



WEESP/VOORMALIG GRONDGEBIED MUIDEN

# Bloemendalerpolder

Exploitatieplan



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Weesp / Voormalig grondgebied Muiden

## Bloemendalerpolder

Exploitatieplan (EP)

### identificatie

projectnummer:

045700.17935.03

projectleider:

ir. L.C. Snel

auteur(s):

Ir. F.B. Dinkla

### Planstatus

datum:

11 juli 2016

opdrachtgever:

Gemeente Weesp

### Definitief



# Inhoud

<b>1. Toelichting op de status van het exploitatieplan</b>	<b>3</b>
1.1. Toelichting bij de koppeling met het ruimtelijk besluit (Bro artikel 6.2.11. sub a)	3
1.1.1. Planvorming Bloemendalerpolder	3
1.1.2. Noodzaak exploitatieplan	3
1.1.3. Functie van het exploitatieplan	4
1.2. Toelichting bij de citeertitel	4
1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan	5
<b>2. Toelichting bij het exploitatiegebied</b>	<b>6</b>
2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied	6
2.1.1. Bestaande woonpercelen (bestemmingen Wonen – W-1, W-2 en Tuin – T)	6
2.1.2. Bestaand bedrijf (bestemming Bedrijf – B)	6
2.1.3. Bestaande bedrijven (bestemming Bedrijf – B met functieaanduiding mr)	6
2.1.4. Bestaand agrarisch gebied met waarden (bestemming Agrarisch met waarden - AW –wijzigingsgebied)	6
2.1.5. Bestaand water (bestemming Water - WA)	6
2.1.6. Overige gronden	6
2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik	7
2.3. Toelichting op de te verwerven gronden	8
2.4. Toelichting op het structureel groen en water	9
2.5. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden	10
2.6. Toelichting op de beleidskeuzen in het exploitatieplan	10
<b>3. Toelichting bij de eisen en regels</b>	<b>13</b>
3.1. Toelichting op artikel 1: Begripsbepalingen	13
3.2. Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	13
3.3. Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten	13
3.4. Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen	14
3.5. Toelichting op artikel 5: Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën	15
<b>4. Toelichting bij de exploitatieopzet</b>	<b>16</b>
4.1. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	17
4.2. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	17
4.3. Toelichting op de aanduiding van de fasering	17
4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	18
4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	18
4.5.1. Toelichting op de toerekenbaarheid: Recreatiegebied (bestemming Recreatie – R, Groen - G en Natuur – N)	19
4.5.2. Toelichting op de toerekenbaarheid: Jachthaven (bestemming Recreatie- Jachthaven – R-J) en sluis	20
4.5.3. Toelichting op de toerekenbaarheid: Parken (bestemming Recreatie-Park – R-P)	20
4.5.4. Toelichting op de toerekenbaarheid: Westelijke Ontsluitingsweg: deel A1 – Noordelijke ontsluitingsweg (bestemming Verkeer – V)	21
4.5.5. Toelichting op de toerekenbaarheid: Westelijke Ontsluitingsweg: deel Noordelijke Ontsluitingsweg - Hogeweyselaan (bestemming Verkeer – V)	21

4.5.6.	Toelichting op de toerekenbaarheid: Aansluiting Westelijk Ontsluitingsweg op Hogeweyselaan / Leeuwendveldseweg (bestemming Verkeer – V)	21
4.5.7.	Toelichting op de toerekenbaarheid: Korte Muiderweg/Weesperweg (bestemming Verkeer V)	22
4.6.	Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	23
4.7.	Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	24
4.8.	Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten	24
4.9.	De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning voor bouwen	25
<b>1.</b>	<b>De status van dit exploitatieplan</b>	<b>28</b>
1.1.	Koppeling met het ruimtelijk besluit	28
1.2.	Het exploitatieplan	28
1.3.	Citeertitel	28
<b>2.</b>	<b>Het exploitatiegebied</b>	<b>29</b>
2.1.	Begrenzing van het exploitatiegebied	29
2.2.	Voorgenomen grondgebruik	29
2.3.	Te verwerven gronden	29
2.4.	Omschrijving van werken en werkzaamheden	29
2.4.1.	Bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen	29
2.4.2.	Inrichting openbare ruimte	30
2.4.3.	Planstructurele voorzieningen	30
<b>3.</b>	<b>Eisen en regels</b>	<b>31</b>
	Artikel 1 Begripsbepalingen	31
	Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	31
	Artikel 3 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten	32
	Artikel 4 Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen	33
	Artikel 5 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën	34
<b>4.</b>	<b>Exploitatieopzet</b>	<b>35</b>
4.1.	Aanduiding van het tijdvak	35
4.2.	Aanduiding van de fasering en koppelingen	35
4.3.	Raming van de inbrengwaarden van de gronden	35
4.4.	Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	36
4.5.	Raming van de opbrengsten van de exploitatie	37
4.6.	Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	38
4.7.	Percentage gerealiseerde kosten	38

## Bijlagen

# 1. Toelichting op de status van het exploitatieplan

3

## 1.1. Toelichting bij de koppeling met het ruimtelijk besluit (Bro artikel 6.2.11. sub a)

### 1.1.1. Planvorming Bloemendalerpolder

Het project Bloemendalerpolder is gelegen op het grondgebied van de gemeente Weesp en het voormalig grondgebied van de gemeente Muiden. Na de gemeentelijke herindeling is vanaf 1 januari 2016 het project Bloemendalerpolder volledig gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Weesp. Binnen het project Bloemendalerpolder wordt gewerkt aan plannen om een woonwijk te realiseren in het gebied tussen de verlegde Rijksweg A-1 en Weesp. Deze woonwijk voorziet in de ontwikkeling van maximaal 2.750 woningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor de aanleg van een goede landschappelijke inpassing van de locatie in de vorm van “structureel groen en water” en voor de aanleg van een ontsluitingsweg tussen de A1, de Bloemendalerpolder en Weesp. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan Bloemendalerpolder opgesteld. Formeel is de vaststelling van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder de aanleiding tot het vaststellen van dit exploitatieplan.

Op kaarten A-1 en A-2 zijn de verbeeldingen van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt in een deel dat gelegen is binnen de gemeente Weesp en een gedeelte dat gelegen is op het grondgebied van de voormalige gemeente Muiden.

In de vigerende bestemmingsplannen die gelden voor het exploitatiegebied zijn de gronden in het plangebied grotendeels bestemd voor agrarische doeleinden. De ontwikkeling van Bloemendalerpolder is op grond van deze bestemmingsplannen niet mogelijk.

### 1.1.2. Noodzaak exploitatieplan

Het bestemmingsplan Bloemendalerpolder biedt de juridische basis voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Aangezien het kostenverhaal niet volledig anderszins is verzekerd, is de gemeenteraad van de gemeente Weesp voornemens ter uitvoering van de wettelijke regeling een exploitatieplan vast te stellen.

Het grootste deel van de percelen in het exploitatiegebied is in eigendom van bij het project betrokken partijen (ontwikkelaars, het Rijk, provincie, waterschap AGV) waarmee de voormalige gemeente Muiden en de gemeente Weesp een anterieure overeenkomst van grondexploitatie hebben gesloten.

Daarnaast is een aantal percelen in eigendom van particulieren waarmee de ontwikkelende partijen en de gemeente (nog) geen overeenkomst hebben gesloten.

Omdat met een aantal eigenaren tot op heden geen koopovereenkomsten dan wel overeenkomsten van grondexploitatie is gesloten, is het verhaal van kosten van grondexploitatie in het exploitatiegebied niet verzekerd. De gemeente is op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen, waarin genoemde percelen zijn opgenomen. De gemeente wil met het vaststellen van dit exploitatieplan allereerst het verhaal van

kosten van grondexploitatie waarborgen. Daarnaast wil de gemeente het tijdvak bepalen waarbinnen de exploitatie plaatsvindt, een fasering en koppelingen opnemen en eisen en regels met betrekking tot de werken en werkzaamheden stellen. Dit exploitatieplan zorgt ervoor dat de wijze waarop dit moet worden uitgevoerd, gewaarborgd is.

### **1.1.3. Functie van het exploitatieplan**

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Dit exploitatieplan bestaat uit de volgende (wettelijk vereiste) onderdelen:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied;

Bij dit exploitatieplan zijn, in aanvulling op de wettelijk vereiste onderdelen, eisen en regels opgenomen ten behoeve van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

Het exploitatieplan gaat vergezeld van een toelichting (artikel 6.2.11 Bro). De toelichting bevat een motivering van de in of inzake het exploitatieplan gemaakte keuzes en dient om de status, de inhoud en de rechtsgevolgen van het exploitatieplan te verklaren.

## **1.2. Toelichting bij de citeertitel**

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Bloemendalerpolder'.

Het exploitatieplan Bloemendalerpolder betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal eenmaal per jaar moet worden herzien (artikel 6.15, lid 1, Wro), uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten (artikel 6.20, Wro). Een dergelijke herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten.

Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor een aantal niet-structurele onderdelen is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open. Voorbeelden van een dergelijke structurele wijziging zijn de wijziging van een woningbouwprogramma en de aanpassing van de fasering van de ontwikkeling.



### 1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan is als volgt opgebouwd:

**Deel A:**

Dit deel bestaat uit 4 hoofdstukken die de toelichting vormen op het exploitatieplan dat in deel B is opgenomen.

**Deel B:**

Dit deel bestaat uit 4 hoofdstukken die achtereenvolgens ingaan op:

*Hoofdstuk 1:* de status van dit exploitatieplan (koppeling met ruimtelijk besluit en citeertitel).

*Hoofdstuk 2:* aspecten van het exploitatiegebied (begrenzing exploitatiegebied, voorgenomen grondgebruik, te verwerven gronden en omschrijving van werken en werkzaamheden).

*Hoofdstuk 3:* de eisen en regels die worden gesteld in het exploitatieplan.

*Hoofdstuk 4:* de exploitatieopzet met een overzicht van de raming van kosten en opbrengsten van het exploitatiegebied en de exploitatiebijdrage.

## 2. Toelichting bij het exploitatiegebied

### 2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied heeft betrekking op die delen van het bestemmingsplangebied waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Dat is niet overal het geval, daarom wijkt de begrenzing van het exploitatiegebied af van de begrenzing van het bestemmingsplangebied. De volgende gronden zijn buiten het exploitatiegebied gehouden.

#### 2.1.1. Bestaande woonpercelen (bestemmingen Wonen – W-1, W-2 en Tuin – T )

Ten westen en ten oosten van de Korte Muiderweg en langs de Papelaan bevinden zich op een aantal locaties bestaande woningen, waar geen (woningbouw)ontwikkeling plaatsvindt.

#### 2.1.2. Bestaand bedrijf (bestemming Bedrijf – B)

In de oksel van de aansluiting op de A1 bevindt zich een bestaand bedrijf. Voor dit perceel blijft de vigerende bestemmingsregeling gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

#### 2.1.3. Bestaande bedrijven (bestemming Bedrijf – B met functieaanduiding mr)

Aan de westzijde langs het Amsterdam-Rijnkanaal bevinden zich een twee bestaande nutsvoorzieningen, te weten een gemaal (met functieaanduiding nv) en een meet- en regelstation (met functieaanduiding sb-mr die gehandhaafd blijven. Ook bij de kruising van de Westelijk Randweg-Leeuwendseweg-Hogeweyselaan bevindt zich een bestaande nutsvoorziening die eveneens gehandhaafd wordt. Ter plaatse zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

#### 2.1.4. Bestaand agrarisch gebied met waarden (bestemming Agrarisch met waarden - AW – wijzigingsgebied)

Ten westen van de Papelaan ligt een gebied dat vooraansnog de vigerende (agrarische) bestemming met waarden behoudt. Met een wijzigingsbevoegdheid is een wijziging naar woongebied mogelijk. Gelet op het handhaven van de vigerende bestemming blijft dit gebied buiten het exploitatiegebied.

#### 2.1.5. Bestaand water (bestemming Water - WA)

Aan de oostkant van het plangebied ligt de Vecht. Deze krijgt in het bestemmingsplan de bestemming water. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Verder blijft aan de oostzijde van de Korte Muiderweg de tussen de Vecht en de woonbestemming gelegen Molensloot gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor de sloot op het gedeelte tussen het Amsterdam Rijkanaal en het tracé van de Westelijke Ontsluitingsweg. Deze waterlopen kunnen wel verbreed worden, maar blijven in ieder geval op het deel waarop de bestemming water rust een waterloop en blijven om die reden buiten het exploitatieplan.

#### 2.1.6. Overige gronden

Ten aanzien van de overige gronden binnen het bestemmingsplangebied zijn werken en werkzaamheden voorzien die een relatie hebben met de ontwikkeling van de locatie. Deze gronden maken deel uit van het exploitatiegebied. Vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang van de ontwikkelingen in het gebied is sprake van één exploitatiegebied.

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op Kaart A-3, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Een overzicht van de afpelling van het bestemmingsplangebied naar het exploitatiegebied is opgenomen in onderstaande tabel.

<b>Bestemmingplan</b>		3.245.310 m <sup>2</sup>
<b>Te handhaven</b>		
	Bestaande woonpercelen	44.731 m <sup>2</sup>
	Bestaand bedrijf	5.692 m <sup>2</sup>
	Bestaande nutsvoorzieningen	31.362 m <sup>2</sup>
	Agrarisch gebied (wijzigingsgebied)	126.532 m <sup>2</sup>
	Infrastructuur	18.694 m <sup>2</sup>
	Water	38.815 m <sup>2</sup>
		<u>265.826 m<sup>2</sup></u>
<b>Exploitatiegebied</b>		2.979.484 m <sup>2</sup>

## 2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma (binnen de bestemming Woongebied – WG -) dat een aanvulling is op het huidige aanbod in de gemeenten Weesp en Muiden, maar ook in de regio. Niet alleen op programmatisch vlak is aansluiting gezocht bij de directe omgeving, ook op het gebied van water-, groen- en landschapsstructuren en infrastructuur. De opzet van de wijk dient ruim en groen te zijn. De kwaliteit van de wijk komt tevens naar voren in waterpartijen, singels, groenelementen en lanen. Er wordt diversiteit aangebracht tussen de buurten in de Bloemendalerpolder waardoor verschillende woonmilieus zullen ontstaan. De invulling van deze ambities zal gefaseerd plaatsvinden in deelplannen.

Ten aanzien van het grondgebruik binnen het woongebied (binnen de bestemming Woongebied – WG -) is op dit moment een indicatief grondgebruik, gebaseerd op grondgebruiksnormen per woningtype, als uitgangspunt gehanteerd. Ook voor het oppervlak water, wegen en groen binnen het woongebied is uitgegaan van een indicatief grondgebruik.

Daarnaast is ervoor gekozen een bij de omvang van de nieuwe wijk passend voorzieningencentrum te realiseren. Binnen de specifieke bouwaanduiding centrum (sba-c) zullen gefaseerd commerciële en maatschappelijke centrumvoorzieningen, een school en daaraan gerelateerde voorzieningen als een kinderdagverblijf worden gerealiseerd.

Voor een deel van de niet-woonbestemmingen in het plangebied is al wel een nadere ruimtereservering bekend. Het betreft de verkeersbestemming (de westelijke ontsluitingsweg, de noordelijke ontsluitingsweg van het woongebied, de Korte Muiderweg/Weesperweg en de aansluiting westelijke ontsluitingsweg/Leeuwenveldseweg/Hogeweyselaan (bestemmingen V1 en V2) ), onderdelen van het structurele groen en water (bestemmingen R, G en N), de jachthaven met sluis (bestemming R-J) en de recreatieve (park) gebieden (bestemming R-P).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied.

<b>Niet uitgifbare gronden</b>			
Planstructureel	Recreatie (bestemming R)		952.584 m <sup>2</sup>
	Natuur (bestemming N)		28.194 m <sup>2</sup>
	Groen (bestemming G)		46.871 m <sup>2</sup>
	Groen (bestemming G)		3.626 m <sup>2</sup>
	geen onderdeel van strategisch groen/water		
	Water (bestemming W)		1.848 m <sup>2</sup>
	Verkeer (bestemming V1/ V2)		118.490 m <sup>2</sup>
	Jachthaven (bestemming R-J)		51.578 m <sup>2</sup>
	Parken (bestemming R-P)		86.856 m <sup>2</sup>
	Binnen bestemming Woongebied	Wijkwegen, Buurtwegen, Groen en Water	
			2.088.239 m <sup>2</sup>
<b>Uitgifbare gronden</b>			
Te handhaven woningen	Wonen 1 (W-1)		10.383 m <sup>2</sup>
	Tuin (T)		3.193 m <sup>2</sup>
	Agrarisch met waarden (A-W)		158.109 m <sup>2</sup>
			171.685 m <sup>2</sup>
Binnen bestemming Woongebied	Wonen		708.010 m <sup>2</sup>
	Commerciële centrumvoorzieningen		4.350 m <sup>2</sup>
	Maatschappelijke centrumvoorzieningen		7.200 m <sup>2</sup>
			719.560 m <sup>2</sup>
<b>Exploitatiegebied</b>			<b>2.979.484 m<sup>2</sup></b>

### 2.3. Toelichting op de te verwerven gronden

De gemeente Weesp is eigenaar van een beperkt deel van de gronden in het exploitatiegebied. Het overgrote deel van de gronden in het exploitatiegebied is in eigendom van of komt onherroepelijk en onvoorwaardelijk in eigendom van marktpartijen en de provincie waarmee de gemeente een overeenkomst van grondexploitatie (Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst Bloemendalerpolder; hierna: **SUOK**) heeft gesloten. Binnen het exploitatiegebied is daarnaast sprake van 8 eigenaren waarmee de gemeente geen overeenkomst heeft gesloten. Daarbij wordt voor het volkstuinencomplex in dit exploitatieplan uitgegaan van één eigenaar.

Een overzicht van de eigendomssituatie (situatie per april 2016) is opgenomen in de als toelichtende bijlage opgenomen Kaart A-4. Op de kaart in deze bijlage is onderscheid gemaakt in:

- Eigendom SUOK-partners (waaronder ook de gemeente)
- Eigendom particulieren

De gemeente wil alle gronden die nog geen eigendom zijn van de SUOK-partners verwerven. Redenen om tot verwerving van deze gronden over te gaan vóór uitvoering van de werken en werkzaamheden zijn:

- *een integrale planuitvoering*: binnen de uitwerking van de verschillende bestemmingen dient sprake te zijn van een ruimtelijke samenhang tussen de gebieden. Ook ten behoeve van de uitvoering van de ophogingswerkzaamheden en de aanleg van de hoofdinfrastructuur dient per fase sprake te zijn van een aaneensluitend geheel;
- *kostenefficiency*: bij een integrale planuitvoering voor de ophoging en de hoofdinfrastructuur geldt dat deze werken en werkzaamheden tegen lagere kosten kunnen worden uitgevoerd dan wanneer de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen grondeigendom moeten doen.

De gemeente wil in eerste instantie via minnelijk overleg tot verwerving komen. Mocht dit niet lukken en een eigenaar kan geen beroep doen op zelfrealisatie, dan zal de gemeente overgaan tot een onteigeningsprocedure.

De te verwerven gronden zijn aangegeven op Kaart A-5 dat onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

## 2.4. Toelichting op het structureel groen en water

In de Bloemendalerpolder wordt een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling voorgestaan met een onderlinge samenhang van rode, groene, grijze en blauwe functies. Daarom vindt de gemeente het van belang dat de in de SUOK gemaakte afspraak dat twee derde van het plangebied (exclusief de nieuw te realiseren Rijksweg A-1) ingericht dient te worden als strategisch groen-blauw ook als zodanig wordt opgenomen in dit exploitatieplan. Dit plangebied betreft echter een groter gebied dan het exploitatiegebied zoals dat is opgenomen in dit exploitatieplan. Op kaart A-6 staat aangegeven welk oppervlak strategisch groen-blauw gerealiseerd zou moeten worden in het plangebied Bloemendalerpolder en haar omgeving.

Kaart A-6 is verdeeld in vijf deelgebieden (A t/m E). Van de vijf deelgebieden vallen twee deelgebieden buiten het gebied, waarover het exploitatieplan van toepassing is verklaard. De in de SUOK gemaakte afspraken ten aanzien van die deelgebieden (A en B) worden om die reden niet meegenomen in dit exploitatieplan.

In deelgebied C liggen de bestemmingen Jachthaven en Sluis (bestemming R-J), Agrarisch met Waarden (bestemming AW) en Wonen (bestemming W-1) in het exploitatiegebied. De enige bestemming waarop ontwikkelingen voorzien zijn is de bestemming Jachthaven en Sluis. De overige bestemmingen zijn conserverend bestemd. De bestemming Jachthaven en Sluis (bestemming R-J) heeft afgerond een oppervlak van circa 5,2 ha. Op kaart A-6 staat aangegeven dat de sluis voor 0,8 ha niet als groen beschouwd wordt. Daarmee wordt de rest van de bestemming Jachthaven en Sluis wel als strategisch groen-blauw meegerekend. Uitgaande van de regels in het bestemmingsplan zal zeker niet meer dan 0,8 ha bebouwd en of verhard worden. Op die wijze wordt in voldoende mate geborgd dat de hoeveelheid strategisch groen-blauw in de bestemming R-J gezekerd is zonder aanvullende eisen op te nemen in dit exploitatieplan.

In deelgebied D dient volgens kaart A-6 110,2 ha aan strategisch groen-blauw gerealiseerd te worden. Het bij elkaar opgetelde oppervlak van de bestemmingen Recreatie (R), Groen (G) en Natuur (N) bedraagt afgerond 102,8 ha. Daar zit een verschil tussen van 7,4 ha. Dat verschil wordt veroorzaakt door de niet in het exploitatieplan opgenomen nutsvoorzieningen (meet- en regelstations) alsmede de breedte van het oppervlak voor de bestemming Verkeer. Met de invulling van de bestemmingen Recreatie (R), Groen (G) en Natuur (N) en deels de bedachte wegprofielen binnen de bestemming V1/V2 wordt voldaan aan de afspraken van de SUOK en is geborgd dat in deelgebied D voldoende structureel groen en blauw wordt gerealiseerd.

In deelgebied E dient volgens kaart A-6 67,3 ha aan strategisch groen-blauw gerealiseerd te worden. Dit groen en water wordt voor circa 8,7 ha gerealiseerd in de bestemming Recreatie-Parken (R-P). Zo lang de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied ten westen van de Papelaan niet wordt ingevuld heeft het wijzigingsgebied een agrarische bestemming dat in dit verband als strategisch groen-blauw wordt beschouwd. Zo lang de wijzigingsbevoegdheid niet is ingevuld houdt dat in dat binnen de bestemming Woongebied (WG) in Weesp en Muiden samen minimaal 37,6 (67,3 – 8,7 – 21,0) ha aan oppervlak structureel groen en blauw gerealiseerd dient te worden. Op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid en dat gebied ook ingevuld wordt als woongebied dient minimaal 58,6 (67,3 – 8,7) ha aan oppervlak groen en water met een breedte groter dan 50 meter gerealiseerd te worden binnen de dan ontstane bestemming Woongebied binnen de gemeenten Weesp en Muiden.

Naast afspraken over het oppervlak te realiseren strategisch groen-blauw stellen de gemeenten ook eisen aan een gelijktijdige ontwikkeling van het structureel groen en water in relatie tot de ontwikkeling van het woongebied. In hoofdstuk 2.6 wordt deze koppeling tussen “groen en rood” verder uitgewerkt.

## 2.5. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden

Het bestemmingsplan biedt voor nagenoeg het gehele plangebied eindbestemmingen. Uitzondering daarop vormt het gebied met de bestemming Agrarisch met waarden wijzigingsgebied. Dit gebied is conserverend bestemd met een mogelijkheid tot wijziging in woongebied.

De werken en werkzaamheden die van toepassing zijn op alle bestemmingen met uitzondering van de bestemming Agrarisch met waarden wijzigingsgebied kunnen direct worden uitgevoerd. Voor deze werken en werkzaamheden zijn de omschrijving van werken en werkzaamheden en de aan deze werken en werkzaamheden te stellen eisen, waaronder de afspraken ten aanzien van de fasering van de realisering, beschreven in dit exploitatieplan.

## 2.6. Toelichting op de beleidskeuzen in het exploitatieplan

De gemeente is voornemens om, in samenwerking met de SUOK-partners, de locatie gefaseerd tot ontwikkeling te brengen.

Om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op ontwikkelingen, heeft de gemeente ervoor gekozen om een globaal bestemmingsplan vast te stellen met gedetailleerde bestemmingen voor de gebieden waar specifieke voorzieningen worden gerealiseerd, waar extra garanties voor invulling noodzakelijk zijn of waar de vigerende bestemmingen zijn gehandhaafd.

### *Woningbouwprogramma*

Het beoogde woningbouwprogramma is gevarieerd en afgestemd op de lokale en regionale behoefte. Conform het bestemmingsplan mogen er maximaal 2750 woningen gerealiseerd worden binnen de bestemming Woongebied. Ten aanzien van het woongebied wordt onderscheid gemaakt in vijf woningcategorieën:

- Rijwoningen;
- Twee onder één kapwoningen;
- Appartementen;
- Vrijstaande woningen;
- Vrije kavels.

De ontwikkelende partijen hebben de vrijheid om het woningbouwprogramma binnen de bestemming Woongebied zelf in te vullen met de volgende kanttekening: alle ontwikkelende partijen hebben de verplichting om minimaal 5% van de te realiseren woningen te realiseren met een VON-prijs te hebben tot € 195.000,- (prijsspeil 1-1-2016). Deze woningen, of een deel daarvan, mogen ook als huurwoningen worden gerealiseerd waarbij de maximale huur € 710,- per maand bedraagt (prijsspeil 1-1-2016). Een ontwikkelende partij is gerechtigd af te zien van deze plicht op het moment dat die partij kan aantonen dat zij het betreffende aantal woningen op een andere locatie binnen het exploitatiegebied zal/kan realiseren.

De hiervoor beschreven VON-prijzen en maximale huurbedragen zullen in de actualisatie van het exploitatieplan jaarlijks worden geïndexeerd; hetzelfde geldt voor de invulling van het aantal woningen in bovengenoemde categorieën qua situering en fasering.

#### *Ontwikkeling structureel groen en water*

Bij de realisatie van de Bloemendalerpolder gelden hoge ambities ten aanzien van de invulling van het plangebied en een gelijktijdige ontwikkeling van het structureel groen en water in relatie tot de ontwikkeling van de bestemming Woongebied (WG). Om te voorkomen dat de bestemming woongebied (WG) ontwikkeld wordt en de groenontwikkeling achterblijft geldt de volgende verplichting ten aanzien van de realisering van het structureel groen en water.

De bestemming woongebied (WG) binnen het exploitatiegebied heeft een totaaloppervlak van 151,8 ha. Zo lang de wijzigingsbevoegdheid nog niet aan de orde is telt het wijzigingsgebied mee als structureel groen en water en dient binnen het woongebied 37,6 ha aan structureel groen en water gerealiseerd te worden. Het resterende deel van het woongebied geldt dan als "rood". Dat gebied heeft een oppervlak van 114,2 ha (151,8 – 37,6).

Binnen het exploitatiegebied worden de volgende gebieden aangemerkt als structureel groen en water: bestemmingen Recreatie, Groen, Natuur en deels Verkeer met een gezamenlijk oppervlak van 110,2 ha. Verder gelden als structureel groen en water de bestemming Recreatie Parken (met een oppervlak van 8,7 ha en, zo lang de wijzigingsbevoegdheid niet aan de orde is, de opgave om 37,6 ha aan structureel groen en water te maken binnen de bestemming Woongebied. In totaal 156,6 ha (110,2 + 8,7 + 37,6).

Om te borgen dat de ontwikkeling van het structureel groen en water 'gelijk oploopt' met de ontwikkeling van het "rood" dient per hectare op te leveren woongebied 1,37 ha aan structureel groen en water te zijn opgeleverd aan de toekomstige beheerder.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het getal van 1,37 gerelateerd is aan de situatie waarin de wijzigingsbevoegdheid op de bestemming met agrarische waarden niet is ingevuld en dat gebied als structureel groen en water beschouwd mag worden. Op het moment dat besloten is de wijzigingsbevoegdheid te effectueren dient het getal van 1,37 aangepast te worden.

Naast de koppeling tussen het te realiseren oppervlak woongebied en structureel groen en water wordt het ook van belang geacht dat bepaalde "groene" elementen gerealiseerd worden in samenhang met de in de directe omgeving gelegen woningbouw. Dit om te voorkomen dat de toekomstige bewoners in bepaalde delen van de Bloemendalerpolder geen "groene" voorzieningen in hun directe nabijheid hebben.

#### *Fasering*

De realisering van het woongebied in de Bloemendalerpolder zal gefaseerd plaatsvinden. Hierbij worden in het exploitatieplan 3 fasen onderscheiden. Fase 3 komt overeen met het wijzigingsgebied en valt derhalve buiten het kader van dit exploitatieplan zolang de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is. Op kaart A-7 is de fasering weergegeven. Om te garanderen dat de ruimtelijke samenhang in de ontwikkeling gewaarborgd blijft zijn in hoofdstuk 3 van deel B van dit exploitatieplan regels opgenomen op welk moment aan een volgende fase begonnen mag worden.

