Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw van toepassing. Hierin zijn uitgangspunten opgenomen om wateroverlast te voorkomen, droogte tegen te gaan, verkoeling te bieden bij extreme hitte, en gevolgen van overstromingen te beperken. Deze normen stellen eisen aan de opvang van regenwater op privaat terrein, het creëren van schaduw en koele plekken, het warmtewerend en verkoelend inrichten van horizontale en verticale oppervlakten.

De duurzaamheidsambities vragen ook om aandacht voor een natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte, de terreinen en gebouwen, om de ecologische waarden van het gebied te versterken. Het creëren van robuuste ecologische verbindingzones door De Vaandel Noord is daarin het uitgangspunt. Dit is onder andere doorgevoerd aan de noordzijde van het gebied, waar nu de zijstraat van de Middenweg loopt. Klimaatrobuustheid kan op een slimme manier gekoppeld worden aan ecologische maatregelen, zodat ook de biodiversiteit wordt versterkt. Daarbij valt te denken aan groene daken die een verkoelende werking hebben en tegelijkertijd een habitat voor vogels en insecten kunnen vormen, of groenzones in de openbare ruimte en op de terreinen die zo biodivers mogelijk worden ingericht. Klimaatadaptieve en natuurinclusieve toepassingen dragen ook bij aan een groen imago van het bedrijventerrein.



doorzicht naar De Vaandel vanaf de Middenweg

Gezonde en veilige werkomgeving

Een duurzaam bedrijventerrein vertaalt zich ook in een gezonde en veilige werkomgeving. Een aantrekkelijke werklocatie is een levendig en leefbaar gebied. In De Vaandel Noord is in het bijzonder aandacht voor doorlopende groenstructuren met bomen langs de straten, en duidelijke en aangename routes voor langzaam verkeer. Zo worden werknemers en bezoekers gestimuleerd naar het bedrijventerrein te fietsen en worden werknemers uitgenodigd een wandeling te maken in hun pauze. De Middenweg wordt ook voor langzaam verkeer via een logische route met De Vaandel Noord verbonden. Parkeren en keren van vrachtverkeer vindt in beginsel plaats op de kavels en niet langs de openbare wegen, om de verkeersveiligheid te borgen. Parkmanagement is al aanwezig op De Vaandel Midden. De wens is om dit ook in De Vaandel Noord in te zetten, om de kwaliteit en veiligheid van het gebied blijvend te borgen en onderlinge verbondenheid tussen de bedrijven te versterken. Via dit orgaan kunnen ook collectief zaken als duurzame mobiliteit, elektrisch rijden en realiseren van oplaadpunten worden bevorderd,



groenblauwe zoom langs het spoor aan de westzijde van De Vaandel

Circulariteit

Op De Vaandel Noord worden circulaire oplossingen in de fysieke omgeving zoveel mogelijk gestimuleerd. Het is van belang om bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein op voorhand al rekening te houden met toekomstige demontage en herbruikbaarheid. Dit kan door het gebruiken van hernieuwbare (biobased) materialen, en materialen met een zo laag mogelijke milieubelasting. Ook losmaakbaar bouwen draagt hieraan bij. De relatief grote bouwvolumes op een bedrijventerrein lenen zich goed voor toepassing van circulaire materialen. Een berekening van de Milieu Prestatie Gebouwen is wettelijk verplicht en onderdeel van de omgevingsvergunning, zodat hierop gestuurd kan worden. Het opstellen van gebouw- en materialenpaspoorten helpt om te borgen dat kansen in de toekomst ook worden benut. Tot slot is het bevorderen van de uitwisseling van kennis, diensten en (rest)stromen tussen de bedrijven op De Vaandel Noord van belang. Ook bedrijven in de directe omgeving kunnen hierin betrokken worden. Zo ontstaat een lokaal circulair 'ecosysteem'.

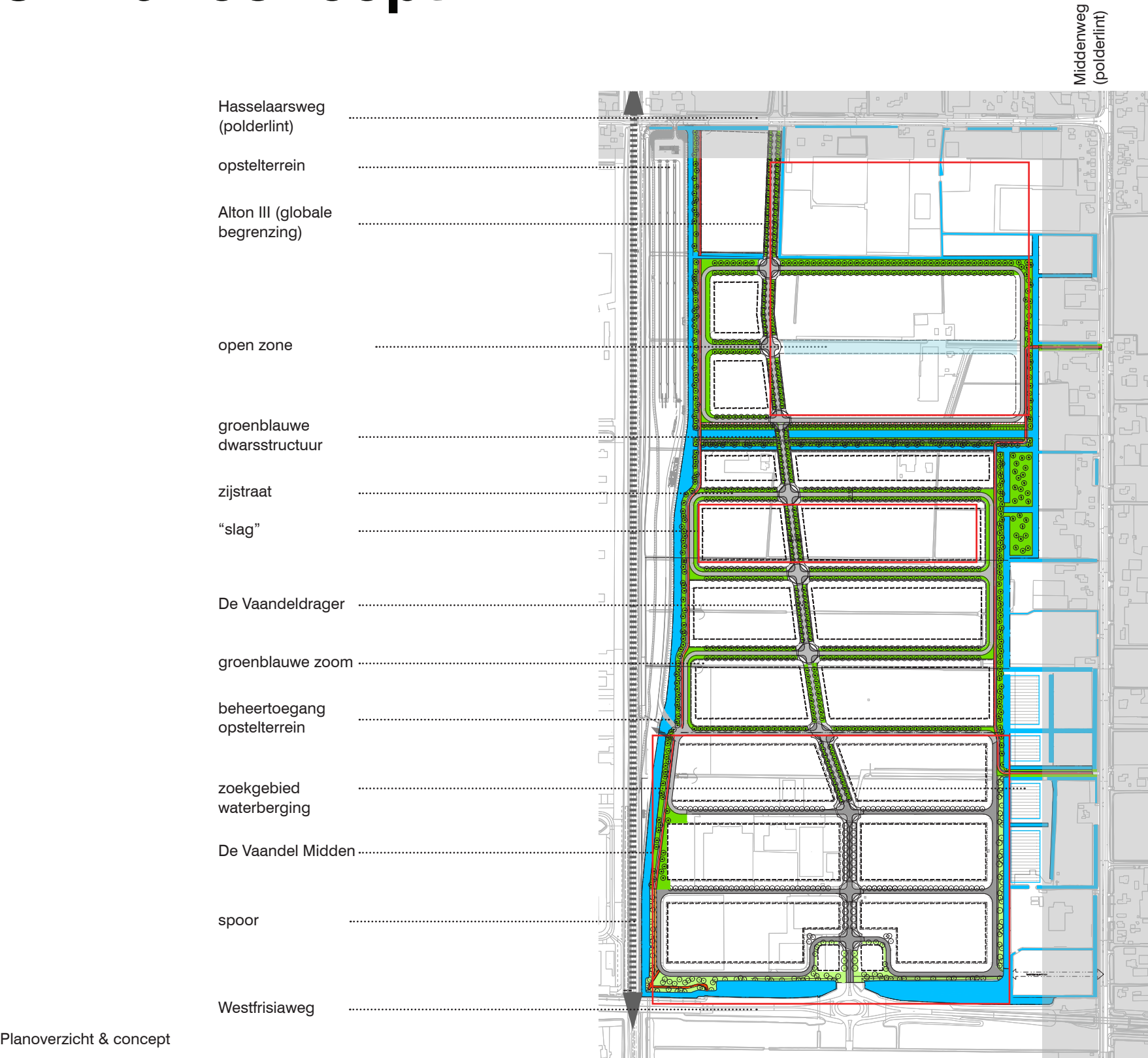


groenblauwe zoom langs de Westfrisiaweg aan de zuidzijde van De Vaandel



groenblauwe zoom aan de oostzijde van De Vaandel

3. Planconcept



3.1 Concept

De Vaandel Noord betreft een bedrijventerrein, met daarbij een locatie ten behoeve van glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid aan de noordzijde. De locatie voor glastuinbouw sluit aan op het Altongebied, waar de glastuinbouw in Heerhugowaard zich heeft geconcentreerd. Aan de ruimtelijke opzet van De Vaandel ligt de oorspronkelijke verkaveling van de droogmakerij ten grondslag. Deze ontginnings-structuur ontleent haar logica aan de ontginning en ontwatering. In de ruimtelijke opbouw van De Vaandel Midden is hierop aansluiting gezocht voor een goede inbedding binnen de structuur van de droogmakerij. Deze opbouw is ook geschikt voor een getrapte uitvoerbaarheid. De Vaandel Noord bouwt hier op voort.

De beschreven en getekende ruimtelijke opzet voor De Vaandel Noord betreft een planconcept. De opzet en uitwerkingsrichting staan vast, deels uitwerkingen en details van de inrichting krijgen gedurende de ontwikkeling mogelijk een nadere uitwerking. Het uitgevoerde plan kan dus verschillen vertonen met planconcept zoals hier gepresenteerd. Daarnaast wordt een eindbeeld beschreven. Dit kent een aantal tussenstappen en zal niet in één keer worden uitgevoerd en voltooid zijn.

Groenblauw raamwerk

Het plangebied van De Vaandel heeft een rechthoekige vorm. In het zuiden wordt de locatie begrensd door de Westfriisiaweg, in het westen door het opstel terrein van Prorail, in het oosten door een bebouwd, half-open polderlint langs de Middenweg en in het noorden door het bebouwde polderlint aan de Hasselaarsweg.

Om tot een groot samenhangend gebied en daarmee efficiënte verkaveling te komen is het watersysteem zoveel mogelijk naar de randen gebracht. De rechte watergangen zorgen voor een heldere begrenzing en worden aangesloten op het fijnmazige netwerk van sloten in de zones langs de Middenweg en de Hasselaarsweg. Langs de Middenweg zijn gronden aangewezen als zoekgebied voor de uitbreiding van waterberging.

Aansluitend op de waterstructuur is groen gesitueerd. Dit groenblauwe raamwerk omzoomt de nieuwe ontwikkeling en zorgt voor een inpassing van de randen naar de omgeving met een losse structuur van bomen. Zo wordt het bedrijventerrein zichtbaar en de overgang verzacht. Het gebied en de ontwikkeling blijft zo leesbaar en inzichtelijk. De zoom ligt achter de bebouwing van de Middenweg zodat deze het karakter behoudt van een lint met afwisselend bebouwing en open tussenruimtes. Het gebied aan de Hasselaarsweg is geen onderdeel van het plangebied maar er wordt er wel op geanticipeerd. De zone wordt net als bij de Middenweg als lint behandeld. Bedrijven worden niet direct aan de weg geplaatst maar achter het oorspronkelijke

bebouwde lint. De ontsluiting wordt hier ook voor de al bestaande bedrijven ‘achterom’ geregeld via het bedrijventerrein, zodat aan de Hasselaarsweg het beeld van (oorspronkelijk) agrarische erven in stand kan worden gehouden. De groenblauwe zomen aan de flanken van De Vaandel worden met een dwarsverbinding met elkaar verbonden, zodat een robuust watersysteem ontstaat, met stevige groenstructuur. De omvang van het plangebied wordt zo overzichtelijk gemaakt en geordend naar bedrijven glastuinbouw en ruimte gecreëerd om naar buiten te gaan en een prettig ommetje te maken. De groenstructuur zorgt voor verkoeling en geeft kansen voor de biodiversiteit.

Structuur en programma

De oost-west gelegen verkavelingsstructuur van de polder is vertaald in een ritme van ‘slagen’ die dwars over het bedrijventerrein liggen. De slagen hebben een breedte van ruim honderd meter. Daarbinnen kunnen bedrijven zich vestigen. Bedrijvigheid in een zwaardere milieucategorie mag plaatsvinden aan de westzijde, tegen het opstel terrein en bestaande bedrijventerrein aan, en ver van de bewoning. Ook in bouwhoogte loopt het bedrijventerrein af richting de randen van de Middenweg en de Hasselaarsweg. Deze overgangen worden gemaakt voor goede inpassing van De Vaandel Noord in de omgeving.

De kaveldiepte bedraagt gemiddeld 57 meter, maar kan ook over de gehele diepte van een ‘slag’ bestaan. De breedte van de kavels is variabel en afhankelijk van de behoefte van de eindgebruiker. Op de ‘koppen’ van de slagen liggen hoekkavels. Bedrijven oriënteren zich hier op de groenblauwe zoom en de hoofdontsluiting, zowel in de vormgeving van het gebouw als door de aanleg van een tuin. Daartussen liggen middenkavels. Bedrijven richten zich hier op de straat waar ze aan gelegen zijn. Daarnaast zijn er glaskavels. De kavelgroottes voor de glastuinbouw zijn afhankelijk van de omvang en het aantal ontwikkelende partij(en). Een bedrijf kan er één kas neerzetten, maar er is ook de mogelijkheid dat er meerdere glastuinbouwgerelateerde bedrijven hier een plek vinden, met of zonder kas. Ook bij de glaskavels gelden regels voor de oriëntatie aan de zoom en de hoofdontsluiting zodat er een eenheid ontstaat.

Voor de kavels zijn in het beeldkwaliteitplan (H4) regels opgenomen ten aanzien van de architectuur, de kavelinrichting en het gebruik. Er is gekozen om met lichte kleuren te werken om zo de opwarming van de gebouwen en de omgeving bij warme dagen te beperken. Op het huidige ontwikkelde deel van De Vaandel Midden voeren donkere kleuren de toon, maar wordt ook wit toegepast. Door de gekozen lichtere kleurstelling wordt tevens een overgang gecreëerd naar de locatie voor glastuinbouw.

Infrastructuur

De infrastructuur van het bedrijventerrein is opgebouwd uit zijstraten die op regelmatige afstand (slagen) van oost naar west lopen en aan de kopse kanten met elkaar verbonden zijn, zodat een netwerk ontstaat en elk adres via meerdere wegen te bereiken is. De zijstraten worden aaneengeregen en ontsloten door ‘De Vaandeldrager’ die van de Westfrisiaweg tot aan de Hasselaarsweg schuin door het terrein loopt. De hoofdtoegang van het bedrijventerrein De Vaandel Midden en Noord, blijft de Westfrisiaweg. De aansluiting op de Hasselaarsweg moet zorgen voor een flexibele routing, meer gerichte transportbewegingen, en een ontlasting van andere wegen zoals de Middenweg.

Voor de aansluiting op de Hasselaarsweg loopt een apart traject. In de nadere uitwerking moet ervoor worden gezorgd dat de structuur van de Hasselaarsweg helder blijft. De oost-west lijn is dominant ten opzichte van de noord-zuid lijn van de Altonstraat – De Vaandeldrager.

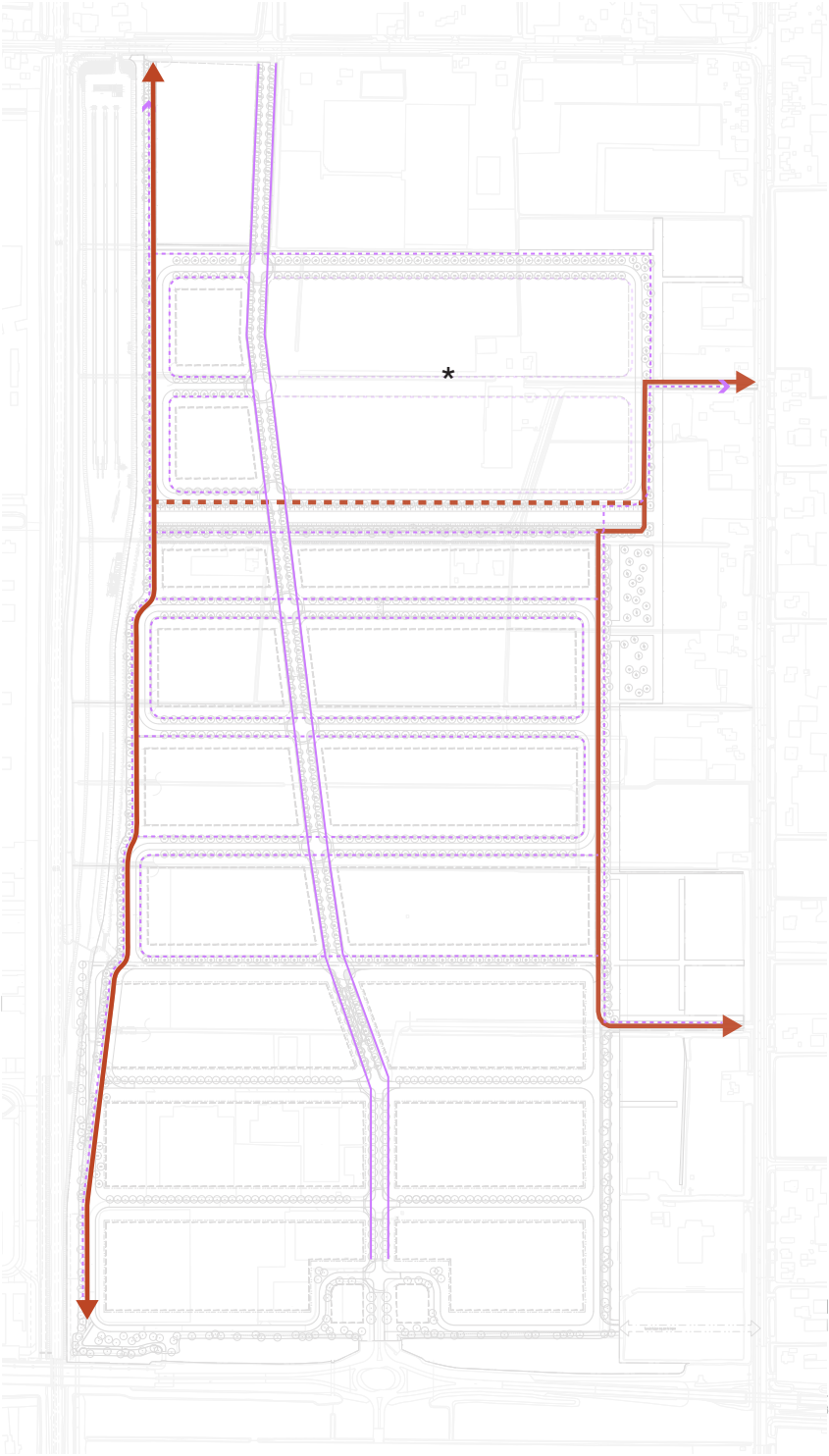
Kassen op de locatie voor glastuinbouw worden ook via De Vaandeldrager ontsloten. Afhankelijk van de omvang en logistieke opzet van de glastuinbouwbedrijven zal de ontsluiting verder worden uitgewerkt. In ieder geval wordt centraal in de locatie een zone open gehouden voor een openbare weg of interne ontsluitingsstructuur. Deze is net als het bedrijventerrein oost-west georiënteerd. Bedrijven aan de Hasselaarsweg worden via een zijweg aan De Vaandeldrager ontsloten, dus ‘achterom’. Dit zorgt voor een betere bereikbaarheid van de bedrijven en een veiligere Hasselaarsweg.

In aanvulling op de hoofdtoegangen zijn calamiteitenverbindingen met de Middenweg gemaakt. Deze functioneren normaliter als voet- en of fietsverbinding maar kunnen in geval van nood door de hulpdiensten worden gebruikt.

Langzaamverkeerroutes

- fietspad
- reservering fietspad
- trottoir
- voetpad halfverharding
- *

 uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

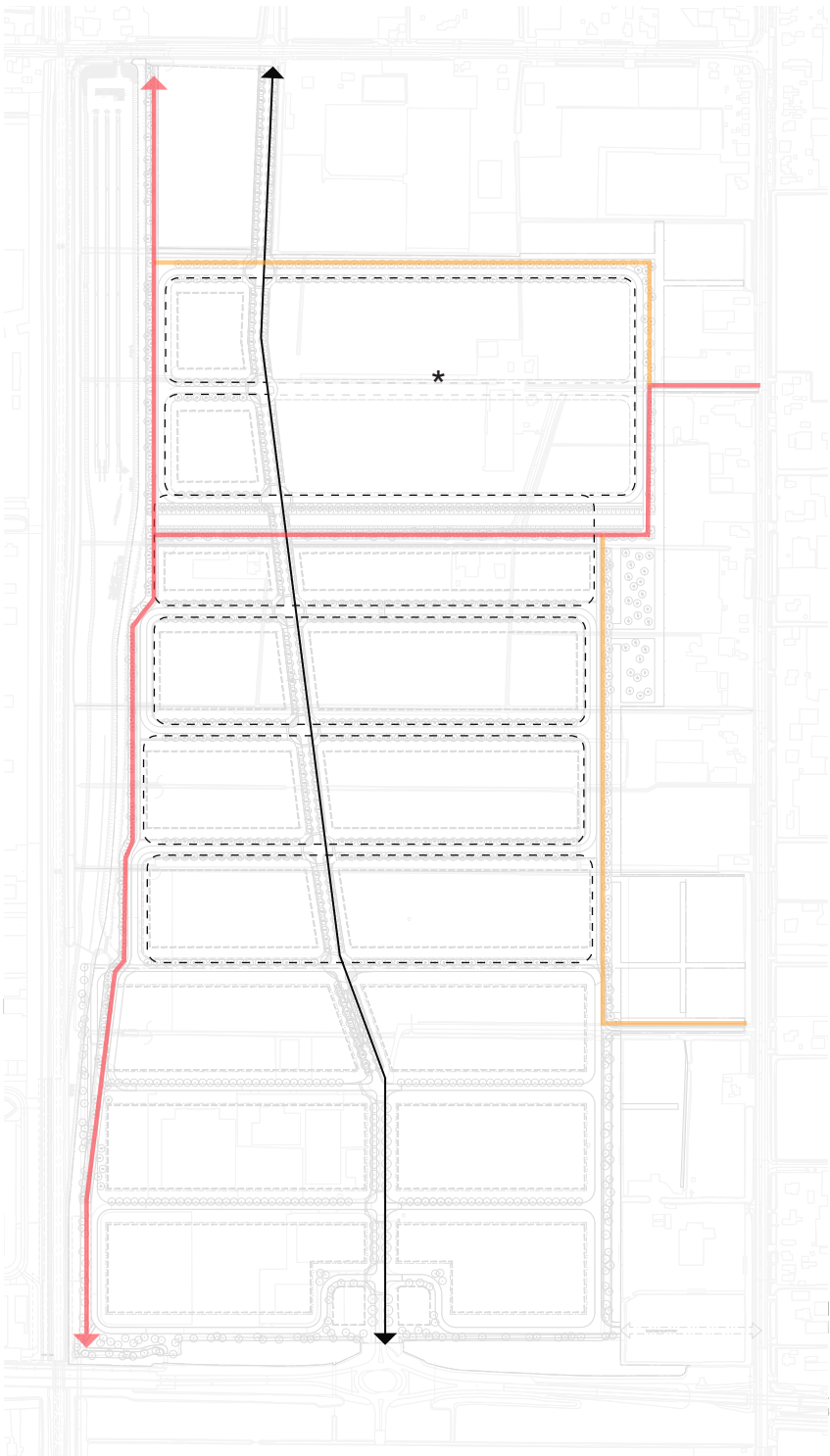


Om het gebruik van de fiets te stimuleren is aan de westrand ruimte opgenomen voor een doorgaande fietsverbinding. Deze wordt op twee punten aan de Middenweg verbonden met een fietspad door de groenstrook. Voetpaden in De Vaandel Noord bevinden zich in de groenblauwe raamwerk en in de bermen van de zijwegen.

De infrastructuur en groenblauwe zoom bieden ook ondergronds ruimte en flexibiliteit voor tracés met kabels en leidingen. De variatie daarin en de hoeveelheid neemt steeds meer toe, onder meer vanwege de dynamische (technische) ontwikkelingen in de energietransitie.

Kabels en leidingen

-  20 kV hoofdtracé
-  kabels en leidingen hoofdtracé
-  kabels en leidingen subtracé
-  kabels en leidingen reserveringen
-  uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven



3.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit het groenblauwe raamwerk en uit het stelsel van hoofdstraat en zijstraten. Om tot een aantrekkelijk gebied en daarmee verblijfsklimaat te komen zijn de profielen van de straten zoveel mogelijk groen ingericht. Alle straten zijn voorzien van bomen, groene berm en hagen. De hagen vormen de begrenzing van de openbare ruimte en zijn belangrijk voor het beeld. Hagen worden op het eigen perceel aangebracht vanuit het parkmanagement (zie ook paragraaf 4.5 terreininrichting). De groene openbare ruimte is belangrijk voor de inbedding van de bebouwde kavels en bedrijven zorgen samen met beplanting op eigen perceel voor een overgang tussen beide.

De profielen, materialen en details zijn afgestemd op het dagelijks gebruik. Voor het groen is gekozen voor robuuste, onderhoudsvriendelijke oplossingen. Voor de verharding is rekening gehouden met intensief dagelijks logistiek gebruik door vrachtwagens

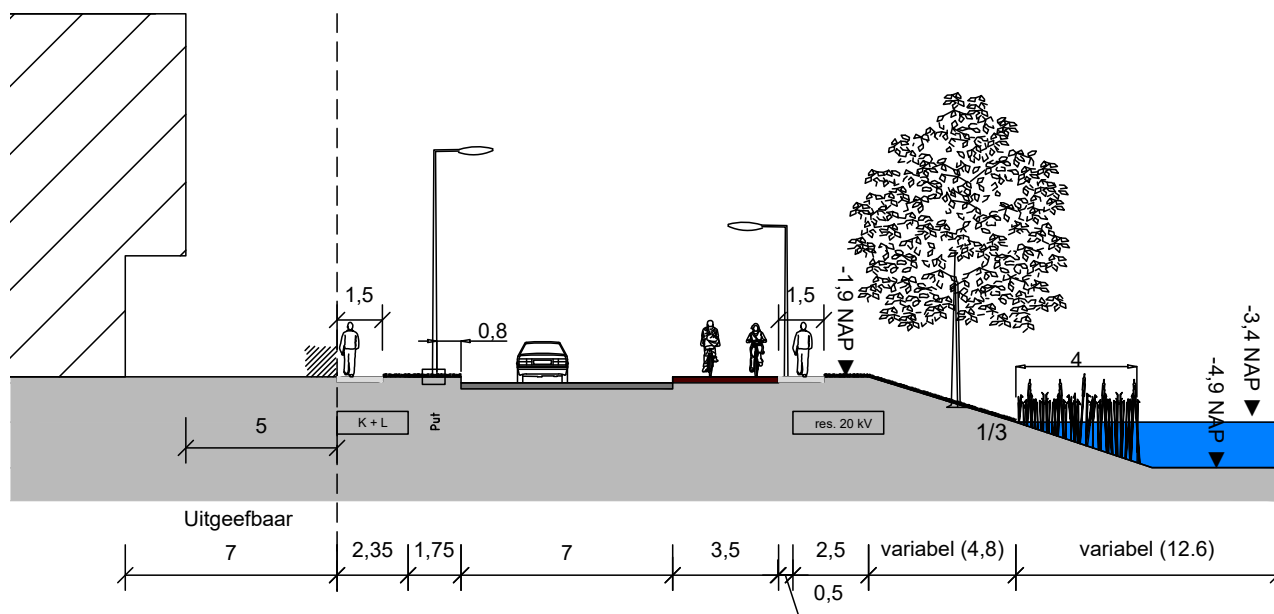
In de openbare ruimte is geen plaats gereserveerd voor laden en lossen of voor parkeren van voertuigen. Deze dienen op het privéterrein gestald te worden. Daartoe is op de kavels een onbebouwd voorgebied van minimaal 12 meter gereserveerd. Wel is het mogelijk om op de zijstraten tijdelijk te halteren zonder dat daarmee het doorgaande verkeer gefrustreerd wordt.

Groenblauwe zoom

De groenblauwe zoom vormt met bomen, de berm en de watergang de ruimtelijke en fysieke begrenzing van het plangebied en zorgt voor de inpassing van De Vaandel in de omgeving. De zoom heeft daarnaast een functie als recreatieve ruimte.

Het water wordt zoveel mogelijk in het gebied vastgehouden. De kwaliteit wordt lokaal verbeterd door de toepassing van natuurlijke oevers. Door de ringvormige structuur kan het water circuleren. Wanneer dat noodzakelijk is kan water in- of uitgelaten worden. De kruisingen met de infrastructuur zijn vormgegeven als bruggen of vaarduikers, waardoor het systeem onderhouden kan worden met behulp van een maaiboot.

De oever van het water is vormgegeven als flauw talud met bloem- en kruidenrijk grasland. Hierin staan in los patroon bomen die passen bij het waterrijke karakter. De bomen verzachten de gevels van de bedrijfspanden vanuit de omgeving. Aan de rand met de weg op de koppen of aansluitend op de tuinzones liggen een fietspad en een halfverhard voetpad.



Dwarsprofiel groenblauwe zoom

De Vaandeldrager

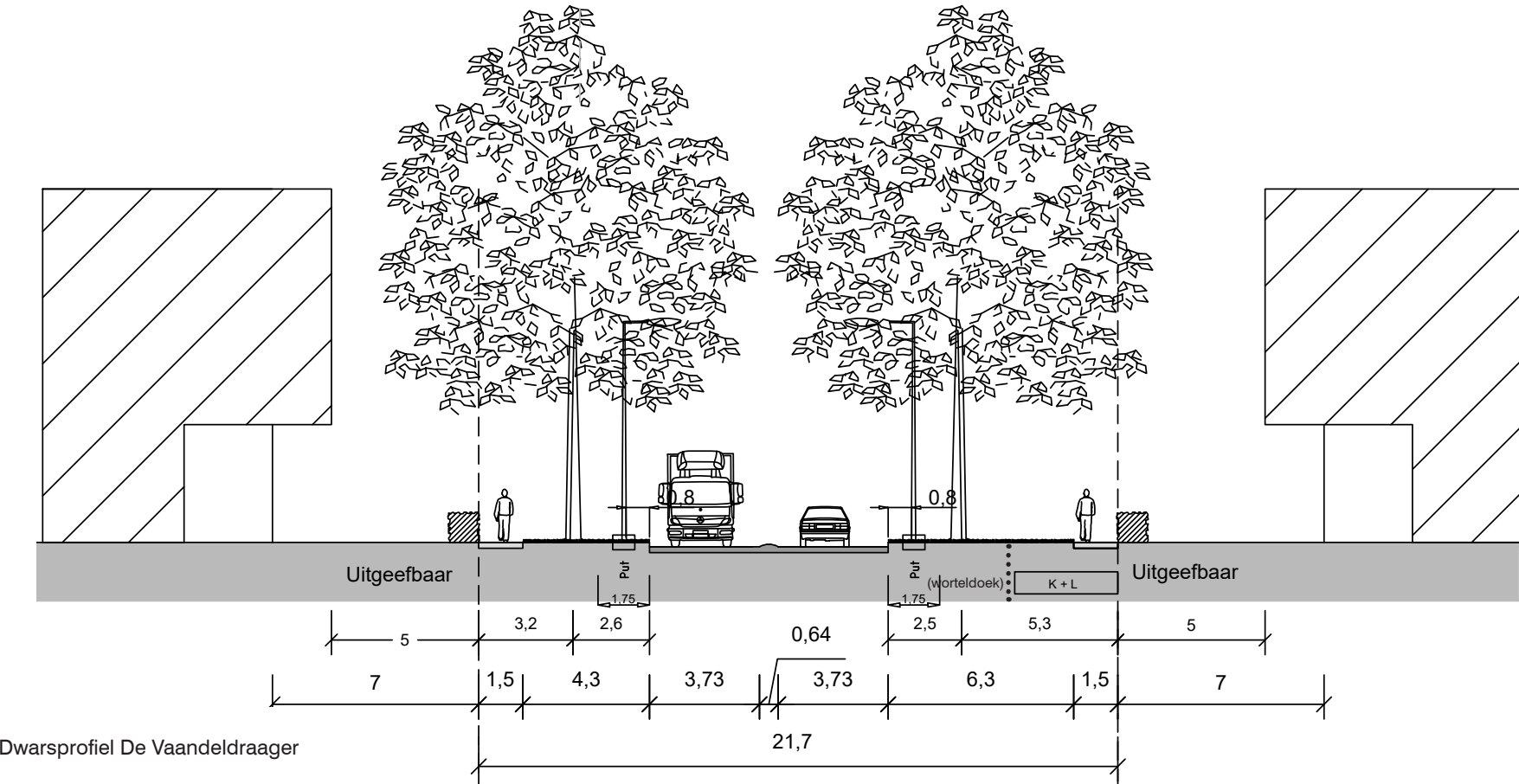
De Vaandeldrager vormt de centrale ontsluiting van het gehele bedrijventerrein. Omwille van een goede doorstroming worden aangrenzende bedrijven niet via deze weg ontsloten, maar via de zijwegen. De Vaandeldrager heeft een formeel groen profiel van ruim 20 meter met laanbomen.

De rijloper is in totaal 8,20 meter breed en bestaat uit zwart asfalt tussen betonnen banden. De rijbanen worden van elkaar gescheiden door een middenstrook. Het profiel is asymmetrisch van opbouw, door de aanwezigheid van een brede leidingstrook aan één zijde.

Aan weerszijden van de weg bevinden zich bomen in een berm met bloem- en kruidenrijk grasland. De dimensionering van de bermen is afgestemd op de ondergrondse ruimte die nodig is voor bomen. Als soort is gekozen voor de wintereik; een boom van de eerste orde met een volwassen hoogte van 25-30 meter. Tussen de berm en de percelen bevinden zich voetpaden.

Doordat vanaf De Vaandeldrager geen percelen ontsloten worden hebben de bermen en de voetpaden een continu karakter. De percelen op de hoek worden voor de auto ontsloten vanaf de zijstraat. Op het erf bevindt zich een haag van een meter breed en een meter hoog. Deze draagt bij aan het groene karakter van de straat. De hagen worden rond de slagen geplant, zodat aan beide zijden van de weg er nooit twee dezelfde hagen staan.

Langs De Vaandeldrager staan de gebouwen op een rooilijn van 7 meter vanuit de erfgrens. Deze voorruimte wordt als tuin ingericht met een haag. Hier mag geen opslag of parkeren gesitueerd worden. Daardoor draagt ook de kavel bij aan de representativiteit van de hoofdroute.



Dwarsprofiel De Vaandeldraager

Zijstraten

Het profiel van de zijstraten is in De Vaandel Noord aangepast ten opzichte van dat van De Vaandel Midden. De reden hiervoor is dat er in de ondergrond meer ruimte nodig is voor kabels en leidingen. Daarnaast is er behoefte aan meer schaduw en verkoeling door middel van bomen aan beide zijden van de straat in plaats van een enkele rij. Daarmee wordt ook aan gemeentelijke vereisten en doelstellingen van deze tijd voldaan ten aanzien van klimaatrobustheid. Bovendien leveren de bomen ook een bijdrage aan de verkoeling van parkeerterreinen en gevels van gebouwen op de particuliere percelen.

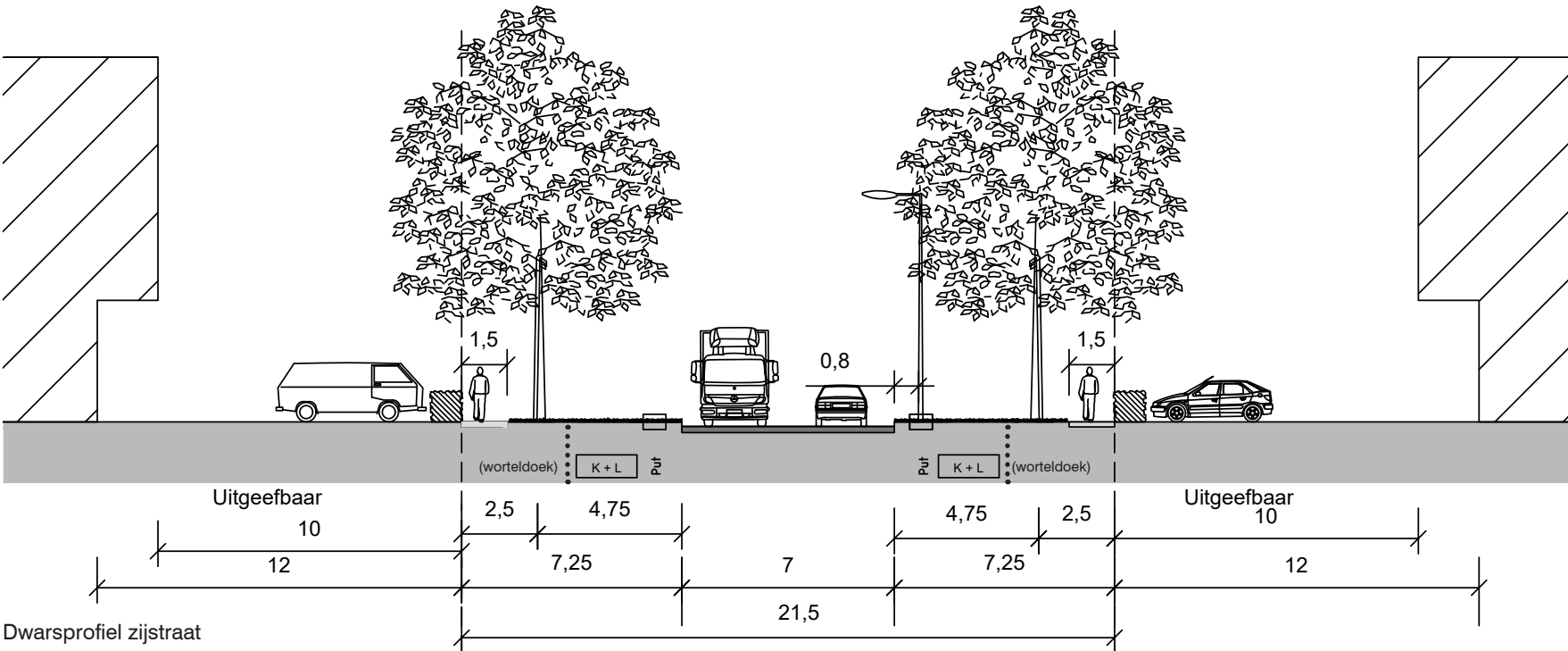
De hiërarchie tussen De Vaandeldrager en zijstraten wordt op diverse wijzen helder gemaakt. De zijwegen vormen geen laan zoals De Vaandeldrager, omdat het ritme onderbroken wordt door inritten. Voor de bomen in de zijstraat is gekozen voor een mix van soorten ten behoeve van biodiversiteit zoals esdoorns, iep, lijsterbes, haagbeuk en veldesdoorn. De gekozen cultivars bereiken in volwassen toestand een hoogte van gemiddeld 15-20 meter en zijn lager dan de eiken aan De Vaandeldrager. Formaat en variatie in soorten zorgen voor een helder en herkenbaar ruimtelijk onderscheid tussen de hoofdontsluiting van De Vaandeldrager en de zijstraten.

Ook worden in De Vaandel Noord voetpaden toegevoegd aan de zijwegen, zodat wandelen meer gestimuleerd wordt en een rondje maken vereenvoudigd wordt. De wandelpaden sluiten aan op de paden aan De Vaandeldrager en de paden in de groenblauwe zoom.

De berm van de zijstraten bestaat uit bloem- en kruidenrijk grasland. De bomen staan in het midden van de berm en scheiden de weg van de wandelstrook en de eigen percelen.

De strook voor kabels en leidingen ligt tussen de weg en de bomen in, zodat deze goed bereikbaar zijn voor onderhoud en uitbreiding. Er wordt worteldoek aangebracht om te voorkomen dat boomwortels kabels en leidingen aantasten en bij werkzaamheden de groeiomstandigheden van de bomen niet worden verstoord.

De percelen worden in de zijstraten eveneens begrensd door een haag. Achter de haag mag indien nodig een hekwerk worden opgetrokken (zie richtlijnen H4.5), wanneer het gebruik dit vereist. De begrenzing van het bouwvlak op de percelen bevindt zich op minimaal 12 meter van de erfgrans. De voorruimte die daardoor ontstaat mag gebruikt worden voor parkeren maar niet als buitenopslag. De terreininrichting is daarbij zo klimaatvriendelijk en groen als mogelijk (zie H4.5).



Groenblauwe dwarsverbinding

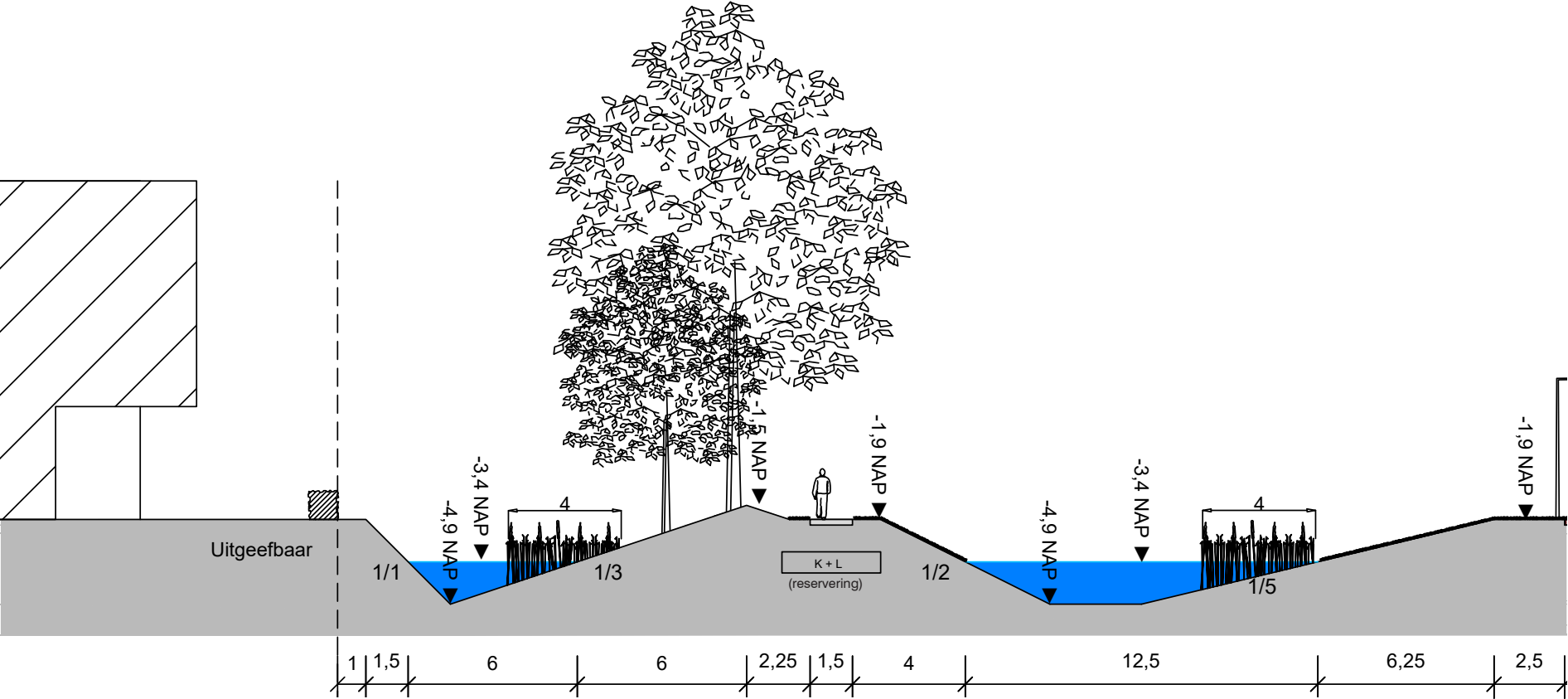
De dwarsverbinding heeft een eigen opbouw en is mogelijk nog aan veranderingen onderhevig in verband met een bestaande 20KV-leiding.

Aan de zuidzijde wordt de bestaande sloot gebruikt. Deze vormt de fysieke begrenzing van de achterzijde van een slag van het bedrijventerrein. De sloot wordt verbreed en het noordelijke talud wordt flauwer omhoog getrokken met een laag grondlichaam. Deze rand is ecologisch aantrekkelijk door de ligging op de zon. Aansluitend op het talud worden bosschages en struiken aangebracht om het zicht op de achterkanten van de bedrijven te ontnemen.

De middenstrook heeft een open, overzichtelijke parkachtige opzet met losse bomen van verschillende soorten voor biodiversiteit en variatie. Hier door heen loopt een halfverhard voetpad. Het voetpad wordt niet verlicht om de schijn van veiligheid te voorkomen en om stilte en duisternis te creëren voor dieren.

Aan de noordzijde ligt een brede sloot met flauw, ecologisch waardevol talud op het noorden. Deze gaat over in een berm met een bomenrij waar een zijstraat aan grenst. De berm is begroeid met bloem- en kruidenrijk grasland.

In de aansluiting van berm en zijstraat is een reservering voor een fietspad opgenomen om als nodig de verbinding naar de doorgaande fietsroute aan de westzijde met de fietspaden aan de oostzijde aan de Middenweg te maken. De bomen zorgen voor schaduw op het wegdek. Er staan vooralsnog geen bomen aan de noordzijde van de weg omdat hier glastuinbouwbedrijven kunnen komen en schaduw daar onwenselijk is. In de berm wordt met bloem- en kruidenrijk grasland gezaaid. Mochten er bedrijven komen waar dat geen bezwaar is, dan worden bomen en hagen alsnog aangeplant.



Dwarsprofiel groenblauwe dwarsverbinding (mogelijk nog aan veranderingen onderhevig in verband met een bestaande 20KV-leiding)

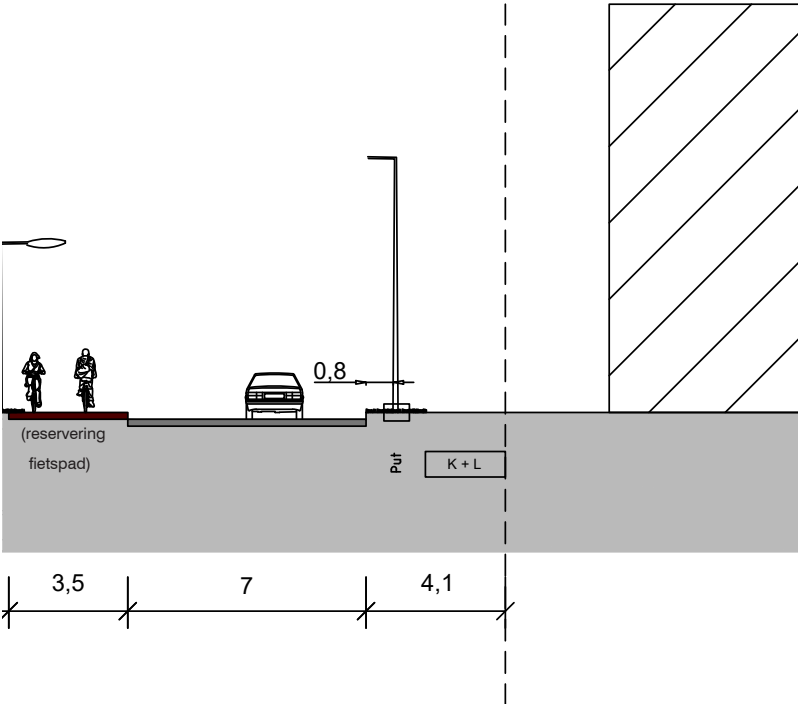
De dubbele sloot in de groenblauwe dwarsverbinding maakt het mogelijk watersystemen als nodig te scheiden maar ook water uit te kunnen wisselen, zodat overlast en afvoer beter beheerst kunnen worden. De kruisingen met de infrastructuur zijn vormgegeven als bruggen of vaarduikers, waardoor het systeem onderhouden kan worden met behulp van een maaiboot.

Voltooing in stappen

Het planconcept beschrijft een eindbeeld. De Vaandel zal zich gedurende een langere periode tot dat beeld ontwikkelen. De Vaandel Midden is grotendeels uitgevoerd. De Vaandel Noord vormt de voltooiing van het geheel. Essentieel is het realiseren van de hoofdontsluiting en de basis voor de groenblauwe structuur. Vervolgens kan het bedrijventerrein en de glastuinbouwlocatie in deelgebieden worden opgebouwd. Het uitgangspunt is dat al deze stappen zelfstandig kunnen functioneren.

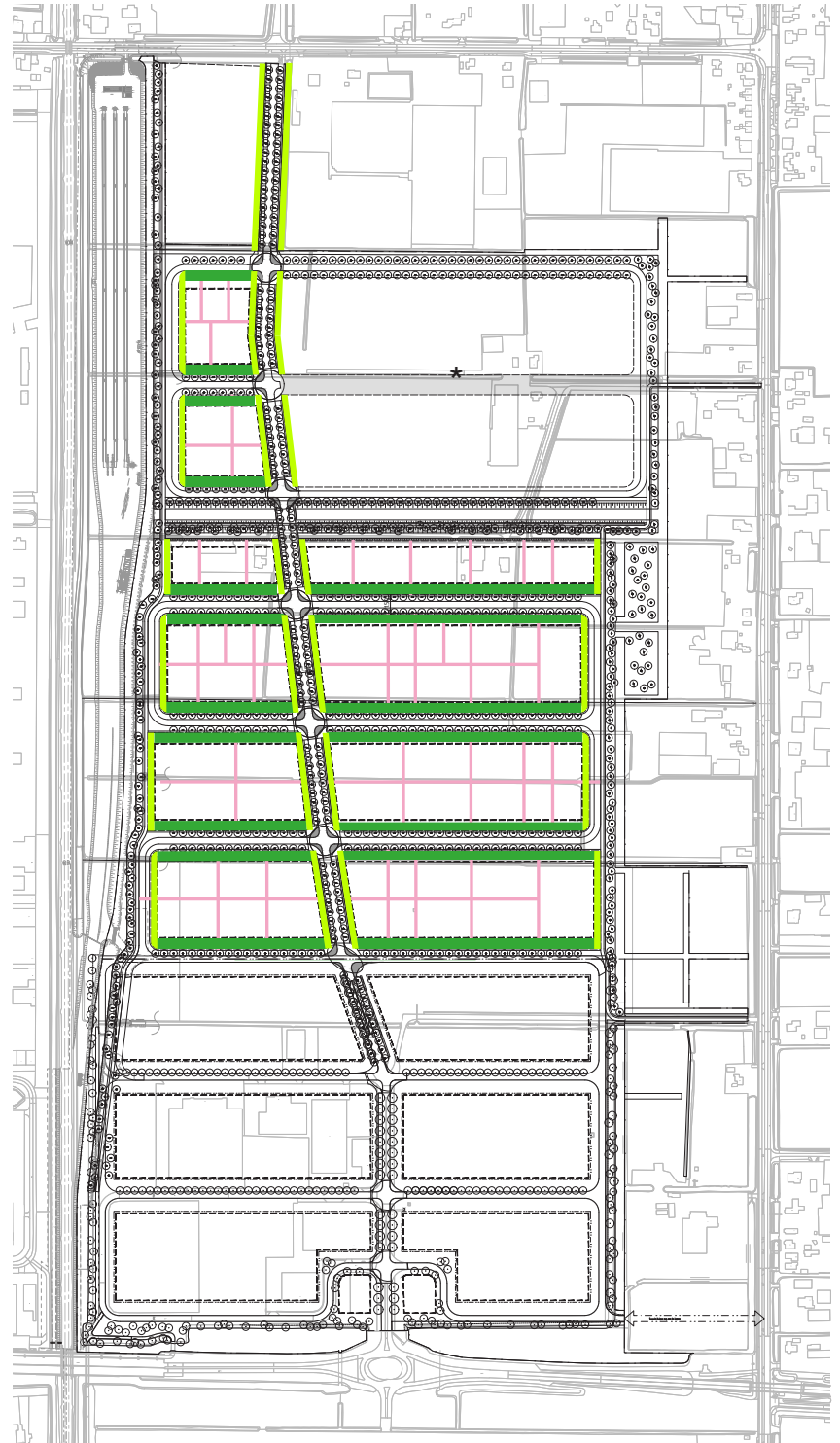
De Westfriyaweg vormt de hoofdontsluiting voor De Vaandel Midden en Noord. Om om het gehele bedrijventerreinen met alle gevestigde bedrijven van een goede doorstroming te voorzien, is alleen de toegang via de Westfriyaweg niet voldoende. De huidige locatie begint vol te raken, waarmee de maximum capaciteit van het bestaande wegennetwerk op De Vaandel ook langzaam bereikt wordt. De Vaandeldrager wordt daarom verbonden met de Hasselaarsweg in het verlengde van de Altonstraat. Deze aansluiting legt vooral lokale verbindingen met het Altongebied en het bedrijventerrein ‘De Zandhorst’. Daarnaast zorgt deze aansluiting ervoor dat de Middenweg ontzien wordt van transportbewegingen.

Naast de hoofdontsluiting wordt ook de groenblauwe structuur aangelegd met reserveringen voor verbindingen voor langzaam verkeer. De aanleg hiervan is een investering in kwaliteit, klimaat en leefbaarheid op voorhand. Groen krijgt tijd om tot wasdom te komen en een buffer te vormen voor de ontwikkeling, zowel planmatig als ruimtelijk. Daarnaast vormt de groene dwarsverbinding een functionele en visuele onderbreking tussen het bedrijventerrein en het glastuinbouwgebied.



4. Beeldkwaliteit architectuur en inrichting

- Bouwvlak**
-  calamiteitenzone
grens bouwvlak 2,5 m vanuit erfrens
 -  entreezone en parkeren
grens bouwvlak 12 m vanuit erfrens
 -  tuinzone
grens bouwvlak 7,0 m vanuit erfrens
 -  open zone
minimaal 21 meter breed, doorzicht van oost naar west
- ★ uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven



4.1 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van een bedrijventerrein begint bij de ruimtelijke structuur van het planconcept en de inrichting van de openbare ruimte. Daar is en wordt door de gemeente en het parkmanagement voor gezorgd.

Het creëren van samenhang tussen de individuele bouwwerken op het bedrijventerrein is de volgende stap om een herkenbare en duurzame kwaliteit voor De Vaandel Noord tot stand te brengen. Daarom gelden eenduidige regels voor invulling van de kavels, de gebouwen die daar op worden gebouwd en voor de inrichting van de terreinen. Alle onderdelen zijn even belangrijk en bepalen samen de kwaliteit.

In dit hoofdstuk worden de regels uiteengezet, welke verder worden uitgediept in de bijlagen.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Om de beeldkwaliteit te waarborgen en de ontwikkelende partijen te helpen tot goede plannen te komen, worden de bouw- en inrichtingsplannen op De Vaandel Noord begeleidt en getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Dijk en Waard. Nog voordat een omgevingsvergunning wordt ingediend, kan middels het planteam een planinitiatief worden getoetst in de CRK

Voor De Vaandel Noord wordt naar een sterk niveau en uitstraling van de vormgeving en detaillering van de bouwwerken en terreinen toegewerkt. Het inschakelen van een (geregistreerde) architect is daarom aan te bevelen om in goede communicatie met de CRK tot het gewenste plan te komen.

De plannen die worden voorgelegd en besproken zijn integraal. Dat betekent dat de positionering van het gebouw op de kavel, de architectuur en vormgeving van het gebouw en de inrichting van het terrein van het begin af aan onderdeel van de toetsing zijn. Naast duurzaamheid, materialen en detaillering van het bouwwerk wordt ook gevraagd naar welke soorten planten worden toegepast, welk bestratingsmateriaal er wordt aangebracht, hoe rijbewegingen van vrachtwagens zijn voorzien, en welke duurzaamheids-en klimaatadaptatiemaatregelen er zijn genomen in de terreininrichting. Hiervoor wordt aanbevolen om een tuin- en landschapsarchitect of -ontwerper te betrekken.

Toevoegen duurzaamheid en architectonische kwaliteit

Afwijken van het toetsingskader is mogelijk als de plankwaliteit, duurzaamheid, principes voor circulariteit en/of de architectuur naar het oordeel van de commissie van uitzonderlijke kwaliteit zijn en als voorbeeld kunnen dienen. Dergelijk initiatieven worden toegejuicht. Een afwijking moet dan wel goed gemotiveerd worden. In positieve gevallen kan onder begeleiding van de CRK afgeweken worden van de geldende regels. Het voorstel moet aansluiten bij ambities en kenmerken van De Vaandel Noord, goed worden ingepast in de omgeving en van overtuigende en hoogwaardige architectonische kwaliteit zijn.

4.2 Kavel

Bouwvlak bedrijven

Het bouwvlak wordt bepaald door de minimale afstand van het gebouw tot de erfgrens. Het bouwvlak wordt gedefinieerd door een calamiteitenzone en/of een parkeerzone. Voor de kavels die aan De Vaandeldrager of grenzen of op de koppen van de 'slagen' liggen, aan de oost- en westrand van het plangebied, is een tuinzone van toepassing.

Calamiteitenzone tussen bedrijven en kassen: een afstand van minimaal 2,5 m ingesteld tussen het bouwvlak en de erfgrens van onderlinge kavels, zodat de hulpdiensten voldoende toegang hebben. Deze zone dient vrij te worden gehouden van bebouwing en/of opstellen. Tussen gebouwen ontstaat zo een minimale afstand tussen van 5 meter.

Parkeerzone: een zone van 12 m tussen het bouwvlak en de zijstraat aan de voorzijde van de kavel waarin geparkeerd kan worden en de toegang voor laden en lossen wordt verzorgd.

Tuinzone: een zone van 7 m tussen het bouwvlak en De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten aan de groenblauwe zoom, waarmee het gebouw zich kan representeren naar de hoofdstructuur.

Zone voor opslag en losstaande installaties: de opslag vindt plaats binnen het volume van het gebouw, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Bebouwingspercentage bedrijven

Bedrijventerrein: voor alle kavels geldt hetzelfde minimum en maximum bebouwingspercentage; minimaal 50% en maximaal 60% van het kaveloppervlak moet worden bebouwd. De ruimtelijke voorwaarde daarbij is dat gebouw en terrein om elkaar zijn afgestemd en de terreininrichting aangenaam en geordend is; opslag en losse elementen zijn in het gebouw opgenomen of achter de uiterste gevellijn geplaatst en er is ruimte voor groen(e gevels).

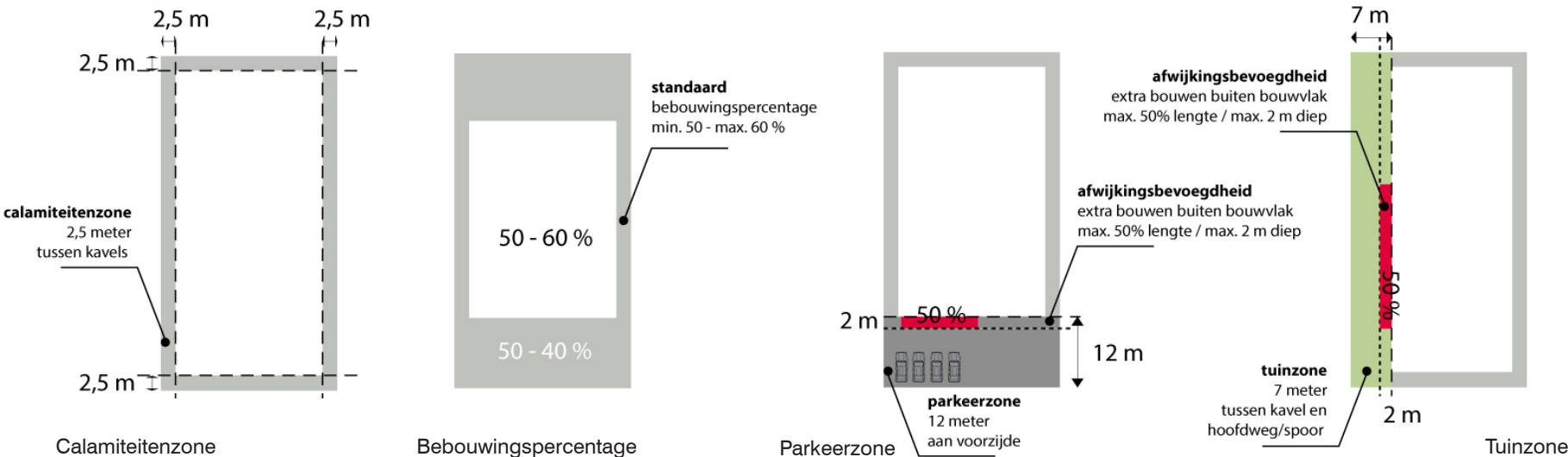
Afwijkingsbevoegdheid

Er bestaat de mogelijkheid om, onder voorwaarden, voor de naar de straat gekeerde gevels extra bebouwing (geen kas zijnde) te realiseren buiten het aangegeven bouwvlak over 50% van de kavelbreedte en een maximale diepte van 2 m.

De extra uitbreiding dient bij te dragen aan één of meer van de volgende aspecten:

- het versterken van de plasticiteit in de gevel;
- het accentueren van de (gebouw) entree;
- het benadrukken van locatiespecifieke eigenschappen.

In bijlage 1: Kavelpaspoort worden de regels voor de bedrijfskavels nader uitgewerkt.



Bouwvlak kassen

Kassen nemen een groot oppervlak in en daarvoor gelden aanvullend daarop specifieke eisen.

Randzone kassen: een afstand van minimaal 5 m, ingesteld tussen het bouwvlak en de insteek van de sloot, tussen het bouwvlak en de zijkant van een dienstweg van de kas en tussen het bouwvlak en de groenblauwe zoom, zodat de hulpdiensten voldoende toegang hebben. Deze zone dient vrij te worden gehouden van bebouwing en/of opstallen.