#### *Basis voor de ruimtelijke uitwerking*

De basis voor de ruimtelijke uitwerking wordt gevormd door de afspraken in de SUOK, het Ruimtelijk kader<sup>1</sup>, het Landschapsonwikkelingsplan (LOP)<sup>2</sup>, het Beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen<sup>3</sup>, de bestemmingsplannen en het exploitatieplan.

<sup>1</sup> Bloemendalerpolder, een uniek woonlandschap tussen Muiden en Weesp aan de Vecht, Ruimtelijk Kader

<sup>2</sup> Landschapsonwikkelingsplan Bloemendalerpolder

<sup>3</sup> Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen Bloemendalerpolder

*Toerekenbaarheid van kosten aan de exploitatieopzet*

Binnen het exploitatiegebied is een aantal werken en werkzaamheden voorzien die onlosmakelijk zijn verbonden aan de woningbouwontwikkeling van Bloemendalerpolder, maar waarvan ook andere gebieden dan de Bloemendalerpolder profiteren. Het betreft het recreatiegebied (bestemming R), de westelijke ontsluitingsweg (bestemming V), de jachthaven (bestemming R-J) en het zuidelijke park (bestemming R-P). Deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in het exploitatiegebied en de kosten zijn voor een in hoofdstuk 4.5 nader beschreven percentage opgenomen in de exploitatieopzet.



### 3. Toelichting bij de eisen en regels

13

In dit exploitatieplan zijn eisen opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en zijn regels opgenomen omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro).

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften en vormen gezamenlijk hoofdstuk 3 van het exploitatieplan.

De eisen zijn geschikt in 5 artikelen:

#### 3.1. Toelichting op artikel 1: Begripsbepalingen

In dit artikel zijn – aanvullend op de begrippen zoals die te ontleen zijn aan de Wro en/of Bro – enkele begripsbepalingen opgenomen.

#### 3.2. Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

In dit artikel wordt ingegaan op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Voor deze werken en werkzaamheden is een aantal Programma's van Eisen gemaakt, waarin specifieke eisen per soort werk of werkzaamheid staan beschreven.

Om te borgen dat de uitvoering van werken en werkzaamheden plaats vindt op basis van de in de programma's van eisen verwoorde kwaliteitsniveaus dient een melding van de uitvoering van werken en werkzaamheden plaats te vinden (artikel 2, tweede lid), een melding van de voltooiing van werken en werkzaamheden (artikel 2, derde lid) en een instemming van de voltooiing Dit stelsel moet zorg dragen dat de exploitant voldoet aan het gewenste kwaliteitsniveau en de gemeente weet welke werken en werkzaamheden in ontwikkeling gebracht zijn. Daarmee kan de gemeente de voortgang van de realisering van de Bloemendalerpolder bijhouden. Deze voortgang heeft een relatie met koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen.

#### 3.3. Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

Om te borgen dat voor de uitvoering van werken en/of diensten de ter zake geldende regelgeving op het gebied van Europese en nationale aanbestedingen in acht genomen wordt genomen door de

ontwikkellende partijen dient een melding van de gunning van een opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (artikel 3, tweede lid) en een instemming van het college van burgemeester en wethouders (artikel 3, derde lid) overlegd te worden. Dit stelsel moet zorg dragen dat de exploitant de opdrachten gunt in overeenstemming met het geldende aanbestedingsrecht, zodat de gemeenten niet kunnen worden aangesproken op handelen in strijd met het aanbestedingsrecht.

#### **3.4. Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen**

Om te voorkomen dat de ruimtelijke samenhang in het totale plangebied gedurende de ontwikkeling van het gebied verloren gaat en het risico te vermijden dat er een 'rode' ontwikkeling ontstaat in een overwegend 'groen' gebied zijn in het exploitatieplan regels opgenomen ten aanzien van de fasering en de momenten waarop werkzaamheden in een volgende fase kunnen worden aangevangen.

De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor bouwen in een volgende fase pas mogen worden verleend als er een bepaald percentage woningen van de vorige fase(n) opgeleverd zijn.

Om te borgen dat de realisering van het structureel groen en water gelijk oploopt met de realisering van de woongebieden zijn in het exploitatieplan regels opgenomen ten aanzien van de realisering van structureel groen en water in relatie tot de realisering van woningen.

De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor bouwen niet worden verleend als er onvoldoende structureel groen en water is gerealiseerd.

Om te garanderen dat de Bloemendalerpolder gedurende de ontwikkeling goed ontsloten zal blijven en te voorkomen dat de verkeersbelasting op de huidige ontsluitingsweg (de Korte Muiderweg/Weesperweg) niet onaanvaardbaar hoog wordt is er een koppeling gecreëerd tussen het moment van de realisering van de Westelijke Ontsluitingsweg en het aantal in de Bloemendalerpolder gerealiseerde woningen. De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor het bouwen van de 840<sup>e</sup> woning in de bestemming Woongebied pas mag worden verleend als de Westelijke Ontsluitingsweg is opgeleverd en aangesloten op de Rijksweg A-1.

Zodra de Westelijke Ontsluitingsweg gerealiseerd is verliest de Korte Muiderweg haar functie als ontsluitingsweg op de Rijksweg A-1 voor de gemeenten Weesp en Muiden. Op dat moment kan het karakter van de Korte Muiderweg veranderen en kan de Korte Muiderweg geschikt gemaakt worden voor de functie van deze weg binnen de Bloemendalerpolder. Om te garanderen dat de Korte Muiderweg wordt gereconstrueerd en aangepast aan haar nieuwe functie is een koppeling gecreëerd tussen de oplevering van de Westelijke Ontsluitingsweg en de herinrichting van de Korte Muiderweg.

Om te garanderen dat de verkeersbelasting op de ontsluitingswegen in/nabij Leeuwendeld (en dan met name de verkeersbelasting op de Stationssingel) niet te hoog wordt dient er op het moment dat er meer dan 340 woningen gerealiseerd zijn in de Bloemendalerpolder een tweede ontsluitingsweg gereed te zijn om de op dat moment gerealiseerde woongebieden in de Bloemendalerpolder te ontsluiten.

Om te garanderen dat de bewoners van de nabij de Bloemendalerpolder gelegen wijk Leeuwendeld een deugdelijke groenvoorziening in hun woonomgeving krijgen is in het exploitatieplan een koppeling opgenomen over de realisering van het park ten noorden van de wijk Leeuwendeld in relatie tot de realisering van woningen.

Om te garanderen dat de bewoners de koppeling met de Vechtzone ervaren is in het exploitatieplan een koppeling opgenomen over de realisering van een waterplas nabij de specifieke bouwaanduiding centrum in het woongebied als belangrijke ruimtelijke drager van de gewenste identiteit van de Bloemendalerpolder.

Om te garanderen dat de bewoners aan de westzijde van de Bloemendalerpolder een deugdelijke groenvoorziening in hun woonomgeving krijgen is in het exploitatieplan een koppeling opgenomen over de realisering van de bestemming Natuur in relatie tot de realisering van woningen.

Bij de jachthaven is het toegestaan om een horecavoorziening te realiseren. Om te voorkomen dat de horecavoorziening gerealiseerd wordt zonder dat invulling wordt gegeven aan de realisering van een jachthaven is een koppeling gelegd tussen de afgifte van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een horecavoorziening binnen de bestemming R-J in relatie tot de realisatie van een jachthaven.

### **3.5. Toelichting op artikel 5: Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën**

De Wro bepaalt dat het exploitatieplan een uitwerking kan bevatten van de in de Wro opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid. Op grond van deze bepaling wordt in dit exploitatieplan een nadere invulling gegeven met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de twee aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen.

Het eerste artikellid heeft betrekking op aantal en situering van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen (en geeft hiermee toepassing aan artikel 6.2.10, sub a, Bro).

Het tweede artikellid betreft een verbodsbepaling om speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen tegen te gaan (en geeft toepassing aan artikel 6.2.10, sub f, Bro)..

## 4. Toelichting bij de exploitatieopzet

De Wro bepaalt, dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro) die de grondslag vormt voor het kostenverhaal. In de exploitatieopzet worden de kosten met betrekking tot de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis van dit vergelijk van kosten en opbrengsten wordt de exploitatiebijdrage berekend die als voorschrift aan de bouwvergunning zal worden verbonden, of die via een posterieure overeenkomst zal worden geïnd.

De exploitatieopzet bestaat uit zeven onderdelen. De eerste zes onderdelen zijn de onderdelen die de Wro noemt als onderdelen van de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste tot en met ten zesde, Wro). Het zevende onderdeel van de exploitatieopzet wordt gevormd door de aanduiding van het percentage van de totale kosten dat gerealiseerd is. Op grondslag van artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld, welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is. Dit percentage is van belang voor de mogelijkheid om een verzoek tot vervroegde afrekening van het exploitatieplan te komen (artikel 6.20, lid 4, Wro).

De exploitatieopzet bestaat uit achtereenvolgens:

1. de aanduiding van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro);
2. een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig de koppelingen hiertussen (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vijfde, Wro);
3. een raming van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro);
4. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro);
5. een raming van de opbrengsten van de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro);
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten zesde, Wro);
7. het percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro).

### **De fictie van gemeentelijke grondexploitatie in het exploitatiegebied**

Voor het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat daarmee uit van de fictie dat de gemeente de gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

**Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit**

Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 6, Wro). Dat betekent dat om bepaalde kosten (geheel of gedeeltelijk) op te kunnen nemen in de exploitatieopzet, de kosten ook in een directe relatie moeten staan tot de ontwikkeling waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

**4.1. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet**

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode (in deze exploitatieopzet per jaar), de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten overigens aan bij bestendig gemeentelijk beleid. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan een aantal rekentechnische uitgangspunten is aangepast door de aanpassing van de start- en peildatum van 1 januari 2015 naar 1 januari 2016.

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2016;
- de rentevoet is gesteld op 3,25%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 1,7%;
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 0,45%;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 juli);
- de prijspeildatum is 1 januari 2016.

**4.2. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak**

Het exploitatieplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 15 jaar na de vaststelling is voorzien.

De begindatum van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan (2016). De einddatum van het tijdvak is per 2031.

**4.3. Toelichting op de aanduiding van de fasering**

Ten behoeve van de planvorming is een planning gemaakt voor het ophogen en voorbelasten, bouwrijp maken, het bouwen en de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt, die in de exploitatieopzet is ingebracht.

Deze indeling is gebaseerd op de fasering en is op kaart A-7 weergegeven.

In de exploitatieopzet is de fasering opgenomen zoals aangegeven in de tabel die is opgenomen in deel B, hoofdstuk 4.2 van het exploitatieplan. Dit is een voorlopige fasering, die kan worden aangepast bij de detaillering van de woonvelden. Vanwege het globale karakter van het bestemmingsplan is de fasering van de verschillende werken en werkzaamheden alsmede de fasering van de kosten en opbrengsten, in de exploitatieopzet vooralsnog gelijkmatig gespreid over het tijdvak.

Het voornemen van de gemeente is gericht op een start aan de zuidoostzijde van het plangebied. Bij de ontwikkeling van de locatie is het noodzakelijk om zo spoedig mogelijk te kunnen beschikken over (delen van) de hoofdontsluitingsstructuur, zodat de daaraan liggende woonvelden kunnen worden gerealiseerd.

#### 4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden

Door een onafhankelijk deskundige is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied geraamd<sup>1)</sup>. De inbrengwaarde is bepaald per 1 januari 2016.

#### 4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten – voor zover mogelijk in dit globale stadium van planvorming – geraamd op basis van – voor de werken en werkzaamheden in de locatie – samengestelde eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau.

##### De toerekenbaarheid van kosten aan de exploitatieopzet

Met betrekking tot de toerekenbaarheid van de kosten wordt een onderscheid gemaakt tussen drie soorten kosten.

In de eerste plaats zijn er de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatiegebied worden gemaakt. Het gaat hier om de kosten van ophoging, de aanleg van riolering, de aanleg van woonstraten, woonerven en buurtgroen, investeringen in natuurcompensatie, waterberging en ontsluitingswegen voor zover deze alleen een functie hebben voor het betreffende gebied (en dus volledig toerekenbaar zijn aan het betreffende gebied). Deze kosten worden dan ook volledig aan dit betreffende exploitatiegebied toegerekend.

De planstructurele voorzieningen zijn eveneens volledig toerekenbaar aan het exploitatiegebied. Voor zover het gaat om de aanleg van infrastructuur is de dimensionering afgestemd op het gebruik door verkeer vanuit de locatie. Er is geen sprake van overdimensionering ten behoeve van gebruik vanuit andere gebieden.

In de tweede plaats kan er sprake zijn van kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die mede van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken (bovenwijkse of meerwijkse voorzieningen). Het betreft:

- Het recreatiegebied (bestemming R);
- de jachthaven (bestemming R-J);
- het zuidelijke park (bestemming R-P)
- de Westelijke Ontsluitingsweg (bestemming V);
- de Korte Muiderweg/Weesperweg (bestemming V);
- de aansluiting van de Westelijk ontsluitingsweg op Leeuwendeldseweg / Hogeweyselaan (bestemming V);

Deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in het exploitatiegebied en de kosten worden voor het proportionele deel dat de functies in het exploitatiegebied profijt hebben van deze werken en werkzaamheden.

Voor kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied die (mede) van belang zijn voor het exploitatiegebied zijn geen kosten meegenomen.

1) Taxatierapport inbrengwaarde Bloemendalerpolder Gloudemans april 2016.

In navolgende tabel wordt aangegeven welke vormen van grondgebruik in het exploitatieplan volledig of deels ten laste vallen van dit exploitatieplan.

<b>Niet uitgeefbare gronden</b>		
Planstructureel	Recreatie (bestemming R)	deels
	Natuur (bestemming N)	deels
	Groen (bestemming G)	deels
	Groen (bestemming G) geen onderdeel van strategisch groen/water	volledig
	Water (bestemming W)	volledig
	Verkeer (bestemming V1/ V2)	deels
	Jachthaven (bestemming R-J)	deels
	Parken (bestemming R-P)	deels
Binnen bestemming Woongebied	Wijkwegen, Buurtwegen, Groen en Water	volledig

Tot slot betreft de derde kostensoort de bovenplanse kosten waarvoor de gemeente in het exploitatieplan een fondsbijdrage mag opnemen (op grond van artikel 6.13, lid 7, Wro). Hiervan is geen sprake in dit exploitatieplan.

#### **De kosten voor voorbereiding, administratie en toezicht**

Bij de raming van de kosten van voorbereiding, toezicht en administratie wordt uitgegaan van de Ontwerp Ministeriële “Regeling plankosten exploitatieplan”. De gemeente heeft niet gekozen voor een andere wijze van ramen van plankosten. Dit omdat vanwege de complexiteit en lange ontwikkelingsperiode van de locatie er behoefte is aan een eenduidig en algemeen geaccepteerd instrument om op onafhankelijke wijze de plankosten te ramen.

De raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie heeft de vorm van een tabel, waarin per kostensoort, af te leiden uit de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro, een contante waarde per peildatum wordt berekend. De contante waarden per kostensoort worden opgeteld tot een totaal van de andere kosten in verband met de grondexploitatie.

#### **4.5.1. Toelichting op de toerekenbaarheid: Recreatiegebied (bestemming Recreatie – R, Groen - G en Natuur – N)**

Het recreatiegebied is één van de belangrijkste dragers van de locatie en voorwaarde voor ontwikkeling van de Bloemendalerpolder als aantrekkelijk woonmilieu. Het gebied krijgt een inrichting met veel gebruiksgroen en -water. Met de verandering van agrarisch gebied in recreatief gebied zijn aanzienlijke investeringen gemoeid die (deels) ten laste van de exploitatie van Bloemendalerpolder komen.

##### Toetsing aan de criteria:

*Profijt:* Het exploitatiegebied heeft profijt van de verandering van agrarische naar recreatieve functie. Het is een uitloopgebied voor bewoners van de Bloemendalerpolder. Daarnaast is dit gebied een ruimtelijk buffer tussen de Rijksweg A-1 en het woongebied.

*Toerekenbaarheid:* De recreatieve inrichting van het gebied zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

*Proportionaliteit:* Het recreatiegebied is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. Het gebied heeft een recreatieve functie voor de Bloemendalerpolder en de inwoners van Weesp en Muiden.

Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de volgende berekening:

- 50% van de aanlegkosten van het recreatiegebied worden gezien als verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied vanwege de bufferwerking tussen het woongebied en de Rijksweg A-1;
- 25% van de aanlegkosten van het recreatiegebied worden gezien als investering ten faveure van de bewoners ten noorden van de spoorlijn. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat in Leeuwendeld 494 woningen komen, die hiervan gebruik maken en in de Bloemendalerpolder 2.750 woningen komen die recreëren in dit gebied;
- 25% van de aanlegkosten van het recreatiegebied worden gezien als investering ten faveure van de overige bewoners van Weesp en Muiden.

Toepassing van deze berekening heeft tot gevolg dat 71% van de aanlegkosten van de aanlegkosten van de recreatiegebied ten laste komen van het exploitatiegebied.

#### **4.5.2. Toelichting op de toerekenbaarheid: Jachthaven (bestemming Recreatie-Jachthaven – R-J) en sluis**

In het exploitatiegebied wordt aan de oostzijde langs de Vecht een jachthaven gerealiseerd.

Toetsing aan de criteria:

*Toerekenbaarheid:* De aanleg van de jachthaven zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

*Profijt en proportionaliteit:* De jachthaven is voor één derde deel bedoeld voor gebruik door passanten en voor twee derde deel bedoeld voor ligplaatsen voor bewoners van de Bloemendalerpolder.

De aanlegkosten voor de jachthaven komen voor 66% ten laste van het exploitatiegebied.

Om vanaf de Vecht de Bloemendalerpolder in te kunnen varen wordt gebruik gemaakt van de bestaande Molensloot (bestemming WA). Niet uitgesloten wordt dat deze waterloop uitgebreid/verbreed wordt binnen de bestemming Recreatie-Jachthaven. Onderdeel van de uitbreiding van de waterloop is de realisering van een sluis.

Toetsing aan de criteria:

*Toerekenbaarheid:* De aanleg van de sluis zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

*Profijt en proportionaliteit:* De sluis is bedoeld om een verbinding te maken tussen het water in het woongebied en de Vecht. Deze verbinding wordt vooral gebruikt worden door bewoners van de Bloemendalerpolder dan wel bezoekers van bewoners van de Bloemendalerpolder, die met een boot op bezoek komen. Niet uitgesloten is dat andere bezoekers per boot ook gebruik zullen gaan maken van de sluis. Deze kans wordt echter niet groot geacht omdat het water in het woongebied geen doorgaande vaarroute vormt.

De aanlegkosten voor de sluis komen voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

#### **4.5.3. Toelichting op de toerekenbaarheid: Parken (bestemming Recreatie-Park – R-P)**

In het exploitatiegebied worden twee parken aangelegd op basis van een specifieke bestemming: één park direct ten noorden van Leeuwendeld (verder te noemen het zuidelijk park) en één park ten westen van de Korte Muiderweg (verder te noemen het noordelijk park).

Toetsing aan de criteria:

*Toerekenbaarheid:* De aanleg van de parken zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

*Profijt en proportionaliteit:* Het noordelijk gelegen park is volledig bestemd voor het woongebied Bloemendalerpolder en de aanlegkosten van dit park vallen dan ook voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

Het zuidelijk gelegen park heeft naast een functie voor het woongebied Bloemendalerpolder ook een functie voor het woongebied Leeuwendeld. Om die reden wordt 50% van de aanlegkosten van dit deel van het park ten laste gebracht van het exploitatiegebied.



#### **4.5.4. Toelichting op de toerekenbaarheid: Westelijke Ontsluitingsweg: deel A1 – Noordelijke ontsluitingsweg (bestemming Verkeer – V)**

Vanaf de aansluiting op de verlegde A1 wordt een ontsluitingsweg aangelegd aan de westzijde van het plangebied. Zie kaart A-8 voor de ligging van de westelijke ontsluitingsweg en dit wegvak.

Toetsing aan de criteria:

*Profijt:* De bewoners van het woongebied in de Bloemendalerpolder hebben profijt van de westelijke ontsluitingsweg (deel A-1 – Noordelijke ontsluitingsweg). Dit deel van de westelijke ontsluitingsweg vormt de ontsluiting van de Bloemendalerpolder van/naar het noorden. Daarnaast heeft dit deel van de westelijke ontsluitingsweg een functie voor ontsluiting van Weesp op de verlegde A1.

*Toerekenbaarheid:* De westelijke ontsluitingsweg zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden

*Proportionaliteit:* De westelijke ontsluitingsweg deel A-1 – Noordelijke ontsluitingsweg is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. De weg heeft een ontsluitingsfunctie voor de Bloemendalerpolder en voor de rest van Weesp. Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten uit de MER en de verkeersberekeningen van Goudappel.

Op basis van het bovenstaande komt 37% van de aanlegkosten van de westelijke Randweg ten laste van het exploitatiegebied.

#### **4.5.5. Toelichting op de toerekenbaarheid: Westelijke Ontsluitingsweg: deel Noordelijke Ontsluitingsweg - Hogeweyselaan (bestemming Verkeer – V)**

Vanaf de aansluiting op de verlegde A1 wordt een ontsluitingsweg aangelegd aan de westzijde van het plangebied. Zie kaart A-8 voor de ligging van de westelijke ontsluitingsweg en dit wegvak.

Toetsing aan de criteria:

*Profijt:* De bewoners van het woongebied in de Bloemendalerpolder hebben profijt van de westelijke ontsluitingsweg (deel Noordelijke ontsluitingsweg-Leeuwendseweg). Dit deel van de westelijke ontsluitingsweg vormt de ontsluiting van de Bloemendalerpolder van/naar het noorden en van/naar het zuiden. Daarnaast heeft dit deel van de westelijke ontsluitingsweg een functie voor ontsluiting van Weesp op de verlegde A1.

*Toerekenbaarheid:* De westelijke ontsluitingsweg zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden

*Proportionaliteit:* De westelijke ontsluitingsweg is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. De weg heeft een ontsluitingsfunctie voor de Bloemendalerpolder en voor de rest van Weesp. Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten uit de MER en de verkeersberekeningen van Goudappel.

Op basis van het bovenstaande komt 29% van de aanlegkosten van de westelijke Randweg ten laste van het exploitatiegebied.

#### **4.5.6. Toelichting op de toerekenbaarheid: Aansluiting Westelijk Ontsluitingsweg op Hogeweyselaan / Leeuwendseweg (bestemming Verkeer – V)**

Dit betreft een bestaand wegvak dat gehandhaafd wordt en deels wordt aangepast. Zie kaart A-8 voor de ligging van de westelijke ontsluitingsweg en dit wegvak.

Toetsing aan de criteria:

*Profijt:* Het exploitatiegebied heeft profijt van de verandering van verkeersfunctie van deze aansluiting.

*Toerekenbaarheid:* Deze aansluiting zou niet worden aangepast als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

*Proportionaliteit:* Deze aansluiting heeft een ontsluitingsfunctie voor de Bloemendalerpolder, maar ook voor de wijk Leeuwendveld. Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten uit de MER en de verkeersberekeningen van Goudappel.

Op basis van het bovenstaande komt 85% van de aanlegkosten van de aanpassing van de aansluiting van de Westelijke Ontsluitingsweg op de Hogeweyselaan / Leeuwenveldseweg ten laste van het exploitatiegebied.

#### 4.5.7. Toelichting op de toerekenbaarheid: Korte Muiderweg/Weesperweg (bestemming Verkeer V)

De Korte Muiderweg/Weesperweg is in de huidige situatie de verkeersontsluiting voor Weesp naar de Rijksweg A1. Bij de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder wordt deze functie op enig moment overgenomen door de Westelijke Ontsluitingsweg. De verkeersfunctie van de Korte Muiderweg/Weesperweg verandert daarmee van hoofdontsluiting van/naar de Rijksweg A1 tot gebiedsontsluiting van de Bloemendalerpolder. De verandering van de verkeersfunctie leidt tot aanpassingen aan het wegprofiel om de Korte Muiderweg een uitstraling te geven die past bij haar autoluwe functie.

##### Toetsing aan de criteria:

*Profijt:* Het exploitatiegebied heeft profijt van de verandering van verkeersfunctie van de Korte Muiderweg/Weesperweg.

*Toerekenbaarheid:* De Korte Muiderweg/Weesperweg zou niet worden gereconstrueerd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

*Proportionaliteit:* De ontsluitingsfunctie van de Korte Muiderweg/Weesperweg wordt vervangen door de Westelijke Ontsluitingsweg. Daarmee verandert de functie van de Korte Muiderweg/Weesperweg en dient het wegprofiel aangepast te worden om een veilige en kwalitatieve ontsluiting voor het nieuwe woongebied te maken. De aanlegkosten van de reconstructie vallen voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

#### Toelichting op de kostenraming

##### *Grondwerken (Bro 6.2.4 b)*

Er worden grondwerken verricht in het exploitatiegebied. Dit betreft het opruimen, egaliseren en ophogen van het exploitatiegebied en opschonen van watergangen, alsmede het partieel voorbelasten van woonvelden.

De mate van ophoging en voorbelasting is indicatief door middel van een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek vastgesteld. Op basis daarvan zijn de kosten indicatief geraamd en omgeslagen naar een gemiddelde eenheidsprijs per m<sup>2</sup> woongebied.

##### *Voorzieningen, binnenplans (Bro 6.2.4 c)*

Er is een kostenraming opgesteld voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De hieruit resulterende bedragen zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

De eisen voor de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3 artikel 2.1. De definitief toe te passen materialen in het exploitatiegebied wordt in de planuitwerking alsmede in het beeldkwaliteitplan en het Landschapsonwikkelingsplan bepaald. In deel B, hoofdstuk 2, paragraaf 2.4.1 t/m 2.4.3 zijn de verschillende werkzaamheden die moeten worden verricht aangegeven.

Voorzieningen, binnenplans	Oppervlak	Bedrag
<i>Kostenraming bouw- en woonrijp maken</i>		
Recreatie	952.584 m <sup>2</sup>	€ 5.951.745,-
Groen	46.871 m <sup>2</sup>	€ 292.850,-
Natuur	28.194 m <sup>2</sup>	€ 176.156,-
Noordelijk park	36.611 m <sup>2</sup>	€ 563.809,-
Zuidelijk park	49.945 m <sup>2</sup>	€ 384.577,-
Jachthaven		€ 2.640.000,-
Westelijke Randweg deel A1-noordelijk woongebied		€ 334.298,-

Westelijke Randweg deel noordelijk woongebied-Weesp	€ 2.490.966,-
Korte Muiderweg	€ 2.983.727,-
Planstructurele voorzieningen	€ 4.306.258,-
Bruggen en Duikers	€ 3.928.642,-
Damwanden en Kademuren	€ 3.330.726,-

*Kosten voor toekomstige grondexploitaties (Bro 6.2.4 f)*

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

*Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t/m j)*

Op basis van de plankostenscan<sup>1</sup> is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied.

*Kosten voor tijdelijk beheer (Bro 6.2.4 k)*

Voor tijdelijk beheer van het gebied is rekening gehouden met de volgende kosten: 0,5 % van de inbrengwaarde.

*Kosten van planschade-uitkeringen (Bro 6.2.4 l)*

In opdracht van de gemeenten is een planschade risicoanalyse uitgevoerd<sup>2</sup>. Het bedrag uit dit rapport is – geïndexeerd naar het huidige prijspeil – opgenomen in de exploitatieopzet.

*Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen (Bro 6.2.4 m)*

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

*Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)*

De kosten en opbrengsten van het project zijn conform de fasering in de tijd uitgezet. In de exploitatieopzet wordt een rentepercentage gehanteerd van 3,25%.

#### **4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie**

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend (de ramingen van):

- a. de grondopbrengsten van de te ontwikkelen woningen worden weergegeven als een gewogen gemiddelde per woning per woningcategorie, waarvoor de grondprijzen marktconform zijn bepaald;
- b. de grondopbrengsten voor de overige te bouwen (centrum)voorzieningen

Bij de bepaling van de grondopbrengsten is uitgegaan van het gemeentelijk grondprijsbeleid. In haar beleid kiezen de gemeenten ervoor om uit te gaan van een residuele grondwaardebepaling, waarbij een optimum gezocht wordt tussen rendement, kwaliteit en looptijd.

Als input voor de residuele grondwaardeberekening is uitgegaan van de volgende grondquote 's:

- rijwoning: 30-35%;
- twee onder één kapwoning: 35-40%;
- vrijstaande woning: 30-35%;
- appartement: 10%
- vrije kavels: 85%.

Voor de centrumvoorzieningen is als input voor de residuele grondwaardeberekening uitgegaan van grondprijzen uit vergelijkbare ontwikkelingen in de regio.

<sup>1</sup> Rekenmodel bij de ontwerp ministeriële "Regeling plankosten exploitatieplan"

<sup>2</sup> Rapport: Planschade risicoanalyse (in verband met het woningbouwplan voor de Bloemendalerpolder te Weesp/Muiden); Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur, 27 september 2012

De woningen en de centrumvoorzieningen zijn met uitzondering van een horeca-inrichting bij de Jachthaven en een beperkte horeca-inrichting bij de BeheerBoerderij gesitueerd in het woongebied (bestemming WG). Eerst bij de uitwerking van de woonvelden zal van een nadere verdeling van de verschillende woningtypen en de centrumvoorzieningen over deze woonvelden sprake zijn.

Woningbouwcategorie	Aantal	Gewogen gemiddelde grondprijs
Rijwoning	1.130	€ 81.765,-
Twee onder één kap	997	€ 147.732,-
Vrijstaand	332	€ 186.250,-
Appartement	214	€ 19.729,-
Vrije kavel	77	€ 258.571,-

#### 4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

##### Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Van de verhaalbare kosten worden de opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden en – indien daarvan sprake is – de opbrengsten, welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen, afgetrokken. De na aftrek van deze posten resterende kosten zijn de maximaal te verhalen kosten.

##### Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan woning categorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Per onderscheiden categorie wordt gewogen gemiddelde grondprijs per woning gegeven (artikel 6.18, lid 2, Wro).

Ingeval de maximaal te verhalen kosten lager zijn dan de totale opbrengsten van de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, kan de gemeente alle kosten van grondexploitatie verhalen op de exploitanten, mits deze exploitanten een omgevingsvergunning aanvragen.

Indien de maximaal te verhalen kosten hoger zijn dan de totale opbrengsten van gronden in het exploitatiegebied, kunnen slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten verhaald worden. In die situatie kunnen niet alle kosten worden verhaald op de exploitanten en wordt de gemeente geconfronteerd met een tekort. Voor zo'n tekort moet de gemeente dekking zien te vinden uit andere middelen en zal de gemeente een omschrijving moeten geven van de wijze waarop het tekort wordt gedekt (artikel 6.2.11, sub m, Bro).

#### 4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Het college van burgemeester en wethouders stelt, binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20, lid 1, Wro). Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage (artikel 6.18, lid 2 en lid 3, Wro), worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de bouwvergunning, of in het voorkomende geval aan diens rechtsopvolger (artikel 6.20, lid 3, Wro). Deze terugbetaling dient binnen een maand plaats te vinden en bovendien met rente (gelijk aan de rente in de laatste herziening van het exploitatieplan).

Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen (artikel 6.20, lid 4, Wro). Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. In de exploitatieopzet dient daarom te worden vermeld, welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is (artikel 6.2.8 Bro).

Bij de minimaal jaarlijkse herziening moet dit percentage telkens worden aangepast naar de laatste stand van zaken. Indien dit percentage de grenswaarde van negentig procent bereikt, kan door de genoemde belanghebbenden dus een verzoek tot afrekening worden ingediend.

#### **4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning voor bouwen**

De Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning voor bouwen, af te geven voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, of voor een gedeelte van een zo bedoeld bouwplan, het voorschrift te verbinden dat de vergunningverkrijger een exploitatiebijdrage is verschuldigd (artikel 6.17, lid 1, Wro).

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt (artikel 6.19, respectievelijk sub a en sub b, Wro).

Bij de verlening van de bouwvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op (artikel 6.17, lid 2, Wro). In het voorkomende geval dat na het overschrijden van de genoemde termijn nog geen exploitatiebijdrage is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichtingen is voldaan (artikel 6.21, lid 1, Wro). Indien na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn nog immer geen betaling heeft plaatsgehad, kan het college van burgemeester en wethouders bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen, te verhogen met de op de invordering vallende kosten (artikel 6.21, lid 2, Wro). In het geval dat binnen drie maanden na het besluit van het college van burgemeester en wethouders om de betreffende bouwactiviteiten niet te laten aanvangen of in het voorkomende geval te staken, de exploitatiebijdrage nog niet is voldaan, dan kan het college van burgemeester en wethouders de verleende bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (artikel 6.21, lid 3, Wro).

In het exploitatieplan Bloemendalerpolder is – op de gronden van exploitanten –overwegend sprake van een globale bestemmingslegging. Een exploitatiebijdrage op grond van een concreet bouwplan is derhalve op dit moment nog niet te berekenen. Om die reden is voor het totaal van de particuliere

eigendommen en rekening houdend met de bestemmingsplankaarten in paragraaf 4.6 de raming van de totale exploitatiebijdrage voor de particuliere eigendommen opgenomen.

## Deel B

## 1. De status van dit exploitatieplan

### 1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan, hierna genoemd exploitatieplan behoort bij de bestemmingsplannen Bloemendalerpolder Weesp en Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden, vastgesteld door de gemeente Weesp op 30 juni 2016, hierna gezamenlijk genoemd bestemmingsplan Bloemendalerpolder.

### 1.2. Het exploitatieplan

Dit exploitatieplan bestaat uit:

- een beschrijving van de status van dit exploitatieplan (hoofdstuk 1);
- een beschrijving van het exploitatiegebied, bestaande uit:
  - . de begrenzing van het exploitatiegebied (hoofdstuk 2.1);
  - . het voorgenomen grondgebruik (hoofdstuk 2.2);
  - . te verwerven gronden (hoofdstuk 2.3);
  - . een omschrijving van werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2.4);
- eisen en regels (hoofdstuk 3);
- de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

### 1.3. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Bloemendalerpolder'.

Dit exploitatieplan betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.



## 2. Het exploitatiegebied

29

### 2.1. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de Kaart B-1 Exploitatiegebied die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

### 2.2. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de Kaart B-2 Voorgenomen grondgebruik die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

### 2.3. Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op de Kaart B-3 Te verwerven gronden die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

### 2.4. Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied voorzien. Deze werkzaamheden kunnen voorkomen in alle fasen en deelplannen.

#### 2.4.1. Bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de gronden in het exploitatiegebied. Op de gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

- opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande gebouwen, verwijderen van bestaande verhardingen, riolering, groenvoorzieningen, openbare verlichting, enz.;
- het opschonen en dempen van watergangen;
- het partieel ophogen en voorbelasten van het terrein;
- het verwijderen van de voorbelasting;
- aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluisen, e.d.;
- aanleggen en aanpassen nutsvoorzieningen (derden);
- aanleggen en verwijderen van bouwwegen en omleidingsroutes met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- Het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

### **2.4.2. Inrichting openbare ruimte**

Deze werken en werkzaamheden hebben betrekking op de niet-uitgeefbare gronden binnen het woongebied. In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd voor het inrichten van de openbare ruimte:

- het aanleggen van bruggen;
- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen straten, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersreginstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen c.q. plaatsen van speelvoorzieningen en speelvelden;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, kadewanden en taluds;
- aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen van geluidwerende voorzieningen met bijbehorende voorzieningen;
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

### **2.4.3. Planstructurele voorzieningen**

Voor de realisatie van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder worden de volgende planstructurele voorzieningen aangelegd:

- Aanleg van het structureel groen en water;
- Aanleg van de parken;
- Aanleg van de jachthaven en de sluis;
- Aanleg van de Westelijke ontsluitingsweg;
- Herinrichting van de Korte Muiderweg/Weesperweg;
- Aanleg van Noordelijke ontsluitingsweg;

### 3. Eisen en regels

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. proces-verbaal van aanbesteding: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- b. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- c. 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 de openbare ruimte in het exploitatiegebied zoals weergegeven op kaart B-1;
- d. exploitant: degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten;
- e. gedetailleerde uitvoeringsplanning: een jaarlijks te actualiseren planning waarin voor het volledige exploitatiegebied op basis van de fasering en de, binnen de fasering te onderscheiden deelgebieden, wordt aangegeven op welke datum de start van de uitvoering van de werkzaamheden voor dat deelgebied is voorzien alsmede, voor zover van toepassing, het in het betreffende deelgebied aantal te realiseren woningen.
- f. structureel groen en water: groen- en waterelementen met een minimale breedte van 50 m.
- g. Westelijke ontsluitingsweg: de te realiseren verkeersweg tussen de Rijksweg A-1 en de aansluiting op de Hogeweyselaan/Leeuwendeldseweg aan de westkant van het exploitatiegebied in de bestemming Verkeer V-1 en V-2;
- h. Noordelijke ontsluitingsweg: de te realiseren verkeersweg tussen de Westelijke ontsluitingsweg en het noordelijk gelegen deel van de bestemming Woongebied van het exploitatiegebied in de bestemming Verkeer V-2.

#### Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

##### Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

- 2.1 Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:
- Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012 (pag. 1 t/m 52)
  - Programma van Eisen Robuust Groen-Blauw Bloemendalerpolder d.d. 1 maart 2012 (pag. 1 t/m 6);
  - Definitief Programma Van Eisen Blauw Bloemendalerpolder Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht d.d. maart 2012 (pag. 1 t/m 9);
  - Definitief programma van Eisen Grijs d.d. 14 juni 2012 (pag. 1 t/m 3).
- Deze documenten maken deel uit van de eisen en regels van dit exploitatieplan.

### **Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden**

#### 2.2

- 2.2.1 Tenminste 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 2.2.2 Bij die melding wordt het proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

### **Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden**

#### 2.3

- 2.3.1 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding, als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 2.3.2 Naast de in artikel 2.3.1. genoemde melding dient de exploitant tevens te voldoen aan de eisen en voorwaarden die vermeld staan ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden in het Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012.

### **Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden**

#### 2.4

- 2.4.1 De goedkeuring van de melding van voltooiing van werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.3.1 vindt plaats op basis van de voorwaarden en procedures zoals die vermeld staan ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden in het Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012.

### **Uitzonderingsbepaling**

- 2.5 De artikelen 2.2 tot en met 2.4 zijn niet van toepassing, indien de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd ter zake als exploitant optreedt.

## **Artikel 3 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten**

### **Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden**

- 3.1 De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden dient in overeenstemming te zijn met de daarvoor geldende voorwaarden uit de Europese en nationale regelgeving ten aanzien van de aanbesteding van werken en diensten.

### **Melding van gunning van werken en werkzaamheden**

#### 3.2

- 3.2.1 Tenminste 8 weken voor de voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 3.2.2 Bij die melding wordt een proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft en een onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met het aanbestedingsreglement.

### **Instemming met gunning van werken en werkzaamheden**

#### 3.3

- 3.3.1 Een proces-verbaal van aanbesteding behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. Tenminste 8 weken na ontvangst van een proces-verbaal van aanbesteding beslissen

burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd omtrent de instemming daarmee.

- 3.3.2 Burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd onthouden zich van instemming met een proces-verbaal van aanbesteding, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 3.1.

#### **Artikel 4 Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen**

- 4.1 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen in fase 2 is pas toegestaan zodra in fase 1 70% van het in die fase geprognosticeerde aantal woningen op basis van de gedetailleerde uitvoeringsplanning bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan is opgeleverd aan de koper/verhuurder.
- 4.2 Het verlenen van vergunningen voor bouwen van woningen voor fase 3 (het wijzigingsgebied) is pas toegestaan zodra in fase 1 alle het in die fase geprognosticeerde aantal woningen op basis van de gedetailleerde uitvoeringsplanning is opgeleverd aan de koper/huurder én in fase 2 50% van het in die fase geprognosticeerde aantal woningen op basis van de gedetailleerde uitvoeringsplanning is opgeleverd aan de koper/verhuurder.
- 4.3 Van elke hectare binnen de bestemming Woongebied waarop de vergunning voor het bouwen van woningen met de daarbij behorende gronden (waaronder mede de openbare ruimte wordt gerekend die ten behoeve van het betreffende bouwplan wordt gerealiseerd) ziet, wordt 1,37 hectare aan structureel groen en water ingericht binnen het exploitatiegebied.
- 4.4 De vergunningen voor bouwen van hoofdgebouwen kan niet worden verleend voordat het oppervlak structureel groen en water als bedoeld in 4.3 welke is gekoppeld aan de vergunning voor woningen die het meest recentelijk in het exploitatiegebied is verleend, nog niet is gerealiseerd.
- 4.6 5 jaar na de verlening van de eerste vergunning voor het bouwen van woningen binnen het exploitatiegebied kunnen vergunningen voor het bouwen van woningen niet worden verleend zolang het park ten noorden van de wijk Leeuwendeld niet in ontwikkeling is gebracht. Onder in ontwikkeling is gebracht wordt verstaan gronden waarvoor tenminste werken en werkzaamheden zoals bedoeld in 2.2 zijn gemeld.
- 4.7 de vergunning voor het bouwen van de 501<sup>e</sup> woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat de binnen de bestemming Woongebied te realiseren centrale waterplas in ontwikkeling is gebracht. Deze waterplas heeft een omvang van minimaal 6,5 hectare en dient nabij de specifieke bouwaanduiding centrum gesitueerd te worden. Onder in ontwikkeling is gebracht wordt verstaan gronden waarvoor tenminste werken en werkzaamheden zoals bedoeld in 2.2 zijn gemeld.
- 4.8 de vergunning voor het bouwen van de 840<sup>e</sup> woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat de westelijke ontsluitingsweg gereed is en aangesloten is op de Rijksweg A-1.
- 4.9 de vergunning voor het bouwen van de 340<sup>e</sup> woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat er minimaal twee ontsluitingswegen zijn gerealiseerd waardoor deze woningen worden ontsloten.
- 4.10 1 jaar na de oplevering van de westelijke ontsluitingsweg, kunnen vergunningen voor het bouwen van hoofdgebouwen niet worden verleend zolang de Korte Muiderweg niet heringericht is.
- 4.11 de vergunning voor het bouwen van de 2.340<sup>e</sup> woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat de bestemming Natuur in ontwikkeling is gebracht. Onder in ontwikkeling is gebracht wordt verstaan gronden waarvoor tenminste werken en werkzaamheden zoals bedoeld in 2.2 zijn gemeld.
- 4.12 De vergunning voor het bouwen van de horecavoorziening kan niet worden verleend voordat de bestemming Recreatie-Jachthaven in ontwikkeling is gebracht. Onder in ontwikkeling is

gebracht wordt verstaan gronden waarvoor tenminste werken en werkzaamheden zoals bedoeld in 2.2 zijn gemeld.

- 4.13 de in artikel 4 genoemde aantallen zullen in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan worden herberekend.

## **Artikel 5 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën**

### **Minimum percentage sociale huur- en koopwoningen**

#### 5.1

- 5.1.1 Minimaal 5% van de te realiseren woningen dienen een VON-prijs te hebben tot € 195.000,- (prijsspeil 1-1-2016). Deze woningen of een deel daarvan mogen ook als huurwoningen worden gerealiseerd waarbij de maximale huur € 710,- per maand bedraagt (prijsspeil 1-1-2016).
- 5.1.2 De in artikel 5.1.1 genoemde VON-prijzen en maximale huurbedragen zullen in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan worden geïndexeerd.
- 5.1.3 Een exploitant is gerechtigd af te zien van de in 5.1.1 benoemde plicht als die exploitant kan aantonen dat het van toepassing zijnde percentage elders in het plangebied wordt gecompenseerd, dan wel dat het benoemde percentage voor het gehele plangebied reeds is gerealiseerd.
- 5.1.4 Indien een exploitant gebruik maakt van de uitzonderingsbepaling in 5.1.3 dient die exploitant dit uiterlijk 8 weken voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van woningen schriftelijk aan burgemeester en wethouders voor te leggen.

### **Tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen**

#### 5.2

- 5.2.1 Een sociale huurwoning wordt verhuurd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.
- 5.2.2 Een sociale koopwoning wordt vervreemd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

## **4. Exploitatieopzet**

### **4.1. Aanduiding van het tijdvak**

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden bedraagt 15 jaren.

### **4.2. Aanduiding van de fasering en koppelingen**

De Bloemendalerpolder zal in fasen gerealiseerd worden. Deze fasering staat weergegeven op kaart B-4, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Verder zijn koppelingen gemaakt voor de momenten waarop aan een volgende fase begonnen kan worden.

### **4.3. Raming van de inbrengwaarden van de gronden**

De inbrengwaarde van de gronden bedraagt: € 100.541.041,- exclusief de sloopkosten.

#### 4.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

tabel 4.4:											
Omschrijving Bro:	Contante waarde	1-1-2016	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024
6.2.4 b Grondwerken	€ 49.885.157	€ 2.711.005	€ 3.795.407	€ 5.422.010	€ 7.590.814	€ 3.253.206	€ 3.253.206	€ 2.168.804	€ 2.711.005	€ 5.964.211	€ 3.795.407
6.2.4 c Bouw- en Woonrijp maken	€ 63.473.963	€ -	€ 1.355.036	€ 3.666.022	€ 5.600.569	€ 7.911.555	€ 7.407.037	€ 4.907.830	€ 3.703.518	€ 3.266.937	€ 5.081.200
6.2.4 k Plankosten	€ 24.400.536	€ 2.621.740	€ 2.621.740	€ 2.621.740	€ 2.621.740	€ 2.621.740	€ 2.621.740	€ 1.310.870	€ 1.310.870	€ 1.310.870	€ 1.310.870
6.2.4 k Tijdelijk beheer	€ 509.372	€ 243.778	€ -	€ -	€ -	€ 2.566	€ 10.264	€ 7.698	€ -	€ 2.566	€ 2.566
6.2.4 l Planschade	€ 223.252	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.241	€ 6.722	€ -	€ -	€ 2.241	€ -
Totaal kosten i.v.m. exploitatie	€ 138.492.280	€ 5.576.523	€ 7.772.183	€ 11.709.772	€ 15.813.123	€ 13.791.308	€ 13.298.969	€ 8.395.202	€ 7.725.393	€ 10.546.825	€ 10.190.043
Omschrijving Bro:	1-1-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031				
6.2.4 b Grondwerken	€ 4.337.608	€ 4.337.608	€ 4.879.809	€ -	€ -	€ -	€ -				
6.2.4 c Bouw- en Woonrijp maken	€ 6.202.725	€ 5.555.278	€ 5.577.923	€ 5.931.718	€ 3.846.447	€ 745.085	€ -				
6.2.4 k Plankosten	€ 1.310.870	€ 1.310.870	€ 1.310.870	€ 655.435	€ 655.435	€ -	€ -				
6.2.4 k Tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
6.2.4 l Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Totaal kosten i.v.m. exploitatie	€ 11.851.203	€ 11.203.756	€ 11.768.602	€ 6.587.153	€ 4.501.882	€ 745.085	€ -				



#### 4.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

	Contante waarde	1-1-2016	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024
totaal particulieren	€ 6.872.170	€ -	€ -	€ -	€ 431.829	€ 604.732	€ 863.872	€ 1.209.464	€ 518.280	€ 518.280	€ 345.592
SUOK-partners	€ 254.981.160	€ -	€ -	€ -	€ 15.850.668	€ 22.191.021	€ 34.856.335	€ 44.382.043	€ 19.020.845	€ 19.020.845	€ 12.680.492
totaal opbrengsten i.v.m exploitatie	€ 261.853.330	€ -	€ -	€ -	€ 16.282.497	€ 22.795.753	€ 35.720.207	€ 45.591.507	€ 19.539.125	€ 19.539.125	€ 13.026.084
	1-1-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031				
totaal particulieren	€ 431.829	€ 950.324	€ 604.732	€ 691.183	€ 691.183	€ 777.206	€ -				
SUOK-partners	€ 15.850.668	€ 34.871.513	€ 22.191.021	€ 25.361.198	€ 25.361.198	€ 28.531.160	€ -				
totaal opbrengsten i.v.m exploitatie	€ 16.282.497	€ 35.821.837	€ 22.795.753	€ 26.052.381	€ 26.052.381	€ 29.308.366	€ -				

De totale kosten bedragen ruim € 254 miljoen (op prijspeil). De opbrengsten bedragen ruim € 329 miljoen (op prijspeil). Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt € 22,1 miljoen (netto contante waarde) Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie.

Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

#### 4.6. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)	
Omschrijving	Uitkomst
<b>Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van opbrengspotentie voor Particulieren</b>	
<b>Contant kostenbedrag van 239.760.459 &lt;= contante opbrengspotentie van 261.853.330 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:</b>	<b>239.760.459</b>
De opbrengspotentie voor Particulieren is 6.872.170 als onderdeel van de totale opbrengspotentie 261.853.330, zijnde 2,624 %.	
De maximaal te verhalen kosten bij Particulieren zijn 2,624 % van de totale maximaal verhaalbare kosten, ofwel 2,624 % van 239.760.459 =	6.292.357
<b>Af:</b>	
Inbrengwaarde van het door Particulieren zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 12,36%	1.369.187
<b>Te betalen bij de verlening van de omgevingsvergunning:</b>	<b>4.923.170</b>
<b>Af:</b>	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Particulieren	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	9.708.378
<b>Af totaal:</b>	<b>9.708.378</b>
<b>Berekend op startdatum 1-1-2016 is netto te betalen bij de verlening van de omgevingsvergunning:</b>	<b>-4.785.208</b>

#### 4.7. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 0%.



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**Bijlagen**



## **Bijlage 1 Kaarten**

### **Bijlagen bij de toelichting op het exploitatieplan (deel A):**

Kaart A-1: Bestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp

Kaart A-2: Bestemmingsplan Bloemendalerpolder voormalige grondgebied Muiden

Kaart A-3: Exploitatiegebied

Kaart A-4: Eigendomssituatie

Kaart A-5: Overzicht te verwerven gronden

Kaart A-6: Kaart structureel groen en water

Kaart A-7: Fasering realisering

Kaart A-8: Ligging westelijke ontsluitingsweg en onderverdeling in wegvakken

### **Bijlagen bij het exploitatieplan (deel B):**

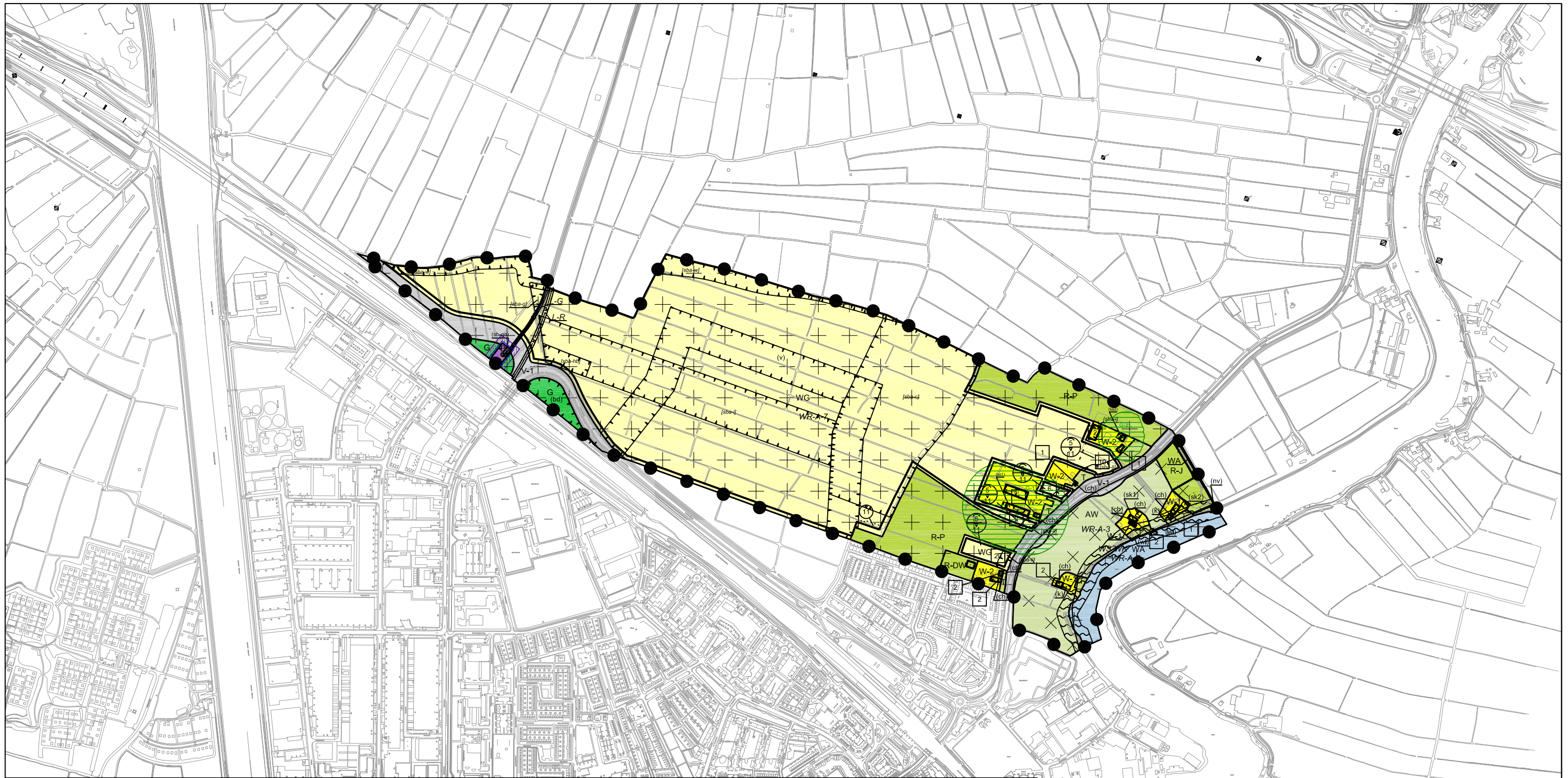
Kaart B-1: Exploitatiegebied

Kaart B-2: Voorgenomen grondgebruik

Kaart B-3: Te verwerven gronden

Kaart B-4: Fasering realisering





**Plangebied**

Plangrens

**Enkelbestemmingen**

- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Groen
- Recreatie - Dierenweide
- Recreatie - Park
- Tuin
- Verkeer - 1
- Water
- Wonen - 1
- Wonen - 2
- Woongebied

**Dubbelbestemmingen**

- Leiding - Gas
- Waarde - Archeologie 3

- Waarde - Archeologie 7
- Waterstaat - Waterkering

**Gebiedsaanduidingen**

- milieuzone - geurzone
- veiligheidszone - gasontvangststation - 1
- veiligheidszone - gasontvangststation - 2

**Funcieaanduidingen**

- baggerspeciedepot
- bedrijf
- cultuurhistorie
- kantoor
- nutsvoorziening
- specifieke vorm van agrarisch - 1
- specifieke vorm van agrarisch - 2
- specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation
- specifieke vorm van kantoor - 1

- specifieke vorm van kantoor - 2
- verkeer
- woonschepenligplaats

**Bouwvlakken**

- bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

- specifieke bouwaanduiding - centrum
- specifieke bouwaanduiding - galgenveld
- specifieke bouwaanduiding - hoogbouw
- specifieke bouwaanduiding - inhoud
- specifieke bouwaanduiding - laan
- specifieke bouwaanduiding - lint
- specifieke bouwaanduiding - water

**Maatvoeringen**

- maximum aantal wooneenheden
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum bouwhoogte (m)