Tuinzone: een zone van 7 m tussen het bouwvlak en De Vaandeldrager, waarmee het gebouw zich kan representeren naar de hoofdstructuur.

Open zone: oost-west gelegen zone van minimaal 21 m breedte, door het deelgebied voor glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven, welke over de gehele breedte van De Vaandel Noord een doorzicht biedt over de verbinding voor langzaam verkeer naar de Middenweg.

Bebouwingspercentage kassen

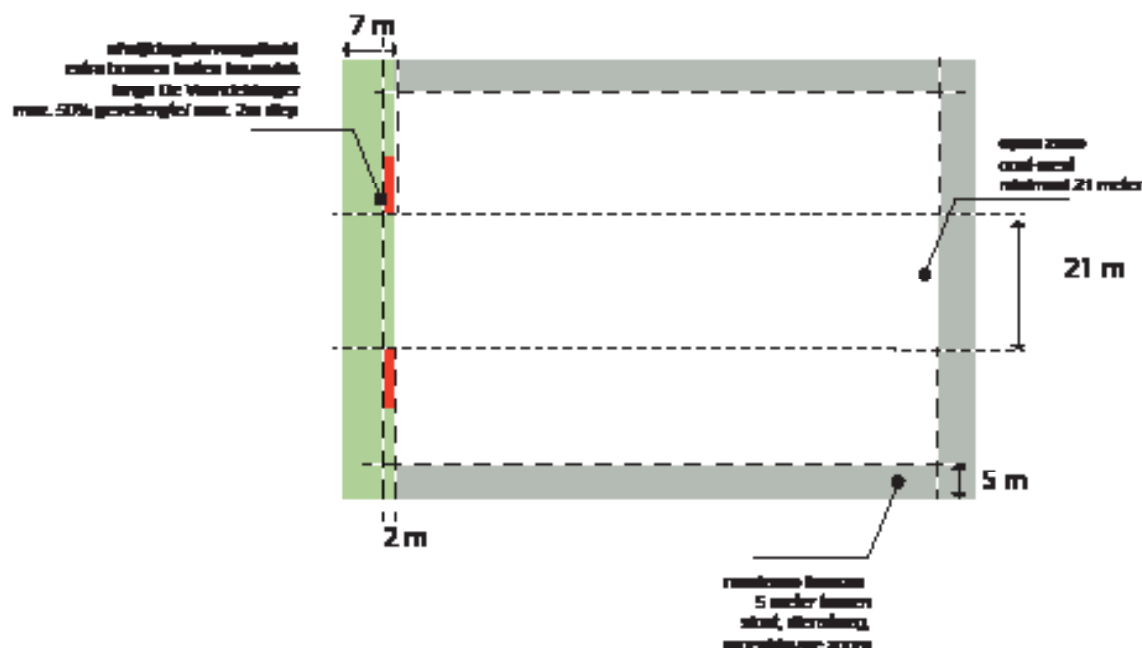
Glastuinbouwbedrijven en kassen behorende bij glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid: geen bebouwingpercentages maar de beperkingen door de randzone, tuinzone en open zone zoals hiervoor beschreven.

- De afwijkingbevoegdheid zoals voor bedrijven is beschreven op de naastliggende pagina is hier alleen geldig aan De Vaandeldrager uitgaande van een kantoor-of hoofdgebouw.

Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid zonder kas: gelden dezelfde bebouwingspercentages als voor bedrijven op het bedrijventerrein.

- De afwijkingbevoegdheid zoals beschreven bij bedrijven op de naastliggende pagina hiernaast is hier ook geldig.

In bijlage 1: Kavelpaspoort worden de regels voor de glaskavels in het deelgebied voor glastuinbouw nader uitgewerkt.



Randzone kassen, tuinzone, en open zone (uitgaande van glastuinbouwbedrijf)

4.3 Gebouw in massa en positie

Massa

Er wordt naar een zo eenduidig mogelijke massa op het bouwvlak toegewerkt. Dat betekent dat installaties, fietsenstalling, opslag etc, zo veel als mogelijk binnen het volume van het gebouw worden mee-ontworpen.

Kaveltypes en positionering

Binnen de verkaveling kan een onderscheid gemaakt worden naar verschillende kaveltypes, al naargelang hun specifieke locatie in het plan. Om het raamwerk optimaal tot zijn recht te laten komen is het van belang dat de architectuur van het gebouw reageert op de specifieke context. In het plan zijn verschillende kaveltypes aanwezig:

De middenkavels zijn de kavels die slechts met een zijde aan de openbare ruimte, in dit geval de zijstraat, grenzen.

Inzet: niet zichtbaar vanaf hoofdstructuur dus zoveel mogelijk vrijheid, representatieve gevel aan de zijstraat.

De hoekkavels zijn de kavels die met een zijde aan De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten aan de groenblauwe zoom grenzen en met een zijde aan een zijstraat.

Inzet: beeldbepalend voor uitstraling en continuïteit De Vaandeldrager dus representatie langs de De Vaandeldrager met o.a. hoekaccent.

De glaskavels liggen binnen het deelgebied voor glastuinbouw en grenzen aan De Vaandeldrager, de groenblauwe zoom en de zone van het lint langs de Hasselaarsweg. Eventuele glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt primair aan de westzijde, aan De Vaandeldrager, ontwikkeld.

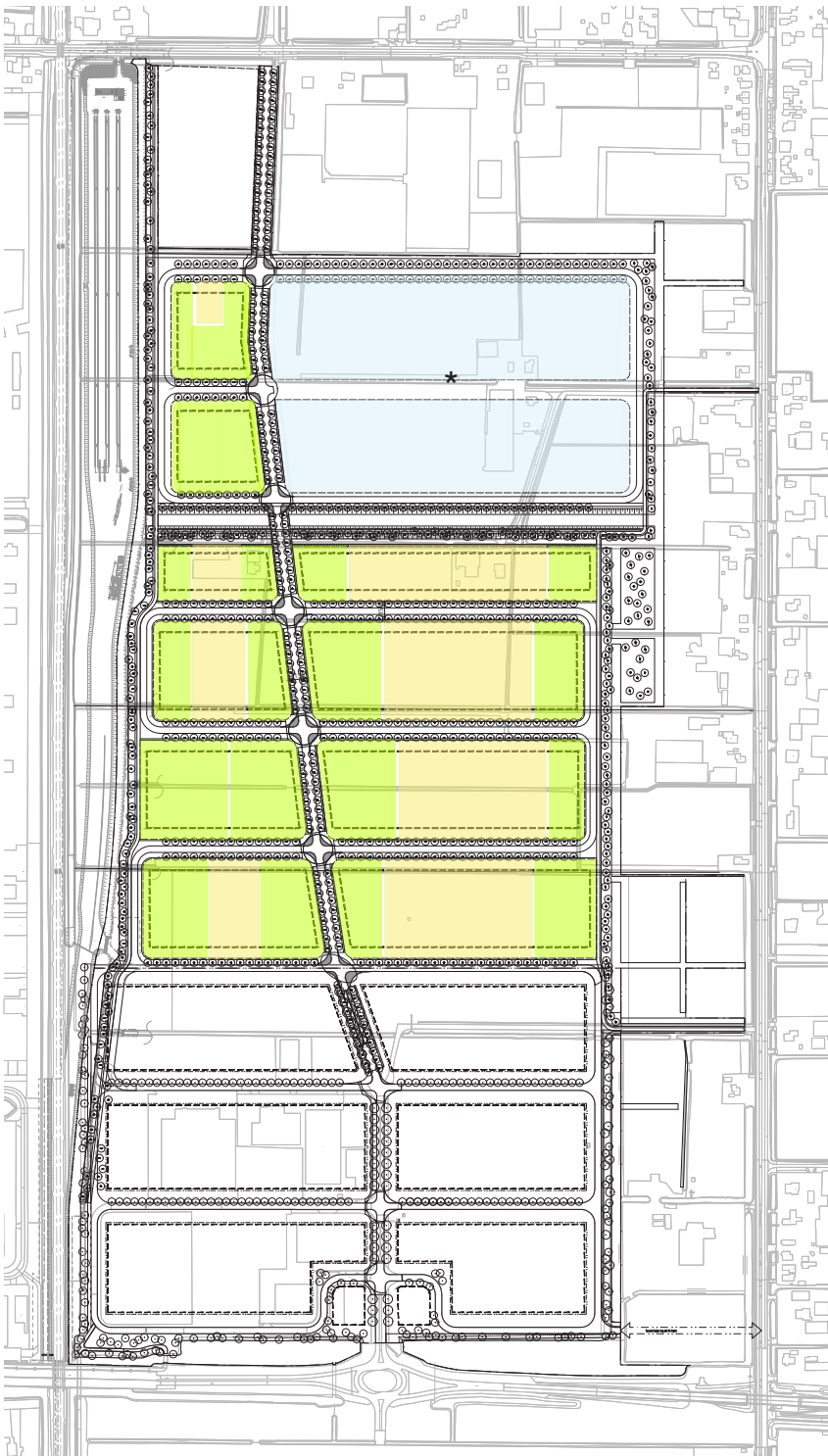
Inzet: verzorgd geheel van kas en ondersteunende gebouwen en functies met eenduidige en eenvoudige randen en representatie langs De Vaandeldrager met o.a. hoekaccent.

In de bijlage ‘kavelpaspoorten’ zijn de regels voor de verschillende kaveltypes verder uitgediept.

Kaveltypes

-  middenkavels
-  hoekkavels
-  glaskavels

★ uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven



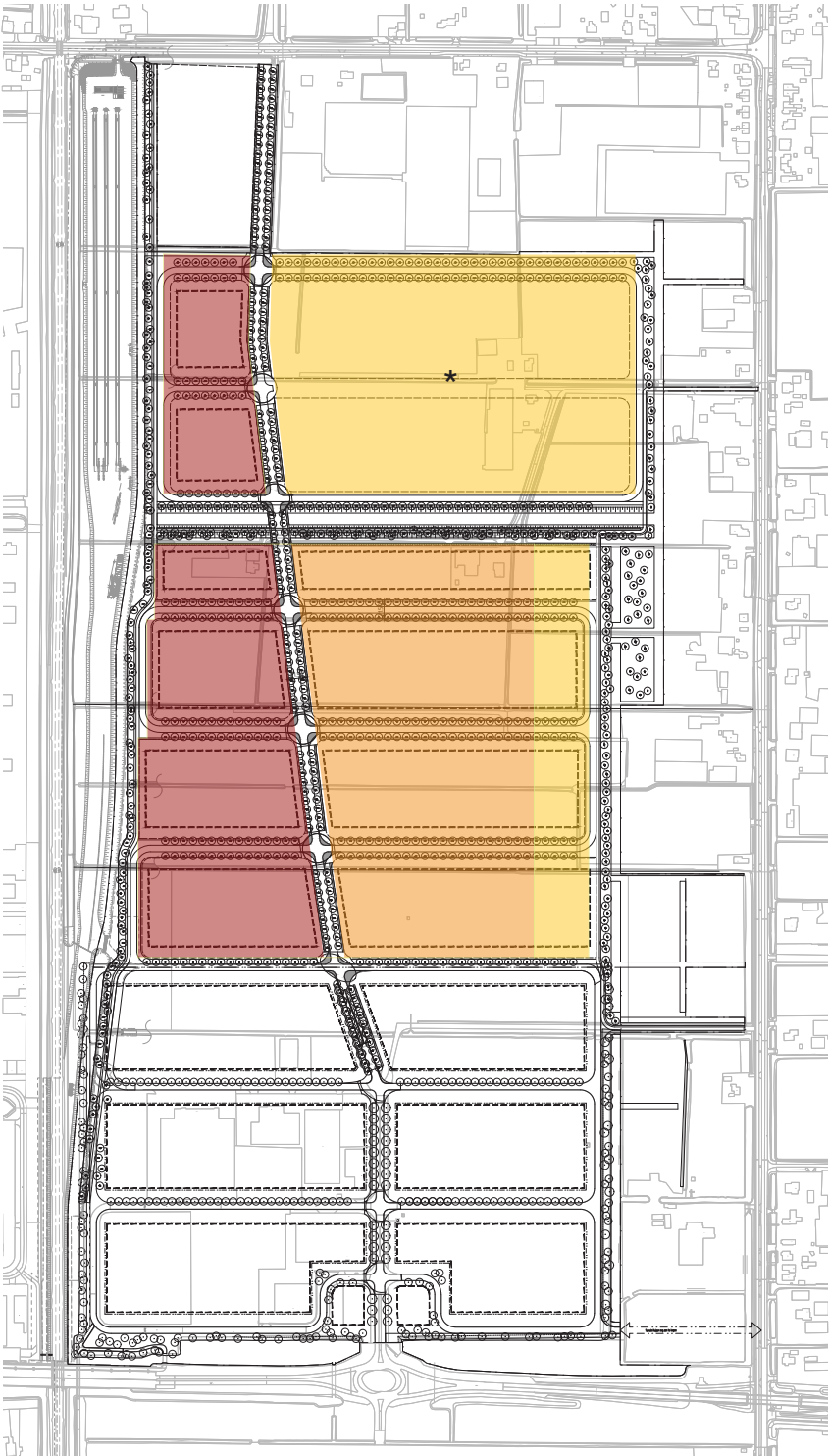
Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte is begrensd. Langs de groenblauwe zoom achter de Middenweg bedraagt deze maximaal 12 meter en in het overige gebied maximaal 18 meter.

De maximale bouwhoogte voor de kaskavels (waar zowel kassen als glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid een plek kunnen vinden) bedraagt maximaal 12 meter om zich te verhouden tot de kassen en tot de bebouwing langs de Hasselaarsweg.

- Bouwhoogte**
-  maximaal 10 meter
 -  maximaal 12 meter
 -  maximaal 18 meter

★ uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven



4.4 Architectuurprincipes

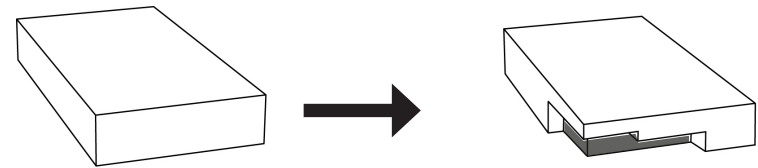
Uitstraling en volume

De functie en het functioneren van het bedrijf wordt duidelijk in de vormgeving van het volume van het gebouw en in het realiseren van aantrekkelijke gevels en uitsparingen die transparantie en duidelijkheid geven aan de activiteiten die er plaatsvinden. Circulair en duurzaam bouwen wordt aangemoedigd.

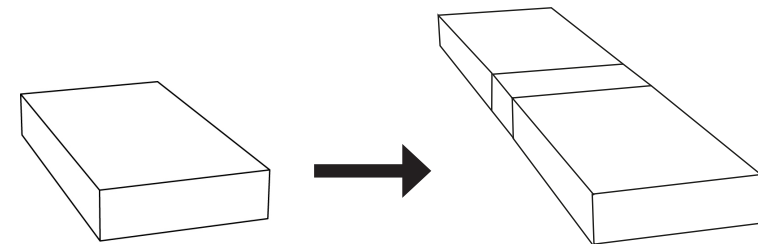
In de gebouwworm wordt gestreefd naar samenhang. Aan de basis van alle gebouwen staat de monoliet als standaardvoorbeeld. Dit betekent dat het een helder volume betreft, dat uit één stuk lijkt te zijn gehouwen. Dit sluit aan bij de functionaliteit en het karakter van de loodsen die veelal worden aangetroffen op bedrijventerreinen. Om een zekere schaal, differentiatie en plasticiteit te krijgen, kan het volume vervolgens worden bewerkt. De bewerking kan bestaan uit het maken van uitsparingen in een volume.

Gebouwen (niet kas zijnde) met gevels langer dan 90 meter worden opgebouwd uit meerdere volumes zodat maat en schaal aansluiting vinden bij de overige volumes binnen de structuur van slagen. Daarbij wordt gereageerd op het ritme van de slagen, bijvoorbeeld door een open zone met een uitsparing of een transparante doorsnijding van het volume.

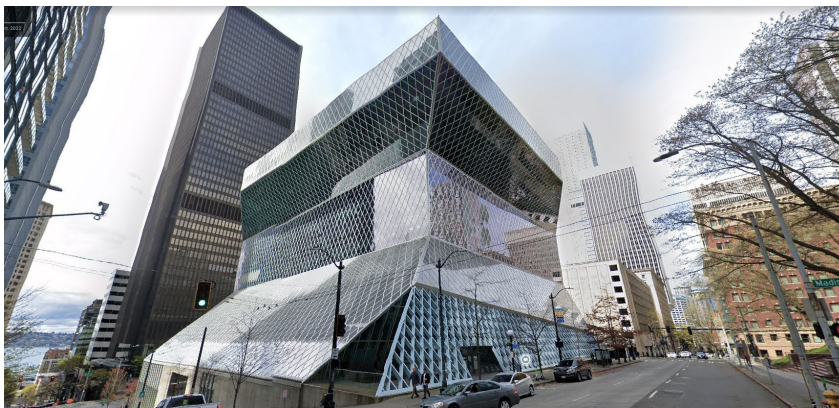
Kassen zijn autonome bouwwerken met eigen uitdrukking en uitstraling. Ondersteunende bouwwerken zoals kantoor en overslag vinden wél de basis in de monoliet.



volume bewerken door uitsparing



grote gebouwen opbouwen uit meerdere volumes



Voorbeeld van een uit één stuk is gehouwen monolithisch bouwwerk, het beeld is geen directe referentie voor De Vaandel, maar geeft de mogelijkheden van de gekozen bouwvorm aan. (bron: google maps)



monoliet: een enkelvoudig volume

Uitsparingen en geleding

Indien nodig krijgen gebouwen structuur, oriëntatie en accenten door het maken van uitsparingen in het volume of ritmiek in de gevel aan te brengen. De daklijn van het bouwwerk moet daarbij doorlopen om het volume helder te houden. De uitsparingen worden ingevuld met eenduidige vlakken, helder van samenstelling zowel in kleur als in detaillering. In de bijlage detaillering wordt nader ingegaan op het creëren van eenduidige vlakken.



monoliet met plastische gevel door verticale geleding

Bij grotere bouwwerken die een standaardkavel overstijgen is nadere geleding van het hoofdvolume gewenst. Dit is zowel horizontaal uit te werken als verticaal en door gevels plasticiteit en ritmiek te geven. Een andere mogelijkheid is de samenstelling van de gevelplaten te verrijken of patronen of gevel-‘wrapping’ toe te passen.



verticale geleding groter bouwwerk (bron: google maps)



gebouw als monoliet op De Vaandel Midden



monoliet met uitsparing

Oriëntatie en gevelopeningen

Het gebouw kan reageren op zijn omgeving door bijvoorbeeld het uitlichten van de entree, de hoek of de gevel. Ter ondersteuning van de sociale veiligheid en de ruimtelijke beleving hebben de gevels van de gebouwen openingen aan de zijdes grenzend aan de openbare ruimte. Deze openingen bevinden zich op ooghoogte en beslaan minimaal 40% van de lengte van de gevel. Dit geldt ook voor gebouwen die dwars over een slag gelegen zijn en daarmee aan beide zijstraten een gevel hebben.

De afwijkingsbevoegdheid kan gebruikt worden om interactie te creëren tussen de voorgevel en de omgeving door deze buiten het bouwvlak te plaatsen.



gebouwen kunnen reageren op de omgeving met een accent en openingen

Kleur en materiaal

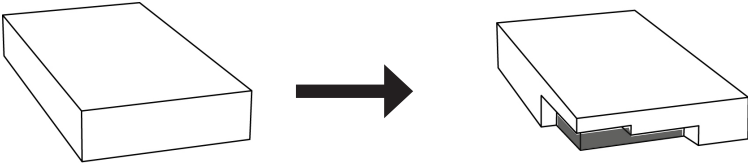
Het basisvolume waaruit een gebouw is opgebouwd heeft één kleur. De vlakken die ontstaan door uitsparingen in het volume kunnen een andere kleur of materialisatie krijgen.

De kleur van het gebouw bevindt zich in de range van lichtere tinten om opwarming van gebouw en omgeving tijdens warme perioden te reduceren: wit, metaalkleur, lichtgrijs, grijs. Materialisatie, zoals plaatmateriaal, (gemêleerd) lichtbruine baksteen of onbeschilderd hout en glas moet voorzien worden van een hoge kwaliteit. Daarbij dient er te worden gezocht naar een afwisseling tussen de kleur en materialisatie van naastliggende gebouwen, zodat een prettige menging van kleurtonen op het terrein ontstaat.

- Uitsparingen en geleding lenen zich ook goed voor het toepassen van glas. Glas, op deze wijze toegepast, is transparant en helder van toon, geen spiegelglas.
- Uitsparingen, en bijvoorbeeld plinten zijn eveneens geschikt voor het realiseren van groene gevels (zie bijlage ‘detailering’).



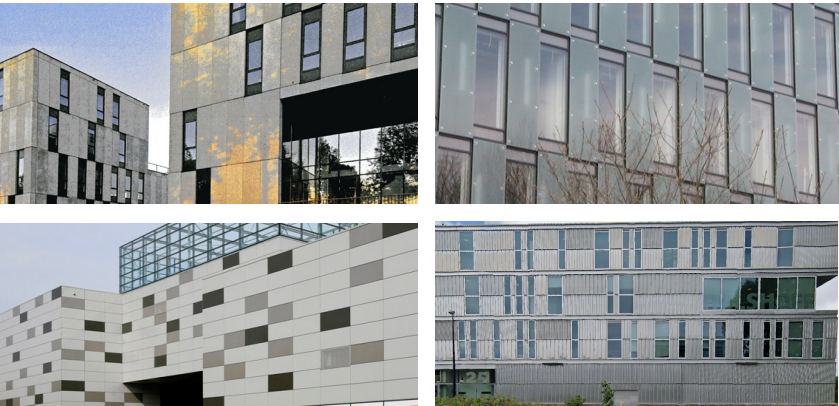
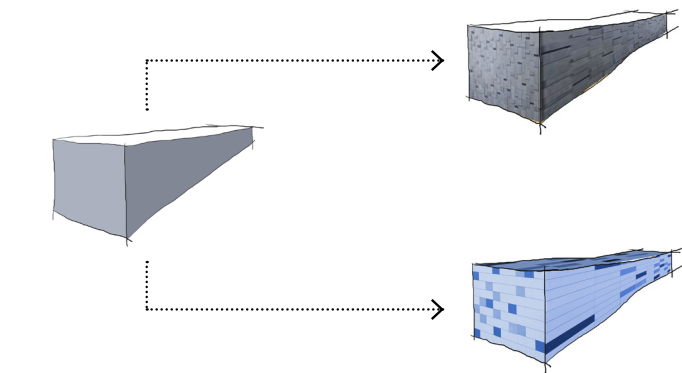
kleurgebruik
range wit (bij benadering): wit: ral: 9002/9003,
range grijs (bij benadering): ral: 7040-7047)



één kleur per volume(deel) + accentkleur voor bewerking

Patronen / gevel-‘wrapping’

In plaats van voor een hoofdkleur kan er ook gekozen worden voor een patroon. Dit patroon wordt als het ware als pakpapier om het volume getrokken en zorgt op deze wijze voor eenheid in verscheidenheid. Het patroon vindt in kleurstelling aansluiting bij de het kleurgebruik. Ramen kunnen ook een onderdeel zijn van het gevelpatroon.



een gevelpatroon in plaats van een gevelkleur

Detaillering

Aandacht gaat uit naar de uitwerking van detaillering van de aansluiting van het gebouw op het maaiveld, aansluitingen van gevelhoeken van het gebouw en eventuele gevelopeningen, de entree van het gebouw, en bij materiaalovergangen. In de bijlage ‘detaillering’ wordt daarnaast dieper ingegaan op draaiende delen en kozijnen, buitenzonwering en groene gevels.

Installaties

Technische installaties zoals zonnepanelen, koeling, waterreservoirs, trafo’s en warmtebuffers worden mee-ontworpen in het volume van het gebouw.

Indien zichtbaar of aan de buitenzijde van het volume krijgen technische installaties een functionele en onopvallende uitstraling (grijs/metaal/zwart/wit).

Installaties op het terrein die uit meerdere vormen, verbindingen volumes zijn samengesteld, worden ingepast binnen een eenduidig vormgegeven transparant scherm met technische uitstraling (geperforeerd metaal, strekmetaal, en dergelijke) of een uitstraling die past bij de architectuur en detaillering van het gebouw (bijvoorbeeld hout, toepaste zonwering, etc.)

Installaties op het dak worden achter een verhoogde rand ingepast door het doortrekken van de gevel, waarmee bedrading, constructie en stellages uit het oog worden ontnomen en er een rustig beeld ontstaat.



een gevelpatroon in plaats van een gevelkleur

4.5 Terreininrichting

Hagen

Alle percelen in De Vaandel zullen een haag krijgen als begrenzing van het erf. De hagen dragen bij aan het groene karakter van het bedrijventerrein en verhogen de representativiteit. Daarnaast dienen zij als afbakening van de openbare ruimte. Daardoor is deze minder afhankelijk van de gevels van de bedrijfsbebouwing, met als voordeel dat deze vrijgegeven kan worden zonder dat dit tot een rommelig beeld leidt. Een voordeel is ook dat de haag het zicht ontnemt aan de auto's op het voorterrein, zodat deze het beeld niet domineren.

De hagen zijn verplicht en bevinden zich op het eigen perceel als onderdeel van de 12 meter zone voor het gebouw. De hagen zullen worden geplant en onderhouden vanuit het parkmanagement. De eigenaren zullen hiervoor een afdracht betalen. De hoogte en de breedte van de haag bedragen 1 meter.

Ten behoeve van de variatie is gekozen voor drie duurzame soorten, welke over het plan verdeeld worden zoals weergegeven in de nevenstaande kaart. Het resultaat van deze spreidingstoestand is dat een profiel telkens door twee verschillende hagen wordt begrensd.

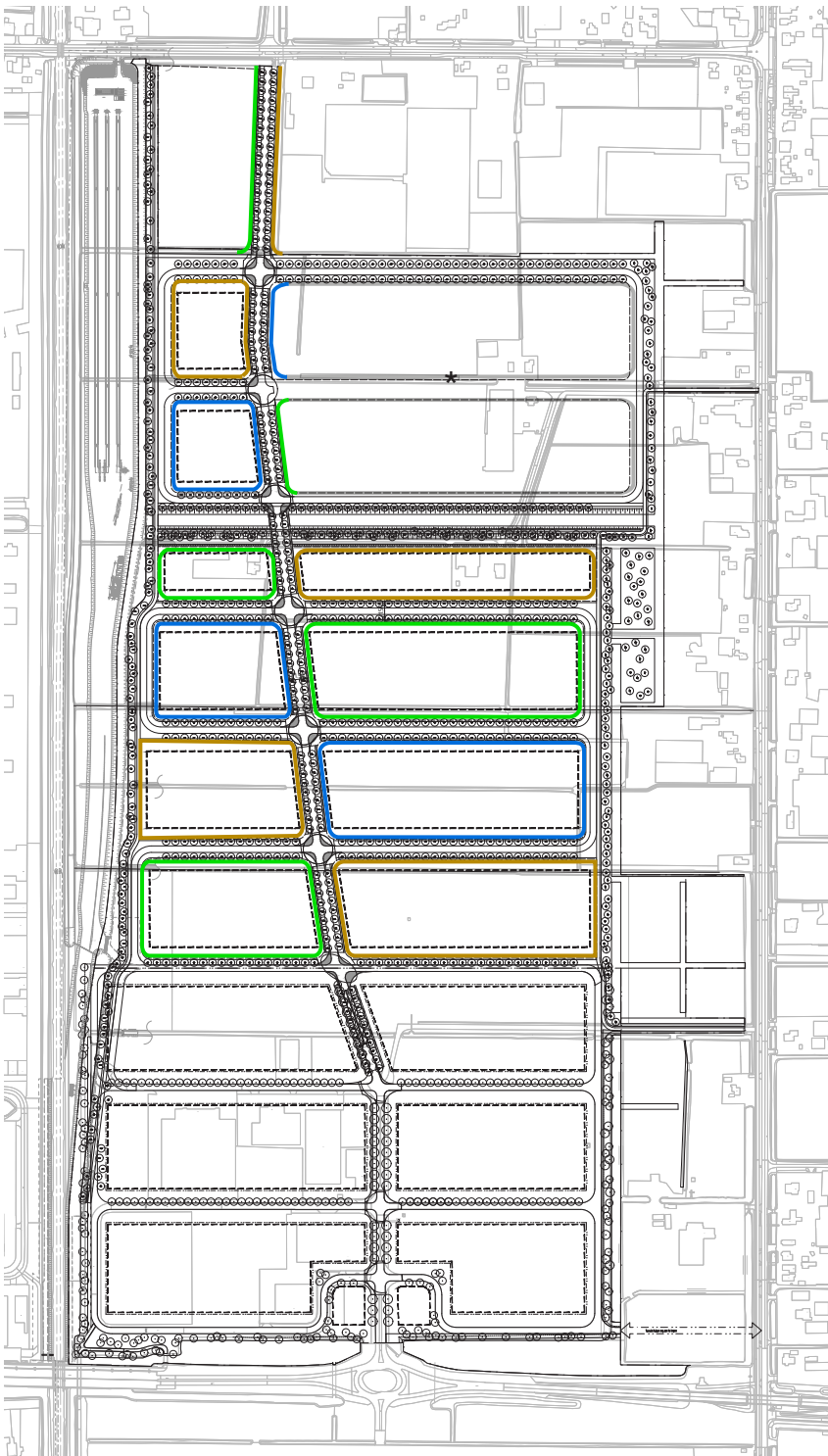
Erfscheiding & inritten

haag Liguster
Ligustrum ovalivolum

haag Beuk
Fagus sylvatica

haag Veldesdoorn
Acer campestre

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

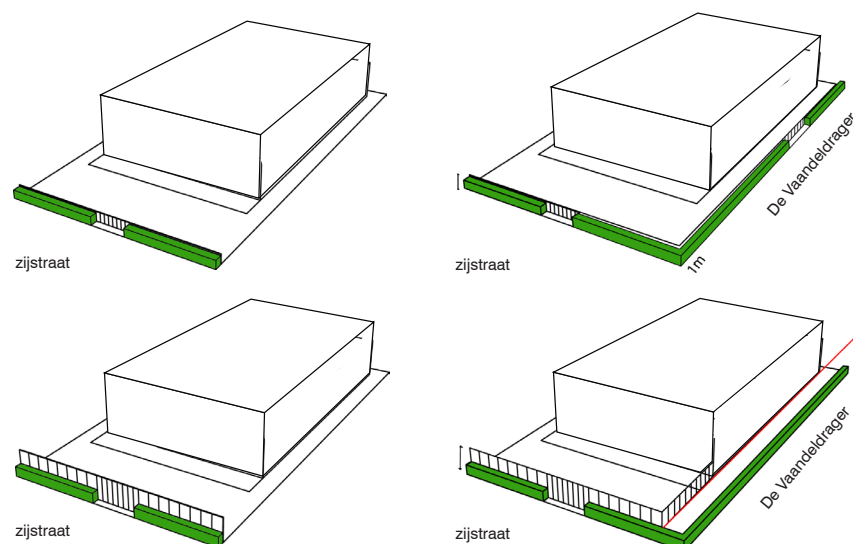


Hekwerk en inrichtingselementen

Achter de hagen mag een hekwerk worden opgericht, mits dit een hekwerk met spijlen is en van de kleur antraciet (RAL 7016). Het hekwerk mag aan de zijstraten maximaal 2,0 meter hoog zijn. Aan de zijden van kavels die grenzen aan De Vaandeldrager mag het hekwerk maximaal één meter hoog zijn. Mits geplaatst achter de uiterste grens van de bebouwing (7meter rooilijn) en achter de tuinzone, mag het hekwerk aan De Vaandeldrager 2,0 meter hoog zijn.