**Figuren**

- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - riool

gemeente **Weesp**

exploitatieplan **Bloemendalerpolder**

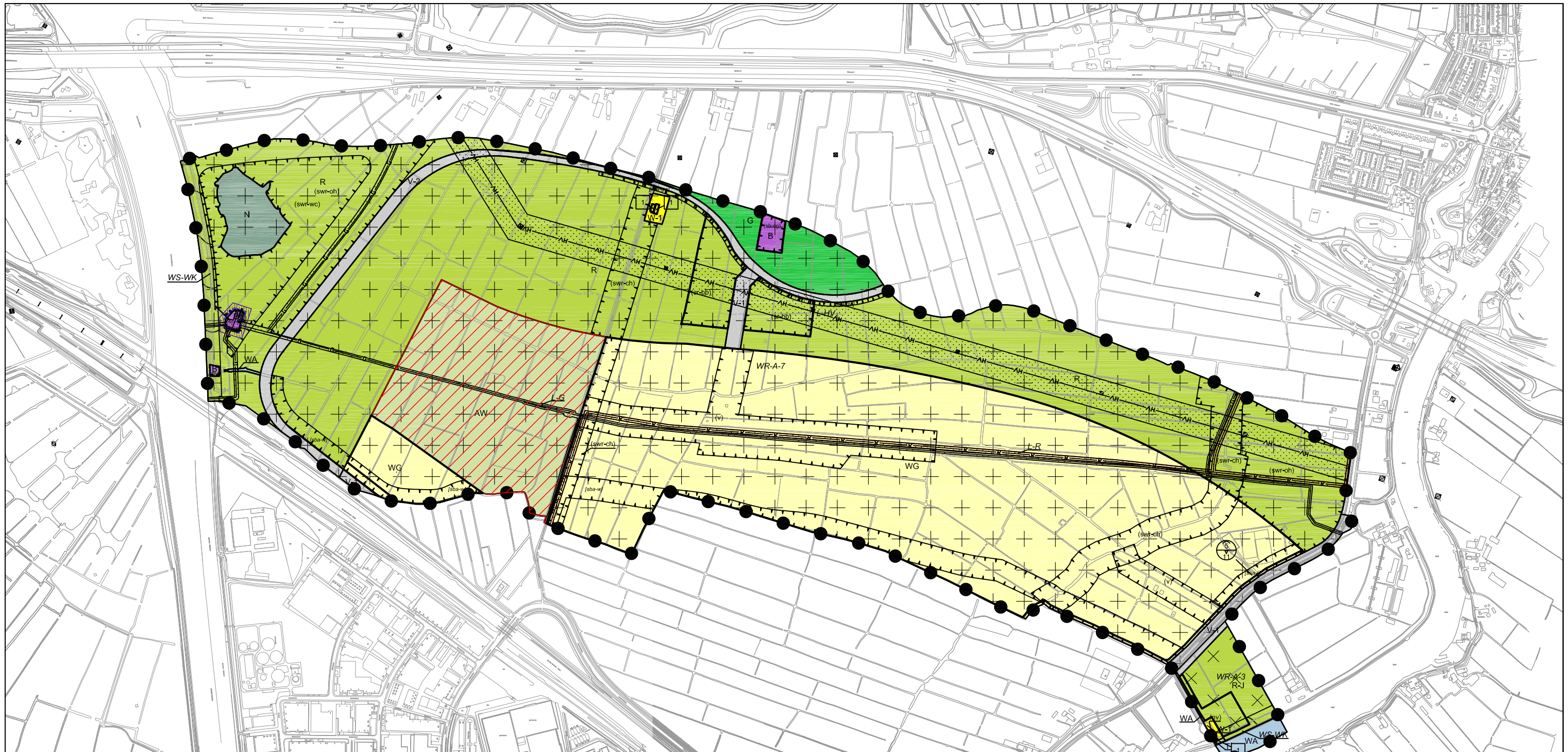
**Kaart A-1: Bp Bloemendalerpolder Weesp**

noordpijl

	identificatie	planstatus		tekening
	identificatiecode	datum	status	schaal : 1:10.000
	NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01	22-04-2014	concept	afmeting : A3
		13-05-2014	voorontwerp	bladnummer : 1
	projectnummer	22-04-2015	ontwerp	aantal bladen : 1
	045700.17935.00	11-07-2016	vastgesteld	bestand : BP Weesp

postbus 150  
3000 AD Rotterdam info@rho.nl  
010-2018555 www.rho.nl

referte : F. Dinkla  
getekend : RN



**Plangebied**

●●●● Plangrens

**Enkelbestemmingen**

- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Groen
- Natuur
- Recreatie
- Recreatie-Jachthaven
- Tuin
- Verkeer - 1
- Verkeer - 2
- Water
- Wonen - 1
- Woongebied

**Dubbelbestemmingen**

- L-G Leiding - Gas
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-W Leiding - Water
- WR-A-3 Waarde - Archeologie 3
- WR-A-7 Waarde - Archeologie 7
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

**Gebiedsaanduidingen**

- veiligheidszone - meet- en regelstation - 1
- veiligheidszone - meet- en regelstation - 2
- wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

**Functieaanduidingen**

- (nv) nutsvoorziening
- (sb-cg) specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling en groothandel
- (sb-mr) specifieke vorm van bedrijf - meet- en regelstation
- (sr-bb) specifieke vorm van recreatie - beheerboerderij
- (swr-ch) specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie
- (swr-oh) specifieke vorm van waarde - openheid

- (swr-wc) specifieke vorm van waarde - watercompensatie
- (v) verkeer

**Bouwvlakken**

bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

- (sba-gw) specifieke bouwaanduiding - geluidswerende voorzieningen
- (sba-lj) specifieke bouwaanduiding - lint
- (sba-w) specifieke bouwaanduiding - water

**Maatvoeringen**

- 1 maximum aantal wooneenheden
- 6/11 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

**Figuren**

- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - water

gemeente

exploitatieplan

# Weesp

## Bloemendalerpolder

Kaart A-2: BP Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden noordpijl

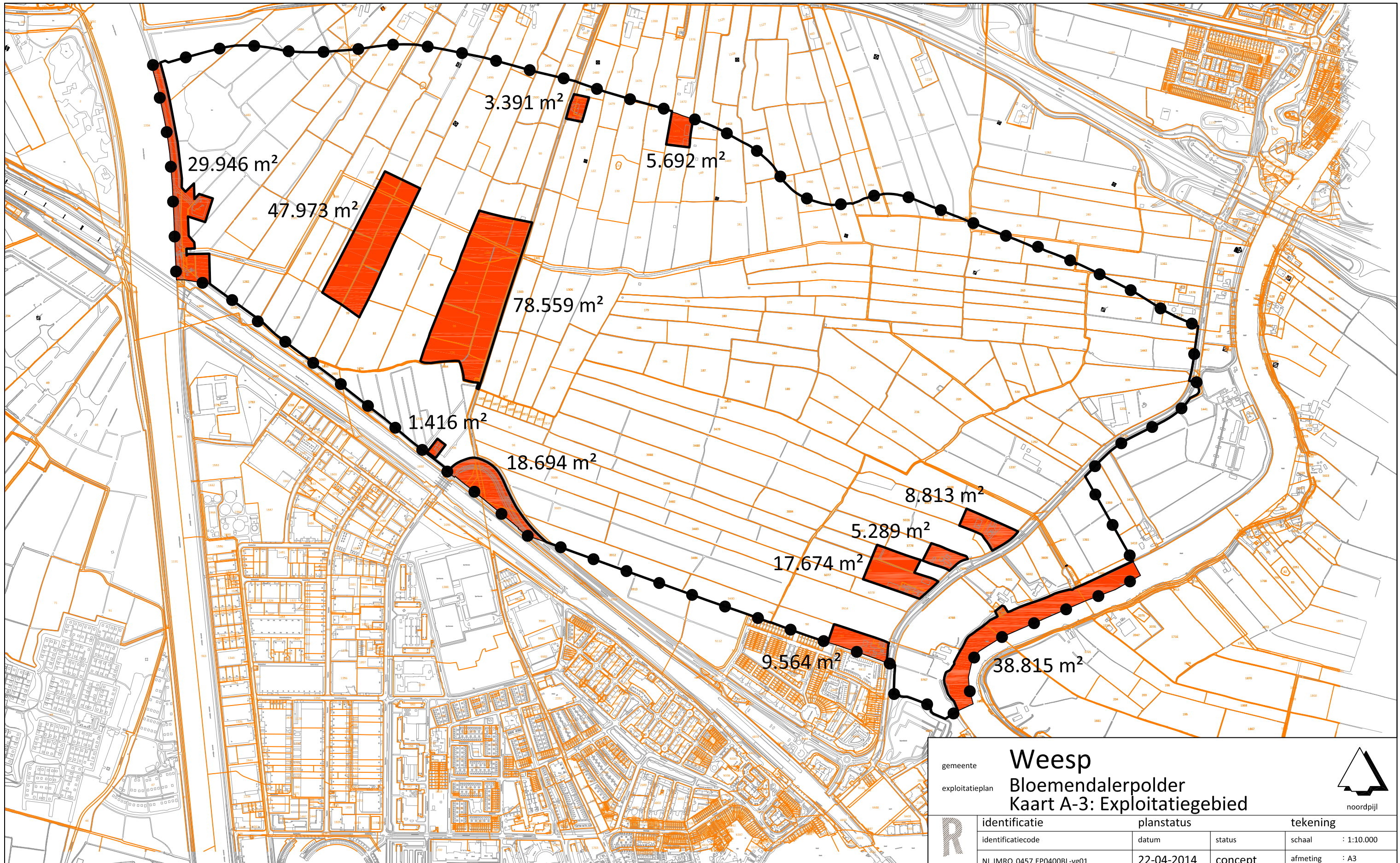


R ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	identificatie	planstatus		tekening
	identificatiecode	datum	status	schaal : 1:10.000
	NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01	22-04-2014	concept	afmeting : A3
		13-05-2014	voorontwerp	bladnummer : 1
	projectnummer	22-04-2015	ontwerp	aantal bladen : 1
	045700.17935.00	11-07-2016	vastgesteld	bestand : BP Muiden

postbus 150  
3000 AD Rotterdam info@rho.nl  
010-2018555 www.rho.nl

referte : F. Dinkla  
getekend : RN





Plangebied			
	Plangrens bestemmingsplan	3.245.310 m <sup>2</sup>	100.0 %
	Totaal buiten exploitatiegebied	265.826 m <sup>2</sup>	8.2 %
	Exploitatiegebied	2.979.484 m <sup>2</sup>	91.8 %

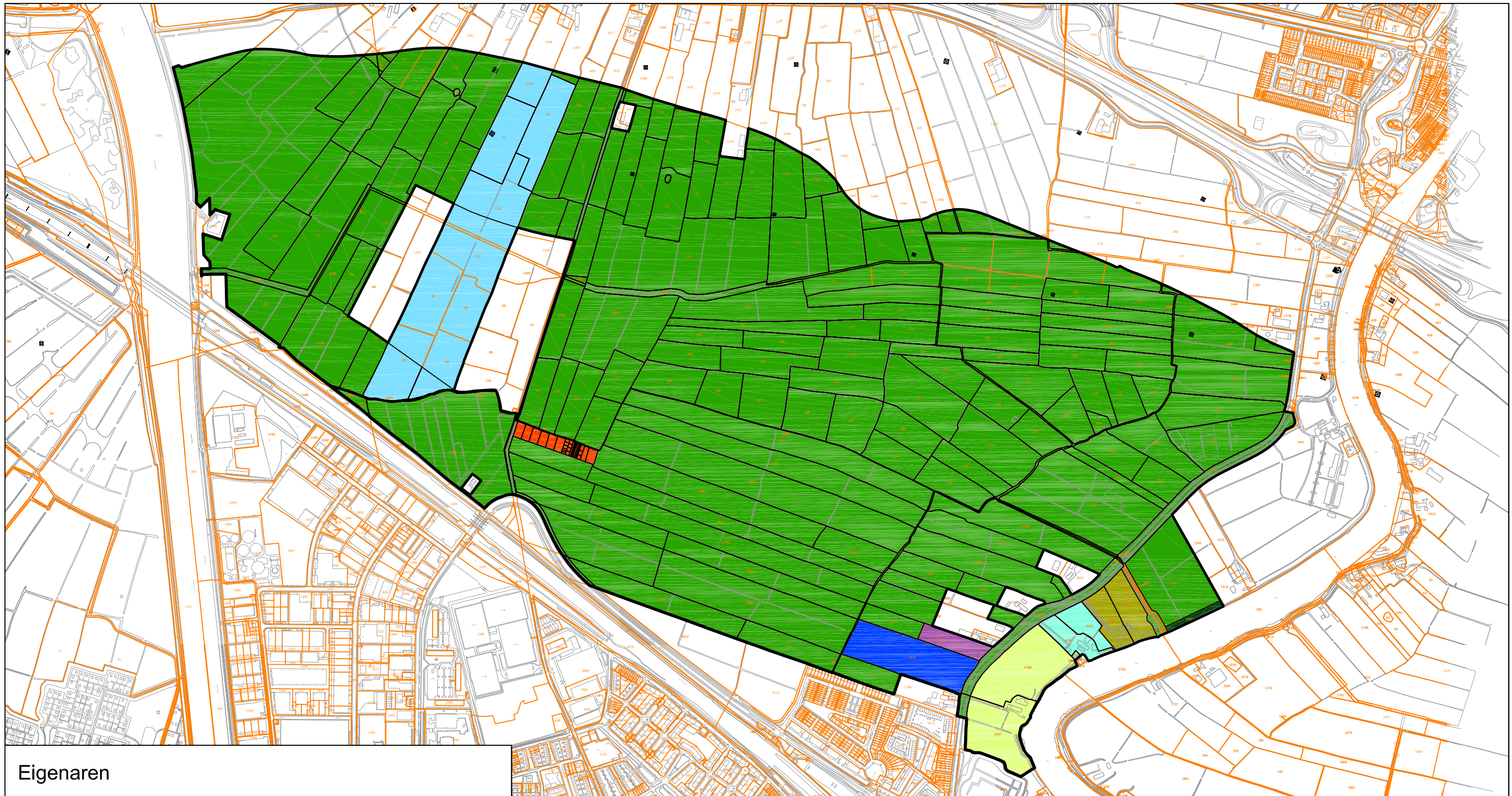
gemeente **Weesp**  
 exploitatieplan **Bloemendalerpolder**  
**Kaart A-3: Exploitatiegebied**

noordpijl





R ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	afmeting
	NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01	22-04-2014	concept	1:10.000	A3
		13-05-2014	voortontwerp	bladnummer : 1	
	projectnummer	22-04-2015	ontwerp	aantal bladen : 1	
	045700.17935.00	11-07-2016	vastgesteld	bestand : Exploitatiegebied	

postbus 150  
 3000 AD Rotterdam info@rho.nl  
 010-2018555 www.rho.nl

referte : F. Dinkla  
 getekend : RN



### Eigenaren

	SUOK-Partners	2.653.563 m <sup>2</sup>
	D.W. van Wijngaarden	17.126 m <sup>2</sup>
	Schoenmaker - W.D. Balder	59.332 m <sup>2</sup>
	H. van Wijngaarden/J.G.E. Uiterwaal	22.031 m <sup>2</sup>
	mevr. J. Vlug	8.533 m <sup>2</sup>
	Erven Douma / Cuperus	173.142 m <sup>2</sup>
	Volkstuinders	9.001 m <sup>2</sup>
	Volker-Wessels Vastgoed	34.005 m <sup>2</sup>
	Wiscon	2.751 m <sup>2</sup>

 Exploitatiegebied 2.979.484 m<sup>2</sup>

gemeente

exploitatieplan

## Weesp

### Bloemendalerpolder Kaart A-4: Eigendomssituatie

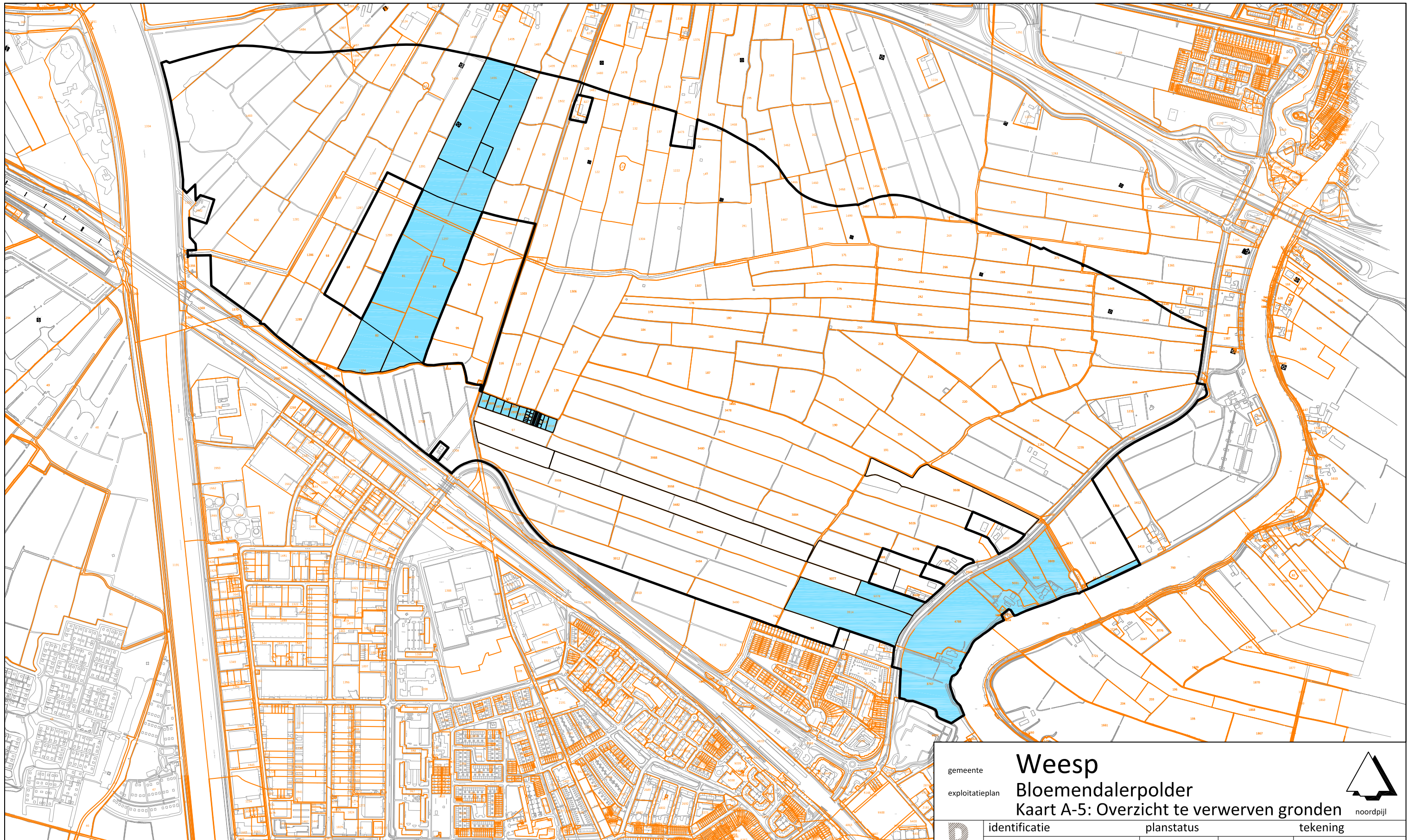




**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

identificatie	planstatus		tekening
identificatiecode	datum	status	schaal : 1:10.000
NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01	22-04-2014	concept	afmeting : A3
projectnummer	13-05-2014	voorontwerp	bladnummer : 1
045700.17935.00	22-04-2015	ontwerp	aantal bladen : 1
	11-07-2016	vastgesteld	bestand : Eigdommen


postbus 150  
3000 AD Rotterdam info@rho.nl  
010-2018555 www.rho.nl

referte : F. Dinkla  
getekend : RN



<b>Te verwerven gronden</b>	
 Te verwerven gronden	325.921 m <sup>2</sup>
 Exploitatiegebied	2.979.484 m <sup>2</sup>

gemeente **Weesp**  
 exploitatieplan **Bloemendalerpolder**  
**Kaart A-5: Overzicht te verwerven gronden**

 noordpijl

R RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	
	NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01	22-04-2014	concept	afmeting	: 1:10.000
		13-05-2014	voortontwerp	bladnummer	: 1
	projectnummer	22-04-2015	ontwerp	aantal bladen	: 1
	045700.17935.00	11-07-2016	vastgesteld	bestand	: Gronden

postbus 150  
 3000 AD Rotterdam info@rho.nl  
 010-2018555 www.rho.nl

referte : F. Dinkla  
 getekend : RN



Plangebied (491,5 ha.)



Woonvelden compact vormgegeven (bruto 119,1 ha.)



Woonvelden gefragmenteerd weergeven (bruto 119,1 ha.)



Woonvelden gefragmenteerd weergeven excl. buurtgroen < 50 m breed



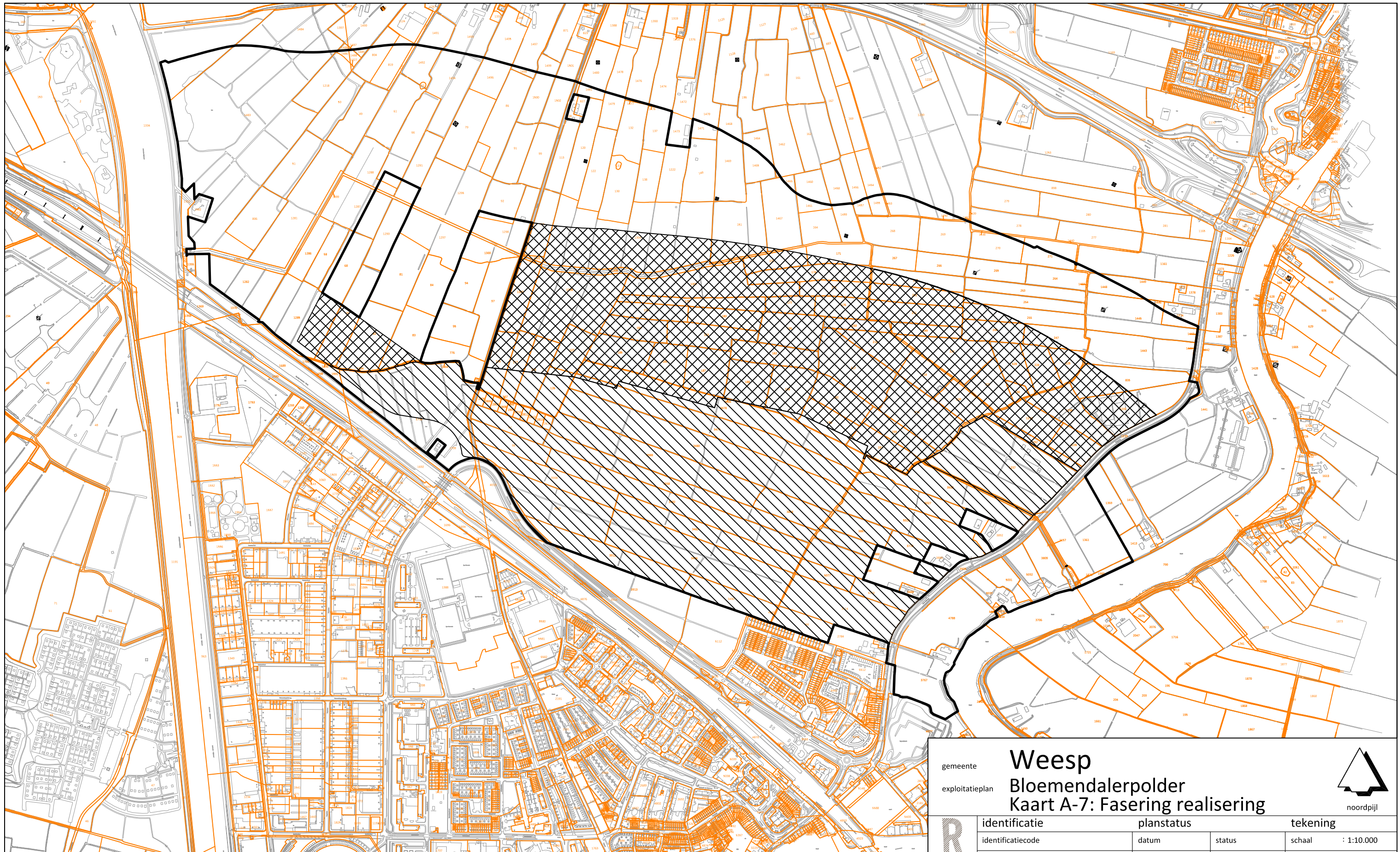
Verbeelding en onderbouwing van 2/3 strategisch groen/blauw

Kaart plangebied en exploitatiegrens



Het totale plangebied is 491,5 ha. Minus de A1 436,2 ha. Hiervan is 13,1 ha. grijs, 119,1 ha. rood (inclusief buurtgroen < 50 m) en 294,6 ha. groen/blauw. Circa 20% hiervan is gelegen in het gebied van de Woonvelden. Het totaal aan groen/blauw is ruim 2/3 deel van het plangebied (exclusief de A1), e.e.a. zoals tussen partijen is afgesproken (67,5%).

TOTAAL PLANGEBIED		4.915.466 m <sup>2</sup>	491,5 ha.		
Totaal plangebied berekening		4.361.556 m <sup>2</sup>	436,2 ha.	(plangebied minus snelweg A1)	
<b>A</b>		<b>682.487 m<sup>2</sup></b>	<b>68,2 ha.</b>		<b>2,9%</b>
snelweg A1		553.910 m <sup>2</sup>	55,4 ha.		—
grijs		2.668 m <sup>2</sup>	0,3 ha.		0,1%
groen		125.909 m <sup>2</sup>	12,6 ha.	12,6 ha.	2,9%
<b>B</b>		<b>805.445 m<sup>2</sup></b>	<b>80,5 ha.</b>		<b>18,5%</b>
grijs		42.207 m <sup>2</sup>	4,2 ha.		1,0%
huiskavels		3.095 m <sup>2</sup>	0,3 ha.		0,1%
groen		760.143 m <sup>2</sup>	76,0 ha.	76,0 ha.	17,4%
<b>C</b>		<b>368.259 m<sup>2</sup></b>	<b>36,8 ha.</b>		<b>8,4%</b>
grijs		25.131 m <sup>2</sup>	2,5 ha.		0,6%
huiskavels		50.738 m <sup>2</sup>	5,1 ha.		1,2%
stuis (erf en bebouwing)		7.805 m <sup>2</sup>	0,8 ha.		0,2%
groen		284.585 m <sup>2</sup>	28,5 ha.	28,5 ha.	6,5%
<b>D</b>		<b>1.135.157 m<sup>2</sup></b>	<b>113,5 ha.</b>		<b>26,0%</b>
grijs		24.152 m <sup>2</sup>	2,4 ha.		0,6%
huiskavels		8.675 m <sup>2</sup>	0,9 ha.		0,2%
groen		1.102.330 m <sup>2</sup>	110,2 ha.	110,2 ha.	25,3%
<b>E</b>		<b>1.924.118 m<sup>2</sup></b>	<b>192,4 ha.</b>		<b>44,1%</b>
grijs		37.335 m <sup>2</sup>	3,7 ha.		0,9%
rood		1.029.857 m <sup>2</sup>	103,0 ha.		23,6%
groen tussen rood (<50m)		160.758 m <sup>2</sup>	16,1 ha.		3,7%
groen		672.674 m <sup>2</sup>	67,3 ha.	67,3 ha.	15,4%
huiskavels		23.494 m <sup>2</sup>	2,3 ha.		0,5%
<b>Totaal strategisch groen/blauw</b>				<b>294,6 ha.</b>	<b>67,5%</b>




**Fasering**

	Fase 1	809.228 m <sup>2</sup>
	Fase 2	795.909 m <sup>2</sup>
	<b>Totaal</b>	<b>1.605.137 m<sup>2</sup></b>

gemeente  
exploitatieplan

**Weesp**  
**Bloemendalerpolder**  
**Kaart A-7: Fasering realisering**



 <b>Rho</b> <small>ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE</small>	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:10.000
NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01	22-04-2014	concept	afmeting	: A3	
projectnummer	13-05-2014	voorontwerp	bladnummer	: 1	
045700.17935.00	22-04-2015	ontwerp	aantal bladen	: 1	
	11-07-2016	vastgesteld	bestand	: Fasering	

postbus 150  
3000 AD Rotterdam info@rho.nl  
010-2018555 www.rho.nl

referte : F. Dinkla  
getekend : RN

Westelijke ontsluitingsweg  
(Noordelijke ontsluitingsweg-Hogewegselaan)

Westelijke ontsluitingsweg  
(deel A1-Noordelijke ontsluitingsweg)

Noordelijke ontsluitingsweg

Aansluiting westelijke ontsluitingsweg  
op Hogewegselaan/Leeuweveldseweg

gemeente

exploitatieplan

**Weesp**

Bloemendalerpolder

Kaart A-8: Ligging westelijke ontsluitingsweg  
en onderverdeling in wegvakken



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

identificatie

identificatiecode  
NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01

planstatus

datum  
22-04-2014

status  
concept

tekening

schaal : 1:10.000  
afmeting : A3

projectnummer

045700.17935.00

13-05-2014  
voorontwerp

status  
voorontwerp

bladnummer : 1

22-04-2015  
ontwerp

status  
ontwerp

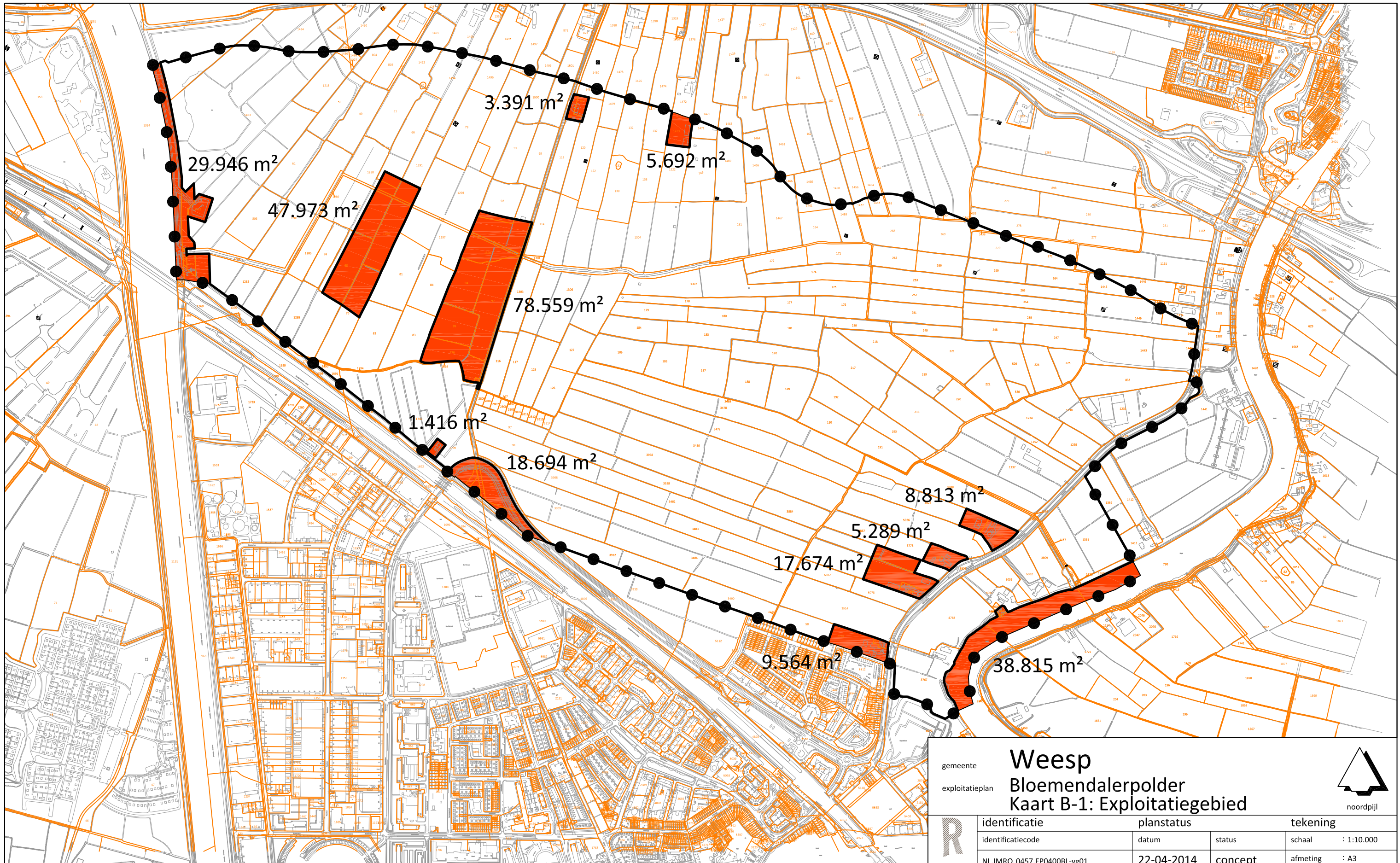
aantal bladen : 1

11-07-2016  
vastgesteld

bestand : Ontsluitingsweg

postbus 150  
3000 AD Rotterdam  
010-2018555  
info@rho.nl  
www.rho.nl

referte : F. Dinkla  
getekend : RN



Plangebied			
	Plangrens bestemmingsplan	3.245.310 m <sup>2</sup>	100.0 %
	Totaal buiten exploitatiegebied	265.826 m <sup>2</sup>	8.2 %
	Exploitatiegebied	2.979.484 m <sup>2</sup>	91.8 %

gemeente **Weesp**  
 exploitatieplan **Bloemendalerpolder**  
**Kaart B-1: Exploitatiegebied**

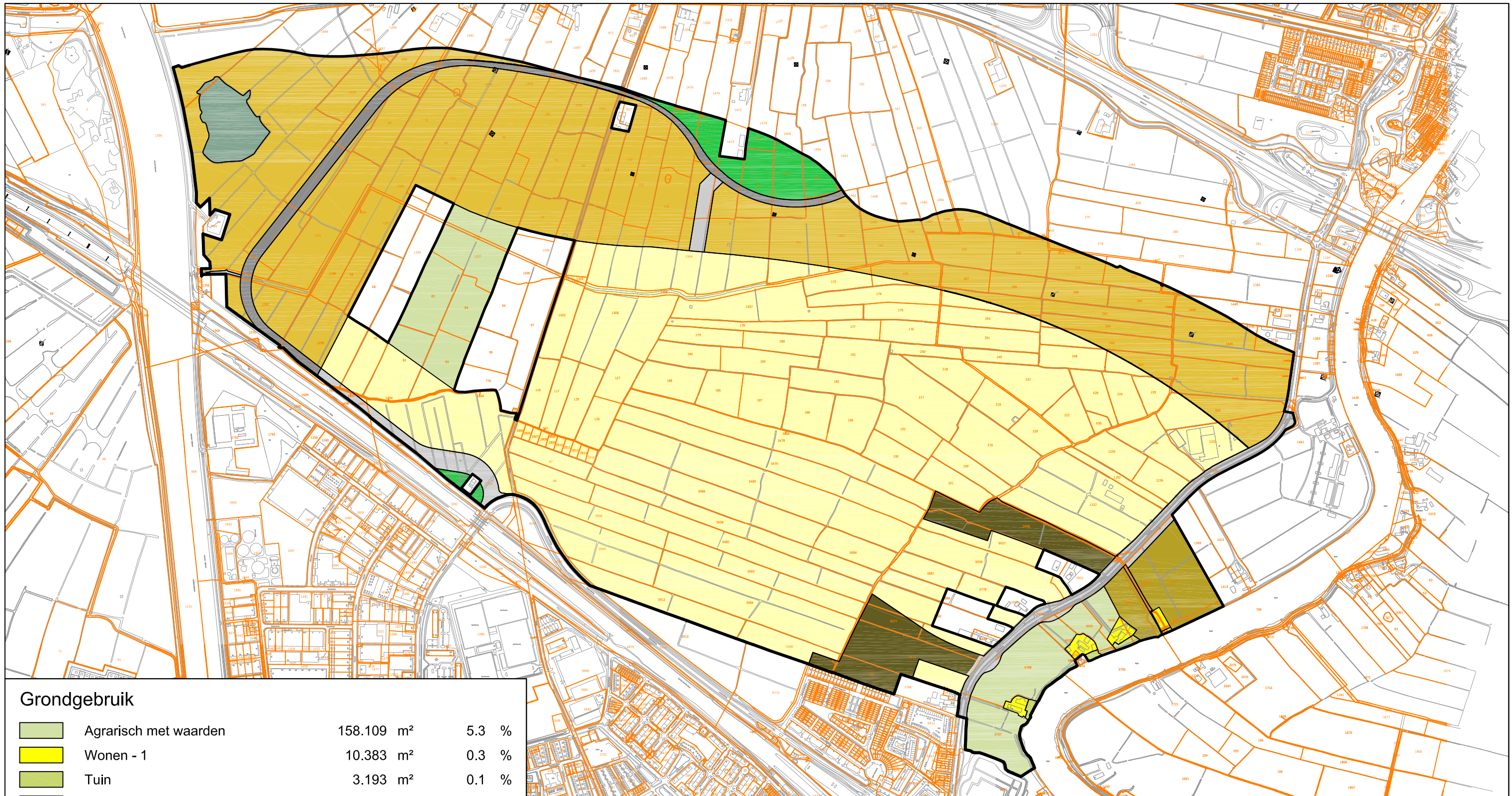
identificatie  
 identificatiecode: NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01  
 planstatus: datum: 22-04-2014, status: concept  
 13-05-2014, voorontwerp  
 projectnummer: 045700.17935.00  
 22-04-2015, ontwerp  
 11-07-2016, vastgesteld

tekening  
 schaal: 1:10.000  
 afmeting: A3  
 bladnummer: 1  
 aantal bladen: 1  
 bestand: Exploitatiegebied

postbus 150  
 3000 AD Rotterdam info@rho.nl  
 010-2018555 www.rho.nl

referte : F. Dinkla  
 getekend : RN

noordpijl



### Grondgebruik

	Agrarisch met waarden	158.109 m <sup>2</sup>	5.3 %
	Wonen - 1	10.383 m <sup>2</sup>	0.3 %
	Tuin	3.193 m <sup>2</sup>	0.1 %
	Groen	50.497 m <sup>2</sup>	1.7 %
	Natuur	28.194 m <sup>2</sup>	0.9 %
	Recreatie	952.584 m <sup>2</sup>	32.0 %
	Recreatie-Jachthaven	51.578 m <sup>2</sup>	1.7 %
	Recreatie-Park	86.556 m <sup>2</sup>	2.9 %
	Verkeer - 1	68.165 m <sup>2</sup>	2.3 %
	Verkeer - 2	50.325 m <sup>2</sup>	1.7 %
	Water	1.848 m <sup>2</sup>	0.1 %
	Woongebied	1.518.052 m <sup>2</sup>	51.0 %
	Exploitatiegebied	2.979.484 m <sup>2</sup>	100.0 %

gemeente

exploitatieplan

## Weesp

### Bloemendalerpolder

### Kaart B-2: Voorgenomen grondgebruik



noordpijl



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

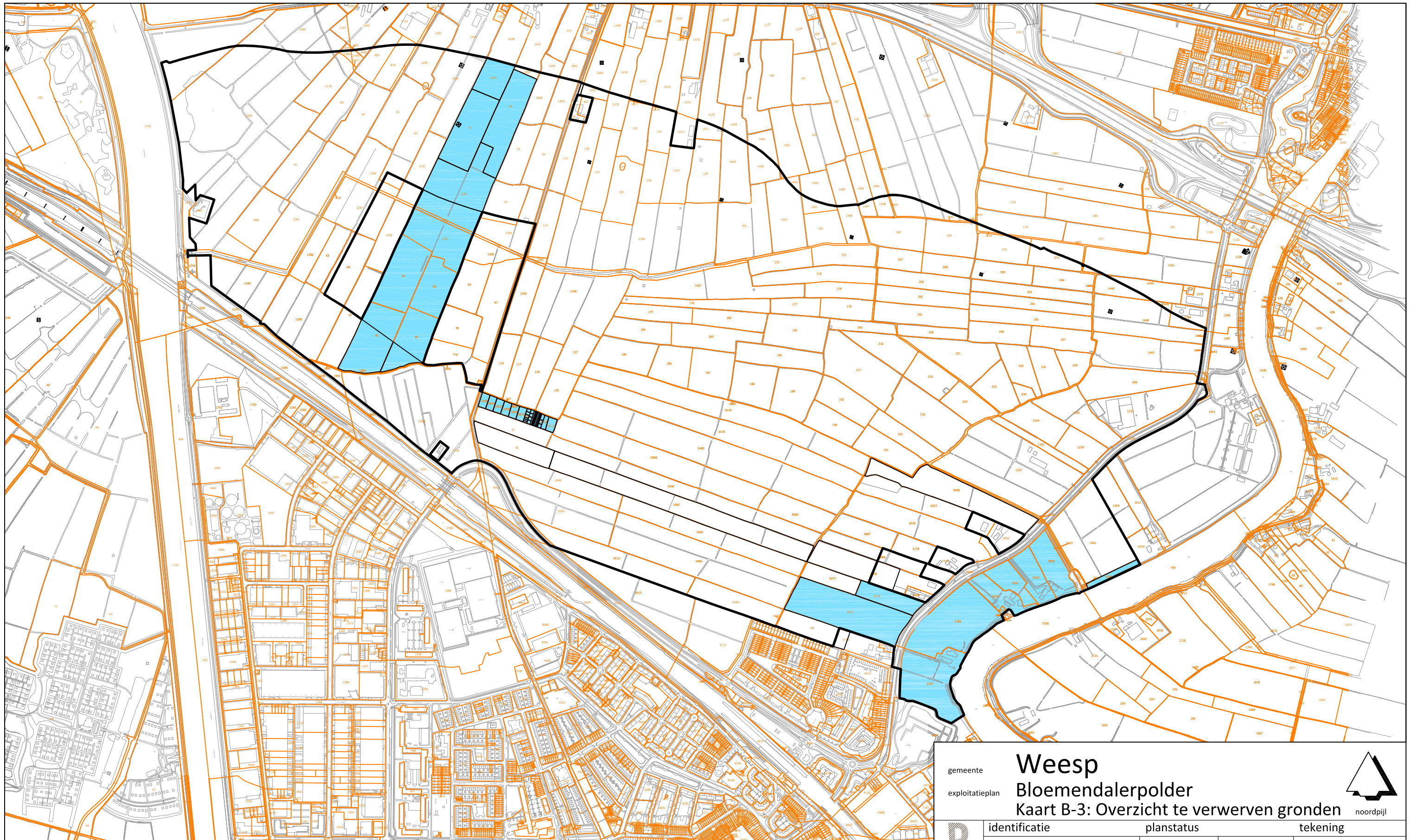
postbus 150  
3000 AD Rotterdam  
010-2018555



info@rho.nl  
www.rho.nl

identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:10.000
NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01	22-04-2014	concept	afmeting	: A3
	13-05-2014	voortontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer	22-04-2015	ontwerp	aantal bladen	: 1
045700.17935.00	11-07-2016	vastgesteld	bestand	: Grondgebruik


referte : F. Dinkla  
getekend : RN






<b>Te verwerven gronden</b>	
 Te verwerven gronden	325.921 m <sup>2</sup>
 Exploitatiegebied	2.979.484 m <sup>2</sup>

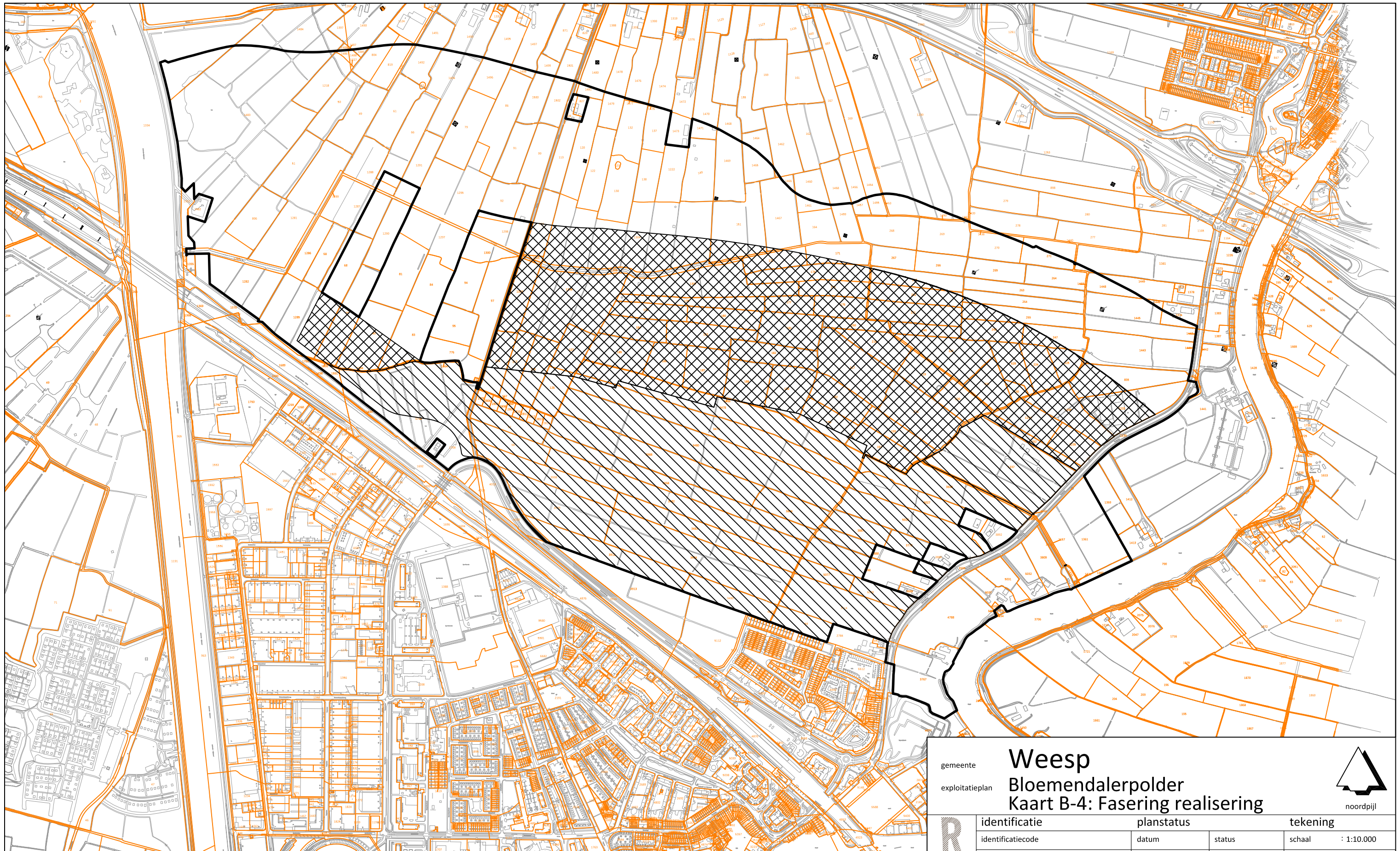
gemeente **Weesp**  
 exploitatieplan **Bloemendalerpolder**  
**Kaart B-3: Overzicht te verwerven gronden**

noordpijl 

	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:10.000
	NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01	22-04-2014	concept	afmeting	: A3
		13-05-2014	voortontwerp	bladnummer	: 1
	projectnummer	22-04-2015	ontwerp	aantal bladen	: 1
	045700.17935.00	11-07-2016	vastgesteld	bestand	: Gronden

postbus 150  
 3000 AD Rotterdam info@rho.nl  
 010-2018555 www.rho.nl

referte : F. Dinkla  
 getekend : RN



### Fasering

	Fase 1	809.228 m <sup>2</sup>
	Fase 2	795.909 m <sup>2</sup>
	<b>Totaal</b>	<b>1.605.137 m<sup>2</sup></b>

gemeente  
exploitatieplan

## Weesp

### Bloemendalerpolder

#### Kaart B-4: Fasering realisering



R ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	afmeting
	NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01	22-04-2014	concept	1:10.000	A3
		13-05-2014	voortontwerp		bladnummer : 1
	projectnummer	22-04-2015	ontwerp		aantal bladen : 1
	045700.17935.00	11-07-2016	vastgesteld		bestand : Fasering

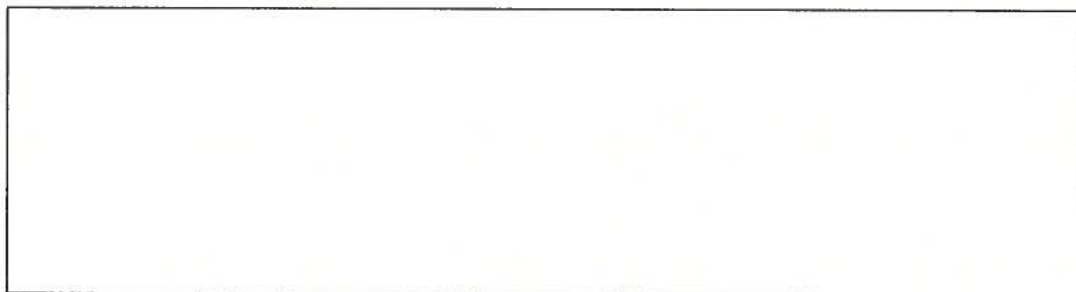
postbus 150  
3000 AD Rotterdam  
010-2018555

info@rho.nl  
www.rho.nl

referte : F. Dinkla  
getekend : RN

## **Bijlage 2 Programma's van Eisen Bloemendalerpolder**

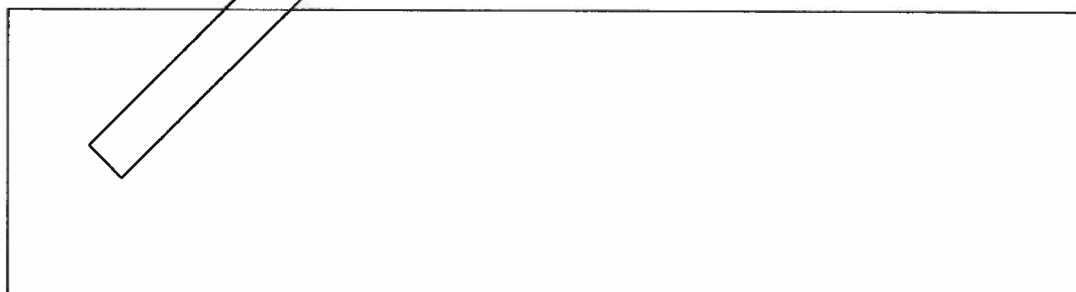




# **Definitief**

## **Programma van Eisen**

### **Bloemendalerpolder**



# Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Algemeen	4
1.2. Uitgangspunten en randvoorwaarden	6
2. Beheer	9
3. Water	11
4. Wegen	16
5. Spelen	20
6. Groen	21
7. Afval	24
8. Kunstwerken en Waterbouwkundige constructies	25
9. Verlichting en verkeerslichten	26
10. Nutsvoorzieningen	27
11. Externe Veiligheid	28
12. Overdracht	28
13. Overige zaken	34
14. Overige eisen planontwikkeling	35

# Bijlagen

Bijlage 1 .....	Standaardprofiel kabels en leidingen
Bijlage 2 .....	Concept toetsings- en acceptatieplan
Bijlage 3.....	Beleidsnota Hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 4.....	Rijcurve en maatvoering huisvuilwagen
Bijlage 5.....	Technische eisen besturingsysteem drukriolering
Bijlage 6.....	Bomenbeleidsplan 2007-2017
Bijlage 7.....	Speelruimteplan 2001

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Dit Programma van Eisen op hoofdlijnen voor het woningbouwproject Bloemendalerpolder maakt onderdeel uit van het Ruimtelijk kader en de te sluiten overeenkomst tussen de gemeente Weesp en de partijen binnen de publiek-private samenwerking.

Het plangebied bevindt zich tussen Muiden en Weesp. Tweederde van de Bloemendalerpolder wordt een water- en natuurgebied. Het overige gebied wordt ingericht als stedelijk gebied.

Dit PvE is van toepassing op de openbare ruimte, nl. gebieden die na oplevering bij de gemeente in beheer en onderhoud komen. Vanuit de gemeentelijke zorgplicht zijn enkele specifiek benoemde onderdelen ook van toepassing voor niet openbare ruimte.

Dit Programma van Eisen (PvE) bevat eisen, welke de gemeente stelt aan de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken en realisatie van de openbare ruimte. Het betreft hier de minimale sobere en doelmatige eisen waaraan het plan moet voldoen. De gestelde eisen zijn gelijkwaardig aan de eisen die door de gemeente Weesp gehanteerd worden in het overige bestaande openbare gebied binnen de gemeentegrenzen, niet gelijkwaardige eisen zijn vastgelegd in dit PvE.

Alle werkzaamheden die voortkomen uit dit programma van eisen worden door en voor rekening van de private ontwikkelende partij uitgevoerd. Afwijkingen hierop zijn uitdrukkelijk in dit PvE of samenwerkingsovereenkomst opgenomen

### **Basisovereenkomst (UAV-GC 2005)**

Bouw- en woonrijp maken en realisatie dient plaats te vinden op basis van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2005), onder de volgende voorwaarden:

- a) Voor de werkzaamheden dient een vraagspecificatie te worden opgesteld. Onderdeel van de vraagspecificatie is: het programma van eisen, het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp. De basisovereenkomst met de vraagspecificatie, de bij de vraagspecificatie gevoegde annexen en bijlagen, dient voor aanbesteding ter acceptatie aan de gemeente te worden aangeboden.
- b) De volgende aanvullende voorwaarden zijn van toepassing in het kader van UAV-GC 2005:

#### § 7 Planning

De private ontwikkelende partij dient een detailplanning ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente. Deze plannen dienen in het acceptatieplan te zijn vastgelegd.

#### § 12 Veiligheid en gezondheid

De private ontwikkelende partij dient een veiligheids- en gezondheidsplan (V&G-plan), eventuele V&G-deelplannen alsmede een V&G-dossier ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente.

#### § 19 Kwaliteitsbeheersing en kwaliteitsplan

De private ontwikkelende partij dient een kwaliteitsplan alsmede eventuele deelkwaliteitsplannen ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente. Deze plannen dienen in het acceptatieplan te zijn vastgelegd.

#### § 20 Toetsing van Ontwerpwerkzaamheden

De private ontwikkelende partij dient zorg te dragen voor toetsing van de kwalificaties van hulppersonen die de opdrachtnemer wil inschakelen voor de ontwerpwerkzaamheden en de uit ontwerpwerkzaamheden voortkomende ontwerpdocumenten. Deze toetsing vindt plaats op basis van het toetsingsplan ontwerpwerkzaamheden, het toetsingsplan dient daarin uitdrukkelijk in te zijn voorzien.



### § 21 Toetsing van Uitvoeringswerkzaamheden en Onderhoudswerkzaamheden

De private ontwikkelende partij dient een keuringsplan uitvoeringswerkzaamheden ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente. Deze plannen dienen in het acceptatieplan te zijn vastgelegd. In het keuringsplan worden stop- en bijvoerpunten opgenomen voor cruciale werkzaamheden.

### § 22 Acceptatieprocedure – Uitgangspunten

De private ontwikkelende partij dient de in lid 1 sub a tot en met sub d bedoelde documenten, zelfstandige hulppersonen, werkzaamheden en resultaten van werkzaamheden ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente. Elk document zal pas worden beoordeeld wanneer het voorafgaande document is geaccepteerd.

### § 26 Vervroegde ingebruikneming van het Werk door de Opdrachtgever

In afwijking op de UAV-GC 2005 heeft de private ontwikkelende partij in geval van vervroegde ingebruikneming van het werk of een onderdeel daarvan geen recht op een kostenvergoeding van de gemeente. Schade die door de ingebruikneming aan het werk ontstaat, komt niet voor rekening van de gemeente.

### § 27 Onderhoudstermijn

In het algemeen geldt een onderhoudstermijn van minimaal een half jaar, voor groenvoorzieningen geldt een onderhoudstermijn van één jaar. Voor het riool en het gebied daarboven (ter breedte van de sleuf die is gegraven voor de aanleg ervan) geldt een onderhoudstermijn van 1 jaar na oplevering. (Zie SUOK, art. 26)

### Precontractuele fase opdrachtverlening UAV-GC 2005

Bij de start van de voorbereiding van elk Deelgebied zal de ontwikkelaar een "toetsings- en acceptatieplan" ter acceptatie bij de gemeente aanbieden waaruit blijkt welke documenten, werkzaamheden en resultaten van werkzaamheden worden aangeleverd en op welk tijdstip, e.e.a. op basis van het door de ontwikkelaar nader aan te vullen "concept toetsings- en acceptatieplan". (Zie bijlage 2):

- (1) Het geaccepteerde toetsings- en acceptatieplan dient later onderdeel uit te maken van de vraagspecificatie.
- (2) Elk document zal pas worden beoordeeld wanneer het voorafgaande document is geaccepteerd.
- (3) In het toetsings- en acceptatieplan zullen per aangeleverde document termijnen worden overeengekomen voor de controletijd door de gemeente. De gemeente levert een inspanningsverplichting aangeleverde stukken zo spoedig te accepteren dan wel acceptatie te weigeren.

*Voordat overgegaan kan worden tot voorbereiding van elk Deelgebied dient eerst de ontwerpverantwoording van de hoofdstructuur (Pag. 5: Ontwerpverantwoording: Hoofdstructuur) aan de gemeente ter acceptatie worden aangeboden en door de gemeente schriftelijk te zijn geaccepteerd:*

#### 1) Ontwerpverantwoording: Hoofdstructuur

Alle onderdelen binnen het plan worden integraal ontworpen zodat samenhang tussen de delen ontstaat. Deelplannen worden pas beoordeeld nadat de hoofdstructuur voor het hele plangebied geaccordeerd is. De meest voor de hand liggende onderdelen zijn:

- Wegen- en padenstructuurplan van het volledige plangebied met principe- dwarsprofielen, kruispuntoplossingen en berekeningen waaruit de verkeersbelasting per weg blijkt. Dit wegontwerp dient geschikt te zijn voor de toetsing van de verkeersintensiteiten, de samenstelling van het verkeer, en het ruimtebeslag.
  - Een verkeersmodel waaruit de verkeersintensiteiten op de wegen in en buiten het plangebied blijkt. e.e.a. op basis van het reeds opgestelde document: Verfijning en kalibratie verkeersmodel Weesp, Goudappel Coffeng, d.d.18 oktober 2010.
- Rioolstructuurplan en principe rioleringsontwerp van het volledige plangebied met overzichtstekeningen, berekeningen, hoogteligging riolering en maaiveld, toegepaste materialen en aansluitvergunningen voor de hoofdriolering. Dit ontwerp dient geschikt te zijn voor de toetsing van de deelrioleringplannen
- Een waterhuishoudingsplan (volledige watersysteem) voor het volledige plangebied met overzichtstekeningen, detailtekeningen en berekeningen waaruit de wateroppervlakte, de ontwateringdiepte en drooglegging blijkt.
- Principe bruggenplan van het volledige plangebied.

- Hoofdstructuurplan nutsvoorzieningen.

2) Ontwerpverantwoording: deelplannen

- funderings- en verhardingsadvies;
- advisering voorbelasting, werk- en monitoringplan en eindrapportage;
- riolerings- en drainageplan, inclusief berekeningen;
- waterhuishoudingplan, inclusief berekeningen;
- funderings- en constructieberekeningen;
- relevante onderzoeksrapporten. (geohydrologisch, grondmechanisch, milieuhygiënisch, bemalingsplan, verkennend bodemonderzoek e.d.);
- externe veiligheidsonderzoek;
- lucht-en geluidskwaliteitonderzoek, akoestisch onderzoek bouwplan;
- vergunningen.