Inrichtingselementen, zoals straatmeubilair, lichtmasten en vlaggenmasten zijn eveneens antracietkleurig (RAL 7016) of worden in hout met de natuurlijke kleur uitgevoerd.

Verharding is wordt uitgevoerd in overwegend grijze tinten. Markeringen daarin zijn anthraciet.



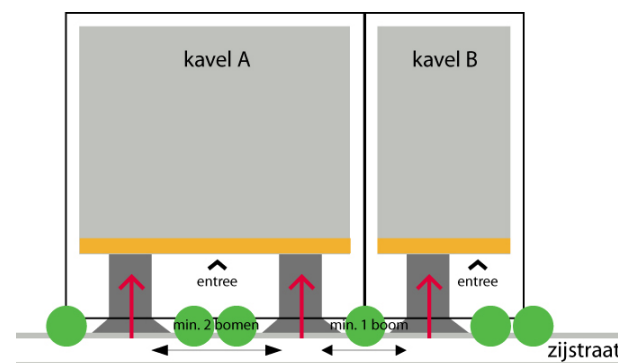
principe erscheiding combinaties haag + hekwerk

Inritten en laden & lossen

Het is in verband met veiligheidsredenen niet mogelijk om een inrit te maken direct aan De Vaandeldrager.

Alle kavels worden voor de auto en vrachtwagen ontsloten vanaf de zijstraten. Ten behoeve hiervan wordt ter plaatse van de grasbermen in het openbaar gebied een oprit aangelegd tussen de feitelijke erftoegang en de rijbaan. Het aantal opritten dat gemaakt mag worden is afhankelijk van de breedte van de kavel. Als voorwaarde voor de kavels aan de zijstraten geldt, dat de inritten zodanig ver uit elkaar liggen dat er tussen twee inritten van hetzelfde perceel aan één zijstraat twee bomen geplaatst kunnen worden. De plantafstand tussen de bomen is 8 meter. De afstand tussen de inritten van aan elkaar grenzende percelen is zodanig dat er ruimte is voor ten minste één boom. Inritten zijn maximaal 10 meter breed. Voetgangersentrees met een breedte van maximaal 1,5 meter zijn ook toegestaan. Deze worden ontsloten vanaf het voetpad.

Vervoersbewegingen (draaien en keren) en parkeren dienen op eigen terrein plaats te vinden. Aandacht moet uitgaan naar de afstemming van het ontwerp van het gebouw en de bereikbaarheid met (verschillende typen) vrachtwagens om ongewenst gebruik van de wegen en inritten te voorkomen. Met name bij het positioneren van loadingdocks en specifiek de verdiepte ligging daarvan. Een hellingbaan voor laden en lossen wordt niet direct aan de openbare ruimte gelegd, zodat bij het manoeuvreren niet de gehele zijstraat belast wordt. Dit betekent dat de hellingbaan veelal achter de parkeerzone moet worden geplaatst. Bij het voorleggen van het inrichtingsplan moet met standaard rijcurves aangetoond worden dat de hellingbaan op de juiste positie ligt en de zijstraat niet onnodig wordt belast.



principe inritten

Groen

Ten behoeve van de biodiversiteit, duurzaamheid, verkoeling en het vasthouden van regenwater wordt het eigen terrein zo groen als mogelijk ingericht. Waar geen noodzaak is voor verharding wordt voor een groen alternatief gekozen zoals bomen, bloem en kruidenrijk gras, heesters, vaste planten of een combinatie daarvan. Het toepassen van bomen in rijke plantvakken heeft de voorkeur omdat hiermee naar verhouding veel klimaateffect wordt verkregen door schaduw en de toepassing als zonwering.

Bij de toepassing van planten en bomen wordt gelet op de waarde voor de biodiversiteit. Bomen zijn inheems en gebiedseigen en dragen bij voorkeur bloesem en vrucht (bijvoorbeeld meidoorn, lijsterbes, sierappel). Planten zijn bij voorkeur meerjarig en worden in een rijk geschakeerde en gevarieerde samenstelling (bloei, kleur, etc) aangeplant.



groen en opvang water waar geen noodzaak is voor verharding

Tuinzone

De tuinzones aan De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten zijn belangrijk voor de presentatie van het gebouw aan de weg en de aansluiting op de openbare ruimte. De groene inrichting hiervan wordt vereist.

De uitwerking daarvan is in samenstelling gelijkend en in uitstraling gelijkwaardig aan de tuinzone van de Delta 1. Daarbij gelden de voorwaarden van de toepassing van groen zoals hiernaast beschreven.



tuinzone op De Vaandel-Midden

Parkeren

Het parkeren voor personeel en bezoekers dient op de eigen kavel plaats te vinden. Dit mag overal op de kavel, met uitzondering van de calamiteitenzone en de tuinzone. Het parkeren kan plaatsvinden:

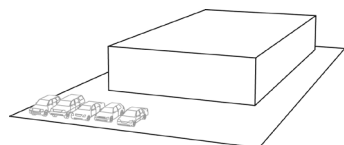
- op maaiveld voor / naast / achter het gebouw;
- op maaiveld onder het gebouw;
- op het gebouw;
- (half) verdiept onder het gebouw.

In aantallen dient het te voldoen aan de normeringen zoals opgenomen in het parkeerbeleid.

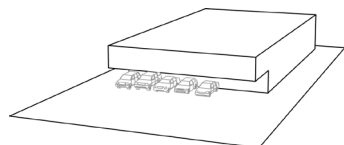
De parkeerplaatsen dragen bij aan het groene uiterlijk aanzien van het bedrijventerrein. Daarnaast biedt het kans om zoveel mogelijk hemelwater te infiltreren in de bodem, eventueel met een waterbergend cunet. Het uitgangspunt is daarom dat parkeren gebeurt met open verharding met groen.

Er dient rekening te worden gehouden met een afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelgrens in verband de ontsluiting in het geval van calamiteiten.

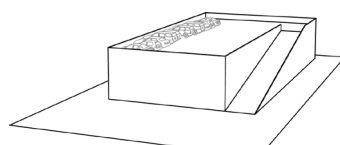
In de bijlage kavelpaspoorten is per kaveltype specifiek aangegeven welke ruimte op de kavel gebruikt kan worden voor parkeren.



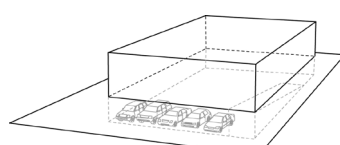
op maaiveld



op maaiveld onder het gebouw



op het gebouw



verdiept onder het gebouw



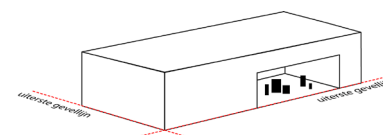
open verharding voor parkeerplaatsen



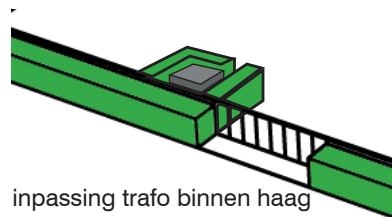
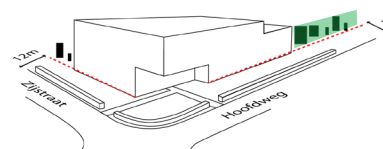
Opslag, stalling, installaties en andere losse elementen

De opslag van goederen, het stallen van fietsen en het plaatsen van installaties, vindt plaats binnen het volume van het gebouw.

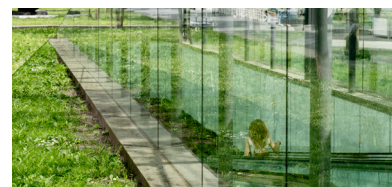
- als dit niet mogelijk is oplossen achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak)
- Niet binnen een afstand van 12 meter tot de erfgrans zijstraat.
- Niet binnen de tuinzone (7 meter van erfgrans).
- Opslag naast de tuinzone langs De Vaandeldrager wordt achter en eenduidig vormgegeven transparant scherm (geperforeerd metaal, strekmetaal of hout of een andere daar op lijkende toepassing) of een groen, begroeid scherm ingepast, overeenkomstig de detaillering en materiaaltoepassing van het gebouw.
- Niet binnen een afstand van 5 meter tot de erfgrans van een buurterf.
- Voor trafohuisjes geldt een uitzondering, omdat deze vrijwel altijd op de erfgrans aangebracht worden. Trafohuisjes worden voor de bereikbaarheid achter de haag en naast de inrit geplaatst en ingepast binnen een haag, aansluitend op de soort haag op de perceelsgrens. Voor trafo's voor openbaar gebruik is het ook de ambitie deze in te passen binnen een haag of ander opgaand groen. Trafo's hebben een functionele en onopvallende uitstraling (grijs/metaal/zwart/wit). De gemeente streeft ernaar om met Liander tot eenduidige toepassing van het type trafohuisjes op De Vaandel Noord te komen.



opslag binnen het volume



inpassing trafo binnen haag



opslag achter een scherm of groen ingepast langs tuinzone

Bijlage 1. Kavelpaspoort

Middenkavels

De middenkavels liggen aan de zijstraten. Zij hebben een gevel aan de openbare ruimte een gevel die representatief dient te zijn. Het is van belang om samenhang te creëren tussen het gebouw en de terreininrichting.

Om tot een zekere detaillering te komen langs de zijstraat wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel een zekere plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen. De gebouwentree bevindt zich idealiter in de gevel aan de straatzijde.

Regels

Representatieve zijde: zijstraat

Extra aandacht:

- Samenhangende inrichting tussen gebouw en terrein, en een groene terreininrichting.
- Gebouwen die dwars over een slag gelegen zijn hebben aan beide zijstraten een gevel die representatief is.
- Groen kan als middel ingezet worden om een aangename en representatieve gevel te geven, bijvoorbeeld bij gebouwen die grenzen aan beide zijstraten.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

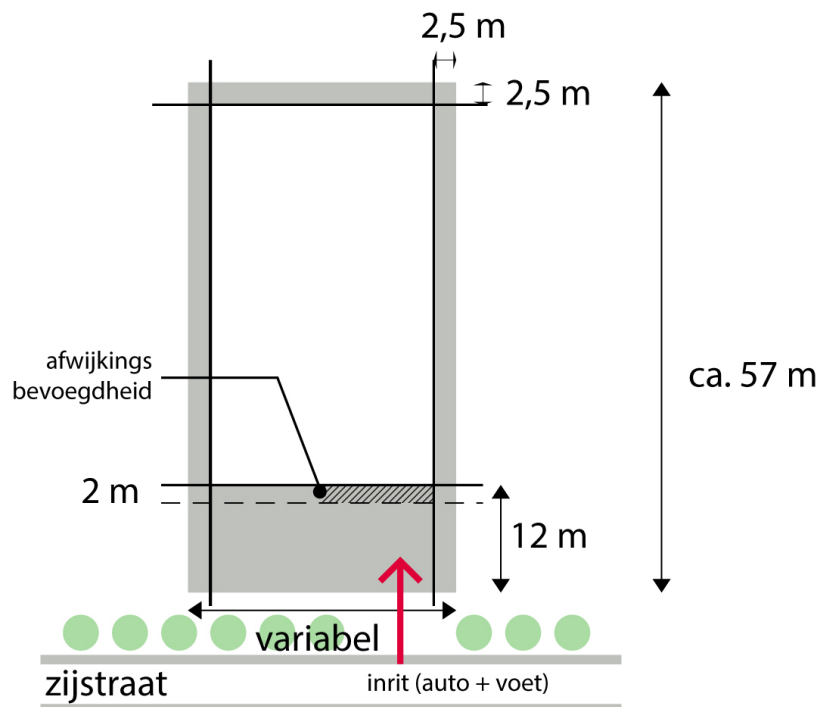
- De ontsluiting voor auto's, fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrans)

- Achter-/zijkanten aansluiting andere kavels: 2,50 m calamiteitenzone
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone

Regels bebouwingspercentage

- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

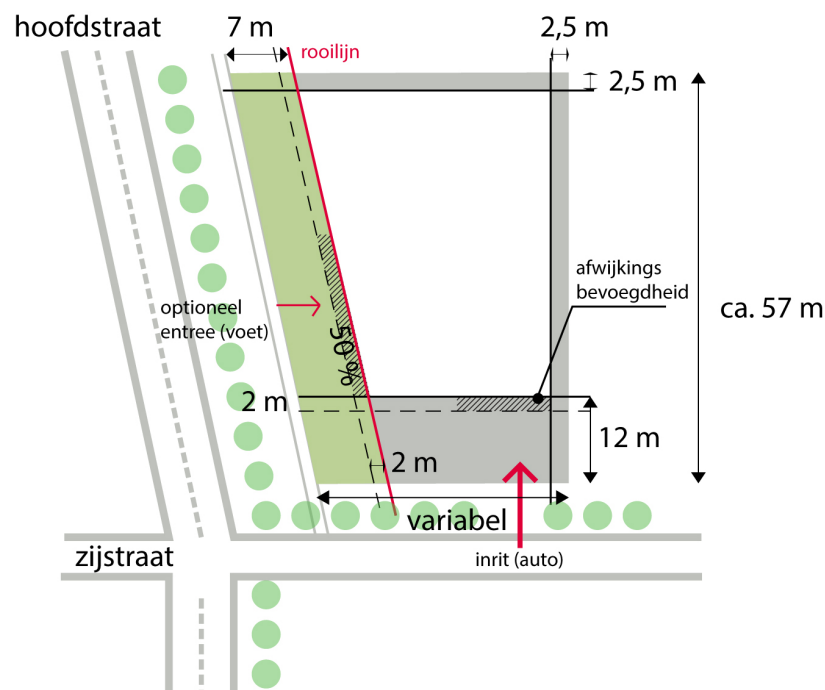


Hoekkavels

De hoekkavels zijn de kavels die met een zijde aan De Vaandeldrager en de groenblauwe zoom (langs opstelsterrein en de Middenweg) grenzen en met een zijde aan een zijstraat. De ontsluiting voor auto's vindt plaats vanaf de zijstraat. Door de tweezijdige ligging aan de openbare ruimte hebben deze kavels twee representatieve zijden. Een accent op de hoek zorgt voor een gebouwwolume dat vanuit beide straten te ervaren is. Gebouwen die over de gehele lengte tussen twee zijstraten aan De Vaandeldrager gelegen zijn hebben op beide hoeken een representatieve gevel.

Om tot een zekere detaillering te komen op de hoeken wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooijlijn te bouwen.

De gebouwentree bevindt zich idealiter rondom de hoek zodat deze vanuit beide straten te ervaren is. De architect wordt uitgedaagd om de twee gevels grenzend aan het openbaar gebied parallel aan de erfgrans te bouwen, ook wanneer de beide zijden niet haaks op elkaar staan, en de hoekverdraaiing op te lossen in het bouwvolume.



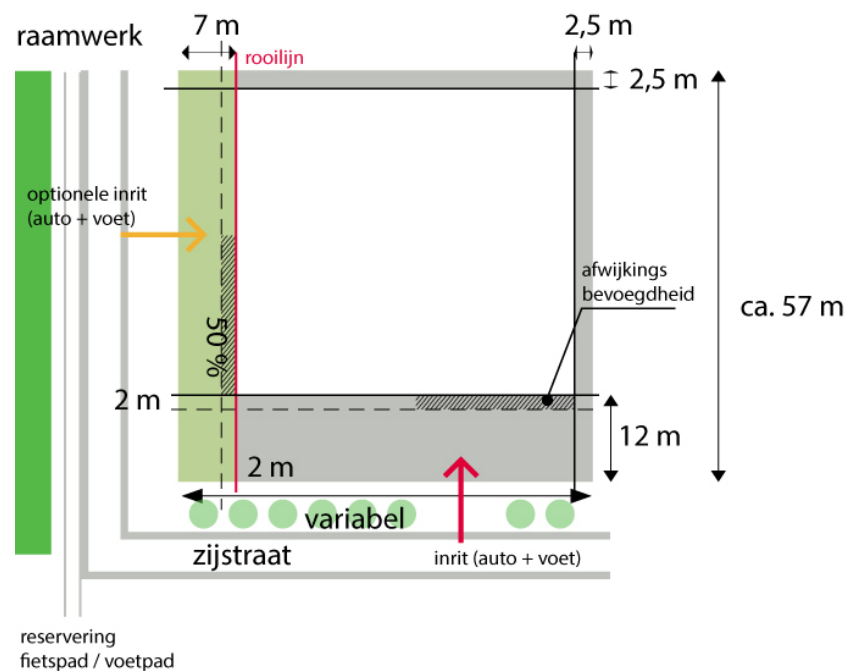
Regels

Representatieve zijden:

Op de hoek met de zijstraat en De Vaandeldrager of de groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg).

Extra aandacht:

- Creëren van een accent op de hoek, een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Gebouwen die over de gehele lengte tussen twee zijstraten aan De Vaandeldrager gelegen zijn hebben op beide hoeken een representatieve gevel langs De Vaandeldrager.
- Groen wordt als middel ingezet voor de representatie op de hoeken.



Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

- De ontsluiting voor auto's en fietsers vindt plaats vanaf de zijstraat. Voor de kavels langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt. Voor de kavels langs de groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg) kan er langs de zijkant van de kavel ook een volwaardige tweede entree (dus ook voor gemotoriseerd verkeer) worden gemaakt.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.
- Afwerking opslag naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrans)

- Achter-/zijkant aansluiting andere kavel: 2,50 m calamiteitenzone
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone
- Zijkant aan De Vaandeldrager en groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg): 7,00 m tuinzone

Regels bebouwingspercentage

- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

Glaskavels

De Glaskavels liggen binnen het deelgebied voor glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid ten oosten van De Vaandeldrager. Er zijn verschillende invullingen mogelijk:

- Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid met kas.
- Glastuinbouwbedrijven hoofdzakelijk bestaande uit kassen.

Een gemengde invulling kan voorkomen. Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt dan primair aan de westzijde, langs De Vaandeldrager, ontwikkeld. Glastuinbouwbedrijven worden daar achter, op het oostelijke deel van het deelgebied voor glastuinbouw ontwikkeld.

Als het overgrote deel van het deelgebied uit glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt uitgegeven, wordt de open zone ingericht op dezelfde wijze als de overige zijstraten van De Vaandel.

Glaskavels: Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid

Voor glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid zonder kas gelden dezelfde principes als voor middenkavels en hoekkavels.

Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid met kas beslaat het bouwvlak tussen de zijstraten. De kas heeft een hoofdgebouw (entree, kantoor, etc.) waarin alle functies worden opgenomen en als monoliet wordt vormgegeven, aansluitend op de architectuur van De Vaandel Noord. Aan de andere zijstraat wordt een rustig en opgeruimd beeld van glas gerealiseerd. Ook voor de terreininrichting geldt het voorgeschreven groene beeld, waarbij vanwege de inval van zonlicht aan de zuidzijde bomen niet hoeven worden toegepast.

Bij ligging aan De Vaandeldrager ligt het hoofdgebouw op de hoek of staat het over de gehele lengte van de zijde aan De Vaandeldrager. Het gebouw staat minimaal 7 meter uit de zijdelingse erfgrens en er wordt een representatieve tuinzone ingericht.

Regels

Representatieve zijden:

Aan de zijstraat, en aan De Vaandeldrager op de hoek met de zijstraat.

Extra aandacht:

- In het geval van een kas: hoofdgebouw volgens architectuur van De Vaandel Noord.
- In het geval van een kas: een verzorgd en rustig ingerichte zone aan de andere zijstraat.
- Een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Afwerking opslag naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties, waterbuffers, waterbassins en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

- De ontsluiting voor auto's en fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat. Voor kavels langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt. Voor de kavels langs de groenblauwe zoom (Middenweg) kan er langs de zijkant van de kavel ook een volwaardige tweede entree (dus ook voor gemotoriseerd verkeer) worden gemaakt.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrens)

- Achter-/zijkant aansluiting andere kavel: 2,50 m calamiteitenzone.
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone.
- Zijkant aan De Vaandeldrager en groenblauwe zoom (Middenweg): 7,00 m tuinzone.

Regels bebouwingspercentage

- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

Glaskavels: Glastuinbouwbedrijf

Bij glastuinbouwbedrijven wordt de open zone ingericht als ontsluitingsweg van de kas of kassen. Langs deze ontsluitingsweg wordt achter de tuinzone al het parkeren, laden en lossen en ook de installaties, waterbuffers en waterbassins gerealiseerd.

Rond de kas ligt een groene randzone (gras/bloem- en kruidenrijk grasland) van minimaal 5 meter tot aan sloten, de groenblauwe zoom of een weg (als een dienstweg bij voorkeur in open verharding zoals grasbetontegels). Rond de kas wordt een rustig en opgeruimd beeld van glas gerealiseerd.

Het glastuinbouwbedrijf heeft een hoofdgebouw (entree, kantoor, etc) aan De Vaandeldrager waarin alle functies worden opgenomen. Dit gebouw wordt als monoliet vormgegeven, aansluitend op de architectuur van De Vaandel Noord. Het gebouw staat minimaal 7 meter uit de zijdelingse erfgrens en er wordt een representatieve tuinzone ingericht die doorloopt tot aan de ontsluitingsweg en die het zicht op de achterliggende elementen zoals waterbuffers zoveel als mogelijk ontnemt.

Om tot een zekere detaillering te komen langs de zijstraat wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel een zekere plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkingsmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen. De gebouwentree bevindt zich idealiter in de gevel aan de straatzijde.

Regels

Representatieve zijde: aan De Vaandeldrager

Extra aandacht:

- Hoofdgebouw volgens architectuur van De Vaandel Noord.
- Een verzorgd en rustig ingerichte randzone om de kas.
- Een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Afwerking opslag en andere elementen naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties, waterbuffers, waterbassins en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

- De ontsluiting voor auto's en fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat of ontsluitingsweg. Langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt.



strakke groene randzone



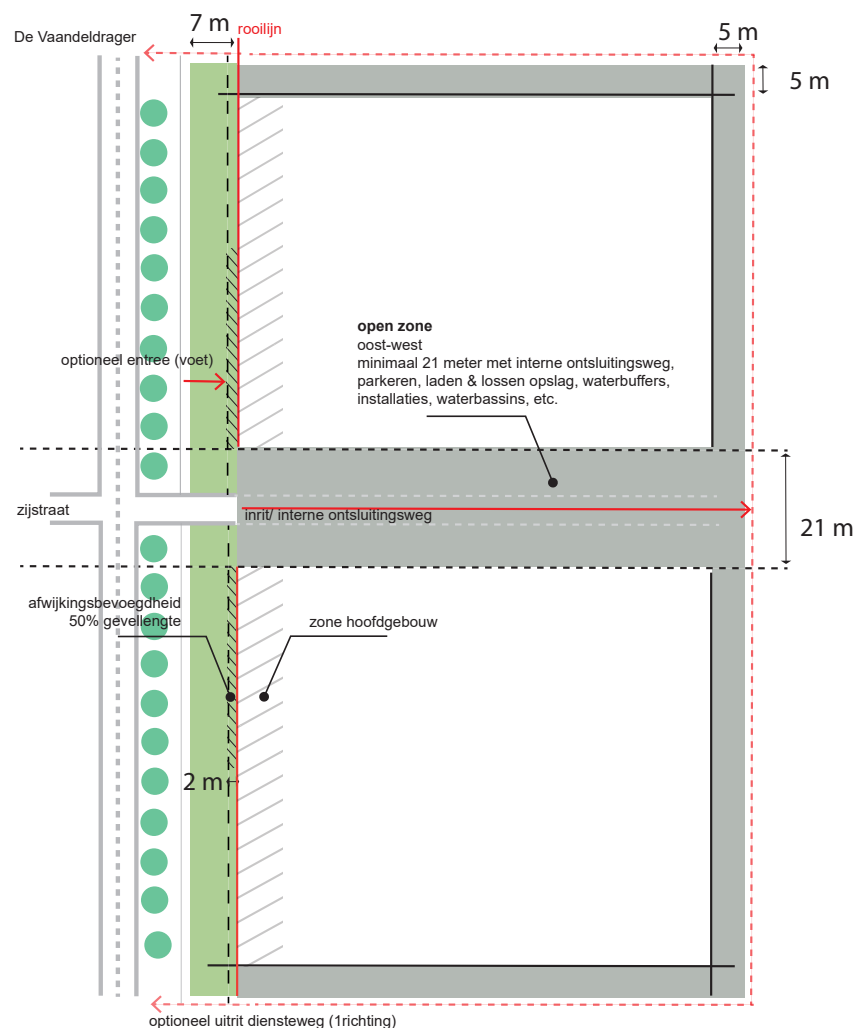
hoofdgebouw als monoliet met uitstraling van glas



- Alle opgaven buiten de kas en het hoofdgebouw zoals parkeren, opslag en installaties worden binnen het bouwvolume opgelost, eventueel (noodzakelijke) losse bouwwerken, waterbuffers en waterbassins worden ingepast achter de tuinzone, tussen de kassen, langs de interne dienstwegontsluitingsweg.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrans)

- Centraal oost-west gelegen open zone van minimaal 21 m breed in het verlengde van de langzaamverkeersverbinding naar de Middenweg.
- Achter-/zijkant aan kavel: 5 m randzone
- Zijkant aan De Vaandeldrager: 7 m tuinzone



Bijlage 2. Detaillering

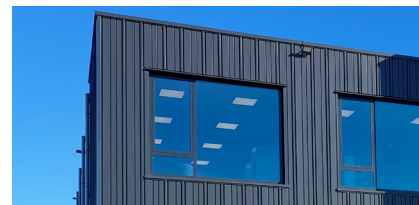
Draaiende delen en kozijnen

Draaiende delen en kozijnen worden zo uitgewerkt dat er eenduidige vlakken ontstaan die helder van samengesteld zijn. Bij de kleurstelling zijn de volgende opties mogelijk:

- Aansluiten bij de kleurstelling van het hoofdvolume waarbinnen ze vallen.
- Aansluiten bij de ondersteunende kleur van het gevelvlak of uitsparing waarbinnen ze zijn opgenomen.
- Een gedempte kleur, zijnde: grijs, antraciet, zilver, metaal of houtkleurig.



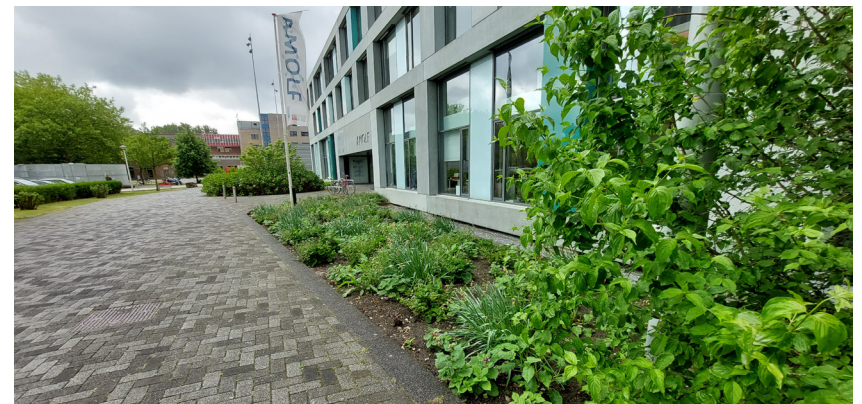
zelfde kleur als het paneel



zelfde kleur als het volume



gedempte kleuren



eenduidige vlakken en uitstijdingen

Buitenzonwering

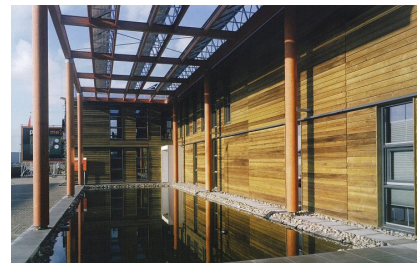
Het ontwerp van het gebouw draagt bij aan het beperken van de koel- en warmtebehoefte. In de zomer – bij hoogstaande zon – wordt warmtetoetreding zoveel mogelijk voorkomen. In de winter – bij laagstaande zon – wordt warmtetoetreding gestimuleerd. Dit kan door toepassen van bomen dat in de winter z'n blad verliest, groene gevels of door bouwkundige maatregelen zoals zonwering, lamellen en overstekten.

Als mogelijk wordt groen gebruikt voor zonwering. Een lokaal bekende en veelgebruikte toepassing zijn leilindes aan de voorgevel van stolpen. Groen kan ook een aanvulling zijn op een zonwerende constructie (bijvoorbeeld klimplanten of plantenbakken). Dit geeft ook meer verkoeling.

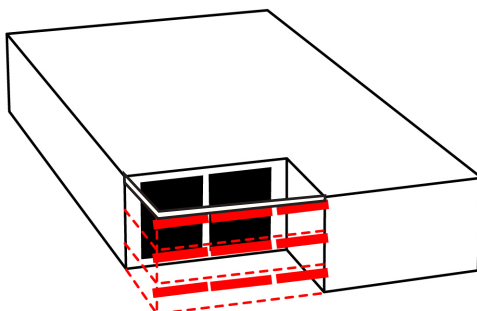
Het heeft de voorkeur dat, als gekozen wordt voor zonwerende constructies, deze onderdeel zijn van de architectuur. Dit kan bijvoorbeeld door de zonwering onderdeel te maken van het (bewerkte) volume, in de vorm van een overstek of pergola, of door de zonwering als paneel voor de ramen te plaatsen.

Mogelijkheden buitenzonwering

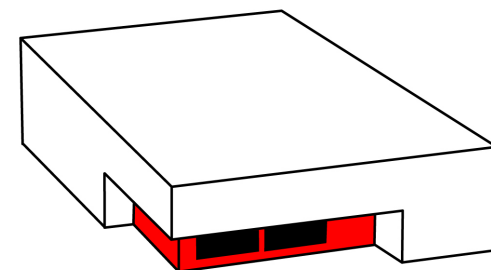
- Als onderdeel van de groeninrichting.
- Als onderdeel van volume (bv. pergola / scherm).
- Door middel van overstek.
- Direct op de raampartij (bv. luiken / lamellen of groene gevel).



referentiebeelden buitenzonwering



als onderdeel van het volume



door middel van overstek

Groene, natuurinclusieve gevels en daken

Groene gevels en groene daken leveren een bijdrage aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie, en aan een aantrekkelijke uitstraling. Ook kan hiermee oriëntatie aan het gebouw gegeven worden.