3) Tekeningen op een werkbare en gebruikelijke schaal, zoals:

- inrichtingstekeningen
- situatie, dwarsprofiel, detail en constructietekeningen;
- groenplan;
- verkeersplan;
- verlichtingsplan, inclusief kabel- en verlichtingsberekeningen;
- verkeersbordenplan;
- nutsinfrastructuur;
- blusvoorzieningenplan.

De plannen worden getoetst op compleetheid, degelijkheid, beheer- en onderhoudskosten, veiligheid, bereikbaarheid, comfort, aanzien, leefbaarheid en milieu.

## 1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

nr.	Omschrijving
1.2.1	Van toepassing zijn de vigerende wet- en regelgeving. ministeriële, provinciale en gemeentelijke regelingen voor de voorbereiding en uitvoering van alle werken die voortkomen uit dit PvE.
1.2.2	<p><u>Van toepassing zijnde voorwaarden/richtlijnen met betrekking tot de voorbereiding en uitvoering van alle werken die voortkomen uit dit PvE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De normbladen en voorschriften van de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut, zoals deze 3 maanden voor de start van het project luiden en voor zover daarvan in het PvE of SOK niet van afgeweken is.</li> <li>- Publicaties van het CUR Bouw &amp; Infra te Gouda op gebied van: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betonbouw, materialen en constructies;</li> <li>2. Bouw- en civiele constructies;</li> <li>3. Waterbouw en deltatechnologie;</li> <li>4. Geotechniek en bodem.</li> </ol> </li> <li>- In het algemeen dient het ontwerp, aanleg en beheer van wegen en verkeers-, en vervoersvoorzieningen plaats te vinden volgens de richtlijnen van het CROW te Ede.</li> <li>- Voor de inzameling en transport van vuil water, hemelwater en mede in relatie tot het in en onder de openbare ruimte aanwezige water zijn de richtlijnen en modules van de Stichting RIONED te Ede van toepassing.</li> <li>- Bouwverordening Weesp.</li> <li>- De voorschriften en eisen van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht/Waternet.</li> <li>- De installatievoorschriften en aansluitvoorwaarden van de nutsbedrijven en KPN Telecom NV.</li> <li>- De door de Stichting KIWA aangewezen kwaliteitseisen.</li> </ul> <p><u>Specifieke richtlijnen/naslagwerken van toepassing voor de voorbereiding en uitvoering van alle werken die voortkomen uit dit PvE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwatering stedelijk gebied (SBR Rotterdam) inclusief grondwaternorm Amsterdam.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (C.R.O.W.- publicatie: ASVV 2004).</li> <li>- Leidraad riolering (Stichting RIONED te EDE).</li> <li>- Handboek Politie Keurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw 2008.</li> <li>- De Standaard RAW-bepalingen 2005 en wijzigingen (CROW te Ede)</li> <li>- Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2005.</li> <li>- Wegafzetting, zoals aangegeven door de CROW "werk in uitvoering 96b" .</li> </ul> <p>In dit PvE genoemde voorwaarden /richtlijnen/naslagwerken e.d. binnen redelijkheid en billijkheid altijd actualiseren naar de laatste geactualiseerde versie.</p> <p>Binnen dit programma van eisen kunnen verschillende gesteld zijn voor hetzelfde onderdeel, nl.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bij zwaardere of lichtere eisen: Zijn de zwaarste eisen maatgevend.</li> <li>2. Bij tegenstrijdige eisen: De eis is maatgevend van de partij die het beheer en onderhoud gaat uitvoeren.</li> <li>3. Wettelijke bepalingen en externe regelgeving dient altijd overgenomen te worden.</li> </ol> <p><u>Verzekeringen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tijdens de werkzaamheden (incl. onderhoudstermijn) moet de ontwikkelaar de noodzakelijke verzekeringen afsluiten waarbij de bestaande eigendommen van de gemeente en werken van derden zijn meeverzekerd (CAR, WA, etc.)</li> <li>- Het betreft hier werkzaamheden binnen de werkgrenzen en het directe invloedsgebied van het werk.</li> <li>- De gemeente ontvangt voor de start van het werk een verzekeringsbewijs.</li> </ul>
1.2.3	<p><u>Eisen en criteria (civiel)technische aannemer</u></p> <p>Eisen en criteria (civiel)technische aannemer</p> <p>De (civiel)technische aannemer die het werk voorbereidt en uitvoert dient minimaal in het bezit te zijn van een geldig ISO 9001:2008 kwaliteitssysteemcertificaat dat betrekking heeft op de aard van het werk en aantoonbare ervaring in het voorbereiden en uitvoeren van vergelijkbare UAV- GC werken</p>
1.2.4	<p><u>Eisen en criteria ingenieursdiensten</u></p> <p>De civieltechnische voorbereiding van het werk dient uitgevoerd te worden door een (civiel)technisch bedrijf die in het bezit is van een geldig ISO 9001- 2008 kwaliteitssysteemcertificaat dat betrekking heeft op de aard van het werk. Voor de precontractuele fase (UAV GC 2005) zal samen met de gemeente zal een voorselectie gedaan worden welke bedrijven hiervoor uitgenodigd worden.</p>
1.2.5	<p><u>Politiekeurmerk Veilig Wonen</u></p> <p>Het openbare gebied moet voldoen aan de gestelde eisen en criteria van Politie Keurmerk Veilig Wonen, onderdeel: certificaat veilige omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het ontwerp van de openbare ruimte wordt door de ontwikkelaar ter toetsing aangeboden bij de landelijke beoordelingscommissie, na acceptatie start het werk.</li> <li>- Wanneer het project naderhand wordt opgeleverd volgens het door de landelijke beoordelingscommissie goedgekeurde ontwerp openbare ruimte vraagt de ontwikkelaar, samen met de gemeente, het certificaat veilige omgeving aan.</li> </ul>
1.2.6	<p>Het gebied dient integraal Ruw bouwrijp te worden gemaakt onder de volgende voorwaarden:</p> <p>Definitie "Ruw bouwrijp maken": het integraal ophogen en inklinken van de onroerende zaken inclusief het vervolgens verwijderen van overhoogte (ophoging boven het beoogde maaiveld).</p> <p>Definitie "Integraal": Het huidige maaiveld van de onroerende zaken wordt per deelgebied, met het aanliggende gemeentelijk groen en tenminste de aanliggende hoofdinfrastructuur gelijktijdig van een laag zand voorzien.</p> <p>Art. 1. Met betrekking tot de bouwkavels, geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Het Consortium bij de berekening van de restzetting een restzettingseis hanteert van maximaal 10 centimeter over een periode van 10.000 dagen;</li> </ol>

- b) Bij afronding van het Ruw bouwrijp maken het Consortium bij de Gemeente aantoont dat het zettingsgedrag op dat moment aan de restzettingseis als bedoeld in lid a voldoet (technische oplevering).

Art. 2. Met betrekking tot het Gemeentelijk groen, Openbaar gebied en de Hoofdinfrastructuur, met uitzondering van openbare groengebieden groter dan 5.000 m<sup>2</sup> die niet worden opgehoogd en na ontwikkeling voldoen aan het PvE-rood, geldt dat:

- c) Het Consortium bij de berekening van de restzetting een restzettingseis hanteert van maximaal 10 centimeter over een periode van 10.000 dagen;
- d) Bij afronding van het Ruw bouwrijp maken het Consortium bij de Gemeente aantoont dat het zettingsgedrag op dat moment aan de restzettingseis als bedoeld in lid c voldoet (technische oplevering).
- e) In opdracht van het Consortium tot één jaar na betreffende afronding van het Ruw bouwrijp maken de zetting van het betreffende gebied zoals bedoeld in lid c wordt gemeten waarna het Consortium bij de Gemeente aantoont dat het zettingsgedrag aan de restzettingseis als bedoeld in lid c voldoet.
- f) Het Consortium niet eerder start met het Woonrijp maken c.q. realisatie van de in dit artikel bedoelde onderdelen dan nadat wordt voldaan aan het gestelde onder sub d en e waarbij:
- het riool pas tijdens de woonrijfphase c.q. realisatie van de Hoofdinfrastructuur wordt aangelegd, waarbij de riolsleuf per laag wordt verdicht, ingewaterd, verdichtingsmetingen worden uitgevoerd en indien van toepassing verhard;
  - na het gereedkomen van het riool en het afronden van het Woonrijp maken c.q. realisatie aansluitend oplevering van de in dit artikel bedoelde onderdelen plaatsvindt aan de Gemeente waarbij gegevens over de hoogteligging van de betreffende onderdelen worden overgedragen
  - het risico van eventuele directe c.q. indirecte (gevolg)schade van de zetting, na oplevering van de in artikel 2 bedoelde Woonrijp opgeleverde onderdelen c.q. gerealiseerde onderdelen of een gedeelte daarvan is voor risico van de Gemeente, met uitzondering van het riool en het gebied daarboven (ter breedte van de sleuf die is gegraven voor de aanleg ervan). Risico's van eventuele extra restzetting/verdichting riolsleuf t.o.v. het omliggende gebied van deze sleuf komen in het eerste jaar na oplevering van het Woonrijp maken c.q. realisatie van de in dit artikel bedoelde onderdelen voor rekening van het Consortium. Eén jaar na oplevering wordt geschouwd om te bepalen of er sprake is van dergelijke schade. Daarna geldt ook voor dit gedeelte dat de verantwoordelijkheid over gaat op de Gemeente. Onder schade wordt verstaan het niet voldoen aan de in dit kader opgestelde eisen. Schade door derden is hiervan uitgezonderd.

De genoemde eisen/gegevens dienen door het Consortium te worden aangetoond/geleverd met een rapport van een onafhankelijk daartoe gecertificeerd geotechnisch ingenieursbureau, met uitzondering van de riolinspectie. De gemeente dient de aanpak voor meting (het monitoringsplan) goed te keuren. Metingen vinden plaats door de hoogteligging op regelmatige afstanden in het gebied ten opzichte van NAP, vast te leggen. De riolering dient geïnspecteerd te worden conform PvE-Rood. De meetgegevens dienen maximaal 6 weken oud te zijn.

De wettelijke aansprakelijkheidsregeling: UAV-GC 2005 blijft onverminderd van toepassing.

De wijze en duur van voorbelasting en ophoging dient de ontwikkelaar aan te tonen aan de hand van geotechnisch advies en de monitoringsgegevens van het voorbelasten en ophogen, zoals de meetgegevens van de zakbakens en de waterspanningsmeters. De resultaten worden in opdracht van de ontwikkelaar getoetst door een onafhankelijk gecertificeerd geotechnisch ingenieursbureau. De ontwikkelaar dient aan te tonen dat hij voldoet aan de restzettingseis. De resultaten en evaluaties van de zettingen worden in opdracht van de ontwikkelaar getoetst door een onafhankelijk gecertificeerd geotechnisch ingenieursbureau.

De ontwikkelaar dient, door een onafhankelijke gecertificeerde partij, voorafgaand aan de verwerking

	<p>en na verwerking tijdens het ruw bouwrijp maken, aan te tonen dat de toe te passen zandpartijen voldoen aan de daartoe gestelde RAW-eisen, inclusief eventuele nadere eisen m.b.t. de doorlatendheid en capillaire eigenschappen.</p> <p>Bij de toetsing van de voorbelasting zal het riool- en nutsontwerp worden betrokken. Voorkomen dient te worden dat extra belasting op het onderliggende veenpakket ontstaat door het afgraven van veenlagen tijdens de aanleg van de voorzieningen terwijl daar in de evenwichtsberekeningen geen rekening mee is gehouden.</p>
1.2.7	<p><u>Werkgrenzen</u></p> <p>De ontwikkelaar zorgt voor een goede aansluiting tussen het bestaande en het te ontwikkelen gebied, zo nodig gaat hij daarvoor over de werkgrens zoals vastgelegd in de beheerkaart (Ruimtelijk kader). Eventueel aanwezige oude materialen zullen worden vernieuwd. De kosten voor deze aanpassingen zijn voor de ontwikkelaar met inachtneming van afboekwaarde van de materialen en in redelijk- en billijkheid m.b.t. de vast te stellen werkgrenzen.</p>
1.2.8	<p><u>Bouwstoffen</u></p> <p>Bouwstoffen dienen te voldoen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standaard RAW-bepalingen 2005, (incl. wijzigingen);</li> <li>- KOMO, KEMA of KIWA-keurmerk;</li> <li>- Hout dient van FSC-keurmerk (of gelijkwaardig) te zijn voorzien. De leverancier dient COC-gecertificeerd te zijn</li> </ul>
1.2.9	<p><u>Toezicht</u></p> <p>De gemeente Weesp houdt zich het recht voor onaangekondigd toezicht op de werkzaamheden uit te voeren. De ontwikkelaar verleent hieraan zijn medewerking zonder voorbehoud.</p>
1.2.10	<p><u>Kwaliteit</u></p> <p>Voor dit werk stelt de ontwikkelaar één aanspreekpunt aan die aantoonbare ervaring heeft met de begeleiding van UAV-GC 2005 contracten en op elk onderdeel van het werk de behaalde kwaliteit toetst aan de gestelde eisen.</p> <p>De registratie, toetsingsprotocollen en afwijkingen t.o.v. de gestelde eisen worden schriftelijk ter beschikking gesteld aan de toetsers van de gemeente.</p> <p>Bij het niet behalen van de kwaliteit van enig onderdeel van het werk dient in overleg met de toetsers van de gemeente een herstelplan opgesteld te worden.</p> <p>Aanvullend op de standaard RAW-kwaliteitseisen dient de bestrating te voldoen aan de kwaliteitseisen gesteld in het productcertificaat SEB van de Stichting Erkenning Bestratingsbedrijf.</p>

## 2 Beheer

2.1.	<p>De levensduur van de toe te passen elementen is minimaal vastgesteld op:</p> <p><u>Wegen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deklaag asfaltverharding 17 jaar;</li> <li>- geluidsreducerende deklagen 10 jaar;</li> <li>- elementenverharding 20 jaar;</li> <li>- betonverharding 50 jaar;</li> <li>- fundering 60 jaar;</li> <li>- belijning en markering: 7 jaar.</li> </ul> <p><u>Riolering:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vrijvervalriolering 60 jaar;</li> <li>- persleiding en kabelwerk 60 jaar;</li> <li>- drainage: 60 jaar;</li> </ul>
------	--

- elektrotechnische/ mechanische onderdelen 20 jaar;
- bouwkundige onderdelen 60 jaar.

Openbare verlichting:

- armaturen 20 jaar;
- lichtmasten 40 jaar;

Verkeerslichtinstallaties:

- automaat 25 jaar;
- masten 40 jaar;
- lantaarns 20 jaar;

Kunstwerken en waterbouwkundige constructies:

- civiele betonconstructies 100 jaar;
- civiele staalconstructies 100 jaar;
- civiele houtconstructies 25 jaar;
- civiele kunststofconstructies 30 jaar;
- asfaltconstructies 20 jaar;
- voegovergangen 20 jaar;
- kunsthars slijtlagen 5 jaar;
- werktuigbouwkundige constructies 50 jaar of 50000 brugbewegingen;
- hydraulische installaties 25 jaar of 25000 brugbewegingen;
- elektrotechnische installaties 25 jaar;
- elektronische installaties 15 jaar.

Overige zaken:

- beton 50 jaar;
- staal 40 jaar;
- hout 25 jaar;
- kunststof 30 jaar;
- elektrotechnische onderdelen 25 jaar;
- electronische onderdelen 15 jaar;
- verfsysteem op staal 10 jaar;
- verfsysteem overige ondergronden 7 jaar.

Niet inspecteerbare onderdelen dienen minimaal dezelfde ontwerplevensduur te hebben als de gehele constructie.

De ontwikkelaar toont de levensduur van de toegepaste producten aan op basis van:

- 1) Documenten die worden opgesteld t.b.v. het ontwerp en uitvoering op basis van normen en richtlijnen (NEN, NEN-EN CUR, Komo, Kema, Kiwa- keurmerken) en voorwaarden uit dit PvE;
- 2) Garantiecificaten leverancier m.b.t. levensduur;
- 3) Het is niet nodig de levensduur aan te tonen van voorgeschreven producten (incl. fabrikant/leverancier) van dit PvE tenzij dit voor de aanvraag van de bouwvergunning noodzakelijk is;

Als het niet mogelijk is bovenstaande bewijsvoering aan te leveren dan kan een referentiewerk (ter acceptatie gemeente) als basis dienen voor het aantonen van de levensduur. Voor bouwvergunningaanvragen kan de levensduur niet door middel van een referentiewerk aangetoond worden.

## 3 Water

nr.	Omschrijving
3.0	<p><u>Ontwateringsdiepte</u>            Voor het bepalen van de minimale ontwateringsdiepte ten opzichte van het hoogste oppervlaktewaterpeil in het volledige gebied, <u>incl. uitgeefbaar terrein</u>, is de SBR-richtlijn "Ontwatering in stedelijk gebied" van toepassing. De volgende minimale ontwateringsdieptes gelden voor de woonfase:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woningen met kruipruimte: 0,70 m;</li> <li>- Woningen zonder kruipruimte: 0,50 m;</li> <li>- Gebiedsontsluitingswegen: 1,00 m;</li> <li>- Erftoegangswegen: 0,70 m;</li> <li>- Tuinen plantsoenen en parken: 0,50 m;</li> <li>- terrassen aan het water: n.t.b.</li> <li>- Sportvelden: 0.50 m.</li> </ul> <p>Om vorst- en dooischade te voorkomen dienen wegen vorstvrij te worden aangelegd. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de capillaire stijghoogte van de aardebaan, voor asfalt- en elementenverharding geldt een overschrijdingskans van respectievelijk 1 op 20 jaar en 1 op 10 jaar.</p> <p>De grondwaterstanden worden berekend volgens de systematiek van de grondwaternorm Amsterdam. Voor de toetsing van de grondwaterstand zal gebruik gemaakt worden van een niet stationaire rekenmethode met een ontwerpneerslag van 2,5 mm/dag gedurende 2 jaar voor de basisopbolling en 7,2 mm per dag gedurende 10 dagen voor de maatgevende extreme grondwaterstand.</p> <p>Bij voorkeur geen drainage gebruiken om de ontwateringsdiepte te halen. Voldoende ontwateringsdiepte dient in eerste instantie door voldoende drooglegging, zand met een hogere doorlatendheidscoëfficiënt en het verkorten van de afstand tussen watergangen bereikt te worden. De gemeente stelt op dit onderdeel de volgende voorwaarde om het gebied in onderhoud en beheer over te nemen: maximaal 15% van het totale openbare gebied, zonder oppervlaktewater, mag voorzien zijn van hoogwaardige drainage.</p>
3.1.	<p><u>Algemeen riolering/drainage</u>            In overleg en ter acceptatie van de gemeente en het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht dient voor alle te bouwen woningen één rioleringsplan te worden opgesteld en alle vergunningen worden aangevraagd op basis van een gescheiden rioolstelsel. Met de volgende kenmerken:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) De ontwikkelaar dient een centrale DWA-afvoer te realiseren naar de rioolwaterzuiveringinstallatie te Weesp. Eventueel in combinatie met de aanwezige DWA-afvoer van Muiden. (in de SUOK zijn hierover nadere afspraken over gemaakt)</li> <li>2) Deelgebieden moeten zelfstandig kunnen lozen op het hoofdgemaal, het is niet toegestaan dat deelgebieden in elkaar lozen. De deelgebieden zullen in het nader op te stellen rioolstructuurplan bepaald worden.</li> <li>3) Het vuilwaterriool dient als vrijervalstelsel te worden uitgevoerd tenzij dit om praktische redenen niet wenselijk en/of uitvoerbaar is, in die situatie is het dan mogelijk drukriolering toe te passen. De uitgaven in het kader van de gemeentelijke rioolheffing mogen in geen geval de inkomsten van de gemeentelijke rioolheffing te boven gaan. De ontwikkelaar stelt hiervoor een beheerkostenraming op, dit op basis van de gemiddelde eeuwigdurende jaarlijkse beheerkosten. (Zie H14, beheerkostenraming)</li> <li>4) Het regenwater dient afgekoppeld te worden van het vuilwater en direct op de watergang te worden geloosd. Voor regenwater dat niet direct geloosd mag worden dient een zuiverende voorziening te worden aangebracht.</li> <li>5) Minimaliseer het aantal overstorten, indien een overstort noodzakelijk is moet de overstort op een</li> </ol>

	<p>goed doorspoelbare plaats komen.</p> <p>6) Het afvalwater op de overgang van de particulier naar gemeentelijk riool moet voldoen aan de voorschriften uit de Wet milieubeheer.</p> <p>7) Particulieren lozen hun hemelwater zo veel mogelijk direct op de watergang.</p> <p>8) Alleen wanneer het voor particulieren niet mogelijk is hemelwater direct op de watergang te lozen kan aangesloten worden op het gemeentelijk HWA-stelsel.</p> <p>9) In het hoofdrioleringscunet (0.30 m ruimte aan weerszijden van de buis en een talud van 3:1) mogen geen evenwijdige kabels en leidingen zijn gesitueerd.</p> <p>10) Uitgangspunt is dat de riolering in een zandcunet komt te liggen waarbij onder de hoofdriolering (putten/riolering) voldoende zand aanwezig is.</p> <p>11) De hoofdriolering dient in principe als ringleiding uitgevoerd te worden.</p> <p>12) De oplevering van de riolering zal plaatsvinden samen met de oplevering van het woonrijpe deelgebied.</p>
3.2.	<p><u>Hydraulische capaciteit</u></p> <p>Alle riolering dimensioneren op:</p> <p>a) berging op straat 0 mm, b) minimale vrijval rioldiameter 250 mm, c) minimale gronddekking hoofdriool 1.25 m, d) minimaal afschot (DWA 1:500, HWA 1:1000)</p> <p>e) DWA-vullinggraad is 50% bij maatgevende DWA-afvoer, f) minimale drempelhoogte 0,30 m t.o.v. zomerpeil, maximale putafstand HWA en DWA is 50 m.</p> <p>De hydraulische capaciteit van het HWA-stelsel moet voldoen aan/doorrekenen met:</p> <p>1) bui 7 en 8 (T=2 jaar), van de leidraad riolering C2100;</p> <p>2) bij bui 7 en 8 een minimale waakhogte van 0.20 m onder maaiveld aanhouden.</p> <p>Om mogelijke wateroverlastgebieden te toetsen het stelsel doorrekenen met:</p> <p>1) Bui 9 (T=5 jaar) van de leidraad riolering C2100 om knelpunten te signaleren;</p> <p>2) Bui 10 (T=10 jaar) om de mate en duur van de wateroverlast te bepalen.</p> <p>3) Ten aller tijde dient voorkomen te worden dat regenwater vanaf de straat gebouwen in loopt. Stelsel doorrekenen met bui T=100 jaar.</p> <p>I.v.m. de toename van de extreme neerslag in een korte duur het ontwerp afstemmen op toename van de T = 10 jaar dagsom voor 2050 met 27% voor de zomerperiode uit de nieuwe KNMI-scenario's.</p> <p>Watersystemen: In verband met de kans en de omvang van schade door overstroming van oppervlaktewater moet het watersysteem voldoen aan de WB21 norm (T=100)</p> <p>Voor het bepalen van de maatgevende HWA-afvoer afvloeiingscoëfficiënt alpha 1.0 aanhouden.</p> <p>De hydraulische capaciteit van het DWA-stelsel moet voldoen aan/doorrekenen met:</p> <p>1) 15 l/h.inw gedurende 10 uur voor particulieren;</p> <p>2) de droogweerafvoer voor bedrijven is afhankelijk van de bedrijfsvoering, droogweerafvoer n.t.b.;</p> <p>Het ontwerpproces voor het afval, hemel en grondwater dient op hoofdlijnen uit drie stappen te bestaan, nl. het schetsontwerp (<i>module B1100</i>), Het functioneel ontwerp (<i>modules B2100, B2200 en B2300</i>) en de detaillering en aanleg (<i>module B3000</i>). (Leidraad riolering RIONED)</p>
3.3.	<p><u>Hoofdgemalen, hoofdafvoerleidingen</u></p> <p>Hoofdgemalen, hoofdafvoerleiding realiseren ten behoeve van de DWA-afvoer naar de RWZI te Weesp, met de volgende specificaties:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) De pompput dient van beton (v.v hoogovencement, verkeersklasse 45, milieuklasse XC4, XD3, (XF2 vertikaal of XF4 horizontaal) XA3), betonstaalkwaliteit FeB500.</li> <li>2) De pompput voorzien van een beschermlaag van Incaline®.</li> <li>3) De maatvoering en dimensionering wordt bepaald in overleg en ter goedkeuring van de leverancier van het mechanische en elektrische deel van het gemaal.</li> </ol>



	<p>4) Het gemaal mag geen geluids-, stank- en trillingsoverlast aan de omgeving geven, uitgangspunt is een minimale afstand tussen een hoofd- en tussengemaal en de bebouwing van 50 m.</p> <p>5) Indien de persleiding op een vrijverval loost dient er een voorziening getroffen te worden tegen gasvorming en betonaantasting van het vrijvervalriool.</p> <p>6) Het gemaal moet bereikbaar zijn voor onderhoud.</p> <p><u>Technische specificaties mechanisch en elektrisch gedeelte:</u> De elektrotechnische en mechanische installatie, randapparatuur en telemetriesysteem (Mac-Tec) ontwerpen, leveren en installeren door fabrikant ITT Water &amp; Waste Water Nederland B.V. (o.g.) te Dordrecht.</p> <p>1) Het gemaal dient met twee alternerende DWA-pompen uitgevoerd te worden.</p> <p>2) De diameter van de PE-leidingen zal in overleg met de pompleverancier bepaald worden op basis van capaciteitsberekeningen.</p> <p>3) Buitenkasten in 2 mm RVS 304 (RAL 6009) en bevestigingsmaterialen in RVS 304 uitvoeren.</p> <p>De gemaalcomputer moet de pompinstallatie zelfstandig kunnen besturen. Het telemetriesysteem dient aangesloten te worden op de hoofdpst (Aquaview) bij de gemeente Weesp. De doorvermelding van het telemetriesysteem zal per GSM naar de hoofdpst worden verstuurd.</p> <p>De ledigingstijd mag niet meer bedragen dan 15 uur.</p> <p>Het uitgewerkte ontwerp, inclusief een capaciteitsberekening van het drukriool, dient ter acceptatie aan de gemeente te worden aangeboden.</p> <p>Voor de technische voorwaarden van het besturingssysteem. (Zie bijlage 6)</p>
3.4.	<p><u>Minigemalen en afvoerleidingen</u></p> <p>Lokaal in het gebied zullen een minigemalen en afvoerleidingen gerealiseerd worden ten behoeve van de DWA-afvoer naar het hoofdgemaal van het te ontwikkelen gebied, met de volgende specificaties:</p> <p>1) De pompput dient van PE of prefab-beton te zijn (v.v hoogovencement, verkeersklasse 45, milieuklasse XC4, XD3, (XF2 vertikaal of XF4 horizontaal) XA3), betonstaalkwaliteit FeB500, de betonput voorzien van een beschermlaag van Incaline®;</p> <p>2) De pompput buiten het verkeer plaatsen en voorzien van putrand met deksel WGS 352/23-352/30 A klasse D.</p> <p>3) De maatvoering en dimensionering wordt bepaald in overleg en ter goedkeuring van de leverancier van het mechanische en elektrische deel van het gemaal;</p> <p>4) Het gemaal mag geen geluids, stank en trillingsoverlast aan de omgeving geven;</p> <p>5) Indien de persleiding op een vrijvervalriool loost dient er een voorziening getroffen te worden tegen gasvorming en betonaantasting van het vrijvervalriool.</p> <p>6) Het gemaal moet bereikbaar zijn voor onderhoud.</p> <p><u>Technische specificaties mechanisch en elektrisch gedeelte:</u> De elektrotechnische en mechanische installatie, randapparatuur en telemetriesysteem (Mac-tec) ontwerpen, leveren en installeren door fabrikant ITT Water &amp; Waste Water Nederland B.V. (o.g.) te Dordrecht.</p> <p>1) De elektriciteitsvoorziening van minigemalen dient van een centrale voedingskast betrokken te worden.</p> <p>2) De diameter van de PE-leidingen zal bepaald worden in overleg met de pompleverancier op basis van capaciteitsberekeningen.</p> <p>3) Tussen de verschillende gemalen dient een aparte signaalkabel t.b.v. telemetrie te worden gelegd</p> <p>4) Buitenkasten in 2 mm RVS 304 (RAL 6009) en bevestigingsmaterialen in RVS 304 uitvoeren.</p> <p>5) Gemalen uitvoeren met versnijdende DWA-pompen.</p>

	<p>De gemaalcomputer moet de pompinstallatie zelfstandig kunnen besturen. Het telemetriesysteem dient aangesloten te worden op de hoofdpst (Aquaview) bij de gemeente Weesp. De doorvermelding van het telemetriesysteem zal per GSM naar de hoofdpst worden verstuurd.</p> <p>Het uitgewerkte ontwerp, inclusief een capaciteitsberekening van het drukriool, dient ter acceptatie aan de gemeente te worden aangeboden.</p> <p>Voor de technische voorwaarden van het besturingssysteem. (Zie bijlage 6)</p>
3.5.	<p><u>Overige zaken HWA- en DWA riolering.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) De hoofdriolering, huis- en kolkaansluitleidingen dient gemaakt te worden van het duurzame PP (polypropyleen), boven een diameter van 315 mm is PVC toegestaan.</li> <li>2) DWA-riool in roodbruin, SN 8 (RAL 8023) en HWA-riool in zwart, SN 8 (RAL 9011) uitvoeren.</li> <li>3) HWA en DWA- riolering moet onafhankelijk van elkaar vervangen kunnen worden op basis van het natuurlijk talud van ontgraving. De riolering tegen te as van de weg leggen.</li> <li>4) Elke woning dient gescheiden (HWA, DWA) af te voeren, waarbij in de huisaansluiting in de voortuin: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tegen erfafscheiding een onstoppingsstuk wordt aangebracht, In principe op eigen terrein, zonder voortuin op gemeenteterrein.</li> <li>b) tegen de gevel een polderstuk (of gelijkwaardig) wordt aangebracht.</li> </ol> </li> <li>5) Zinkerconstructies zijn niet toegestaan in een DWA-stelsel.</li> <li>6) Zinkerconstructies met hellend verloop in HWA-stelsels beperkt toepassen.</li> <li>7) Alle riolering dient in een zandcunet te liggen. Dit cunet vormgeven conform de aanbevelingen van de leverancier.</li> <li>8) De maximale lengte van het ingestorte passtuk (rioolbuis incl. putwand) bedraagt 1,20 m.</li> <li>9) De aansluitingen op het hoofdriool dienen met een zettingsmof aan de bovenzijde (12-uur) aangesloten te worden.</li> <li>10) De minimale verticale afstand tussen kruisende leidingen bedraagt 20 cm.</li> <li>11) Per DWA-aansluiting één opzetter.</li> <li>12) Inspectieputten en leidingen dienen in de beheerfase bereikbaar te zijn voor vrachtverkeer.</li> <li>11) Inspectieputten voorzien van fabrieksmatig aangebracht stroomprofiel.</li> <li>12) In principe mogen er geen kolken geplaatst in de weg-as.</li> <li>13) Bij parkeervakken een kolk in de molgoot tussen de parkeervakken en de rijloper plaatsen.</li> <li>14) De bovenkant van overstortleidingen en uitlaten 10 cm beneden de laagste waterstand uit laten monden en voorzien van uitstroom- en uitspoelvoorzieningen bij <math>V &gt; 1.0</math> m/sec.</li> <li>15) Hemelwaterafvoeren van daken mogen niet direct of indirect lozen op de bestrating van het openbaar gebied.</li> </ol>
3.6.	<p>Toe te passen materialen: Struyk Verwo Groep. (o.g.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straatkolk WGS 1250 GBI, H=800 mm voorzien van gietijzeren uitlaat <math>\varnothing</math> 125 mm.</li> <li>- Trottoirkolk WGS 1271, H=900 mm, voorzien van gietijzeren uitlaat <math>\varnothing</math> 125 mm.</li> <li>- Straatkolk WGS 1302, H=800 mm, (t.b.v. molgoot) voorzien van gietijzeren uitlaat <math>\varnothing</math> 125 mm.</li> <li>- Trottoirkolk WGS 1587, H=900 mm, (band 7/20 cm) voorzien van gietijzeren uitlaat <math>\varnothing</math> 125 mm.</li> <li>- Putrand met deksel WGS 352/23-352/30 A klasse D.</li> <li>- Kleur vuilwaterriool grijs, Kleur hemelwaterriool roodbruin.</li> </ul>
3.7	<u>Eisen Drainage</u>
3.7.1	Uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling is het voorkomen van drainage door voldoende drooglegging, ontwatering en geschikt ophoogmateriaal.
3.7.2	Voor gebiedsontsluitingswegen (50 km/u ) is het toegestaan een robuuste drainage in grindkoffer met een lange levensduur onder gering afschot op een draagkrachtige ondergrond toe te passen.
3.7.3	Permanente hoofddrainage (minimaal 110 mm) met een gladde binnenkant dient (10 –30 cm) onder de laagste grondwaterstand en naast het vuilwaterriool aangelegd te worden. De grondwaterstand wordt gereguleerd door middel van een einddrainageput voorzien van een overloop naar het oppervlaktewater. De uitstroomopening boven de hoogste waterstand aanbrengen.
3.7.4	In het hoofddrainagestelsel worden PE –drainagedoorspuitputten toegepast met een maximale h.o.h. afstand van 100 m. De drainageputten toepassen met een minimale diameter van 600 mm, een zandvang van 20 mm en 125 mm doorspuitarmen die onder 30 gr (t.o.v. horizontaal). Aansluiten op de drainageleiding en de inspectieput. De drainage eindputten voorzien van een betonnen afdekplaat van 900x900 mm met een dikte van 200 mm.

	De putdeksel van het drainageriool dient voorzien te zijn van de tekst "DRAIN"
3.7.5	Percelen die aan oppervlakte water grenzen lozen hun overtollige hemelwater direct op het oppervlaktewater. De lozingen moeten voldoen aan de Wvo (eisen AGV) en aan het besluit "Lozingen afvalwater buiten inrichtingen".
3.7.6	Ter plaatse van diepwortelende beplantingen en vanaf de einddrainageput tot het oppervlaktewater mogen geen geperforeerde drainagebuizen toegepast worden.
3.7.7	Plaatsen van peilbuizen t.b.v. monitoringsplan drainage. Door de gemeente zal het aantal en de juiste plaats worden vastgesteld
3.8	<u>Oppervlaktewater (en bijbehorende voorzieningen)</u>
3.8.1	<p>Van toepassing is het "PvE-Blauw" in de Bloemendalerpolder" (Zie bijlage SUOK).</p> <p>Voor de oplevering, overdracht en het beheer van oppervlaktewater (en bijbehorende voorzieningen) dient de ontwikkelaar te voldoen aan het PvE-Blauw, waarbij door het waterschap bij oplevering nader te bepalen eisen worden gesteld voor de opname in het beheerregister.</p> <p>De oplevering van het oppervlaktewater(en bijbehorende voorzieningen) naar de gemeente dient plaats te vinden in aanwezigheid van het waterschap. Na schriftelijke goedkeuring door het waterschap vindt de oplevering, overdracht en het beheer van oppervlaktewater (en bijbehorende voorzieningen) naar de gemeente plaats. De gemeente draagt het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater (en bijbehorende voorzieningen) van de ontwikkelaar direct over naar het waterschap, Zie SUOK, .</p>

## 4. Wegen

nr.	omschrijving
4.1	<p><b>Verkeerskundig ontwerp algemeen</b>            Alle feitelijke openbare wegen (Wegenverkeerswet) dienen te worden ingericht conform de van toepassing zijnde C.R.O.W.- publicaties. Bij tegenstrijdigheden zal het ASVV 2004 leidend zijn.</p> <p>Feitelijke openbare wegen zijn voor het verkeer opstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten'. Hiertoe behoren ook trottoirs, voetpaden, voetgangersgebieden, rijwielpaden en parkeerplaatsen/-terreinen.</p> <p>Wegen die niet openbaar zijn (Wegenwet) dienen enkel om de woning op die plaats te bedienen, voorzieningen in bredere zin mogen hier niet zijn opgenomen.</p> <p>De scheiding tussen openbaar en niet openbaar gebied moet op de volgende wijze minimaal duidelijk zichtbaar worden gemaakt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) De gebruikte materialen in en op het maaiveld moeten duidelijk afwijken van de openbare ruimte gecombineerd met een duidelijk zichtbaar en leesbaar bord "verboden toegang voor onbevoegden (art. 461, Wetboek van Strafrecht)" + eventueel een onderbord met uitzonderingen..</li> <li>b) Het gebied fysiek af te sluiten. Een weg met een fysieke afsluiting die voor iedereen open gaat, zoals een openbare parkeergarage, wordt vanuit de Wegenverkeerswet gezien als openbare weg. Vanuit de Wegenwet gezien ligt de onderhoudsverplichting bij perceeleigenaar of eigenaar van de parkeergarage.</li> </ol> <p>Erftoegangswegen (30en 60 km/u) moeten duurzaam veilig met elementenverharding (30 km/u) en asfaltverharding (60 km/u) worden ingericht op basis van tweerichtingsverkeer auto/vrachtauto. Maximaal 15% van de totale weglengte mag als éénrichtingsverkeer fiets/vrachtauto ingericht worden. Naar redelijkheid en billijkheid kan de gemeente nadere eisen stellen op basis van de nieuwe verkeerskundige uitgangspunten van 'Shared Space' .</p> <p>Gebiedsontsluitingswegen (50 km/u) moeten in asfalt met een dubbele aslijn conform de inrichtingseisen van duurzaam veilig worden ingericht.</p> <p>De inrichting en vormgeving van de erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen dienen zodanig te zijn dat deze snelheid fysiek afgedwongen wordt.</p>
4.2	<p>Bij het dimensioneren van de bochten dient bij:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Erftoegangswegen ontwerpen op het maatgevende voertuig vuilnisauto, conform bijlage 4.</li> <li>2) Gebiedsontsluitingswegen ontwerpen op een trekker met opleggercombinatie van 17,15 m conform tabel 6.2/8 van C.R.O.W.- publicatie: ASVV 2004.</li> <li>3) Wegen dienen gecontroleerd te worden op e.v.t. aanvullende eisen van een branpolance, conform tabel 6.2./16 van C.R.O.W.- publicatie: ASVV 2004.</li> <li>4) In verband met lokale omstandigheden het wegontwerp ter goedkeuring aanbieden bij de hulpdiensten en de Gewestelijke afvalstoffendienst.</li> </ol>
4.3	<p>In rechtstanden van erftoegangswegen in eerste instantie alleen snelheidsremmende voorzieningen in de vorm van /plateau's (op kruisingen) toepassen. De afstand tussen snelheidsremmende voorzieningen bedraagt 70 tot 100 m . Wanneer de afstand tussen de plateau's groter is dan 100 m tussenliggende drempels toepassen. (Zie ASVV)</p>
4.4	<p>Eén kant van een straat/weg inrichten volgens WVG- voorschriften rolstoel/rollator. Deze eis geldt niet voor buitengebieden met woningen die geen aansluiting hebben op een bestaande of toekomstige looproute.</p>
4.5	<p>Alle woningen binnen het project dienen bereikbaar te zijn via het trottoir. De trottoir moeten een netwerk vormen waarbij alle woningen binnen het gebied bereikbaar moeten zijn. Het trottoir moet aangesloten worden op de bestaande trottoirs. Deze eis geldt niet voor buitengebieden met</p>

	woningen die geen aansluiting hebben op een bestaande of toekomstige looproute.
4.6	In het plan dienen voldoende oversteken gecreëerd te worden, geschikt voor minder-validen. Uitgangspunt hierbij is CROW-publicatie 177 'Richtlijn integrale toegankelijkheid openbare ruimte'.
4.7	De rijbanen van gebiedsontsluitingswegen en de vrij- en aanliggende fietspaden dienen te worden uitgevoerd in asfalt. De overige wegverhardingen uitvoeren in elementenverharding met uitzondering van middengeleiders en overrijdbare stroken. (Zie 4.12.6)
4.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiedsontsluitingswegen voorzien van trottoirbanden 18/20* 25 cm, met een natuurlijke deklaag, met goottegels 15*30cm gesteld in beton met een steunrug van beton.</li> <li>- Erftoegangswegen met verhoogd trottoir uitvoeren voorzien van trottoirbanden 13/15 * 25 cm, met een natuurlijke deklaag Trottoirbanden 13/15 * 25 cm, met een natuurlijke deklaag, in beton met steunrug van beton toepassen langs wegen die dienen als aan- en afvoerroute voor vrachtverkeer.</li> <li>- Overige wegen binnen de bebouwde kom voorzien van kantopsluiting 10*20 cm.</li> <li>- De voorrangregeling tussen erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen uitvoeren als inritconstructie met inritbanden.</li> <li>- De voorrangregeling tussen erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen uitvoeren met voorrangsborden, tegels 50*50* 8 cm (incl. figuratie haaiantanden) langs wegen die dienen als aan- en afvoerroute voor vrachtverkeer. -</li> </ul>
4.9	<p>Cunetten ontgraven en aanvullen met zand:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Cunetdiepte van de rijweg minimaal 100 cm.</li> <li>2) Cunetdiepte trottoirs, parkeerruimte en fietspaden minimaal 80 cm.</li> <li>3) Nutsvoorzieningen en riolering onder verharding moeten in een zandbed liggen, de diepte van het zandcunet is 20 cm onder de voorziening.</li> <li>4) Bij vrijliggende voetpaden in elementenverharding die aantoonbaar zonder riolering en nutsvoorzieningen worden aangelegd en waar geen onderhoudsvoertuigen kunnen komen bedraagt de minimale cunetdiepte 50 cm.</li> </ol>
4.10	De bovenkant afgewerkte vloer van de woningen dient bij voorkeur 0,20 m maar minimaal 0,15 m boven de kruin van de weg te liggen.
4.11	Er moet een voor iedereen duidelijke zichtbare scheiding zijn tussen openbaar en uitgegeven gebied.
4.12.1	<p><b>Elementenverharding</b></p> <p>De wegverharding en parkeerstroken dienen te worden gedimensioneerd volgens publicatie 42 van het CROW aangevuld met softwareprogramma BESCON.</p>
4.12.2	De klinkerverharding dient voor wat betreft rijbanen te worden uitgevoerd in keperverband, parkeervakken in elleboogverband, rabatstroken in halfsteensverband. Tegelsverharding in trottoirs in halfsteensverband. Alle elementen verharding op steenmaat toepassen.
4.12.3	Parkeervakken dienen bij haaksparkeren 2,50 meter breed (kortparkeren) en 2,30 m breed (langparkeren) en 5,00 meter lang te zijn. (Voertuigen mogen niet over het trottoir heen geparkeerd kunnen staan). Bij langsparkeren 2,00 meter breed en 5,00 m eindvakken (excl. 45 gr. aansluiting) en 5.50 m tussenvakken) lang. (Zie ASVV)
4.12.4	Alle drempels en plateau's dienen te worden gestraat en uitgevoerd met een 30 cm dikke puinfundering (menggranulaat). De drempels/plateau's moeten 8 cm hoog zijn. De op- en afritten van de drempels/plateau's moeten sinusvormig zijn. De verkeersdrempels dienen te worden vormgegeven conform CROW-publicatie 172 'Richtlijnen verkeersdrempels'. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor mogelijke trillingshinder. Uitgangspunt is het maximaal toepassen van plateau's op kruisingen. (Zie CROW-publicatie)
4.12.5	De verharding dient zoveel mogelijk te worden vormgegeven conform CROW-publicatie 119 (Ontwerpvoorbeelden onkruidwerende verhardingen) en landelijke aanbevelingen in het kader van DOP.
4.12.6	Middengeleiders dienen onderhoudsarm te worden uitgevoerd in beton met steenfiguratie in de kleur van de aanliggende bestrating.
4.12.7	<p>Rotondes uitvoeren conform CROW-publicatie 126.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rotondeblokken toepassen met een lengte van ongeveer 6.0 m, voorzien van doorlopende nokkenverbinding. Rotondeblokken voorzien van fundering. (minirotondeblokken De Hamer o.g.)</li> <li>- Overrijdbare stroken dienen onderhoudsarm te worden uitgevoerd in beton met steenfiguratie in de kleur van de aanliggende bestrating.</li> </ul>

4.12.8	<p><u>Privé- parkeerplaatsen (incl. toegangswegen)</u></p> <p><u>Openbare wegen (Wegenwet en Wegenverkeerswet)</u>  Het is niet toegestaan fysieke parkeervoorzieningen aan te brengen voor privé- parkeerplaatsen op openbare wegen. Dit vanwege:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Verlies aan parkeercapaciteit vanwege de onmogelijkheid tot gebruik van de parkeerplaats door andere weggebruikers bij afwezigheid.</li> <li>b) Hogere beheer- en onderhoudskosten dan beschikbaar.</li> </ul> <p>Het is niet mogelijk privé-parkeerplaatsen op kenteken (borden) uit te geven. Door het ontbreken van wetgeving is dit niet te handhaven door de politie.</p> <p><u>Niet openbare wegen (Wegenwet en Wegenverkeerswet is n.v.t bij juiste inrichting.)</u>  Het is mogelijk parkeervoorzieningen aan te brengen voor privé- parkeerplaatsen op niet openbare wegen. Deze wegen worden niet beheerd en onderhouden door de gemeente.</p>
4.12.9	<p><u>Toe te passen materialen</u></p> <p><u>Materialen bestellen bij de:</u> Struyk Verwo Groep (o.g.)  Gewassen deklagen type Lavarò.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inritbanden (ontsluiting percelen), 45*20*75 cm, gewassen deklaag Bont 703.</li> <li>- Inritbanden (aansluiting 50 km/u wegen), 80*18*50 cm, donkergrijs.</li> <li>- Trottoirbanden, afmetingen 13*15/25 cm (30 km/u) 18/20*25 cm (50 km/u), gewassen deklaag Bont 703.</li> <li>- Opsluitband 6x20x100 cm, donkergrijs</li> <li>- Betonstraatsteen <u>parkeren</u>, 80 mm dik, zwart gewassen deklaag. formaat 21,1x10,5 cm. 45 st p/m2.</li> <li>- Betonstraatsteen <u>rijweg</u>, 80 mm dik, gewassen deklaag. Formaat 21,1x10,5 cm. 45 st p/m2. (incl. bisschopsmutsen)</li> <li>- Betonstraatsteen <u>rabatstrook</u>, 80 mm dik, gewassen deklaag grijs formaat 21,1x10,5 cm. 45 st p/m2.</li> <li>- Halve betonstraatsteen <u>parkeren</u>, 80 mm dik, zwart gewassen deklaag, formaat 10,5x10,5 cm. 90 st p/m2.</li> <li>- Betonstraatsteen, <u>rijweg</u>, 80 mm dik, gewassen deklaag . formaat 10,5x10,5 cm. 90 st p/m2. (incl. bisschopsmutsen)</li> <li>- Betonstraatsteen, <u>rabatstrook</u>, 80 mm dik, grijs gewassen deklaag formaat 10,5x10,5 cm. 90 st p/m2.</li> <li>- Betonstraatsteen, <u>rijweg</u>, 80 mm dik, gewassen deklaag formaat 21,1x10,5 cm. 29 st p/m1. (incl. bisschopsmutsen)</li> <li>- Betontegels 30*(30/15)*4,5 cm, donkergrijs, groot facet, ten behoeve van trottoirs.</li> <li>- Betontegels 30*(30/15)*6,0 cm, rood gewassen deklaag, groot facet, ten behoeve van fietspaden.</li> <li>- Betontegels 30*15*8,0 cm, donkergrijs, groot facet, ten behoeve van inritconstructies.</li> </ul> <p>Ten minste in het centrum (waaronder het winkelgebied) van het ontwikkelingsgebied worden de rijwegen, parkeervakken en rabatstroken ingericht met gebakken klinkers.(keiformaat kwaliteit A4-12 met afstandhouders).</p> <p>In het centrum (waaronder het winkelgebied) van het ontwikkelingsgebied worden de inrit- en trottoirbanden en dekstenen in hardsteen op een fundering uitgevoerd. De opsluitbanden in hardsteenkleurig beton uitvoeren.</p>
4.13	<p><u>Asfalt</u> Voor de asfaltwegen (excl. fietspaden) dient een verhardingsadvies te worden opgesteld op basis van: de maatgevende geprognostiseerde verkeersbelasting, ontwerplevensduur 20 jaar, jaarlijkse groei van 3%, percentage vrachtverkeer 6%, correctiefactor aandeel breedbanden 40%, betrouwbaarheid 85%, de gemiddelde etmaalsintensiteit treedt 275 maal per jaar op, het huidige gemeten draagvermogen van het zandbed en ondergrond.</p>

	<p>Levensduurberekening uitvoeren met behulp van het softwareprogramma Ascon of Veroads</p> <p>Asfaltconstructie worden uitgevoerd op een zandbed (Zie 4.9) met een ongebonden fundering die aan beide zijden 30 cm breder dan de asfaltweg wordt gehouden, onder- en tussenlagen van steenslag asfaltbeton, deklagen van steenmastiekasfaltbeton.</p> <p>Voor fietspaden moet rekening worden gehouden met het gebruik door onderhouds- en strooivoertuigen en schade door boomwortels. Asfaltdikte inclusief deklaag minimaal 90 mm.</p> <p>Slijtlagen zijn niet toegestaan.</p> <p>Bij zwaar en wringend verkeer: Op kruisingen/rotondes en bij obstakels op de weg, inclusief 30 meter van de toe- en afgaande rijweg (incl. opstelvakken) in de tussen- en de deklagen gemodificeerde bitumen toepassen.</p> <p>De asfaltconstructie van de rijbaan moet uit minimaal 3 lagen bestaan. Voor fietspaden kan met 2 lagen worden volstaan.</p>
4.13.1	<p><b>Deklagen</b></p> <p>1) De asfaltwegen dienen te worden voorzien van een deklaag van SMA - NL11A. 2) Fietspaden uitvoeren met een deklaag van SMA – NL 8A,</p> <p>1) rijweg: met toepassing porfier Quenast in de deklaag; 2) fietspaden: blanke bitumen met pimentpasta met toepassing Tillred (oorsprong Harden Red-groeve, England) in de deklaag;</p> <p>Op basis van voorschriften uit de Wet geluidhinder/het gemeentelijk geluidsbeleid mogen alleen geluidsarme semi - dichte deklagen met civieltechnische levensduur van minimaal 10 jaar worden toegepast. De geluidstoename 5 jaar na aanleg mag maximaal 2 dB(A) zijn, bij overschrijding moet het wegdek akoestisch worden verbeterd.</p> <p>De geluidsreductie in de uitvoeringsfase aantonen op basis van een C-wegdekverklaring. Bij oplevering en 5 jaar na aanleg dient de gemiddelde geluidsreductie (met een maximale variatie van 2 dB(A)) van het hele werk te worden gemeten en getoetst volgens de Productie Controle Geluid</p> <p>Aan de gewenste geluidsreductie volgens de Wet geluidhinder/het gemeentelijk geluidsbeleid. (CROW-publicatie 200 en 287)</p> <p><b>Bij zwaar en wringend verkeer</b> Op kruisingen/rotondes en bij obstakels op de weg, inclusief 30 meter van de toe- en afgaande rijweg (incl. opstelvakken) als deklagen gemodificeerd SMA - NL11A toepassen.</p>
4.14.	<p><b>Bebording</b></p> <p>Voor het plaatsen van diverse verkeersborden dient een verkeersbesluit te worden aangevraagd. Deze aanvraag wordt gedaan door de gemeente, waarbij benodigde documenten worden aangeleverd door de ontwikkelaar. Leveranties volgens NEN 1772 en NEN 3381 Uitvoering volgens BABW (Besluit administratieve bepalingen van het wegverkeer)</p>
4.14.1	<p>Ten aanzien van de toe te passen bebording dient een verkeers- en straatnaambordenplan ter acceptatie aan de gemeente te worden voorgelegd. Deze aanvraag wordt in principe gedaan door de ontwikkelaar i.s.m. de gemeente. Gemeente levert straatnamen en nummering van de woningen aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar bestelt, betaalt en plaatst de borden. (incl. bijbehorende materialen)</p>
4.14.2	<p><b>Toe te passen materialen</b></p> <p>Straatnaamborden: NK-plank, blauw RAL 5017, witte retroklasse 2 etc., e.e.a. volgens standaard gemeente Weesp. (Vermolen en Den Haag) Verkeersborden: DOR , reflectieklasse: 1 klasse hoger dan wettelijk is voorgeschreven met uitzondering van de verende verkeerszuilen BM 18 en BM 21. Verkeersbordpalen: thermisch verzinkte flespalen</p>

	Bevestigingsmateriaal: RVS-klemband, sluitklemmen of aluminium moerbeugels
4.15	<p><u>Straatmeubilair</u></p> <p><u>Parkbanken "Siësta". (Velopa, Leiderdorp).(o.g.)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De onderlinge afstand van banken langs looproutes bedraagt 300 m.</li> <li>- Parkbanken uitvoeren in RAL 5010.</li> <li>- Rondom de parkbanken moeten een loopruimte van 1,5 meter aanwezig zijn, de verharding moet ook onder de bank doorgetrokken worden.</li> </ul>
4.16	<p><u>Picknicktafels</u></p> <p>Picknicktafels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Robuust en degelijk onderhoudsarm uitvoeren.</li> <li>- Niet schilderen.</li> <li>- In verharding plaatsen.</li> <li>- Moeten met de grond verbonden zijn.</li> </ul>
4.17	<p><u>Afvalbakken "Capitole" (Bammens, Maarssen) (o.g.)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afvalbakken uitvoeren in RAL 5010.</li> <li>- Bij glasbakken 120 liter afvalbakken (Fortipole van Bammens) met lichtgewicht binnenbak zonder plastic zak plaatsen.</li> </ul>
4.18	<u>Uitneembare afzetpalen, type trafic, rood-wit. (Velopa, Leiderdorp).(o.g.)</u>
4.19	Bushalteplaatsen toepassen langs gebiedsontsluitingswegen op aanwijzing van de gemeente Weesp en busmaatschappij. Uitvoering conform CROW-publicatie 233 (Handboek halteplaatsen).abri's van CBS-Outdoor toepassen model Weesp.

## 5. Spelen

nr.	omschrijving
5.1	<p>Speeltoestellen en valdempende ondergronden dienen te voldoen aan de Europese normen EN 1176 en EN 1177.</p> <p>Vanuit Weesp wordt geen standaard valondergrond voorgeschreven. Dit is zeer afhankelijk van de locatie, valhoogte, soort speeltoestel en dus de normering.</p> <p>Als randvoorwaarde voor keuze van valondergrond wordt gevraagd om een duurzame oplossing. Dit in keuze van grondstof en materiaal, aanleg en onderhoud, beheer en vervanging verwerking van het materiaal na verwijderen.</p> <p>Duurzaam materiaal</p> <p>Duurzaam in levensduur, beheer en onderhoud</p> <p>Duurzaam in vervanging, verwijdering en verwerking reststoffen.</p>
5.2	Formele speelplekken voorbereiden en inrichten naar voorschriften uit Speelruimteplan 2001 gemeente Weesp.
5.3	Speeltoestellen dienen te worden voorzien van typegoedkeuring en een technisch constructiedossier / logboek
5.4.	Naast formele speelplekken is er ook ruimte om spelaanleidingen aan te brengen. Deze dienen wel te passen in het PvE en de gestelde eisen, wetgeving en attractiebesluit.