Groene daken zijn waardevol voor koeling, het vasthouden van water, en voor de biodiversiteit (daken lager dan 25 meter). Mogelijkheden zijn onder meer:

- Daktuinen, vooral aantrekkelijk bij lagere daken waar kantoren of kantines op uitkijken.
- Sedumdaken, vrij eenvoudig te onderhouden, algemeen toegepast en geschikt voor vrijwel alle platte daken, ook waar installaties aanwezig zijn.

Voor het realiseren van groene gevels zijn diverse mogelijkheden:

- (Klim)planten aan de gevel die in volle grond staan (kamperfoelie, Hedera, wilde wingerd, blauwe regen, etcetera).
- Grondwal met beplanting als bloemrijk gras en vaste planten.
- Groene balkons en vides.
- Meer geavanceerde groene gevels waarin planten in bakken of geveltuinsystemen aan de gevel zijn gehangen.

Het heeft de voorkeur dat als gekozen wordt voor groene gevels de eventueel benodigde constructies of ingrepen (zoals staaldraden, rekken, plantbakken, pergola etc.) passend zijn bij de architectuur.

Het toepassen van groen aan heeft ook een positief effect op dieren. Zo wordt leef- en foerageerruimte voor insecten, vogels en zoogdieren toegevoegd. Gebouwen geven ook de mogelijkheid voor vogels en insecten om een broed- of schuilgelegenheid te vinden. Dit kan door ingebouwde insectenhôtels (insectenstenen, of houten elementen) en broed- en schuilplaatsen voor vogels (holle stenen of nestkasten). Deze elementen vormen details die mee-ontworpen zijn in de gevel.



geveltuinsystemen



daktuin/ sedum dak



plantenbakken en groene balkons en vides

Regenwater

Regenwater wordt zo veel als mogelijk vastgehouden en/of vertraagd afgevoerd, bijvoorbeeld door groene daken of door buffers op het terrein of ondergrondse buffering.

- Deze maatregelen worden passend bij het gebouw of het terrein ingericht.
- Regenpijpen en -goten worden als onderdeel van de gevel meeontworpen (verholen) en niet los aan de gevel geplaatst.



klimplanten in constructies



klimplant aan gebouw



natuurinclusieve gevels (insecten hotels en nestkasten)



grondwal met beplanting



constructies voor groen aan gevels

Bijlage 3. Openbare ruimte

Aansluiting Hasselaarsweg

De Vaandel wordt primair ontsloten vanaf een ovonde in de Westfrisiaweg. De wijze waarop het kruispunt met de Hasselaarsweg en de Altonstraat wordt vormgegeven is nog niet bekend. Voor de aansluiting op de Hasselaarsweg loopt een apart traject. In de nadere uitwerking moet ervoor worden gezorgd dat de structuur van de Hasselaarsweg helder blijft. De oost-west lijn is dominant ten opzichte van de noord-zuid lijn van de Altonstraat – De Vaandeldrager.

Kruisingen De Vaandeldrager en zijstraten

De hoofdstraat en zijstraten kruisen elkaar op regelmatige afstand. Vanwege het vele vrachtverkeer is het noodzakelijk dat de bochtstralen ruim gedimensioneerd zijn. Daardoor zou het voor personenwagens mogelijk zijn om de bochten met hoge snelheid te nemen. Om dit te voorkomen zijn de binnenbochten voorzien van een ribbelstrook. De asfalt rijloper heeft een kleinere boogstraal die qua dimensionering afgestemd is op regulier verkeer en een reguliere rijnsnelheid.

Om de voetgangers veilig te laten oversteken bevindt zich op een zekere afstand van de kruising een voetpad in de vorm van een horlogekast. Dit element wordt doorgetrokken over de verharding van de rijbaan, om automobilisten te attenderen op de mogelijke oversteek door voetgangers. De horlogekast wordt uitgevoerd in asfalt met dezelfde afstrooilaag als de betonklinkers van het voetpad. Indien het verkeerskundig gewenst is kan de horlogekast uitgevoerd worden als 'tafel'; een verkeersdrempel ter grootte van de kruising. In dat geval sluit de horlogekast aan op het niveau van het voetpad.

Verharding

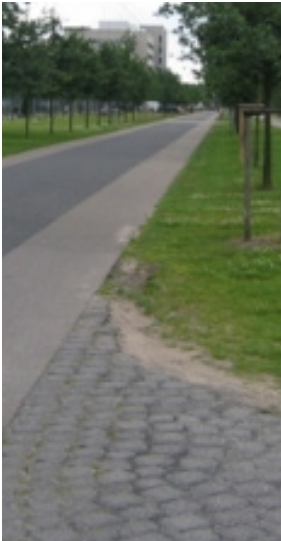
De verharding is functioneel en sober van karakter. De rijlopers worden zonder uitzondering uitgevoerd in zwart of antraciet asphalt. De binnenbochten ter plaatse van de kruisingen en de middenstrook in de hoofdweg hebben een ribbelstrook met iets lichtere kleur. Dit is een betonproduct met de uitstraling van basaltblokken.

Voor de doorgaande fietspaden is gekozen voor rood asphalt, voorzien van banden.

De voetpaden in de vorm van horlogekasten, rondom de kruisingen, worden uitgevoerd in asphalt met een lichtgrijze afstrooilaag. De trottoirs worden gemaakt van grijze betonklinkers met een toeslag. De andere voetpaden langs de zijwegen en in de groenblauwe zoom in halfverharding.



rijbaan
asfalt met SMA deklaag
Kleur: antraciet / zwart



bochten
ribbels/bestratingspatroon



trottoirs
betonsteen Lavano
Formaat: 33x11x8 cm



Kleur grijs/wit



horloge
asfalt, afstrooilaag
zelfde kleur als trottoir



parkzoom
fietspad rood asphalt
Voetpad halfverharding

Verlichting

De keuzes voor de openbare verlichting volgen uit de standaard die in de gemeente gehanteerd wordt. Dit heeft als voordeel dat gewerkt kan worden met een geringe materiaalvoorraad. Voor de straten en het fietspad is dit de Schröder Altra PLL-55 uitgevoerd met LED armaturen. Eventueel is het ook mogelijk om andere LED armaturen te kiezen, mits deze een vergelijkbaar uiterlijk hebben.

De openbare verlichting langs De Vaandeldrager wordt in de groene berm langs beide zijden van de straat geplaatst en moet zowel de rijbaan als de trottoirs verlichten. Langs de zijstraten staat de verlichting aan de zuid- en noordzijde van het profiel tussen de bomen. Het fietspad wordt verlicht door in de berm naast het talud geplaatste armaturen. Het wandelpad door de groenblauwe dwarsverbinding krijgt geen verlichting om de schijn van veiligheid te voorkomen.



Straten en fietspaden

Schröder Altra PLL-55
Masthoogte: 7.5 m / 5 m



Bermen en taluds

Alle bermen langs de wegen worden ingezaaid met een bloem-en kruidenrijk grasmengsel. Door de gevarieerde samenstelling wordt niet alleen de diversiteit van plantensoorten vergroot, maar onder meer ook die van insecten, bodemdieren en vogels. Bermen gaan bij taluds over in de begroeiing van natuurlijke oevers, De oevers worden met een talud van 1:3 of flauwer aangebracht.



bloem- en kruidenrijk grasland



natuurvriendelijke oever De Vaandel Midden

Bomen

Bij de soortenkeuze wordt aansluiting gezocht bij de ervaring die bij de gegeven grondslag en het beoogde gebruik is opgedaan met specifieke soorten. Dit verhoogt de kans op succes en daarmee op de toekomstbestendigheid.

Groenblauwe zoom

In aansluiting op de omgeving en het beoogde karakter van de plek is voor de groenblauwe zoom gekozen voor een mix van elzen, berken, essen en wilgen. Op de smallere plekken in de zoom kan er gekozen worden voor een kleine cultivar (de *Alnus spaethii* en de *Salix alba* ‘Chermesina’). Waar er meer ruimte is worden deze aangevuld met de grotere cultivars om een afwisselend landschappelijk beeld te bereiken. De bomen worden gestrooid in het gras van bermen en taluds toegepast.

Groenblauwe dwarsverbinding

In de groenblauwe dwarsverbinding worden naast de soorten uit de groenblauwe zoom ook andere boomsoorten toegepast ten behoeve van een parkachtige sfeer en meer biodiversiteit. Aan de zuidzijde worden els en wilg geplant, in de parkstrook worden bomen in een afwisselende mix en in los verband geplant. De voorgestelde soorten zijn: tamme kastanje, iep, lijsterbes, meidoorn, sierkers, sierappel. Van belang is dat er voldoende lucht en doorzicht wordt gecreëerd voor de veiligheid.

Straten

Langs De Vaandeldrager is gekozen voor de wintereik. De eik ontwikkelt zich langzaam maar kan vervolgens lang blijven staan. De plantafstand is 12 meter.

Voor de zijstraten worden ten behoeve van de biodiversiteit verschillende soorten ingezet, zoals veldesdoorn, Noorse esdoorn, iep, lijsterbes en haagbeuk. In aansluiting op het smallere profiel zullen deze bomen iets kleiner blijven dan de wintereiken in De Vaandeldrager. Deze keuze wordt ook ingegeven om ruimte te houden voor vrachtverkeer. Daarnaast wordt helder onderscheid gecreeerd tussen De hoefdontsluiting van De Vaandeldrager en de zijstraten. De plantafstand is gemiddeld 8 meter en kan variëren vanwege boomgrootte en het inriten.



wintereik



berk



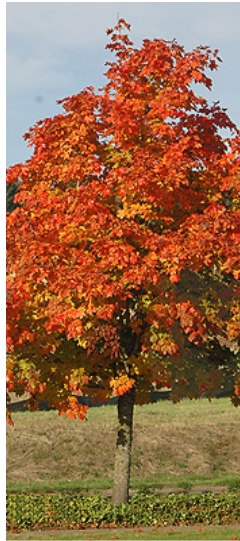
lijsterbes



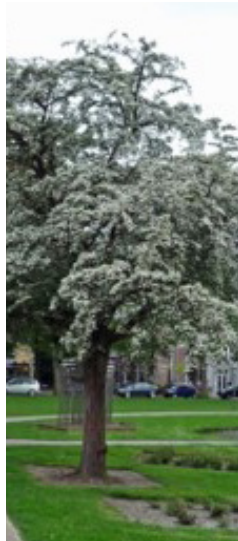
els



wilg



noorse esdoorn



meidoorn

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Dijk en Waard
Parelhof 1
Postbus 390
1700 AJ Heerhugowaard
tel. 14 072
www.dijkenwaard.nl

TITEL: Gebiedsvisie
SUBTITEL: De Vaandel Noord Heerhugowaard
PROJECTNUMMER: 51011239
DOCUMENTNUMMER: NL22-648800269-35014
REVISIE: definitief v5
DATUM: 10 mei 2023

AUTEUR(S): Durk de Vries, Max Visser en
Christine Oude Veldhuis

CONTACT: **SWECO NEDERLAND B.V.**
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
+31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Bijlage 10. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2023 Dijk en
Waard, d.d. 21-11-2023



Inkoop- en aanbestedingsbeleid

2022-2026

Voorwoord

Op een goede wijze inkopen en aanbesteden is van groot belang voor aanbestedende diensten¹. Wij hebben daarom het huidige (regionale) inkoop- en aanbestedingsbeleid geactualiseerd. Het doel van het geactualiseerde beleid is om nog meer uniformiteit tussen onze organisaties in de regio te bevorderen.

Wij hebben in de afgelopen periode hierin al veel stappen gezet. Wij hebben namelijk:

- Regionaal opgestelde inkoopvoorwaarden;
- Een regionaal opgestelde bedrijfsflyer voor ondernemers over aanbesteden;
- Sub-regionaal opgestelde aanbestedingstukken;
- Regionale model overeenkomsten;

Het beleid bestaat verder net als voorgaande periode uit twee delen:

Deel I bevat het gezamenlijk inkoop- en aanbestedingsbeleid van de deelnemende aanbestedende diensten regio Noord-Holland Noord.

Deel II bevat de voor de aanbestedende dienst specifieke aanvullingen.

¹ Aanbestedende diensten zijn onder andere: Gemeenten, Waterschap of Publiekrechtelijke instellingen of samenwerkingsverband van deze overheden of publiekrechtelijke instellingen.

Inhoud

Deel I: Regionaal inkoop- en aanbestedingsbeleid	3
1 Onze doelstellingen	4
2 Juridische uitgangspunten	5
2.1 Algemeen juridisch kader	5
2.2 Algemene beginselen bij Inkopen	5
2.3 Uniforme documenten	5
2.4 Mandaat en volmacht	5
2.5 Klachtenregeling	6
3 Uitgangspunten	7
3.1 Integriteit	7
3.2 Eerlijke mededinging en commerciële belangen	7
3.3 Maatschappelijk Verantwoord Inkopen	7
4 Economische Uitgangspunten	8
4.1 Product- en marktanalyse	8
4.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie	8
4.3 Lokale economie, MKB en sociale ondernemingen	8
4.4 Innovatie	8
4.5 Samenwerkingsverbanden	8
Deel II: Organisatie specifieke aanvullingen	9
5 Organisatie Gemeente Dijk en Waard	9
5.1 Inkopen in de organisatie	9
5.2 Lokale inkoop en Maatschappelijk Verantwoord Inkopen	9
5.3 Bepalen van de inkoopprocedure	9
5.4 Raming en financieel budget	110
5.5 Registratie en dossiervorming	110
5.6 Contractbeheer	11
5.7 Inkoophandboek	11
5.8 Afwijkingsbevoegdheid	111

Deel I: Regionaal inkoop- en aanbestedingsbeleid

Ons inkoop- en aanbestedingsbeleid is een handvat en leidraad voor professionele samenwerking bij inkooptrajecten.

Wij zijn een professionele- en maatschappelijk verantwoord opdrachtgever. Een opdrachtgever die integer handelt en rechtmatig en doelmatig inkoopt. Wij spannen ons daarom continu in voor een (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk.

In dit inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen inkopen in onze organisaties plaatsvindt. Wij streven daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 1).

Onze organisatiedoelstellingen zijn leidend. Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de aanbestedende diensten.

1 Onze doelstellingen

Wij willen met dit inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

Rechtmatig en doelmatig inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.	Wij houden ons aan bestaande wet- en regelgeving en aan de bepalingen van ons inkoop- en aanbestedingsbeleid. Daarnaast streven wij ernaar om efficiënt en effectief in te kopen. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van onze middelen staat centraal. Wij houden daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor ondernemers tot onze opdrachten.
Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.	Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met inkopen. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de contractant en in wederzijds respect tussen de opdrachtgever en de contractant. Wij spannen ons in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.
Het creëren van de meest maatschappelijke waarde voor de publieke middelen.	Bij inkopen kunnen wij ook interne en andere maatschappelijke kosten betrekken in onze afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten speelt een belangrijke rol.
Maatschappelijk Verantwoord Inkopen en daarmee bijdragen aan de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen van onze organisatie.	Wij hebben een grote rol bij de aanpak van belangrijke maatschappelijke en sociale vraagstukken. Wij willen met onze inkopen waar mogelijk een bijdrage leveren aan het oplossen daarvan.
Een continue positieve bijdrage leveren aan het goed presteren van onze organisatie.	Inkoop heeft invloed op het gehele prestatieniveau van onze organisatie en draagt daar direct en voortdurend aan bij. De concrete doelstellingen van inkopen zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van onze doelstellingen.
Administratieve lastenverlichting voor zowel de aanbestedende dienst als voor ondernemers.	Wij als ook ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. Wij streven naar het verlichten van deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Wij doen onze inkopen (en aanbestedingen) veelal digitaal. Wij maken, waar mogelijk, gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

2 Juridische uitgangspunten

2.1 Algemeen juridisch kader

Aanbestedende diensten houden zich aan de relevante wet- en regelgeving.

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

- Aanbestedingswet;
- Europese wet- en regelgeving;
- Burgerlijk Wetboek;
- Gemeentewet;
- Gids Proportionaliteit;
- Aanbestedingsreglement Werken.

2.2 Algemene beginselen bij Inkopen

Algemene beginselen van het Aanbestedingsrecht

Wij nemen bij onze inkopen de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

Gelijke behandeling	We behandelen alle bedrijven die een kans maken op een opdracht hetzelfde.
Non-discriminatie	Wij geven bedrijven dezelfde kansen op opdrachten, dit doen wij zonder te letten op het land waarvan ze vandaan komen.
Transparantie	Wij geven iedere ondernemer duidelijke en gelijke informatie over de aanbesteding.
Proportionaliteit (evenredigheid)	De eisen die wij stellen staan in verhouding tot de opdracht en de grootte daarvan.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Wij nemen bij onze inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

2.3 Uniforme documenten

Wij maken zoveel mogelijk gebruik van documenten die in de regio gelijk zijn aan elkaar, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Dit zorgt ervoor dat ondernemers weten waar ze aan toe zijn en niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. Wij passen bij de betreffende Inkopen, mits passend, in ieder geval toe:

- de VNG Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten inclusief addendum regio NHN;
- de regionale model overeenkomsten.

2.4 Mandaat en volmacht

Wij kopen in volgens de van toepassing zijnde mandaat- en volmacht regeling van de aanbestedende dienst. Deze zijn terug te vinden op de website van de desbetreffende aanbestedende dienst. Wij willen enkel gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

2.5 Klachtenregeling

Gestimuleerd wordt dat wij en ondernemers geschillen in onderling overleg oplossen en niet onnodig aan de rechter voorleggen. In de offerteaanvraag nemen wij (indien nodig) op hoe een klacht moet worden ingediend en op welke wijze wij de klacht vervolgens behandelen. Iedere aanbestedende dienst heeft een eigen klachtenmeldpunt voor aanbesteden.

3 Uitgangspunten

3.1 Integriteit

Onze bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde omgangsvormen. Zij handelen zakelijk en objectief.

Ondernemers

Wij doen enkel zaken met integere ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van ondernemers is bij inkopen (en aanbestedingen) mogelijk, door de toepassing van uitsluitingsgronden of het hanteren van de 'Gedragsverklaring Aanbesteden'. Wij kunnen bij twijfel over de integriteit ook het Bureau Bibob om advies vragen.

3.2 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

Wij bevorderen eerlijke mededinging. De betrokken ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevorderen wij een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in standhouden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). Wij wensen geen ondernemers te betrekken in ons inkoopproces die de mededinging vervalsen.

3.3 Maatschappelijk Verantwoord Inkopen

Wij hebben als opdrachtgever en inkoper een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) betekent dat wij de effecten op mens, milieu en financiën meenemen bij inkopen. De basis voor Maatschappelijk Verantwoord Inkopen wordt gelegd in de voorbereiding, door vroegtijdig in de besluitvorming deze aspecten te betrekken en door een marktanalyse de uitvoerbaarheid te toetsen. In alle stappen van het inkoopproces worden weloverwogen keuzes gemaakt ten aanzien van de balans tussen de verschillende aspecten.

SROI

Bij SROI worden afspraken gemaakt met leveranciers over het creëren van arbeidsplaatsen, leerwerk- en stageplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Voor de uitgangspunten en toepassingsmogelijkheden van SROI zijn wij aangesloten bij het Regionaal Platform Arbeidsmarktbeleid - Noord Holland Noord (RPA-NHN).

Burgerparticipatie.

Wij hebben oog voor de maatschappelijke ontwikkeling om de burgers te laten participeren in de samenleving. Wij betrekken daar waar mogelijk onze inwoners bij inkoop- en aanbestedingsprocedures.

4 Economische Uitgangspunten

4.1 Product- en marktanalyse

Inkoop en aanbesteden vindt plaats op basis van een voorafgaande product-, dienst- en/of marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.

4.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

Wij hebben vrijheid in het maken van onze keuzes met betrekking tot inkoop- en aanbestedingsprocedures en leven de aanbestedingswet- en regelgeving na.

4.3 Lokale economie, MKB en sociale ondernemingen

Uitgangspunt is dat alle ondernemers gelijke kansen krijgen. Wij houden rekening met het midden- en kleinbedrijf. In voorkomende gevallen waar een onderhandse offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, wordt rekening gehouden met regionale- en lokale ondernemers.

Sociale ondernemingen.

Bij inkopen kunnen wij opdrachten voorbehouden aan sociale werkplaatsen of gecertificeerde sociale ondernemingen die werk bieden aan kwetsbare doelgroepen. Deze organisaties vervullen een essentiële maatschappelijke rol bij de professionele integratie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

4.4 Innovatie

Wij bevorderen en stimuleren innovatie bij inkoop- en aanbestedingsprocedures. Wij hebben oog voor innovatieve producten, werken en diensten die een belangrijke rol spelen in de efficiëntie en de kwaliteit van overheidsdiensten. Innovatie kan een bijdrage leveren aan een duurzamere ontwikkeling van de organisaties en de kwaliteit van de leefomgeving voor onze inwoners.. Ook worden ondernemers opgeroepen hun creativiteit en innovatie toe te passen voor deze uitdagingen.

4.5 Samenwerkingsverbanden

Wij streven naar samenwerking bij inkoop en aanbesteden zowel binnen de eigen organisatie, als met andere publiek rechterlijke instellingen en aanbestedende diensten.

Deel II: Organisatie specifieke aanvullingen

5 Organisatie Gemeente Dijk en Waard

Visie van de Gemeente Dijk en Waard

De visie van de Gemeente bestaat uit 3 (hoofd)doelstellingen, te weten het verhogen van de kwaliteit, het verlagen van de kwetsbaarheid en het versterken van de positie in de regio. Daarnaast is voor ieder vakgebied (Mens en Samenleving, Ruimte, KCC, Veiligheid en Bedrijfsvoering) van de Gemeente visies ontwikkeld welke verwoord zijn in het Bedrijfsplan Heerhugowaard en Langedijk.

Het verhogen van de kwaliteit

De gemeente Dijk en Waard is per 1 januari 2022 ontstaan uit een samengaan tussen de voormalige gemeenten Langedijk en Heerhugowaard. Vooral op het gebied van het bevorderen van kwaliteit en dienstverlening als gemeente ziet de Gemeente de toegevoegde waarde voortvloeiend uit deze grotere organisatie. De Gemeente verwacht dat een kwaliteitsslag kan worden gerealiseerd, doordat de gemeente Dijk en Waard meer functies kent, meer perspectief biedt, en daardoor een aantrekkelijke werkgever kan zijn die kwalitatief goed (en ook jong!) personeel vasthoudt en aantrekt. Een grotere organisatie kan ook meer strategisch vermogen genereren.

Het verlagen van de kwetsbaarheid

Een grote(re) organisatie is minder kwetsbaar voor uitval van medewerkers of onverwachte vraag naar (meer) capaciteit op bepaalde terreinen. Vooral in de beginjaren van Dijk en Waard zal dan ook extra geïnvesteerd moeten worden om te komen tot de vermindering van kwetsbaarheid.

Het versterken van de positie in de regio

De gecombineerde ambtelijke inzet met betrekking tot de regionale samenwerking (ambtelijke overleggen, bestuursondersteuning) is kwalitatief sterker. Met ambtelijk (strategisch) vermogen om krachtig te opereren in de regio kunnen regionale ontwikkelingen op strategisch niveau naar de gemeente(n) worden vertaald, en kunnen andersom gemeentelijke belangen naar voren worden gebracht op het regionale niveau. Doelstelling is om de MKB vriendelijkste gemeente te worden.

5.1 Inkopen in de organisatie

Inkopen is bij ons als volgt georganiseerd: Specifiek voor onze organisatie geldt dat inkoop decentraal is ingericht.

5.2 Lokale inkoop en Maatschappelijk Verantwoord Inkopen

5.2.a Lokale inkoop

Wij willen bijdragen aan een MKB vriendelijke gemeente door daar waar mogelijk minimaal 1 lokale ondernemer uit te nodigen bij een onderhandse offerteaanvraag.

5.2.b Innovatie

Wij stimuleren innovatie en zullen indien aan de vereisten van een uitvraag voldaan wordt daar waar mogelijk de meerwaarde in de weging toekennen aan innovatieve voorstellen.

5.2.c Duurzaamheid

De Gemeente streeft er naar om 100% duurzaam in te kopen.

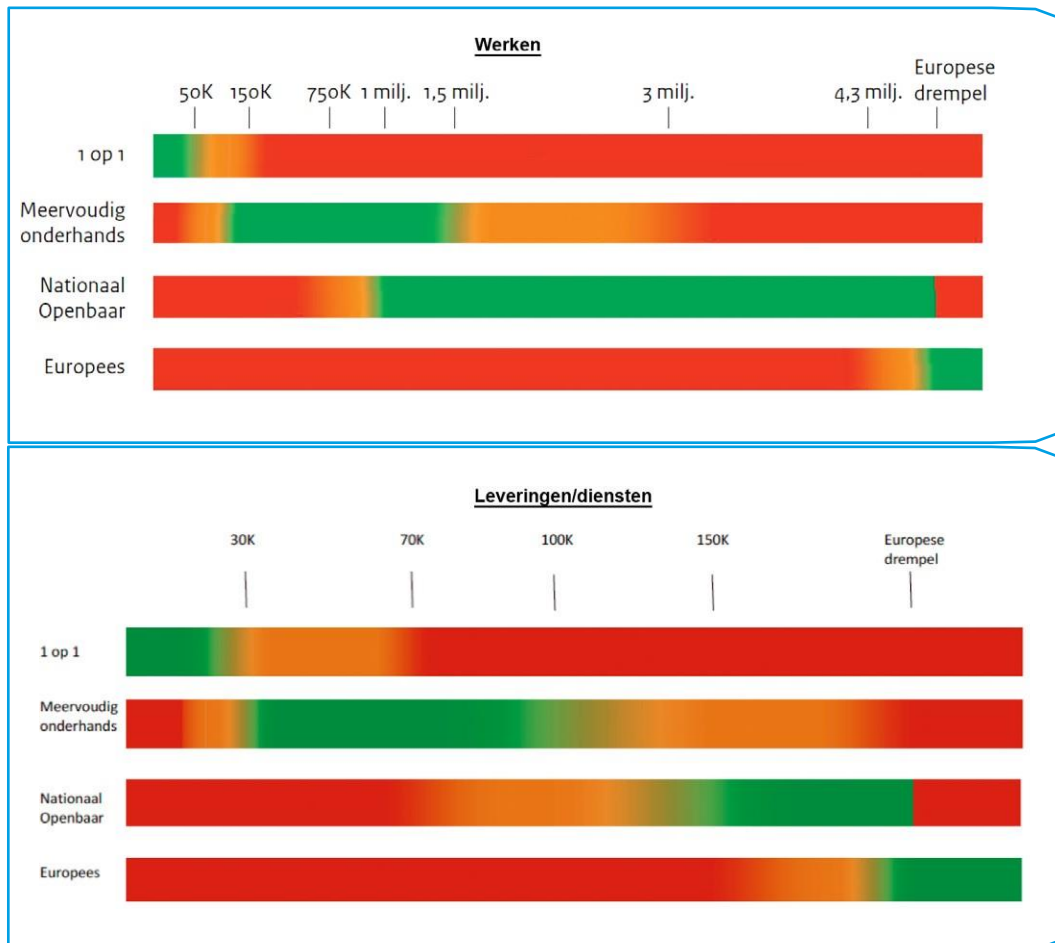
5.2.d Circulariteit

Wij zullen daar waar mogelijk bij inkopen en aanbestedingen (her)gebruik van producten en diensten stimuleren en daarmee de transitie naar een circulaire economie bevorderen.

5.3 Bepalen van de inkoopprocedure

Wij hebben de vrijheid om zelf zorg te dragen voor onze taken (zelfvoorziening) of deze taken uit te besteden aan de markt. Indien wij voor een bepaalde inkoopprocedure gaan, hanteert zij (onder meer) het onderstaande uitgangspunt. Bij deze afweging is onder meer het type Werk, Dienst of Levering en de markt van belang.

Onze inkoopprocedures worden op basis van de onderstaande figuren, zoals vermeld in de Gids Proportionaliteit toegepast, tenzij er gemotiveerd wordt aangegeven waarom wij hier van af willen wijken.



Sociale en andere specifieke diensten

In de Europese Richtlijnen van 2014 wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere diensten en zogenaamde "Sociale en andere specifieke diensten" (SAS-diensten). Voor deze diensten geldt een afwijkend aanbestedingsregime en zijn EU-Richtlijnen en Aanbestedingswet slechts beperkt van toepassing.

Die beperking bestaat er hoofdzakelijk uit dat bij overheidsopdrachten onder de €750.000 geen procedure is voorgeschreven.

Boven dit bedrag geldt enkel de verplichting dat:

- de opdracht vooraf moet worden aangekondigd;
- achteraf moet worden bekendgemaakt aan wie de opdracht is gegund.

De aanbestedingsprocedure is daarmee nagenoeg vormvrij, met dien verstande dat de grondbeginselen van transparantie, objectiviteit, non-discriminatie en proportionaliteit worden gerespecteerd. Met uitzondering van gezondheidszorg, maatschappelijke, welzijns- en aanverwante diensten in het sociaal domein dienen bij de

keuze van de aanbestedingsprocedure van SAS-diensten de voordelen van marktwerking te worden overwogen.

Onder de drempel wordt per inkooptraject gekeken hoe de aanbestedingsprocedure wordt ingericht. De keuze is vormvrij en wordt vastgelegd in het inkoopformulier.

5.4 Raming en financieel budget

Inkopen vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht. De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. Wij willen immers niet het risico lopen dat wij verplichtingen aangaan die wij niet kunnen nakomen.

Hiervoor maken wij gebruik van het inkoopstartformulier. Dit formulier moet vooraf aan iedere inkoop met een waarde hoger dan €10.000,- worden ingevuld. Daarnaast betrekken wij de inkoopadviseur bij alle meervoudige, openbare en Europese aanbestedingstrajecten. Zie ook § 5.1.

5.5 Registratie en dossiervorming

Van iedere aanbestedingsprocedure wordt een aanbestedingsdossier bijgehouden. Een dergelijk dossier is bedoeld om:

- In geval van een rechtszaak het verloop van het aanbestedingsproces aan te tonen;
- Te worden gebruikt voor het opstellen van (rechtmatigheid)rapporten aan het college;
- Als sturingsinstrument te dienen voor toekomstige aanbestedingen.

Met deze dossiervorming wordt tevens de openheid en de transparantie van de aanbesteding bevorderd. Na gunning van de opdracht worden relevante gegevens van het proces gearchiveerd in het centrale archief.

5.6 Contractbeheer

Het (administratieve) proces van het beheren van contracten binnen een gemeente, zodat de juiste informatie op het juiste tijdstip op de juiste plaats beschikbaar is. Door middel van een contractbeheersysteem zal het beheer van alle contracten gefaciliteerd worden vanuit een centraal punt binnen de organisatie.

5.7 Inkoophandboek

Wij beschikken over een (digitaal) inkoophandboek voor intern gebruik, dat te vinden is via het intranet. Het inkoophandboek is een praktische vertaling van het inkoop- en aanbestedingsbeleid waarin met name wordt weergegeven hoe op rechtmatige en doelmatige wijze invulling gegeven wordt aan dit inkoop- en aanbestedingsbeleid.

5.8 Afwijkingsbevoegdheid

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

Bijlage 11. Beeldkwaliteitsplan De Vaandel Noord
Heerhugowaard, d.d. 19-12-2023



Beeldkwaliteitsplan

**Bedrijventerrein De Vaandel Noord
Heerhugowaard**

November 2023

Inhoud

Inleiding	3
1. Beeldkwaliteit	4
2. Kavel	6
3. Gebouw in massa en positie	8
4. Architectuurprincipes	10
5. Terreininrichting	14
Bijlage 1. Kavelpaspoort	18
Bijlage 2. Detaillering	24
Colofon	29

1. Inleiding

Dit Beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de Gebiedsvisie Bedrijventerrein De Vaandel Noord Heerhugowaard. Het Beeldkwaliteitsplan bouwt voort op het Beeldkwaliteitsplan van het Planboek uit 2016. Het Beeldkwaliteitsplan fungeert als toetsdocument voor bouwplannen en bevat een aantal concrete regels omtrent de regels voor het bouwen op de kavel en de terreininrichting van de kavel.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een uitleg gegeven wat Beeldkwaliteit voor De Vaandel Noord betekend en hoe toetsing van bouwplannen plaats vindt. Hoofdstuk 2 behandelt de indeling van de verschillende typen kavels. In hoofdstuk 3 wordt de positie en massa van de gebouwen op de kavels in de context van het hele bedrijventerrein gezet. De uitstraling en materialisering van het bouwwerk komt aan de orde in hoofdstuk 4. De uitstraling en ordelijke inrichting van het terrein wordt beschreven in hoofdstuk 5. Daarnaast zijn er een tweetal bijlagen opgenomen in dit Beeldkwaliteitsplan. De bijlagen hebben betrekking op: 1) het kavelpaspoort en 2) detaillering

Adviesteam

Bent u na het doornemen van dit Beeldkwaliteitsplan geïnteresseerd geraakt in een kavel in De Vaandel, neem dan contact op met het adviesteam van de gemeente (<https://www.devaandel.nl/contact-en-advies>). Dit team adviseert ondernemers bij het realiseren van een bedrijfspand dat aansluit op hun wensen, behoeften én het ambitieniveau van De Vaandel Noord. Hiermee werkt de gemeente samen met ondernemers voor een vlotte ontwikkeling van De Vaandel Noord en om alle kansen te benutten die binnen de gemeentegrenzen voorhanden zijn.

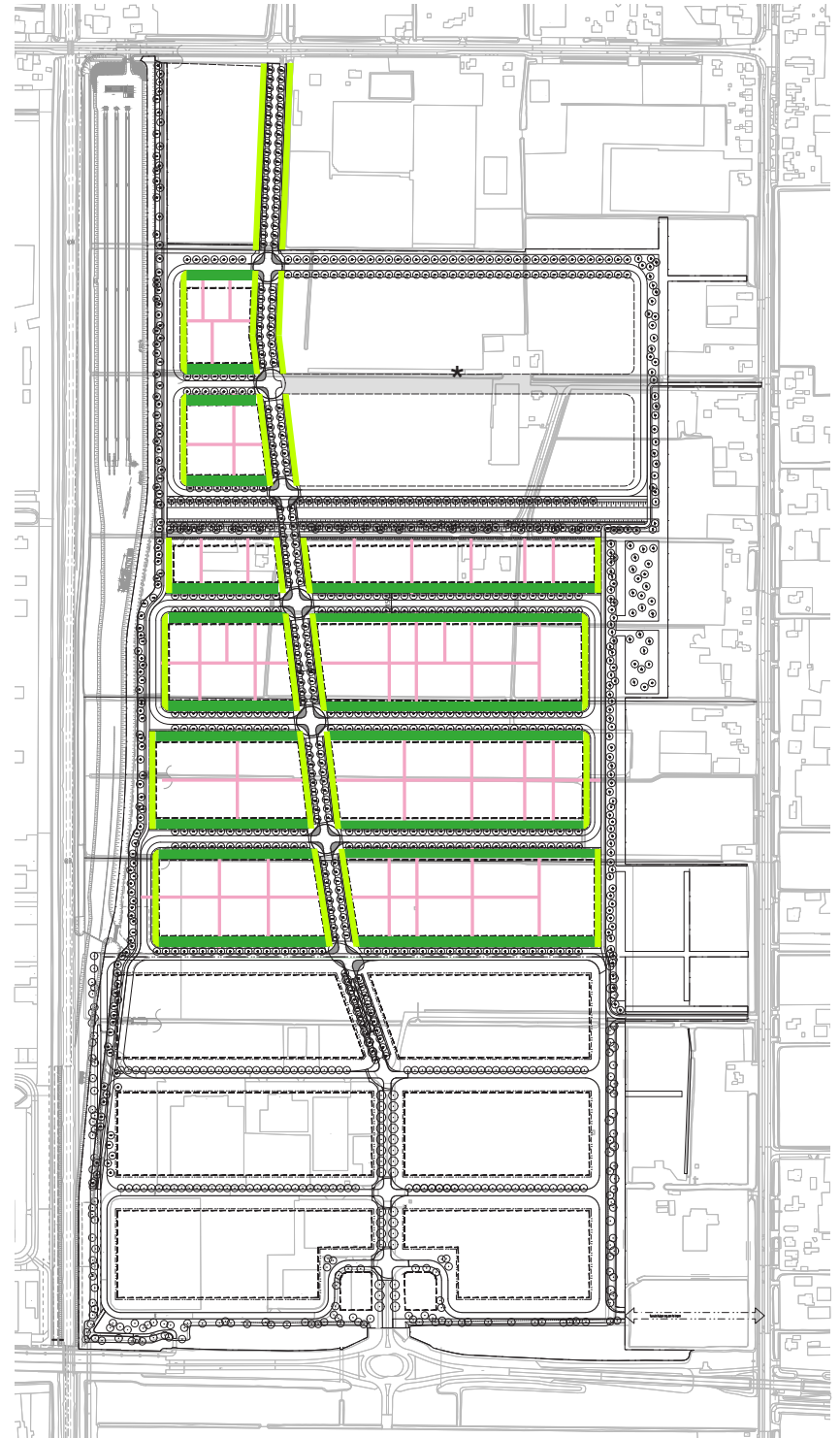


kaart plangebied De Vaandel

1. Beeldkwaliteit

Bouwwlak

-  calamiteitenzone
grens bouwvlak 2,5 m vanuit erfrens
 -  entreezone en parkeren
grens bouwvlak 12 m vanuit erfrens
 -  tuinzone
grens bouwvlak 7,0 m vanuit erfrens
 -  open zone
minimaal 21 meter breed, doorzicht van oost naar west
- ★ uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven



De beeldkwaliteit van een bedrijventerrein begint bij de ruimtelijke structuur van het planconcept en de inrichting van de openbare ruimte. Daar is en wordt door de gemeente en het parkmanagement voor gezorgd.

Het creëren van samenhang tussen de individuele bouwwerken op het bedrijventerrein is de volgende stap om een herkenbare en duurzame kwaliteit voor De Vaandel Noord tot stand te brengen. Daarom gelden eenduidige regels voor invulling van de kavels, de gebouwen die daar op worden gebouwd en voor de inrichting van de terreinen. Alle onderdelen zijn even belangrijk en bepalen samen de kwaliteit.

In dit hoofdstuk worden de regels uiteengezet, welke verder worden uitgediept in de bijlagen.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Om de beeldkwaliteit te waarborgen en de ontwikkelende partijen te helpen tot goede plannen te komen, worden de bouw- en inrichtingsplannen op De Vaandel Noord begeleidt en getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Dijk en Waard. Nog voordat een omgevingsvergunning wordt ingediend, kan middels het planteam een planinitiatief worden getoetst in de CRK

Voor De Vaandel Noord wordt naar een sterk niveau en uitstraling van de vormgeving en detaillering van de bouwwerken en terreinen toegewerkt. Het inschakelen van een (geregistreerde) architect is daarom aan te bevelen om in goede communicatie met de CRK tot het gewenste plan te komen.

De plannen die worden voorgelegd en besproken zijn integraal. Dat betekent dat de positionering van het gebouw op de kavel, de architectuur en vormgeving van het gebouw en de inrichting van het terrein van het begin af aan onderdeel van de toetsing zijn. Naast duurzaamheid, materialen en detaillering van het bouwwerk wordt ook gevraagd naar welke soorten planten worden toegepast, welk bestratingsmateriaal er wordt aangebracht, hoe rijbewegingen van vrachtwagens zijn voorzien, en welke duurzaamheids-en klimaatadaptatiemaatregelen er zijn genomen in de terreininrichting. Hiervoor wordt aanbevolen om een tuin- en landschapsarchitect of -ontwerper te betrekken.

Toevoegen duurzaamheid en architectonische kwaliteit

Afwijken van het toetsingskader is mogelijk als de plankwaliteit, duurzaamheid, principes voor circulariteit en/of de architectuur naar het oordeel van de commissie van uitzonderlijke kwaliteit zijn en als voorbeeld kunnen dienen. Dergelijk initiatieven worden toegejuicht. Een afwijking moet dan wel goed gemotiveerd worden. In positieve gevallen kan onder begeleiding van de CRK afgeweken worden van de geldende regels. Het voorstel moet aansluiten bij ambities en kenmerken van De Vaandel Noord, goed worden ingepast in de omgeving en van overtuigende en hoogwaardige architectonische kwaliteit zijn.

2. Kavel

Bouwvlak bedrijven

Het bouwvlak wordt bepaald door de minimale afstand van het gebouw tot de erfgrans. Het bouwvlak wordt gedefinieerd door een calamiteitenzone en/of een parkeerzone. Voor de kavels die aan De Vaandeldrager of grenzen of op de koppen van de 'slagen' liggen, aan de oost- en westrand van het plangebied, is een tuinzone van toepassing.

Calamiteitenzone tussen bedrijven en kassen: een afstand van minimaal 2,5 m ingesteld tussen het bouwvlak en de erfgrans van onderlinge kavels, zodat de hulpdiensten voldoende toegang hebben. Deze zone dient vrij te worden gehouden van bebouwing en/of opstellen. Tussen gebouwen ontstaat zo een minimale afstand tussen van 5 meter.

Parkeerzone: een zone van 12 m tussen het bouwvlak en de zijstraat aan de voorzijde van de kavel waarin geparkeerd kan worden en de toegang voor laden en lossen wordt verzorgd.

Tuinzone: een zone van 7 m tussen het bouwvlak en De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten aan de groenblauwe zoom, waarmee het gebouw zich kan representeren naar de hoofdstructuur.

Zone voor opslag en losstaande installaties: de opslag vindt plaats binnen het volume van het gebouw, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Bebouwingspercentage bedrijven

Bedrijventerrein: voor alle kavels geldt hetzelfde minimum en maximum bebouwingspercentage; minimaal 50% en maximaal 60% van het kaveloppervlak moet worden bebouwd. De ruimtelijke voorwaarde daarbij is dat gebouw en terrein om elkaar zijn afgestemd en de terreininrichting aangenaam en geordend is; opslag en losse elementen zijn in het gebouw opgenomen of achter de uiterste gevellijn geplaatst en er is ruimte voor groen(e gevels).

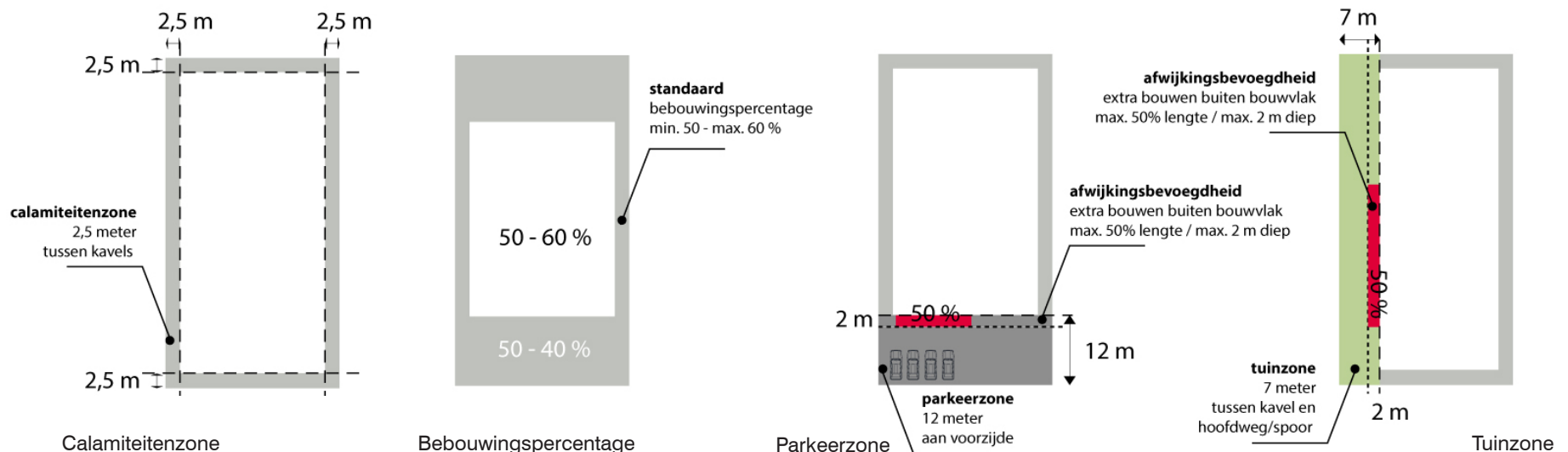
Afwijkingsbevoegdheid

Er bestaat de mogelijkheid om, onder voorwaarden, voor de naar de straat gekeerde gevels extra bebouwing (geen kas zijnde) te realiseren buiten het aangegeven bouwvlak over 50% van de kavelbreedte en een maximale diepte van 2 m.

De extra uitbreiding dient bij te dragen aan één of meer van de volgende aspecten:

- het versterken van de plasticiteit in de gevel;
- het accentueren van de (gebouw) entree;
- het benadrukken van locatiespecifieke eigenschappen.

In bijlage 1: Kavelpaspoort worden de regels voor de bedrijfskavels nader uitgewerkt.



Bouwvlak kassen

Kassen nemen een groot oppervlak in en daarvoor gelden aanvullend daarop specifieke eisen.

Randzone kassen: een afstand van minimaal 5 m, ingesteld tussen het bouwvlak en de insteek van de sloot, tussen het bouwvlak en de zijkant van een dienstweg van de kas en tussen het bouwvlak en de groenblauwe zoom, zodat de hulpdiensten voldoende toegang hebben. Deze zone dient vrij te worden gehouden van bebouwing en/of opstallen.

Tuinzone: een zone van 7 m tussen het bouwvlak en De Vaandeldrager, waarmee het gebouw zich kan representeren naar de hoofdstructuur.

Open zone: oost-west gelegen zone van minimaal 21 m breedte, door het deelgebied voor glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven, welke over de gehele breedte van De Vaandel Noord een doorzicht biedt over de verbinding voor langzaam verkeer naar de Middenweg.

Bebouwingspercentage kassen

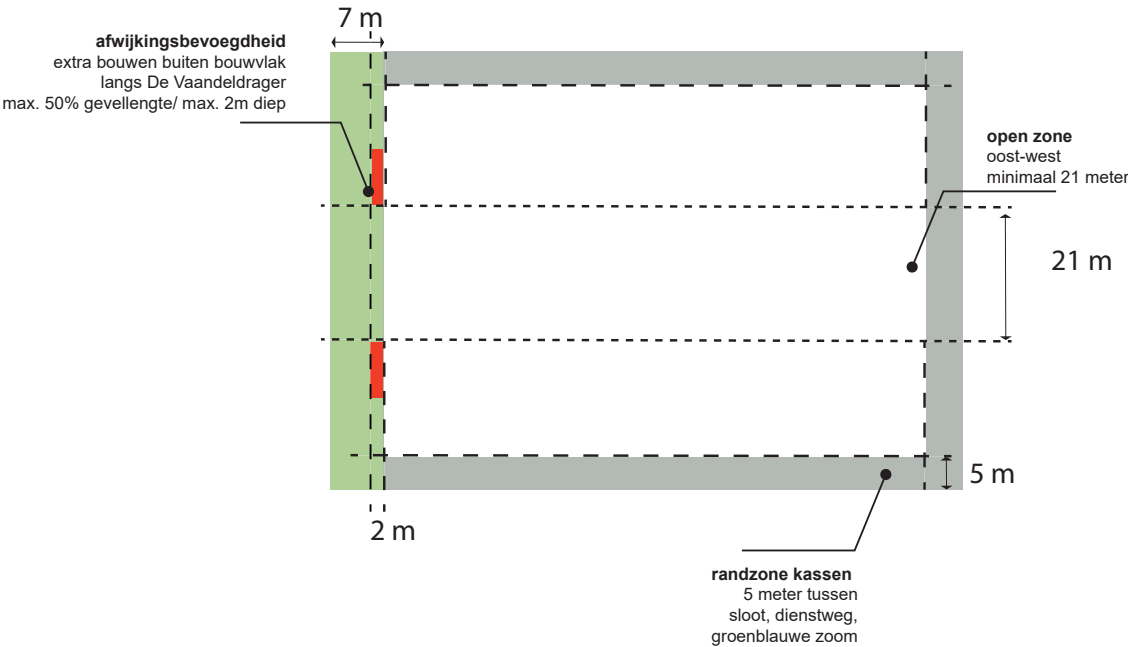
Glastuinbouwbedrijven en kassen behorende bij glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid: geen bebouwingpercentages maar de beperkingen door de randzone, tuinzone en open zone zoals hiervoor beschreven.

- De afwijkingbevoegdheid zoals voor bedrijven is beschreven op de naastliggende pagina is hier alleen geldig aan De Vaandeldrager uitgaande van een kantoor-of hoofdgebouw.

Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid zonder kas: gelden dezelfde bebouwingspercentages als voor bedrijven op het bedrijventerrein.

- De afwijkingbevoegdheid zoals beschreven bij bedrijven op de naastliggende pagina hiernaast is hier ook geldig.

In bijlage 1: Kavelpaspoort worden de regels voor de glaskavels in het deelgebied voor glastuinbouw nader uitgewerkt.



Randzone kassen, tuinzone, en open zone (uitgaande van glastuinbouwbedrijf)

3. Gebouw in massa en positie

Massa

Er wordt naar een zo eenduidig mogelijke massa op het bouwvlak toegewerkt. Dat betekent dat installaties, fietsenstalling, opslag etc, zo veel als mogelijk binnen het volume van het gebouw worden mee-ontworpen.

Kaveltypes en positionering

Binnen de verkaveling kan een onderscheid gemaakt worden naar verschillende kaveltypes, al naargelang hun specifieke locatie in het plan. Om het raamwerk optimaal tot zijn recht te laten komen is het van belang dat de architectuur van het gebouw reageert op de specifieke context. In het plan zijn verschillende kaveltypes aanwezig:

De middenkavels zijn de kavels die slechts met een zijde aan de openbare ruimte, in dit geval de zijstraat, grenzen.

Inzet: niet zichtbaar vanaf hoofdstructuur dus zoveel mogelijk vrijheid, representatieve gevel aan de zijstraat.

De hoekkavels zijn de kavels die met een zijde aan De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten aan de groenblauwe zoom grenzen en met een zijde aan een zijstraat.

Inzet: beeldbepalend voor uitstraling en continuïteit De Vaandeldrager dus representatie langs de De Vaandeldrager met o.a. hoekaccent.

De glaskavels liggen binnen het deelgebied voor glastuinbouw en grenzen aan De Vaandeldrager, de groenblauwe zoom en de zone van het lint langs de Hasselaarsweg. Eventuele glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt primair aan de westzijde, aan De Vaandeldrager, ontwikkeld.

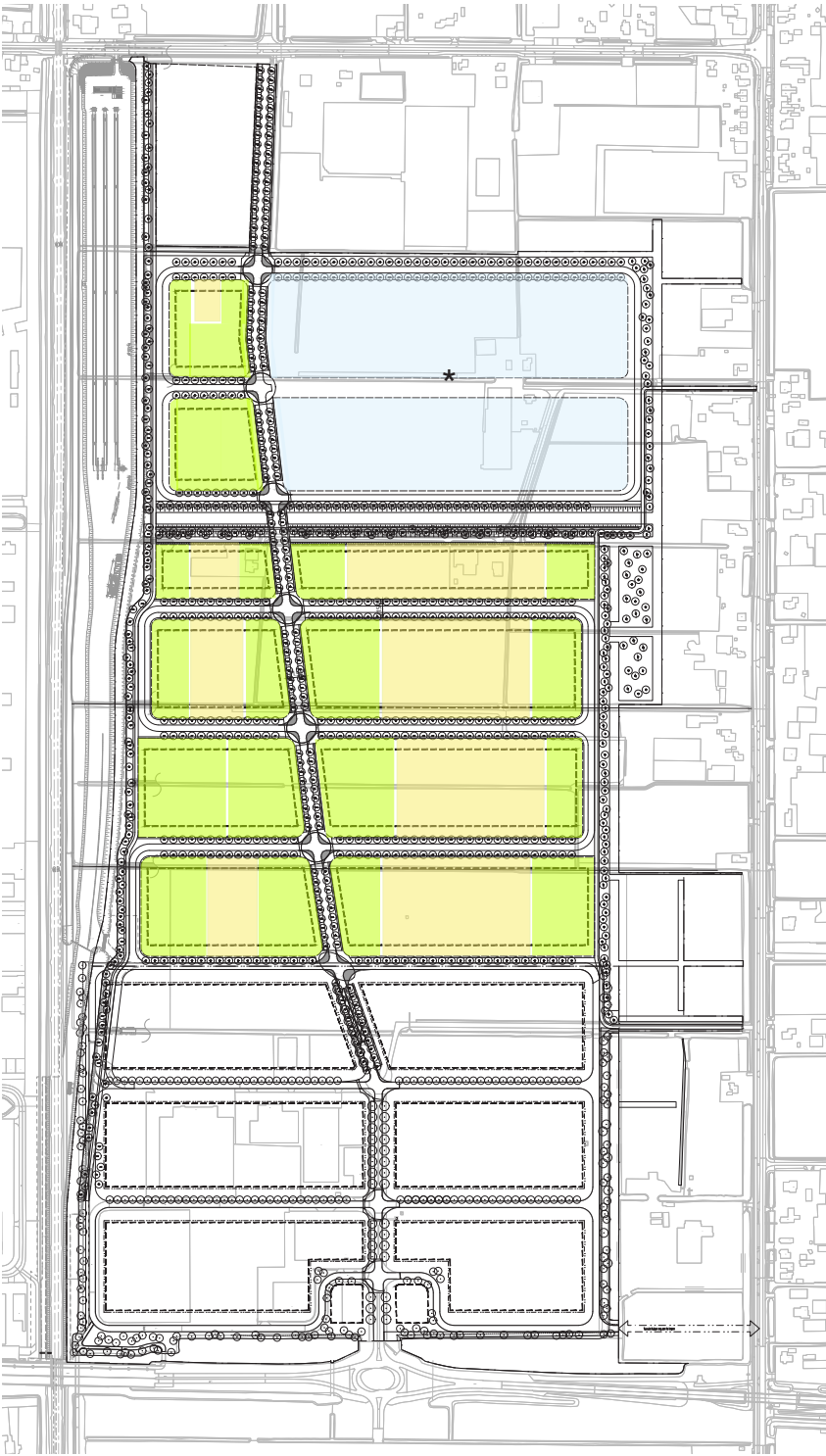
Inzet: verzorgd geheel van kas en ondersteunende gebouwen en functies met eenduidige en eenvoudige randen en representatie langs De Vaandeldrager met o.a. hoekaccent.

In de bijlage ‘kavelpaspoorten’ zijn de regels voor de verschillende kaveltypes verder uitgediept.

Kaveltypes

-  middenkavels
-  hoekkavels
-  glaskavels

★ uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven



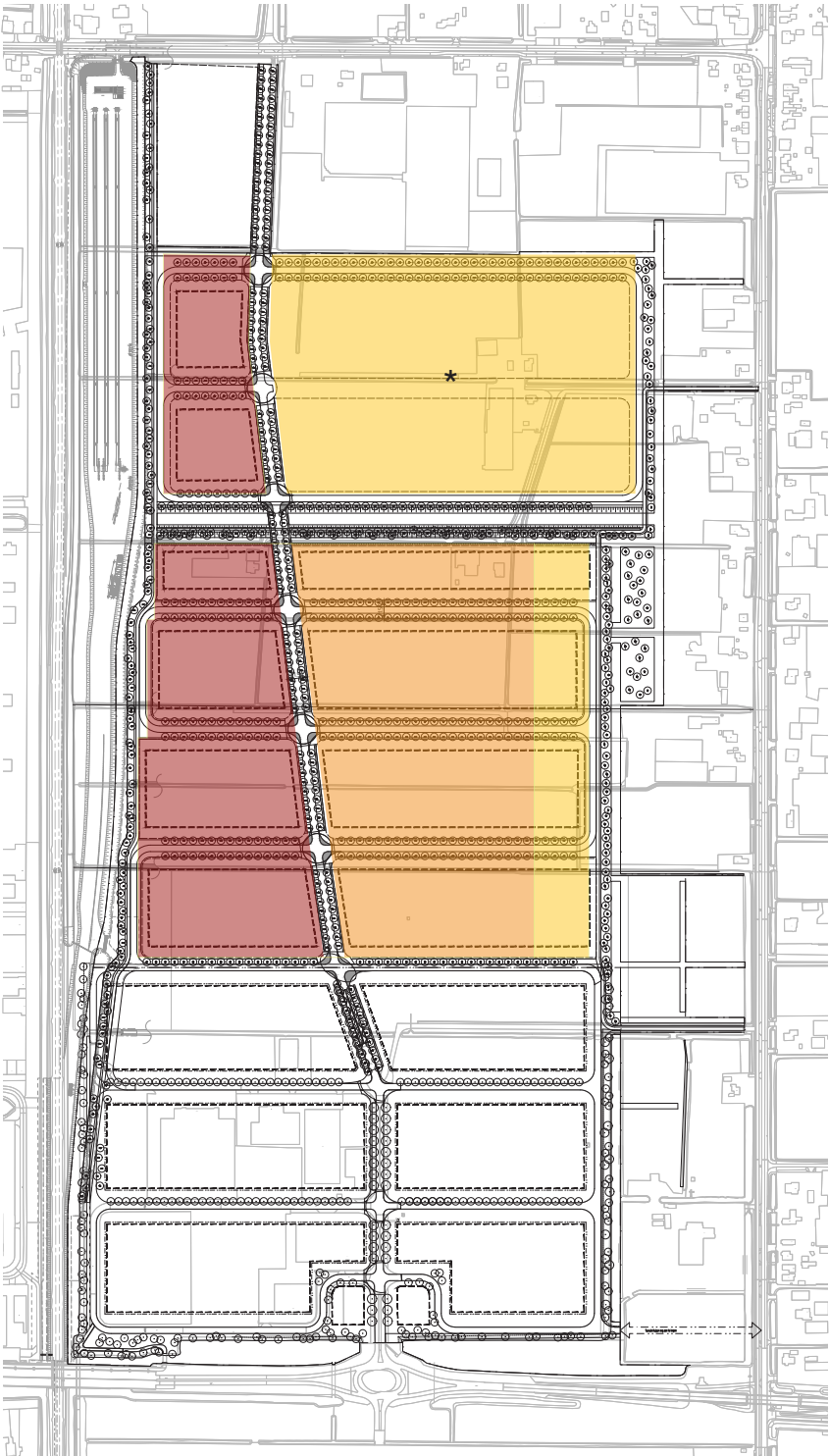
Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte is begrensd. Langs de groenblauwe zoom achter de Middenweg bedraagt deze maximaal 12 meter en in het overige gebied maximaal 18 meter.

De maximale bouwhoogte voor de kaskavels (waar zowel kassen als glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid een plek kunnen vinden) bedraagt maximaal 12 meter om zich te verhouden tot de kassen en tot de bebouwing langs de Hasselaarsweg.

- Bouwhoogte**
-  maximaal 10 meter
 -  maximaal 12 meter
 -  maximaal 18 meter

★ uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven



4. Architectuurprincipes

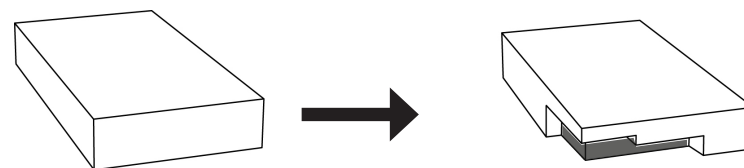
Uitstraling en volume

De functie en het functioneren van het bedrijf wordt duidelijk in de vormgeving van het volume van het gebouw en in het realiseren van aantrekkelijke gevels en uitsparingen die transparantie en duidelijkheid geven aan de activiteiten die er plaatsvinden. Circulair en duurzaam bouwen wordt aangemoedigd.

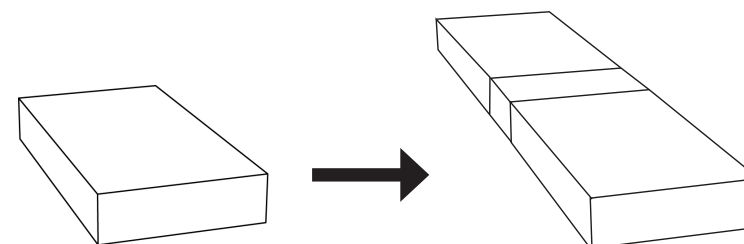
In de gebouwworm wordt gestreefd naar samenhang. Aan de basis van alle gebouwen staat de monoliet als standaardvoorbeeld. Dit betekent dat het een helder volume betreft, dat uit één stuk lijkt te zijn gehouwen. Dit sluit aan bij de functionaliteit en het karakter van de loodsen die veelal worden aangetroffen op bedrijventerreinen. Om een zekere schaal, differentiatie en plasticiteit te krijgen, kan het volume vervolgens worden bewerkt. De bewerking kan bestaan uit het maken van uitsparingen in een volume.

Gebouwen (niet kas zijnde) met gevels langer dan 90 meter worden opgebouwd uit meerdere volumes zodat maat en schaal aansluiting vinden bij de overige volumes binnen de structuur van slagen. Daarbij wordt gereageerd op het ritme van de slagen, bijvoorbeeld door een open zone met een uitsparing of een transparante doorsnijding van het volume.

Kassen zijn autonome bouwwerken met eigen uitdrukking en uitstraling. Ondersteunende bouwwerken zoals kantoor en overslag vinden wél de basis in de monoliet.



volume bewerken door uitsparing



grote gebouwen opbouwen uit meerdere volumes



monoliet: een enkelvoudig volume

Uitsparingen en geleding

Indien nodig krijgen gebouwen structuur, oriëntatie en accenten door het maken van uitsparingen in het volume of ritmiek in de gevel aan te brengen. De daklijn van het bouwwerk moet daarbij doorlopen om het volume helder te houden. De uitsparingen worden ingevuld met eenduidige vlakken, helder van samenstelling zowel in kleur als in detaillering. In de bijlage detaillering wordt nader ingegaan op het creëren van eenduidige vlakken.

Bij grotere bouwwerken die een standaardkavel overstijgen is nadere geleding van het hoofdvolume gewenst. Dit is zowel horizontaal uit te werken als verticaal en door gevels plasticiteit en ritmiek te geven. Een andere mogelijkheid is de samenstelling van de gevelplaten te verrijken of patronen of gevel-‘wrapping’ toe te passen.



gebouw als monoliet op De Vaandel Midden



verticale geleding groter bouwwerk (bron: google maps)



monoliet met uitsparing

Oriëntatie en gevelopeningen

Het gebouw kan reageren op zijn omgeving door bijvoorbeeld het uitlichten van de entree, de hoek of de gevel. Ter ondersteuning van de sociale veiligheid en de ruimtelijke beleving hebben de gevels van de gebouwen openingen aan de zijdes grenzend aan de openbare ruimte. Deze openingen bevinden zich op ooghoogte en beslaan minimaal 40% van de lengte van de gevel. Dit geldt ook voor gebouwen die dwars over een slag gelegen zijn en daarmee aan beide zijstraten een gevel hebben.

De afwijkingsbevoegdheid kan gebruikt worden om interactie te creëren tussen de voorgevel en de omgeving door deze buiten het bouwvlak te plaatsen.



gebouwen kunnen reageren op de omgeving met een accent en openingen

Kleur en materiaal

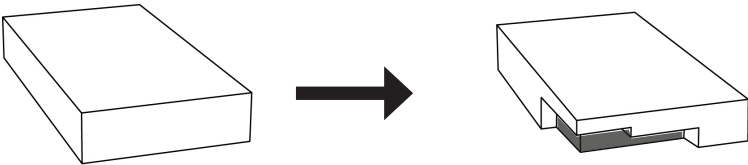
Het basisvolume waaruit een gebouw is opgebouwd heeft één kleur. De vlakken die ontstaan door uitsparingen in het volume kunnen een andere kleur of materialisatie krijgen.

De kleur van het gebouw bevindt zich in de range van lichtere tinten om opwarming van gebouw en omgeving tijdens warme perioden te reduceren: wit, metaalkleur, lichtgrijs, grijs. Materialisatie, zoals plaatmateriaal, (gemêleerd) lichtbruine baksteen of onbeschilderd hout en glas moet voorzien worden van een hoge kwaliteit. Daarbij dient er te worden gezocht naar een afwisseling tussen de kleur en materialisatie van naastliggende gebouwen, zodat een prettige menging van kleurtonen op het terrein ontstaat.

- Uitsparingen en geleding lenen zich ook goed voor het toepassen van glas. Glas, op deze wijze toegepast, is transparant en helder van toon, geen spiegelglas.
- Uitsparingen, en bijvoorbeeld plinten zijn eveneens geschikt voor het realiseren van groene gevels (zie bijlage ‘detailtering’).



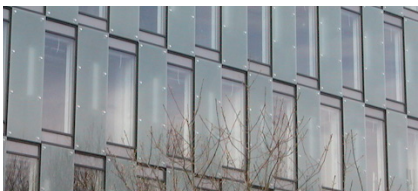
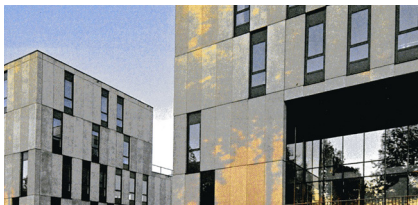
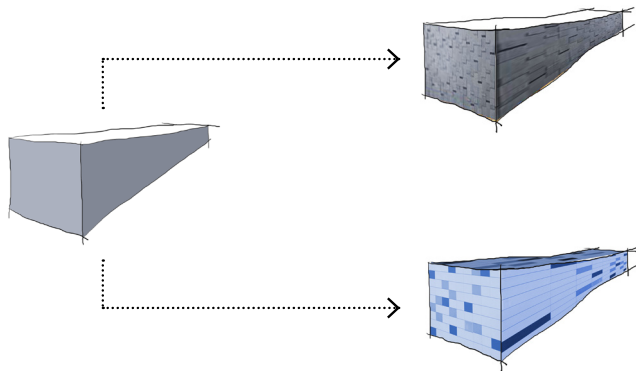
kleurgebruik
range wit (bij benadering): wit: ral: 9002/9003,
range grijs (bij benadering): ral: 7040-7047)



één kleur per volume(deel) + accentkleur voor bewerking

Patronen / gevel-‘wrapping’

In plaats van voor een hoofdkleur kan er ook gekozen worden voor een patroon. Dit patroon wordt als het ware als pakpapier om het volume getrokken en zorgt op deze wijze voor eenheid in verscheidenheid. Het patroon vindt in kleurstelling aansluiting bij de het kleurgebruik. Ramen kunnen ook een onderdeel zijn van het gevelpatroon.



een gevelpatroon in plaats van een gevelkleur

Detaillering

Aandacht gaat uit naar de uitwerking van detaillering van de aansluiting van het gebouw op het maaiveld, aansluitingen van gevelhoeken van het gebouw en eventuele gevelopeningen, de entree van het gebouw, en bij materiaalovergangen. In de bijlage ‘detaillering’ wordt daarnaast dieper ingegaan op draaiende delen en kozijnen, buitenzonwering en groene gevels.

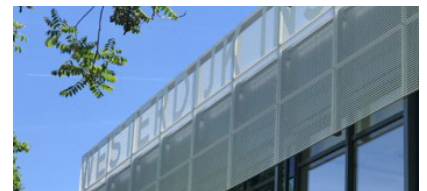
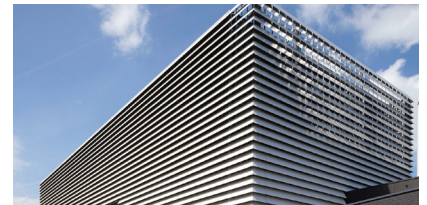
Installaties

Technische installaties zoals zonnepanelen, koeling, waterreservoirs, trafo's en warmtebuffers worden mee-ontworpen in het volume van het gebouw.

Indien zichtbaar of aan de buitenzijde van het volume krijgen technische installaties een functionele en onopvallende uitstraling (grijs/metaal/zwart/wit).

Installaties op het terrein die uit meerdere vormen, verbindingen volumes zijn samengesteld, worden ingepast binnen een eenduidig vormgegeven transparant scherm met technische uitstraling (geperforeerd metaal, strekmetaal, en dergelijke) of een uitstraling die past bij de architectuur en detaillering van het gebouw (bijvoorbeeld hout, toepaste zonwering, etc.)

Installaties op het dak worden achter een verhoogde rand ingepast door het doortrekken van de gevel, waarmee bedrading, constructie en stellages uit het oog worden ontnomen en er een rustig beeld ontstaat.



inpassing installaties

5. Terreininrichting

Hagen

Alle percelen in De Vaandel zullen een haag krijgen als begrenzing van het erf. De hagen dragen bij aan het groene karakter van het bedrijventerrein en verhogen de representativiteit. Daarnaast dienen zij als afbakening van de openbare ruimte. Daardoor is deze minder afhankelijk van de gevels van de bedrijfsbebouwing, met als voordeel dat deze vrijgegeven kan worden zonder dat dit tot een rommelig beeld leidt. Een voordeel is ook dat de haag het zicht ontnemt aan de auto's op het voorterrein, zodat deze het beeld niet domineren.

De hagen zijn verplicht en bevinden zich op het eigen perceel als onderdeel van de 12 meter zone voor het gebouw. De hagen zullen worden geplant en onderhouden vanuit het parkmanagement. De eigenaren zullen hiervoor een afdracht betalen. De hoogte en de breedte van de haag bedragen 1 meter.

Ten behoeve van de variatie is gekozen voor drie duurzame soorten, welke over het plan verdeeld worden zoals weergegeven in de nevenstaande kaart. Het resultaat van deze spreidingstoestand is dat een profiel telkens door twee verschillende hagen wordt begrensd.

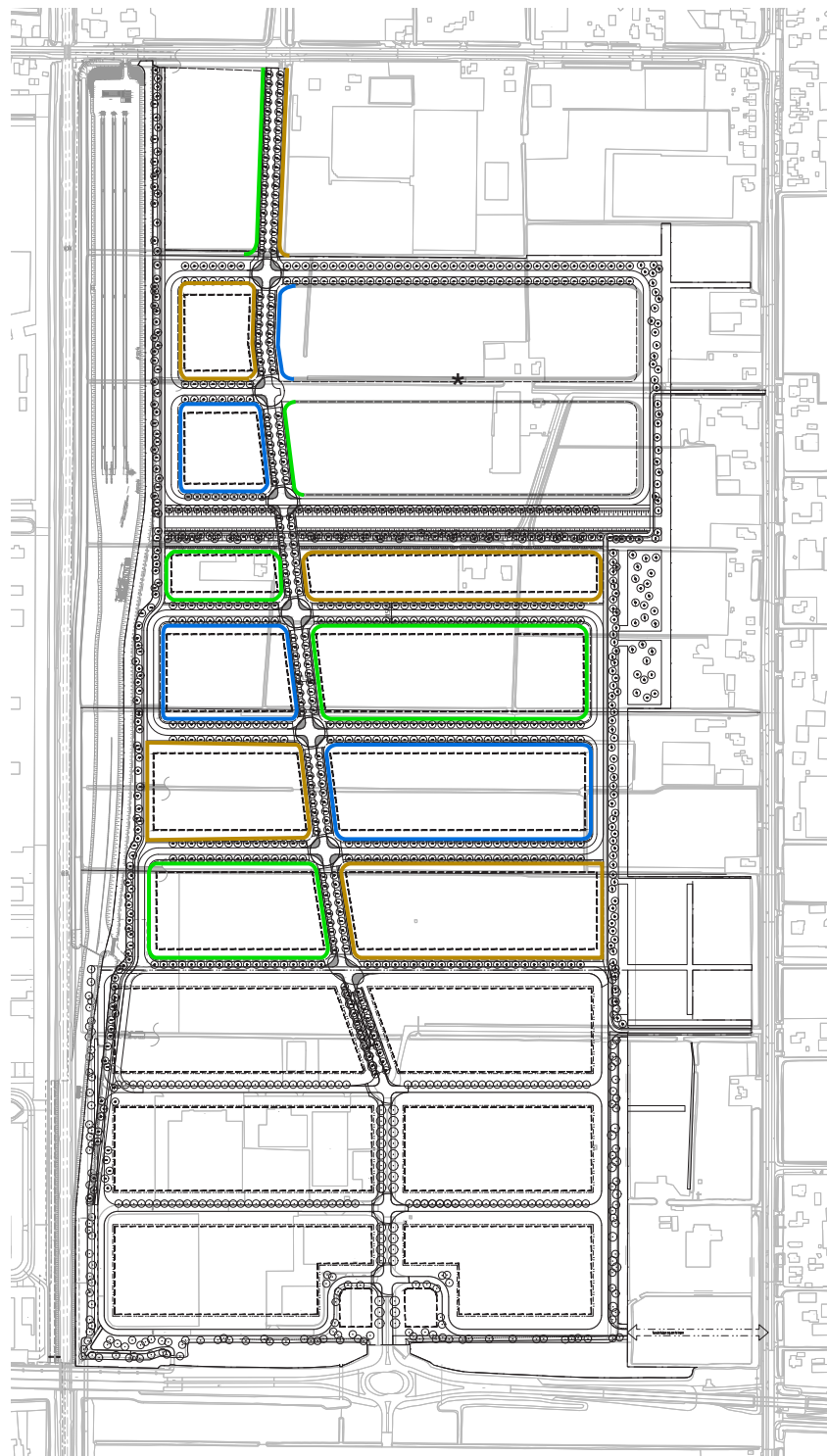
Erfscheiding & inritten

haag Liguster
Ligustrum ovalivolum

haag Beuk
Fagus sylvatica

haag Veldesdoorn
Acer campestre

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

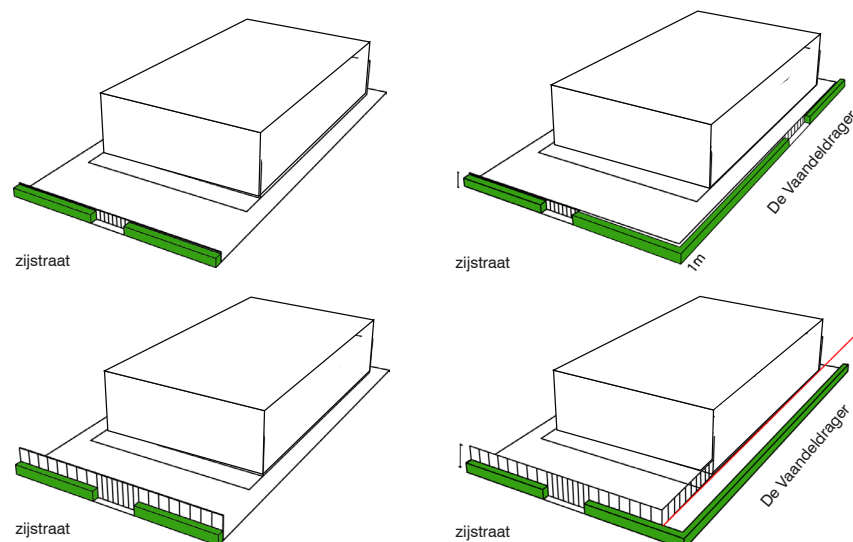


Hekwerk en inrichtingselementen

Achter de hagen mag een hekwerk worden opgericht, mits dit een hekwerk met spijlen is en van de kleur antraciet (RAL 7016). Het hekwerk mag aan de zijstraten maximaal 2,0 meter hoog zijn. Aan de zijden van kavels die grenzen aan De Vaandeldrager mag het hekwerk maximaal één meter hoog zijn. Mits geplaatst achter de uiterste grens van de bebouwing (7 meter rooilijn) en achter de tuinzone, mag het hekwerk aan De Vaandeldrager 2,0 meter hoog zijn.

Inrichtingselementen, zoals straatmeubilair, lichtmasten en vlaggenmasten zijn eveneens antracietkleurig (RAL 7016) of worden in hout met de natuurlijke kleur uitgevoerd.

Verharding is wordt uitgevoerd in overwegend grijze tinten. Markeringen daarin zijn anthraciet.



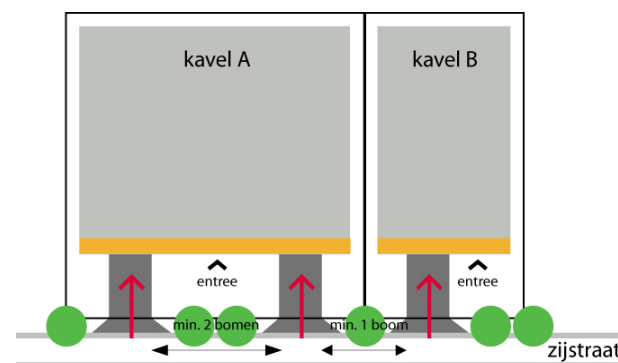
principe erscheiding combinaties haag + hekwerk

Inritten en laden & lossen

Het is in verband met veiligheidsredenen niet mogelijk om een inrit te maken direct aan De Vaandeldrager.

Alle kavels worden voor de auto en vrachtwagen ontsloten vanaf de zijstraten. Ten behoeve hiervan wordt ter plaatse van de grasbermen in het openbaar gebied een oprit aangelegd tussen de feitelijke erftoegang en de rijbaan. Het aantal opritten dat gemaakt mag worden is afhankelijk van de breedte van de kavel. Als voorwaarde voor de kavels aan de zijstraten geldt, dat de inritten zodanig ver uit elkaar liggen dat er tussen twee inritten van hetzelfde perceel aan één zijstraat twee bomen geplaatst kunnen worden. De plantafstand tussen de bomen is 8 meter. De afstand tussen de inritten van aan elkaar grenzende percelen is zodanig dat er ruimte is voor ten minste één boom. Inritten zijn maximaal 10 meter breed. Voetgangersentrees met een breedte van maximaal 1,5 meter zijn ook toegestaan. Deze worden ontsloten vanaf het voetpad.

Vervoersbewegingen (draaien en keren) en parkeren dienen op eigen terrein plaats te vinden. Aandacht moet uitgaan naar de afstemming van het ontwerp van het gebouw en de bereikbaarheid met (verschillende typen) vrachtwagens om ongewenst gebruik van de wegen en inritten te voorkomen. Met name bij het positioneren van loadingdocks en specifiek de verdiepte ligging daarvan. Een hellingbaan voor laden en lossen wordt niet direct aan de openbare ruimte gelegd, zodat bij het manoeuvreren niet de gehele zijstraat belast wordt. Dit betekent dat de hellingbaan veelal achter de parkeerzone moet worden geplaatst. Bij het voorleggen van het inrichtingsplan moet met standaard rijcurves aangetoond worden dat de hellingbaan op de juiste positie ligt en de zijstraat niet onnodig wordt belast.



principe inritten

Groen

Ten behoeve van de biodiversiteit, duurzaamheid, verkoeling en het vasthouden van regenwater wordt het eigen terrein zo groen als mogelijk ingericht. Waar geen noodzaak is voor verharding wordt voor een groen alternatief gekozen zoals bomen, bloem en kruidenrijk gras, heesters, vaste planten of een combinatie daarvan. Het toepassen van bomen in rijke plantvakken heeft de voorkeur omdat hiermee naar verhouding veel klimaateffect wordt verkregen door schaduw en de toepassing als zonwering.

Bij de toepassing van planten en bomen wordt gelet op de waarde voor de biodiversiteit. Bomen zijn inheems en gebiedseigen en dragen bij voorkeur bloesem en vrucht (bijvoorbeeld meidoorn, lijsterbes, sierappel). Planten zijn bij voorkeur meerjarig en worden in een rijk geschakeerde en gevarieerde samenstelling (bloei, kleur, etc) aangeplant.

Tuinzone

De tuinzones aan De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten zijn belangrijk voor de presentatie van het gebouw aan de weg en de aansluiting op de openbare ruimte. De groene inrichting hiervan wordt vereist.

De uitwerking daarvan is in samenstelling gelijkend en in uitstraling gelijkwaardig aan de tuinzone van de Delta 1. Daarbij gelden de voorwaarden van de toepassing van groen zoals hiervoor beschreven.



tuinzone op De Vaandel-Midden

Parkeren

Het parkeren voor personeel en bezoekers dient op de eigen kavel plaats te vinden. Dit mag overal op de kavel, met uitzondering van de calamiteitenzone en de tuinzone. Het parkeren kan plaatsvinden:

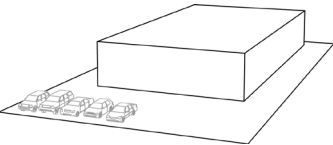
- op maaiveld voor / naast / achter het gebouw;
- op maaiveld onder het gebouw;
- op het gebouw;
- (half) verdiept onder het gebouw.

In aantallen dient het te voldoen aan de normeringen zoals opgenomen in het parkeerbeleid.

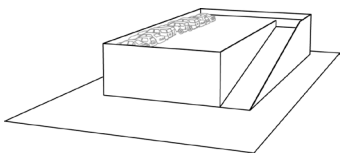
Parkeerplaatsen in de parkeerzone aan de voorzijde van de kavel staan haaks op het gebouw en direct achter de haag.

Er dient rekening te worden gehouden met een afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelgrens in verband de ontsluiting in het geval van calamiteiten.

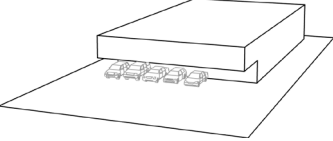
De parkeerplaatsen dragen bij aan het groene uiterlijk aanzien van het bedrijventerrein. Daarnaast biedt het kans om zoveel mogelijk hemelwater te infiltreren in de bodem, eventueel met een waterbergend cunet. Het uitgangspunt is daarom dat parkeren gebeurd met open verharding met groen.



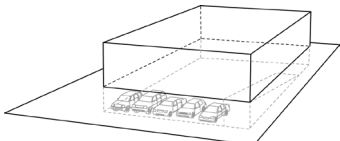
op maaiveld



op het gebouw



op maaiveld onder het gebouw



verdiept onder het gebouw



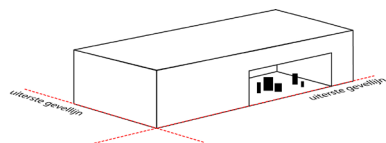
open verharding voor parkeerplaatsen

Opslag, stalling, installaties en andere losse elementen

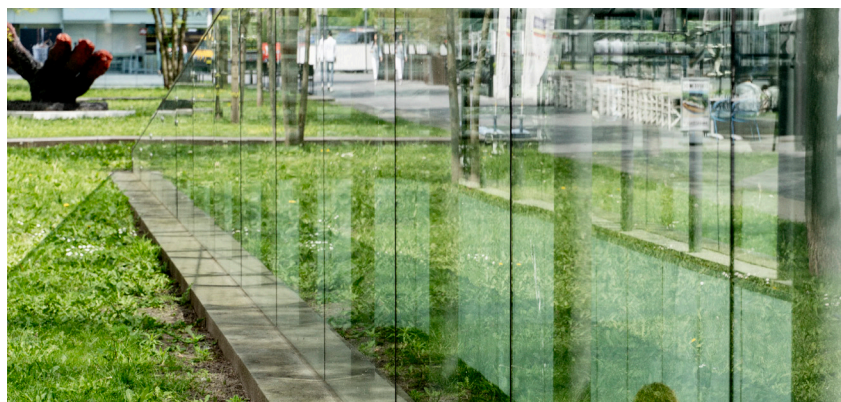
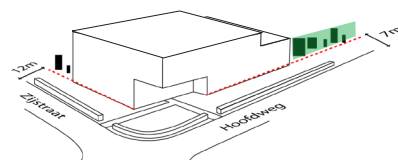
De opslag van goederen, het stallen van fietsen en het plaatsen van installaties, vindt plaats binnen het volume van het gebouw en uit het zicht.

Als dit niet mogelijk is oplossen achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak).

- Niet binnen een afstand van 12 meter tot de erfgrens zijstraat.
- Niet binnen de tuinzone (7 meter van erfgrens).
- Opslag naast de tuinzone langs De Vaandeldrager wordt achter en eenduidig vormgegeven transparant scherm (geperforeerd metaal, strekmetaal of hout of een andere daar op lijkende toepassing) of een groen, begroeid scherm ingepast, overeenkomstig de detaillering en materiaaltoepassing van het gebouw.
- Niet binnen een afstand van 5 meter tot de erfgrens van een buurterf.



opslag binnen het volume

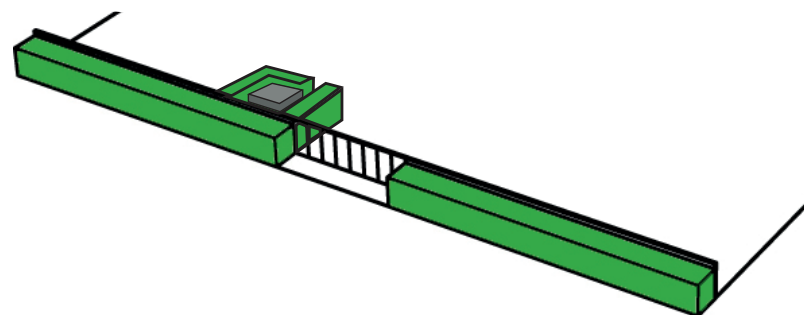


opslag achter een scherm of groen ingepast langs tuinzone

Voor trafohuisjes geldt een uitzondering, omdat deze vrijwel altijd op de erfgrens aangebracht worden.

- Trafohuisjes worden voor de bereikbaarheid achter de haag en naast de inrit geplaatst en ingepast binnen een haag, aansluitend op de soort haag op de perceelsgrens. Voor trafo's voor openbaar gebruik is het ook de ambitie deze in te passen binnen een haag of ander opgaand groen.
- Trafo's hebben een functionele en onopvallende uitstraling (grijs/ metaal/wit) of sluiten in de kleurstelling of materialisering aan bij het kleurenpalet en/of het materiaalgebruik van het gebouw op de kavel.

De gemeente streeft ernaar om met Liander tot eenduidige toepassing van het type trafohuisjes op De Vaandel Noord te komen.



inpassing trafo binnen haag

Bijlage 1. Kavelpaspoort

Middenkavels

De middenkavels liggen aan de zijstraten. Zij hebben een gevel aan de openbare ruimte een gevel die representatief dient te zijn. Het is van belang om samenhang te creëren tussen het gebouw en de terreininrichting.

Om tot een zekere detaillering te komen langs de zijstraat wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel een zekere plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen. De gebouwentree bevindt zich idealiter in de gevel aan de straatzijde.

Regels

Representatieve zijde: zijstraat

Extra aandacht:

- Samenhangende inrichting tussen gebouw en terrein, en een groene terreininrichting.
- Gebouwen die dwars over een slag gelegen zijn hebben aan beide zijstraten een gevel die representatief is.
- Groen kan als middel ingezet worden om een aangename en representatieve gevel te geven, bijvoorbeeld bij gebouwen die grenzen aan beide zijstraten.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

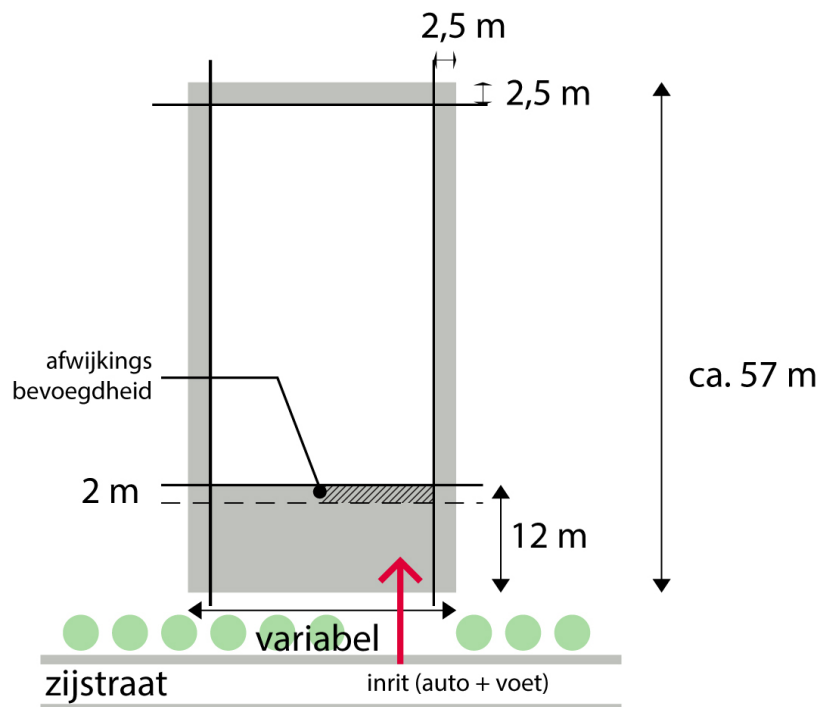
- De ontsluiting voor auto's, fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrans)

- Achter-/zijkanten aansluiting andere kavels: 2,50 m calamiteitenzone
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone

Regels bebouwingspercentage

- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd



Hoekkavels

De hoekkavels zijn de kavels die met een zijde aan De Vaandeldrager en de groenblauwe zoom (langs opstel terrein en de Middenweg) grenzen en met een zijde aan een zijstraat. De ontsluiting voor auto's vindt plaats vanaf de zijstraat. Door de tweezijdige ligging aan de openbare ruimte hebben deze kavels twee representatieve zijden. Een accent op de hoek zorgt voor een gebouvvolume dat vanuit beide straten te ervaren is. Gebouwen die over de gehele lengte tussen twee zijstraten aan De Vaandeldrager gelegen zijn hebben op beide hoeken een representatieve gevel.

Om tot een zekere detaillering te komen op de hoeken wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkingsmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen.

De gebouwentree bevindt zich idealiter rondom de hoek zodat deze vanuit beide straten te ervaren is. De architect wordt uitgedaagd om de twee gevels grenzend aan het openbaar gebied parallel aan de erfgrans te bouwen, ook wanneer de beide zijden niet haaks op elkaar staan, en de hoekverdraaiing op te lossen in het bouwvolume.

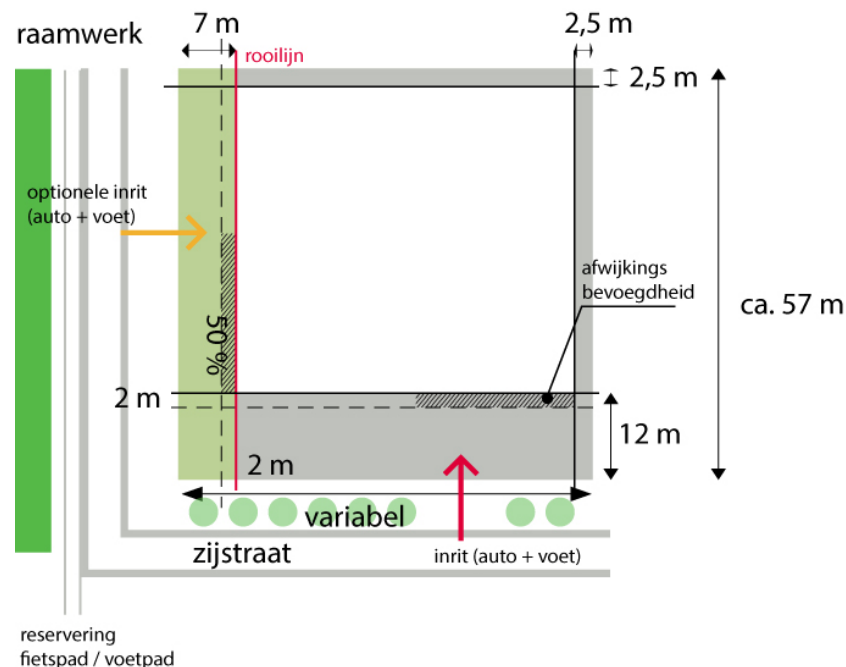
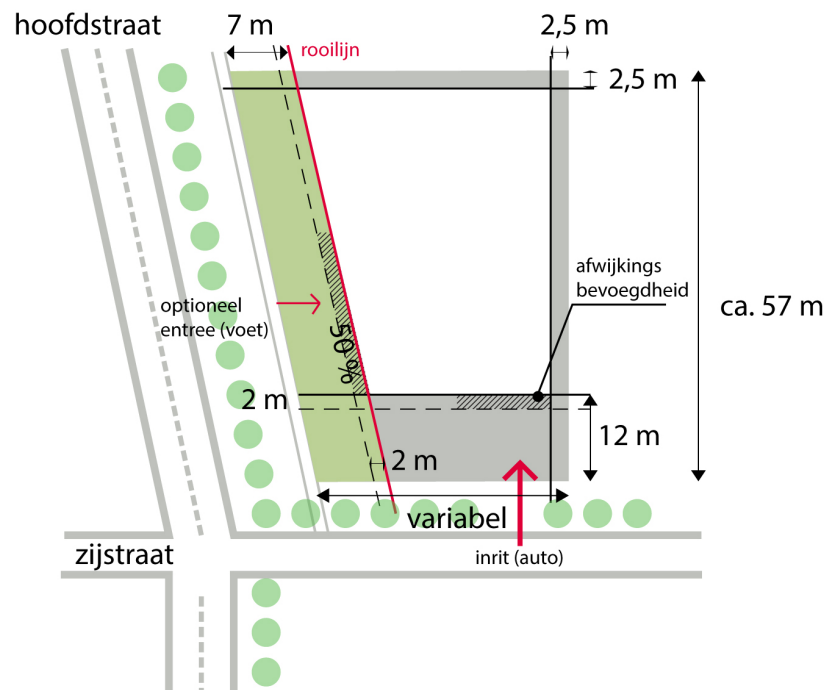
Regels

Representatieve zijden:

Op de hoek met de zijstraat en De Vaandeldrager of de groenblauwe zoom (opstel terrein, Middenweg).

Extra aandacht:

- Creëren van een accent op de hoek, een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Gebouwen die over de gehele lengte tussen twee zijstraten aan De Vaandeldrager gelegen zijn hebben op beide hoeken een representatieve gevel langs De Vaandeldrager.
- Groen wordt als middel ingezet voor de representatie op de hoeken.



Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

- De ontsluiting voor auto's en fietsers vindt plaats vanaf de zijstraat. Voor de kavels langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt. Voor de kavels langs de groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg) kan er langs de zijkant van de kavel ook een volwaardige tweede entree (dus ook voor gemotoriseerd verkeer) worden gemaakt.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.
- Afwerking opslag naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrans)

- Achter-/zijkant aansluiting andere kavel: 2,50 m calamiteitenzone
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone
- Zijkant aan De Vaandeldrager en groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg): 7,00 m tuinzone

Regels bebouwingspercentage

- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

Glaskavels

De Glaskavels liggen binnen het deelgebied voor glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid ten oosten van De Vaandeldrager. Er zijn verschillende invullingen mogelijk:

- Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid met kas.
- Glastuinbouwbedrijven hoofdzakelijk bestaande uit kassen.

Een gemengde invulling kan voorkomen. Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt dan primair aan de westzijde, langs De Vaandeldrager, ontwikkeld. Glastuinbouwbedrijven worden daar achter, op het oostelijke deel van het deelgebied voor glastuinbouw ontwikkeld.

Als het overgrote deel van het deelgebied uit glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt uitgegeven, wordt de open zone ingericht op dezelfde wijze als de overige zijstraten van De Vaandel.

Glaskavels: Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid

Voor glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid zonder kas gelden dezelfde principes als voor middenkavels en hoekkavels.

Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid met kas beslaat het bouwvlak tussen de zijstraten. De kas heeft een hoofdgebouw (entree, kantoor, etc.) waarin alle functies worden opgenomen en als monoliet wordt vormgegeven, aansluitend op de architectuur van De Vaandel Noord. Aan de andere zijstraat wordt een rustig en opgeruimd beeld van glas gerealiseerd. Ook voor de terreininrichting geldt het voorgeschreven groene beeld, waarbij vanwege de inval van zonlicht aan de zuidzijde bomen niet hoeven worden toegepast.

Bij ligging aan De Vaandeldrager ligt het hoofdgebouw op de hoek of staat het over de gehele lengte van de zijde aan De Vaandeldrager. Het gebouw staat minimaal 7 meter uit de zijdelingse erfgrens en er wordt een representatieve tuinzone ingericht.

Regels

Representatieve zijden:

Aan de zijstraat, en aan De Vaandeldrager op de hoek met de zijstraat.

Extra aandacht:

- In het geval van een kas: hoofdgebouw volgens architectuur van De Vaandel Noord.
- In het geval van een kas: een verzorgd en rustig ingerichte zone aan de andere zijstraat.
- Een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Afwerking opslag naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties, waterbuffers, waterbassins en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

- De ontsluiting voor auto's en fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat. Voor kavels langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt. Voor de kavels langs de groenblauwe zoom (Middenweg) kan er langs de zijkant van de kavel ook een volwaardige tweede entree (dus ook voor gemotoriseerd verkeer) worden gemaakt.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrens)

- Achter-/zijkant aansluiting andere kavel: 2,50 m calamiteitenzone.
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone.
- Zijkant aan De Vaandeldrager en groenblauwe zoom (Middenweg): 7,00 m tuinzone.

Regels bebouwingspercentage

- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

Glaskavels: Glastuinbouwbedrijf

Bij glastuinbouwbedrijven wordt de open zone ingericht als ontsluitingsweg van de kas of kassen. Langs deze ontsluitingsweg wordt achter de tuinzone al het parkeren, laden en lossen en ook de installaties, waterbuffers en waterbassins gerealiseerd.

Rond de kas ligt een groene randzone (gras/bloem- en kruidenrijk grasland) van minimaal 5 meter tot aan sloten, de groenblauwe zoom of een weg (als een dienstweg bij voorkeur in open verharding zoals grasbetontegels). Rond de kas wordt een rustig en opgeruimd beeld van glas gerealiseerd.

Het glastuinbouwbedrijf heeft een hoofdgebouw (entree, kantoor, etc) aan De Vaandeldrager waarin alle functies worden opgenomen. Dit gebouw wordt als monoliet vormgegeven, aansluitend op de architectuur van De Vaandel Noord. Het gebouw staat minimaal 7 meter uit de zijdelingse erfgrens en er wordt een representatieve tuinzone ingericht die doorloopt tot aan de ontsluitingsweg en die het zicht op de achterliggende elementen zoals waterbuffers zoveel als mogelijk ontnemt.

Om tot een zekere detaillering te komen langs de zijstraat wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel een zekere plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen. De gebouwentree bevindt zich idealiter in de gevel aan de straatzijde.

Regels

Representatieve zijde: aan De Vaandeldrager

Extra aandacht:

- Hoofdgebouw volgens architectuur van De Vaandel Noord.
- Een verzorgd en rustig ingerichte randzone om de kas.
- Een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Afwerking opslag en andere elementen naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties, waterbuffers, waterbassins en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

- De ontsluiting voor auto's en fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat of ontsluitingsweg. Langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt.



strakke groene randzone



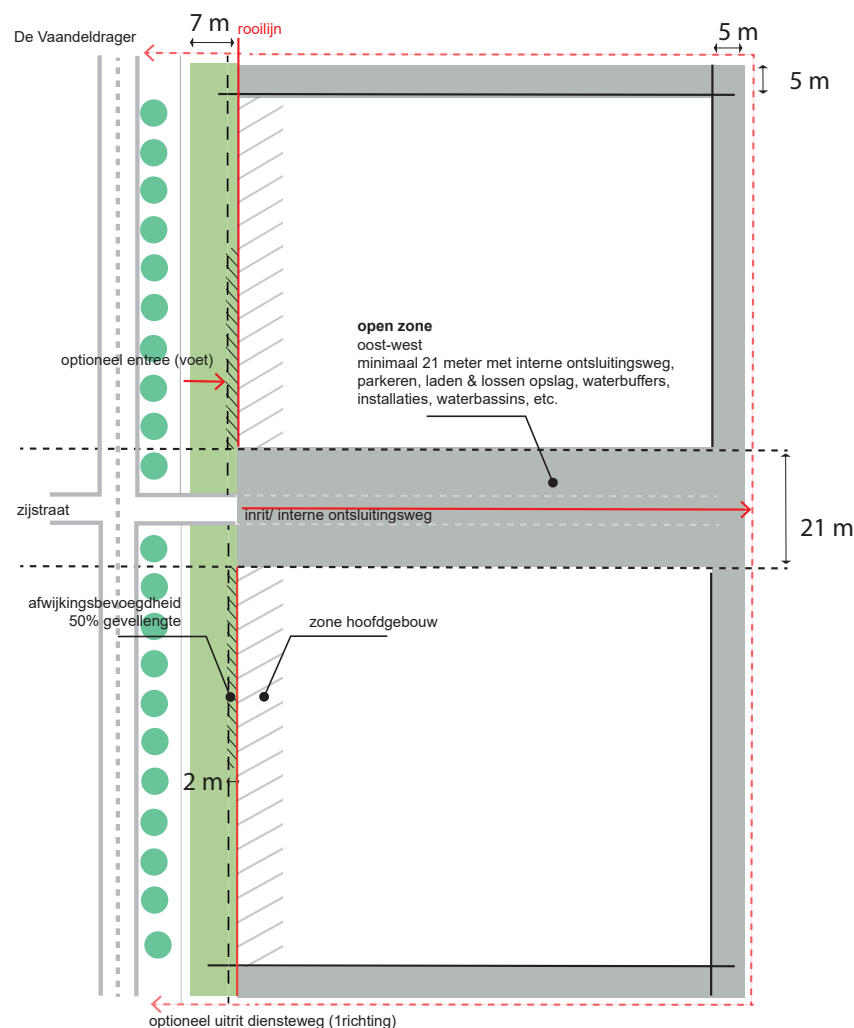
hoofdgebouw als monoliet met uitstraling van glas



- Alle opgaven buiten de kas en het hoofdgebouw zoals parkeren, opslag en installaties worden binnen het bouwvolume opgelost, eventueel (noodzakelijke) losse bouwwerken, waterbuffers en waterbassins worden ingepast achter de tuinzone, tussen de kassen, langs de interne dienstwegontsluitingsweg.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrans)

- Centraal oost-west gelegen open zone van minimaal 21 m breed in het verlengde van de langzaamverkeersverbinding naar de Middenweg.
- Achter-/zijkant aan kavel: 5 m randzone
- Zijkant aan De Vaandeldrager: 7 m tuinzone



Bijlage 2. Detaillering

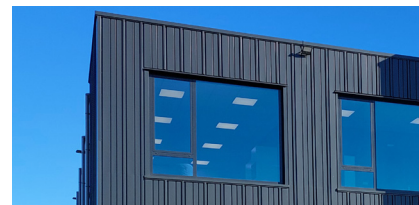
Draaiende delen en kozijnen

Draaiende delen en kozijnen worden zo uitgewerkt dat er eenduidige vlakken ontstaan die helder van samengesteld zijn. Bij de kleurstelling zijn de volgende opties mogelijk:

- Aansluiten bij de kleurstelling van het hoofdvolume waarbinnen ze vallen.
- Aansluiten bij de ondersteunende kleur van het gevelvlak of uitsparing waarbinnen ze zijn opgenomen.
- Een gedempte kleur, zijnde: grijs, antraciet, zilver, metaal of houtkleurig.



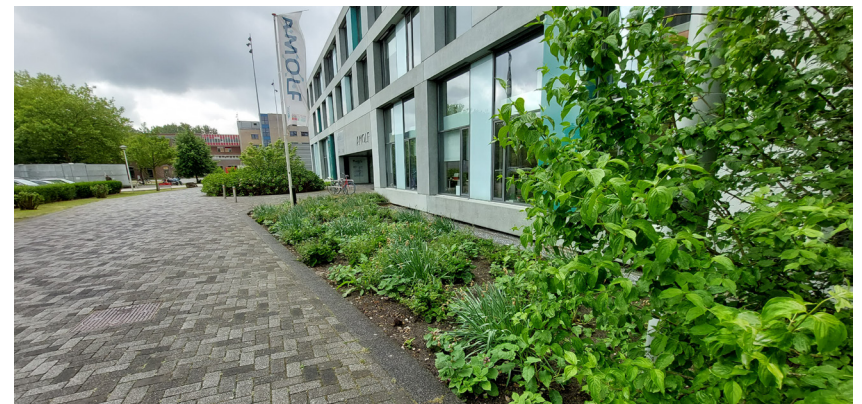
zelfde kleur als het paneel



zelfde kleur als het volume



gedempte kleuren



eenduidige vlakken en uitstijdingen

Buitenzonwering

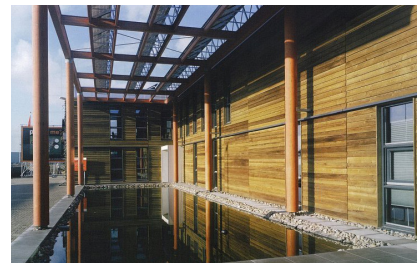
Het ontwerp van het gebouw draagt bij aan het beperken van de koel- en warmtebehoefte. In de zomer – bij hoogstaande zon – wordt warmtetoetreding zoveel mogelijk voorkomen. In de winter – bij laagstaande zon – wordt warmtetoetreding gestimuleerd. Dit kan door toepassen van bomen dat in de winter z'n blad verliest, groene gevels of door bouwkundige maatregelen zoals zonwering, lamellen en overstekten.

Als mogelijk wordt groen gebruikt voor zonwering. Een lokaal bekende en veelgebruikte toepassing zijn leilindes aan de voorgevel van stolpen. Groen kan ook een aanvulling zijn op een zonwerende constructie (bijvoorbeeld klimplanten of plantenbakken). Dit geeft ook meer verkoeling.

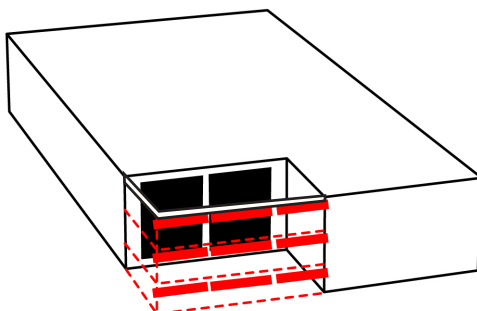
Het heeft de voorkeur dat, als gekozen wordt voor zonwerende constructies, deze onderdeel zijn van de architectuur. Dit kan bijvoorbeeld door de zonwering onderdeel te maken van het (bewerkte) volume, in de vorm van een overstek of pergola, of door de zonwering als paneel voor de ramen te plaatsen.

Mogelijkheden buitenzonwering

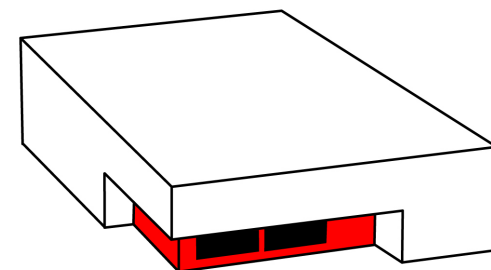
- Als onderdeel van de groeninrichting.
- Als onderdeel van volume (bv. pergola / scherm).
- Door middel van overstek.
- Direct op de raampartij (bv. luiken / lamellen of groene gevel).



referentiebeelden buitenzonwering



als onderdeel van het volume



door middel van overstek

Groene, natuurinclusieve gevels en daken

Groene gevels en groene daken leveren een bijdrage aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie, en aan een aantrekkelijke uitstraling. Ook kan hiermee oriëntatie aan het gebouw gegeven worden.

Groene daken zijn waardevol voor koeling, het vasthouden van water, en voor de biodiversiteit (daken lager dan 25 meter). Mogelijkheden zijn onder meer:

- Daktuinen, vooral aantrekkelijk bij lagere daken waar kantoren of kantines op uitkijken.
- Sedumdaken, vrij eenvoudig te onderhouden, algemeen toegepast en geschikt voor vrijwel alle platte daken, ook waar installaties aanwezig zijn.

Voor het realiseren van groene gevels zijn diverse mogelijkheden:

- (Klim)planten aan de gevel die in volle grond staan (kamperfoelie, Hedera, wilde wingerd, blauwe regen, etcetera).
- Grondwal met beplanting als bloemrijk gras en vaste planten.
- Groene balkons en vides.
- Meer geavanceerde groene gevels waarin planten in bakken of geveltuinsystemen aan de gevel zijn gehangen.

Het heeft de voorkeur dat als gekozen wordt voor groene gevels de eventueel benodigde constructies of ingrepen (zoals staaldraden, rekken, plantbakken, pergola etc.) passend zijn bij de architectuur.

Het toepassen van groen aan heeft ook een positief effect op dieren. Zo wordt leef- en foerageerruimte voor insecten, vogels en zoogdieren toegevoegd. Gebouwen geven ook de mogelijkheid voor vogels en insecten om een broed- of schuilgelegenheid te vinden. Dit kan door ingebouwde insectenhôtels (insectenstenen, of houten elementen) en broed- en schuilplaatsen voor vogels (holle stenen of nestkasten). Deze elementen vormen details die mee-ontworpen zijn in de gevel.



geveltuinsystemen



daktuin/ sedum dak

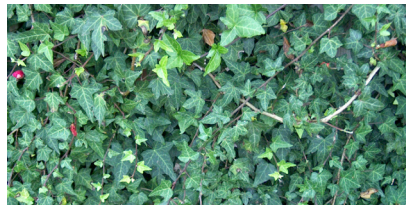
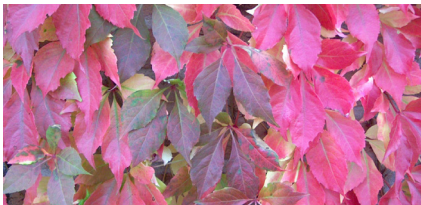


plantenbakken en groene balkons en vides

Regenwater

Regenwater wordt zo veel als mogelijk vastgehouden en/of vertraagd afgevoerd, bijvoorbeeld door groene daken of door buffers op het terrein of ondergrondse buffering.

- Deze maatregelen worden passend bij het gebouw of het terrein ingericht.
- Regenpijpen en -goten worden als onderdeel van de gevel meeontworpen (verholen) en niet los aan de gevel geplaatst.



klimplanten in constructies



klimplant aan gebouw



natuurinclusieve gevels (insecten hotels en nestkasten)



grondwal met beplanting



constructies voor groen aan gevels

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Dijk en Waard
Parelhof 1
Postbus 390
1700 AJ Heerhugowaard
tel. 14 072
www.dijkenwaard.nl

TITEL: Beeldkwaliteitsplan
SUBTITEL: De Vaandel Noord Heerhugowaard
PROJECTNUMMER: 51011239
DOCUMENTNUMMER: NL22-648800269-35014
REVISIE: definitief v6
DATUM: 28 november 2023

AUTEUR(S): Durk de Vries, Max Visser en
Christine Oude Veldhuis

CONTACT: **SWECO NEDERLAND B.V.**
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
+31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Bijlage 12. Staat van wijzigingen, d.d. 16-06-2025

Staat van wijzigingen Exploitatieplan De Vaandel Noord

Wijzigingen in het (vast te stellen) exploitatieplan t.o.v. het ontwerp exploitatieplan De Vaandel Noord

Dijk en Waard, 16 juni 2025

Toelichting

Deze staat van wijzigingen heeft betrekking op de wijzigingen die zijn aangebracht in het exploitatieplan De Vaandel Noord.

De gemaakte wijzigingen in het exploitatieplan betreffen grotendeels wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen. Daarnaast zijn er ook enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Tabel 1 geeft een overzicht van de wijzigingen die voortkomen uit ingediende zienswijzen. In de linker kolom wordt de zienswijze beschreven, in de middelste kolom staat de reactie van het bevoegd gezag, en in de rechter kolom wordt aangegeven hoe het exploitatieplan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast.

Tabel 2 toont de ambtshalve wijzigingen. In de linker kolom staat een korte omschrijving van hetgeen is opgenomen in het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord; in de middelste kolom wordt de wijziging beschreven, en in de rechter kolom staat hoe het exploitatieplan is aangepast.

Tabel 1. Wijzigingen op basis van zienswijzen

Ingekomen zienswijze	Antwoord op zienswijze	Plan-aanpassing
Wijziging op basis van de ingekomen zienswijzen		
1. De indiener merkt op, met het oog op een bouwaanvraag, dat het kostenverhaal, althans de op basis van het ontwerpexploitatieplan verschuldigde bijdrage, ondanks de toegepaste macroaftopping, onrealistisch hoog is, terwijl de indiener betwijfelt of er wel een grondslag bestaat voor dit kostenverhaal, althans in ieder geval in de mate waarin het ontwerp van het exploitatieplan voorziet.	De grondslag voor kostenverhaal bij een exploitatieplan in Nederland is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Aangezien de ter visie legging van het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord op 23 december 2023 heeft plaatsgevonden, is dit van toepassing. Voor meer verduidelijking wordt verwezen naar 4.8 van het Exploitatieplan De Vaandel Noord.	Geen aanpassing.

2. De geraamde kosten in het exploitatieplan zijn onrealistisch hoog en niet onderbouwd. Het is vaste rechtspraak dat kosten weliswaar geraamd mogen worden, maar dat dient wel met de vereiste zorgvuldigheid te gebeuren. De indiener wijst met name op de geraamde kosten voor verwervingen en schadeloosstellingen, de kosten voor bouw- en woonrijp maken, alsmede de plankosten (gezien o.a. het forse aantal uren dat is begroot voor de taxatie en aankoop onroerende zaken, het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, alsmede voor de voorbereiding, toezicht en directievoering, het projectmanagement en de planeconomie).	I) De kosten voor verwervingen en schadeloosstellingen zijn op basis van de inbrengwaardetaxatie toegepast (Steenhuijs d.d. 06-12-2023). II) De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn door PAS bv geraamd. Aangezien bijna een jaar is verstreken is de raming geactualiseerd: naast de gebruikelijke prijsontwikkeling is ook sprake van meer informatie en nieuwe inzichten, waardoor scherper kan worden geraamd. III) De plankosten zijn op basis van de plankostenscan geraamd. Het ministerie van BZK stelt een Excel-rekenmodel beschikbaar waarmee de maximale plankosten op een betrekkelijk eenvoudige manier kunnen worden berekend. Dat rekenmodel staat bekend als de plankostenscan. Deze plankostenscan is een hulpmiddel bij het opstellen van exploitatieplannen.	I) Geen aanpassing kosten verwervingen en schadeloosstellingen. II) De kosten saneren en grondwerken in het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord bedroeg circa € 2.430.000,=. In het Exploitatieplan De Vaandel Noord is dit aangepast naar circa € 2.490.000,=. De kosten bouwrijp maken in het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord bedroeg circa € 6.910.000,=. In het Exploitatieplan De Vaandel Noord is dit aangepast naar circa € 4.900.000,=. De kosten woonrijp maken in het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord bedroeg circa € 5.300.000,=. In het Exploitatieplan De Vaandel Noord is dit aangepast naar circa € 6.870.000,=. III) Geen aanpassing plankosten.
---	---	--

3. De inbrengwaarden zijn ook niet juist geraamd, doordat de sloopkosten hierin zijn betrokken, alsmede de omstandigheid dat de uitkomsten van de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardmethode grote verschillen laten zien.	Ter zake van de sloopkosten wordt gewezen op artikel 6.13 lid 1 letter c Wro in samenhang met artikel 6.2.3 letter d Bro. Uit laatstgenoemd artikel volgt dat de sloopkosten onderdeel van de inbrengwaarde zijn. Ter zake van de toegepaste taxatiemethoden wordt verwezen naar paragraaf 8.5 van het taxatierapport. Zoals gebruikelijk bij de waardering van complexwaarden is primair gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode. De residuele grondwaardmethode is als controlemethode toegepast. De wijze waarop de uitkomsten van de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardmethode zijn verzoend, is beschreven in paragraaf 9.5.4 van het taxatierapport. Een inbrengwaardetaxatie kan in beginsel slechts gemotiveerd bestreden worden met een tegenrapport van een onafhankelijke taxateur waaruit blijkt dat het inbrengtaxatierapport op het bedoelde onderdeel onjuist is.	Geen aanpassing.
---	--	-------------------------

4. Er worden kosten aan het exploitatieplangebied toegerekend, waarvoor de Wro geen grondslag geeft. De indiener verwijst in dit verband hoofdzakelijk op de geraamde rendementsverliezen die verband houden met de verplaatsing van de zonneweide ten behoeve van het doortrekken van De Vaandeldrager.	Het doortrekken van de Vaandeldrager, ten gunste van Vaandel Noord, raakt de zonneweide specifiek. De Vaandeldrager is essentieel voor de algehele ontsluiting en daarmee voor de ontwikkeling van het plangebied, wat in eerste instantie de verplaatsing van een deel van het zonnepanelenpark noodzakelijk maakt. Deze verplaatsing wordt onder het nieuwe plan gerealiseerd en resulteert in uitvoeringskosten. Naast de demontage- en verplaatsingskosten, zijn er ook rendementsverliezen die direct verband houden met de uitschakeling door de verplaatsing. Deze voldoen daarmee aan het causaliteitsvereiste.	Geen aanpassing.
5. Er ontbreekt een valide grondslag voor het verhalen van kosten op basis van de Nota Bovenwijkse Kosten, althans een deugdelijke onderbouwing hiervoor.	De bijdrage Nota Bovenwijkse kosten is gebaseerd op de Nota Bovenwijkse Kosten (d.d. 18-04-2017). Zoals ook beschreven in paragraaf 4.6.10 van het Exploitatieplan De Vaandel Noord.	Geen aanpassing.
6. De begrenzing van het ontwerp van het exploitatieplan is onjuist, althans in strijd met het recht tot stand gekomen, waardoor de binnenplanse verevening niet op de juiste wijze heeft plaatsgevonden.	Een exploitatiegebied mag niet groter zijn dan het gebied waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft. Het kostenverhaal en de locatie-eisen zoals opgenomen in het betreffende exploitatieplan gelden dan uiteraard alleen voor de gronden waarop het exploitatieplan betrekking heeft, en niet op alle gronden waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft.	Geen aanpassing.

7. De opbrengsten zijn niet voldoende inzichtelijk geraamd, waardoor die te hoog zijn ingeschat. Hierdoor komt ook de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onder druk te staan. Dit heeft gevolgen voor de opbrengstpotentie van het exploitatiegebied. Als de opbrengsten neerwaarts zouden moeten worden bijgesteld, geldt dit ook voor de kosten, gelet op de macro-aftopping die moet worden toegepast.	De gronduitgifteprijs voor reguliere bedrijfskavels zijn vastgesteld op basis van de grondprijzen voor De Vaandel Midden, zoals opgenomen in de Grondprijzennotitie 2024-2025. Ook blijkt uit recent onderzoek van Stec Groep dat deze grondprijzen voor bedrijventerreinen marktconform zijn. Voor meer verduidelijking wordt verwezen naar bijlage 8. Waarde-advies PAS bv, d.d. 06-12-2023.	Geen aanpassing.
---	--	-------------------------

Tabel 2. Ambtshalve wijzigingen

Samenvatting onderdeel in Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord	Samenvatting (ambtshalve) wijziging	Plan-aanpassing
Ambtshalve wijzigingen		
1. In het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord bedraagt de looptijd van de exploitatie 12 jaar van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2034.	Het definitieve Exploitatieplan en Bestemmingsplan zal naar verwachting eind 2025 worden vastgesteld. Hierdoor dient het startpunt en eindpunt van de looptijd te worden aangepast.	De looptijd van het Exploitatieplan blijft 12 jaar, maar loopt nu van 1 januari 2025 tot 31 december 2036.
2. In het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord is het oppervlakte 'uitgeefbaar gebied' opgenomen gedifferentieerd naar 'type bedrijvigheid': Reguliere bedrijfskavels = 208.654 m ² Glastuinbouw = 58.600 m ² Glastuinbouw gerelateerde bedrijven = 21.947 m ²	In het Exploitatieplan De Vaandel Noord heeft een actualisatie plaatsgevonden van het uitgeefbaar oppervlak van 'glastuinbouw', 'glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels' en 'reguliere bedrijfskavels'.	Het totale uitgeefbare gebied in het exploitatieplan blijft nagenoeg hetzelfde. Op basis van nauwkeurigere inmeting is de verdeling van het programma aangepast. Reguliere bedrijfskavels = 208.588 m ² Glastuinbouw = 62.308 m ² Glastuinbouw gerelateerde bedrijven = 18.305 m ²

3. In het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord is een raming opgenomen van het aantal gewogen eenheden. Daarnaast is een raming opgenomen van de contant te verhalen kosten. Deze gewogen eenheden en de contant te verhalen kosten zijn van belang voor de bepaling van de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar. Het totaal aan gewogen eenheden geraamd in het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord bedroeg 230.508,40 verdeeld over de verschillende uitgiftecategorieën. In onderhavig exploitatieplangebied is sprake van een macro-aftopping. De geraamde kosten op contante waarde (€ 43.494.010,=) bedragen meer dan de geraamde grondopbrengsten op contante waarde (€ 34.576.260,=). Derhalve zijn niet alle kosten te verhalen. De contant te verhalen kosten bedroegen € 34.576.260,=.	In het Exploitatieplan De Vaandel Noord is het programma aangepast (zie tabel 2, punt 2). Daarnaast zijn de kosten bouw- en woonrijp maken, zoals geraamd door PAS bv, geactualiseerd (zie tabel 1, punt 2). Kortom, de opbrengsten, kosten en het programma zijn geactualiseerd naar de huidige marktconformiteit en de geraamde kosten en opbrengsten zijn onder de juiste categorieën geplaatst. Hierdoor verandert ook het totaal contant verhaalbare kosten en de gewogen eenheden in het Exploitatieplan De Vaandel Noord.	De geraamde gewogen eenheden in het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord bedroegen 230.508,40. In het Exploitatieplan De Vaandel Noord is dit 228.608,43 geworden. In het Exploitatieplan De Vaandel Noord is sprake van een macro-aftopping. De geraamde kosten op contante waarde (€ 41.950.179,=) bedragen meer dan de geraamde grondopbrengsten op contante waarde (€ 34.291.265,=). Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen. Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contante waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde 'macro-aftopping'. De contant te verhalen kosten bedroegen in het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord € 34.576.260,=. In het Exploitatieplan De Vaandel Noord is dit € 34.291.265,= geworden. In het Ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord was dit € 150,= per gewogen eenheid. In het Exploitatieplan De Vaandel Noord is dit € 150,= per gewogen eenheid gebleven. Dat dit hetzelfde blijft is het resultaat van macro-aftopping.
---	---	---