## 6. Groen

nr.	omschrijving
6.	<p><b>Algemeen en wetgeving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Met plantkeuze dient rekening gehouden met a-biotische en biotische omstandigheden, zoals grondsoort waterstand, bezonning en wind, maar ook met verkeer, druk en bebouwing in de directe omgeving.</li> <li>• Voor de uitvoering zijn de Standaard RAW-bepalingen 2005 (incl.wijzigingen) van toepassing.</li> <li>• Voorkom afwatering van strooizout naar boomkransen (bijvoorbeeld door rand van krans hoger te stellen).</li> <li>• De hieronder genoemde maatvoering bij bomen zijn omtrekmaten.</li> </ul>
6.1	<p><b>Ontwerpcriteria</b></p> <p>6.1.1 Bomen 6.1.2 Heesters en bosplantsoen 6.1.3 Gras, gazons, bermen en recreatieve grasvelden</p>
6.1.1	<p><b>Bomen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voldoende groeiplaatsvolume per boom.</li> <li>2. Bomenzand niet hoger dan 2 Mpa verdichten (20 kg per cm<sup>2</sup>).</li> <li>3. Bij voorkeur bomen in gras of beplanting zetten, zo min als mogelijk in verharding.</li> <li>4. De volgende boomsoorten worden gerekend tot de niet-duurzame boomsoorten en zijn niet in de hoofdstructuur of wijkstructuur binnen het ontwerp toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Catalpa (Trompetboom), idem;</li> <li>- Crataegus (Meidoorn), idem;</li> <li>- Malus (Sierappel), idem;</li> <li>- Morus (Moerbei), idem;</li> <li>- Populus (Populier/Peppel), idem;</li> <li>- Prunus (Kers), idem, behalve P. avium en P. sargentii;</li> <li>- Pyrus (Peer), alle (sub-)species;</li> <li>- Salix (Wilg), idem;</li> <li>- Sorbus (Lijsterbes), idem;</li> <li>- Alle vruchtbomen, behalve Juglans (Notenboom) en als bekend staande giftige bomen.</li> <li>- Pleksgewijs kunnen deze bomen wel worden geplant (zonder vrucht).</li> </ul> </li> <li>5. Indien er zich binnen 1,5m uit de stam kabels en leidingen bevinden op de scheiding worteldoek toepassen tot de laagste grondwaterstand over de lengte van het plantgat.</li> <li>6. Rondom bomen voorzieningen aanbrengen ter voorkoming schade bij maaien.</li> <li>7. Bij de aanwezigheid van een aanrijshade. Rondom bomen een verhoogde vergrootte boomspiegel toepassen. Paaltjes zijn niet gewenst.</li> </ol> <p><b>Omschrijving grootteklassen bomen</b> Grootteklassen in volwassen toestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1<sup>e</sup> grootte: hoogte groter dan 18 m (maximale kroonbreedte 13 m)</li> <li>• 2<sup>e</sup> grootte: hoogte tussen 10 en 18 m (maximale kroonbreedte 10 m)</li> <li>• 3<sup>e</sup> grootte: hoogte kleiner dan 10 m (maximale kroonbreedte 7,5 m)</li> </ul>

<b>Gewenste afstand tussen bomen in rijen in meters:</b>			
	<u>Boomgrootte</u>	<u>Bomen met brede kroon</u>	<u>Bomen met smalle kroon</u>
	Eerste grootte	9-16	8-14
	Tweede grootte	7-16	6-12
	Derde grootte	5-15	5-15
<b>Ondergrondse groeiruimte voor bomen:</b>			
	<u>Eerste grote boom</u>	<u>Tweede grote boom</u>	<u>Derde grote boom</u>
Afstand tot woningen en obstakels	Minimaal de halve diameter van de uiteindelijke kroon + één meter	Minimaal de halve diameter van de uiteindelijke kroon + één meter	Minimaal de halve diameter van de uiteindelijke kroon + één meter
Afstand tot kabels en leidingen	Bomenplanten op een afstand van minimaal 1,50 m uit het kabel- en leidingtracé planten, zonder het gebruik van anti-worteldoek		
Afstand tot verhardingen	Minimaal 1,75 m	Minimaal 1,25 m	Minimaal 0,75m
6.1.2.	<u>Heesters, bosplantsoen en sierbeplanting</u> 1 <u>Aan beide zijden</u> langs gebiedsontsluitingswegen hoogwaardige sierbeplanting in ontwerp, beheer- en onderhoudskosten aanleggen. (rozenvakken o.g. ) 2 Onderbeplanting moet gesloten zijn aangevuld met sierheester. 3 Wel dient te worden meegegeven dat beplanting op een normale manier tot wasdom kan groeien of dat het beeld van het soort plantsoen met ene bijpassend normaal beheer gerealiseerd kan.		
6.1.3	<u>Gras, gazons, bermen en recreatieve grasvelden</u> 1 Gazons en grasvelden mogen ook voor recreatie gebruikt worden. 2 Langs langspaarplaatsen worden venenwijdig aan het parkeervak één rij tegel 30*30*6 cm met daarachter een opsluitband 10*20 cm aangebracht. 3 In grasbermen en taluds verschraling toepassen.		
6.2	<u>Groeiplaatsomstandigheden</u> 6.2.1 Bomen 6.2.2 Heesters en bosplantsoen 6.2.3 Gras, gazons, bermen en recreatieve grasvelden		
6.2.1	<u>Bomen</u> 1 Minimale ondergrondse bewortelbare ruimte voor bomen: (Zie Bomenbeleidsplan 2007-2017) - eerste grootte: 10m3 - tweede grootte: 8M3 - derde grootte: 5M3 2 Bomen in verharding voorzien van beluchting. 3 Kabel- en leidingtracés mogen niet door boomgaten aangelegd worden. 4 Alle bomen dienen voldoende verankerd te zijn totdat de bomen zelfstandig en volledig verankerd zijn in de ondergrond. 4 Indien binnen 1,5 meter uit de stam van de boom kabels en/of leidingen lopen of komen te lopen, dient er een bescherming in de ondergrond te worden aangebracht. 5 Bomen groter dan de maat 35-40 verankeren volgens de Duitse methode: 3 boompalen per boom onderling geschoord per paal één boomband en voorzien van een aardewal (gieland) waarin minimaal 150 liter water tijdelijk gebufferd kan worden. 6 Bomenzand en bomengranulaat in droge omstandigheden verwerken. Maximale verdichting 2 Mpa. 7 Bij bomen in verharding met zeer weinig verkeersdruk bomenzand toepassen (verharding met voetgangers / fietsers)		

	<p>8 Bij bomen in verharding met hogere verkeersdruk bomengranulaat toepassen. (verharding met parkeren, rijbaan, rotondes en dergelijke)</p> <p>9 Certificaten bomenzand en bomengranulaat voorafgaand aan de verwerking aan de gemeente overleggen.</p>
6.2.2	<p><u>Heesters en bosplantsoen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beplantingsvakken bovenlaag minimaal 0,80 m losmaken.</li> <li>2. Op alle plantvakken dient 0,80 m teelaarde toegepast te worden.</li> <li>3. Bij aanbrengen van teelaarde zorgdragen voor menging ondergrond en teelaarde, storende lagen breken.</li> <li>4. Ondergrond en plantvak vrij van puin en ongewenste materialen.</li> <li>5. Bij de toepassing van sierheesters, rozen, kruidachtigen: dient in de beplantingsvakken minimaal 8% organische stof in eerste 0,80 m aanwezig te zijn.</li> </ol>
6.2.3	<p><u>Gras, gazons, bermen en recreatieve grasvelden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op gazons, bermen en grasvelden bovenlaag minimaal 0,80m losmaken.</li> <li>- Op alle grasvelden, bermen en gazons 0,30 M teelaarde aanbrengen.</li> <li>- Bij aanbrengen van teelaarde zorgdragen voor menging ondergrond en teelaarde, storende lagen breken.</li> <li>- Ondergrond en plantvak vrij van puin en ongewenste materialen.</li> </ul>
6.3	<p>Technische voorwaarden</p> <p>6.3.1 Algemeen 6.3.2 Bomen 6.3.3 Heesters en bosplantsoen 6.3.4 Gras, gazons, bermen en recreatieve grasvelden</p>
6.3.1	<p><u>Algemeen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 De kwaliteit van het plantmateriaal, groeimedium, en nazorg dienen zodanig te zijn dat het percentage inboet &lt; 8%</li> <li>2 Beplantingsvakken binnen 3 jaar volledig gesloten. Keuze van plantmateriaal, plantafstand, maten plantgoed en onderhoud dienen zo op elkaar te zijn afgestemd dat binnen 3 jaar het plantvak gesloten is.</li> <li>3 Bij "levende have", graszaad, plantgoed, graszoden en bomen dient bij levering op het werk voor het aanbrengen het materiaal gekeurd te worden door de gemeente.</li> <li>4 Bomen planten in de periode van 1 november tot 1 maart.</li> <li>5 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Heesters en bosplantsoen planten in de periode van 1 november tot 1 april</li> <li>- Gras zaaien in de periode maart – mei</li> <li>- Graszoden leggen in de periode van 1 maart tot 1 september, mits er voldoende beregend wordt.</li> </ul> </li> </ol>
6.3.2	<p><u>Bomen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De minimale maat van te planten bomen is 18-20 cm en drie keer verplant. Wanneer deze maat niet leverbaar of levensvatbaar is dan dient in eerste instantie een andere boom toegepast te worden. Pas in laatste instantie is het mogelijk een kleinere boom toe te passen.</li> <li>2. Als gekozen wordt voor de maat 20-25 cm of groter moet deze vier keer verplant zijn.</li> <li>3. Op centrale plekken is de minimale maat 20-25 cm.</li> </ol>
6.3.3	<p><u>Heesters en bosplantsoen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bij keuze voor de maat van de te planten heesters, struiken en bosplantsoen dient de minimale maat zodanig gekozen dat samen met het aantal te planten struiken per vierkante meter ervan kan worden uitgegaan dat het plantvak na drie jaar gesloten is.</li> <li>2 Struiken, heesters en bosplantsoen leveren met de volgende kwaliteitseisen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- solitaire heesters minimaal drie keer verplant met kluit in de maat 150 – 175 cm</li> <li>- vakbeplanting in container of met kluit met minimale maat 40-50 cm, kort vertakt.</li> <li>- Bosplantsoen minimaal 3-jarig en 2 X verplant.</li> <li>- Indien maten voor een bepaalde soort niet leverbaar is in overleg alternatief zoeken.</li> </ul> </li> </ol>

6.3.4	<p><u>Gras, gazons, bermen en recreatieve grasvelden</u>  Gazons en grasvelden inzaaien met mengsels met minder allergie opwekkende pollen.  Grasmengsels met een langzaam groeiend mengsel toepassen, zo min mogelijk Engels Raaigras in het mengsel toepassen.</p>
-------	--

## 7. Afval

nr.	Omschrijving
7.1	<p>De afvalcontainers en de plaats waar zij komen te staan dienen te voldoen aan de eisen van de Gewestelijke afvalstoffendienst (GAD)</p> <p>Het openbare gebied dient bereikbaarheid te zijn voor de Gewestelijke Afvalstoffendienst ten behoeve van de inzameling en transport van afval.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Controle hierop vindt plaats op basis van de rijcurve huisvuilwagens (Bijlage 4).</li> <li>- Huisvuilwagens mogen in principe niet achteruit rijden. Alleen in overleg met de GAD is het mogelijk hierop af te wijken.</li> </ul>
7.1.1	<p><u>Rest- en GFT-afval</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ten behoeve van restafval is het mogelijk op in of in de directe nabijheid van de openbare weg ondergrondse afvalcontainers aan te leggen vanaf 30 aansluitingen. Ondergrondse afvalcontainers in de directe nabijheid van de openbare weg worden alleen toegewezen aan gebruikers waarvoor een recht gevestigd is deze grond te mogen betreden.</li> <li>- Voor de eigendomssituatie van ondergrondse containers in openbare grond dient een recht gevestigd te worden. Voor aanleg, beheer en onderhoud dient de ontwikkelende partij een overeenkomst te sluiten met de GAD.</li> <li>- Voor Groen, Fruit en Tuinafval is het niet mogelijk op openbaar terrein ondergrondse afvalcontainers aan te leggen.</li> <li>- De maximale loopafstand van de woning tot de ondergrondse afvalverzamelcontainer bedraagt 75 meter.</li> <li>- Stortkokers van ondergrondse verzamelcontainers moeten afsluitbaar zijn en mogen niet voor iedereen toegankelijk zijn.</li> <li>- Criteria voor een ondergrondse containers: In of in de directe nabijheid van de openbare weg. Vrij van obstakels in draaibereik van voertuig en kraan. Voldoende wegbreedte voor het uitzetten van de hydraulische steunpoten, minimaal 4 meter. Om de container uit de grond te kunnen hijsen, mag de afstand tussen voertuig tegen stoep aan en uit hart container niet kleiner zijn dan 2,5 meter. (zie bijlage 7)</li> <li>- De maximale afstand tussen hart voertuig en hart container bedraagt 7.0 m.</li> <li>- Specificaties ondergrondse containers: 5 m<sup>3</sup>, vloeroppervlakte 200x200 cm. Indien in het groen aangebracht een tegelpad rondom van 90 cm.</li> </ul>
7.1.2	<p><u>Glas- en textielafval</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Glas- en textielbakken plaatsen op enige afstand van woningen.</li> <li>- Niet op kabels en leidingen plaatsen.</li> <li>- Plaatsen op logische locatie tussen woning en winkel.</li> <li>- Het aantal bakken is binnen het te ontwikkelen gebied is beperkt. Deze voorziening dient gebruikt te worden door alle bewoners van het plangebied, De bakken dienen daarom op geplaatst te worden in de openbare weg vrij van obstakels en binnen draaibereik van voertuig en kraan.</li> <li>- Voldoende wegbreedte voor het uitzetten van de hydraulische steunpoten, minimaal 4 meter. Om de container uit de grond te kunnen hijsen.</li> <li>- De maximale afstand tussen hart voertuig en hart container bedraagt 7.0 m. Voor glascontainers geldt een maximale afstand van 5.0 m.</li> </ul>

## 8. Kunstwerken/Waterbouwkundige constructies

nr.	Omschrijving
8.1	<p data-bbox="244 488 1428 519"><u>Algemene voorwaarden kunstwerken en waterbouwkundige constructies</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="295 519 1428 577">1) Het ontwerp moet duurzaam, vandalismebestendig, milieuvriendelijk, onderhoudsarm, geluidsarm en toegankelijk/bereikbaar zijn voor onderhoud.</li> <li data-bbox="295 577 1428 667">2) De ontwerplevensduur van kunstwerken en waterbouwkundige constructies dient te voldoen aan NEN EN 1990, tabel 2.1 tekst: De "richtwaarden" voor de ontwerplevensduur wijzigen in: "waarden".</li> <li data-bbox="295 667 1428 817">3) De constructie moet zo zijn ontworpen en berekend dat achteruitgang tijdens haar ontwerplevensduur geen afbreuk kan doen aan de prestatie van de constructie tot beneden het geplande niveau, rekening houdend met haar omgevingsomstandigheden en het voorziene onderhoudsniveau. Om een voldoende duurzame constructie te verkrijgen behoort met het volgende rekening gehouden te zijn: (Zie NEN EN 1990, 2.4. Duurzaamheid)</li> <li data-bbox="295 817 1428 929">4) Om een constructie tot stand te brengen, die overeenstemt met de eisen en de aannamen gemaakt in het ontwerp en de berekening, behoren passende maatregelen te zijn getroffen voor de regeling van de kwaliteit. De te nemen maatregelen zijn (Zie NEN EN 1990, 2.5. Regeling kwaliteit)</li> <li data-bbox="295 929 1428 1019">5) Kunstwerken dienen te voldoen aan belasting en verkeersklassen op basis van het feitelijk gebruik. Voor autoverkeer is minimaal belastingsklasse 45 en de geldende maximumsnelheid van toepassing.</li> <li data-bbox="295 1019 1428 1077">6) Hellingen moeten voldoen aan de richtlijnen gesteld in het Internationaal Toegankelijkssymbool. (ITS).</li> <li data-bbox="295 1077 1428 1135">7) Moeilijk bereikbare delen van de primaire constructie moeten worden geconserveerd zodat tijdens de levensduur het onderhoud beperkt blijft.</li> </ol> <p data-bbox="244 1135 1428 1167"><u>Beton</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="295 1167 1428 1198">8) Minimaal sterkteklasse C28/35 toepassen</li> <li data-bbox="295 1198 1428 1256">9) In het zicht komende betonoppervlakken moeten voldoen aan oppervlakbeoordelingsklasse 1B (NEN 6722)</li> <li data-bbox="295 1256 1428 1314">8) Betonoppervlakken die in aanraking komen met dooizouten/tussen het beton- en het asfaltdek een hydrofobeerlaag toepassen.</li> <li data-bbox="295 1314 1428 1346">9) In het werk gestort beton nabehandelen met Curing Compound.</li> </ol> <p data-bbox="244 1346 1428 1377"><u>Staal</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="295 1377 1428 1489">10) De toegepaste materialen dienen te voldoen aan de volgende eisen: <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="343 1408 1428 1440">a) plaat en profiel staal: kwaliteit S235 of S355;</li> <li data-bbox="343 1440 1428 1471">b) stalen ronde buizen: kwaliteit S235 of S355;</li> <li data-bbox="343 1471 1428 1503">c) stalen kokerprofielen: kwaliteit S235, S275 of S355.</li> </ol> </li> <li data-bbox="295 1503 1428 1592">11) Staalconstructies dienen thermisch verzinkt te zijn met een zinklaagdikte van 120 µm. Indien verfsystemen gewenst zijn dient men te kiezen voor het DUPLEX-systeem met poedercoating conform NEN 5254:2003 met een minimale zinklaagdikte van 70 µm. Voor leuningen is het DUPLEX-systeem met poedercoating verplicht.</li> <li data-bbox="295 1592 1428 1659">12) Bij staalcoatings dient een garantiecertificaat van de Vereniging van Verf Fabrikanten overlegt te worden.</li> </ol> <p data-bbox="244 1659 1428 1691"><u>Hout</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="295 1691 1428 1722">13) Minimaal duurzaamheidsklasse II toepassen.</li> <li data-bbox="295 1722 1428 1753">14) Geen geïmpregneerd hout toepassen.</li> </ol> <p data-bbox="244 1753 1428 1785"><u>Verkeer</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="295 1785 1428 1843">15) Autoverkeersbruggen uitvoeren in beton of staal eventueel gecombineerd met metselwerk. De minimale asfaltdikte op verkeersbruggen in asfaltwegen bedraagt 90 mm.</li> <li data-bbox="295 1843 1428 1901">16) Bij het landhoofd van bruggen voor autoverkeer stootplaten toepassen van minimaal 3 meter lang.</li> <li data-bbox="295 1901 1428 1960">17) Autoverkeersbruggen met een stalen brugdek voorzien van een teevrije twee-componenten kunsthars slijtlaag</li> </ol>

<p>18) Voet- en fietsersbruggen van staal of hout voorzien van een hoofdconstructie van staal en een composiet brugdek. .</p> <p>19) Bij alle bruggen geldt dat de kleur van het dek aan moet sluiten bij de functie van dat onderdeel, nl. fietspad: rood, voetpaden: grijs, rijweg: grijs.</p> <p>20) Permanente anti-graffiti coating toepassen op makkelijk bereikbare plaatsen van in het zichtblijvende oppervlakken.</p> <p>21) Bevestigingsmaterialen uitvoeren in roestvast of thermisch verzinkt staal. Uitstekende draadeinden voorzien van dopmoeren.</p> <p>22) Nutsvoorzieningen niet in de constructie van het kunstwerk opnemen maar buiten omzinken.</p> <p><u>Beschoeiingen/damwanden</u></p> <p>23) Het eigendom, beheer, onderhoud en vervanging van de beschoeiingen/damwanden en alle onderdelen die daarvan deel uitmaken dient bij de dezelfde eigenaar van de aanliggende (hogere) gronden te liggen.</p> <p>24) Beschoeiingen en damwanden moeten boven water blijven bij bui T=10, met een minimum van 20 cm tussen de bovenkant van de beschoeiing en het hoogste streefpeil.</p> <p>25) Beschoeiingen uitvoeren in GVC (Filamat o.g.)</p> <p>26) Staalconstructies 30 cm onder en boven de waterlijn voorzien van een coating met een minimale laagdikte van 150 µm.</p>
---

## 9. Verlichting en verkeerslichtinstallaties

nr.	Omschrijving
9.1	Erftoegangswegen, fiets- en voetpaden dienen voorzien te worden van een conische lichtmast, lichtpunthoogte 4 m (voorkeur), armatuur Industria kegel comfort, RAL 9005, PLL 24 EVSA, kleur 84. (o.g.)
9.2	Gebiedsontsluitingswegen 50 km/u dienen te worden voorzien van een conische lichtmast, lichtpunthoogte 7m (voorkeur), met uitlegger 1x1/15 gr. voorzien van LED- armaturen, de zogenaamde Retrofit- varianten, kleur 84. (o.g.)
9.3	Gebiedsontsluitingswegen 70 km/u dienen te worden voorzien van een conische lichtmast, lichtpunthoogte 9m (voorkeur), met uitlegger 1x1/15 gr. voorzien van LED- armaturen, de zogenaamde Retrofit-varianten, kleur 84. (o.g.)
9.4	Parken en begraafplaatsen worden in principe niet verlicht. Alleen bij doorgaande fietsroutes in de parken vindt verlichting op basis van de betreffende woonwijk plaats.
9.5	Het verlichtingniveau dient te voldoen aan de nieuwe richtlijnen ROVL 2011 en het politie keurmerk. Ten gevolge van eisen genoemd in het politiekeurmerk kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld voor een sociaal veilige situatie.
9.6	Het is mogelijk de openbare verlichting op niet openbaar terrein (Wegenwet) in- en uit te schakelen via het OV-net van de gemeente dan wel via een eigen lichtcel in het verlichtingsarmatuur. De voorziening en de levering van elektriciteit vindt in beide gevallen niet plaats door de gemeente.
9.7	Het openbreken of inzagen van verharding is niet toegestaan. Voorafgaand moeten mantelbuizen worden aangebracht.
9.8	Masten voorzien van een grondstukbehandeling glasvezelbandage vanaf 300 mm beneden maaiveld tot 350 mm boven maaiveld met een dikte van minimaal 2 mm
9.9	Ten aanzien van de straatverlichting dient een verlichtingsplan ter acceptatie aan de gemeente te worden voorgelegd. De verlichting zo plaatsen dat voor bewoners geen lichthinder ontstaat.
9.10	Staalconstructies dienen thermisch verzinkt te zijn met een zinklaagdikte van 120 µm. Indien verfsystemen gewenst zijn dient men te kiezen voor het DUPLEX-systeem met poedercoating conform NEN 5254:2003 met een minimale zinklaagdikte van 70 µm verplicht. Bij staalcoatings dient een garantiecertificaat van de Vereniging van Verf Fabrikanten overlegt te worden.

9.11	<p>Verkeerslichtinstallaties dienen aangelegd te worden volgens de Eisen en Richtlijnen van Bouw- en Infraprojecten, Standaard Bepalingen Verkeerslichtinstallaties van de provincie Noord-Holland.</p> <p>In het ontwerp en de regeling dient te worden uitgegaan van een normaal belaste verkeerslichtinstallatie met beperkte mogelijkheden voor prioriteitsingrepen van openbaar vervoer.</p> <p>Met de volgende wijzigingen en toevoegingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) In afwijking van artikel 35.42.01 lid 01 en artikel 35.42.02 lid 01 (RAW 2005) dient de zeeg van een ligger van een portaal of zweepmast 2 mm per meter te zijn.</li> <li>2) De toegepaste materialen dienen te voldoen aan de volgende eisen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) plaat en profiel staal: kwaliteit S235 of S355 volgens EN10025</li> <li>b) stalen ronde buizen: kwaliteit S235 of S355 volgens EN10210, EN10217 of EN10219</li> <li>c) stalen kokerprofielen: kwaliteit S235, S275 of S355 volgens EN10210 of EN10219</li> </ol> </li> <li>3) De ondersteuningsconstructies mogen niet langer zijn dan functioneel noodzakelijk.</li> <li>4) Detectielussen dienen voor het aanbrengen van de deklaag in de tussenlaag aangebracht te worden.</li> <li>5) Alle bevestigingsmaterialen worden uitgevoerd in roestvaststaal (klasse A2 of A4), met uitzondering van de bevestigingsmaterialen voor: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. verbindingen tussen staanders en portaalliggers;</li> <li>b. verbindingen tussen staanders en uithouders;</li> <li>c. delingen in een portaalligger met behulp van flenzen;</li> <li>d. situaties, waarbij dit constructief noodzakelijk wordt geacht.</li> </ol> </li> </ol> <p>Deze bevestigingsmaterialen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal, kwaliteit minimaal 8.8. Na de montagewerkzaamheden dienen deze bouten door de installateur te worden voorzien van een degelijke conservering.</p> <p>6) Pagina 6, tekst" handboek wegontwerp, CROW-publicatie 164, februari 2002" aanvullen met: Aanbevelingen voor binnen de bebouwde kom (ASVV 2004, CROW)</p>
------	---

## 10. Nutsvoorzieningen

nr.	Omschrijving
10.1	Voor het kabel- en leidingtracé dient een ontwerp gemaakt te worden gecombineerd met het rioolontwerp, warmwaterleidingen, het solo-net openbare verlichting en het ontwerp van de bluswatervoorzieningen. Uitgangspunt is het kabel- en leidingtracé Noord-Holland. (Zie bijlage 1)
10.2	Het in 10.1 genoemde ontwerp kabel -en leidingtracé ter goedkeuring aanbieden bij de gemeente en de nutsbedrijven.
10.3	Het werk dient te voldoen aan de eisen van de nutsbedrijven.
10.4	Het nutstracé mag niet onder wegen voorzien van een fundering of gesloten verharding komen te liggen. Het nutstracé niet in lengterichting onder rijweg plaatsen.
10.5	Het openbreken of inzagen van verharding is niet toegestaan. Voorafgaand moeten mantelbuizen worden aangebracht.

## 11 (Externe) veiligheid

nr.	Omschrijving
11.1	<p><b>Brandweer</b>            Het totale plan dient opgesteld te worden in overeenstemming met de NVBR-richtlijn "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".</p> <p>1) Het gehele plangebied dient dekkend te zijn met een primaire bluswatervoorziening.            2) Elk gebied dient van 2 ontsluitingen voor hulpdiensten te zijn voorzien.            3) Doodlopende wegen voorzien van een keermogelijkheid</p> <p>Het gehele plangebied dient goed bereikbaar te zijn, De volgende minimum eisen gelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- totaal gewicht 25 ton;</li> <li>- asbelasting 10 ton;</li> <li>- doorgangshoogte 4,20 m;</li> <li>- rijbaanbreedte 3,50 m;</li> <li>- binnenbochtstraal 5,50 m</li> <li>- buitenbochtstraal 10 m;</li> <li>- opstelplaats blusvoertuig 10* 4 meter.</li> </ul> <p>Het plan (incl. debieten) dient ter goedkeuring aan de commandant van de brandweer te worden aangeboden.</p> <p>De aanleg van brandputten dient in overeenstemming te zijn met de "Richtlijn voor de aanleg en installatie van brandputten" uitgegeven door de Stichting erkenning voor het grondboor- en bronbemalingsbedrijf te Zoetermeer.</p>

## 12 overdracht.

nr.	Omschrijving
12.1	<p><b>Algemeen</b></p> <p>De oplevering en overdracht vindt plaats conform het gestelde in de UAV-GC 2005</p> <p>In het kader van de overdracht aan de gemeente zijn er na realisatie van een werk twee belangrijke ijkmomenten, de overdracht en de eindinspectie. De periode hiertussen is een onderhoudstermijn of periode van nazorg in het geval van groenvoorzieningen.</p> <p>In de onderhoudstermijn van minimaal een half jaar, voor groenvoorzieningen geldt een onderhoudstermijn van één jaar, is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het ontwerp van het werk, de leveringen en de schade aan de uitvoering die het gevolg is van onvoldoend werk.</p> <p><b>Overdracht</b></p> <p>De voorzieningen die in aanmerking komen voor overdracht moeten door de ontwikkelaar minimaal twee maanden voor overdracht éénmalig worden aangemeld bij de gemeente samen met de voor de toetsing en inspectie noodzakelijke documenten. In overleg met de gemeente wordt een datum van overdracht vastgesteld.</p> <p>De gemeente zal voorzieningen niet in eigendom en beheer overnemen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aangeboden voorzieningen niet / of in onvoldoende mate voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen vermeld in dit PvE.</li> <li>• Afwijkingen en herstelplannen op dit PvE niet schriftelijk door de gemeente zijn goedgekeurd.</li> </ul>



	<p>De benodigde aanpassingen dienen in opdracht en voor rekening door de ontwikkelaar te worden verzorgd.</p> <p>De overdracht wordt gedaan op het "moment" waarop een werk gerealiseerd is en door de gemeente is goedgekeurd daarmee wordt het formeel openbaar gebied.</p>
12.2.	<p><u>Fasering en tijdstip van overdracht</u></p> <p>Er kan gefaseerd worden overgedragen indien het gaat om complete, afgeronde en duidelijk herkenbare gebieden met voldoende omvang. Gebieden dienen in één keer overgedragen te worden naar de gemeente. Voorzieningen die buiten de over te dragen gebieden vallen maar wel nodig zijn voor het functioneren van het over te dragen gebieden zullen tevens worden overgedragen.</p> <p>Definitief ingerichte openbare ruimte mag niet worden gebruikt voor bouwverkeer. De ontwikkelaar brengt daartoe fysieke voorzieningen aan.</p> <p>Het tijdstip van overdracht vindt, na acceptatie door de gemeente, plaats bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rioolgemaal: minimaal 100 draaiuren na ingebruikstelling.</li> <li>• Kleine installaties: minimaal 10 draaiuren na ingebruikstelling.</li> <li>• Verlichting: bij ingebruikstelling doch niet eerder dan de overdracht van de verharding. Hier wordt bedoeld de elektrische installatie. Masten en armaturen worden verder beschouwd als wegmeubilair en vallen onder de onderhoudstermijn van verharding.</li> <li>• Civielwerk: als de verharding en alle overige werken, waaronder met name verlichting en verkeersmaatregelen e.d. gereed zijn</li> <li>• Groen : als de eerste aanleg gereed is.</li> </ul> <p><u>Melding</u></p> <p>De ontwikkelaar meldt het werk gereed bij de gemeente Weesp en levert daarbij alle voor inspectie, controle, beheer en onderhoud van belang zijnde informatie.</p> <p><u>Beheer</u></p> <p>Er moet op worden gerekend dat tussen melding en overdracht een periode van 2 maanden zit die de gemeente nodig heeft om inspecties uit te voeren, uitvoeringsdocumenten te controleren en om de onderhoudscontracten op te stellen voor het beheer en onderhoud.</p> <p><u>Inspectie</u></p> <p>Tijdens de inspectie wordt gecontroleerd op de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vaststellen of het werk volgens afspraak is uitgevoerd en voldoende gereed is om openbaar gebruikt te kunnen worden;</li> <li>- vaststellen welke gebreken er aan het werk zijn die verholpen moeten worden;</li> <li>- vaststellen welke gebreken er aan te handhaven openbaar gebied in en nabij het project zijn ontstaan. De vaststelling geschiedt aan de hand van de opnemings bij aanvang van de werkzaamheden (schade preventie formulier).</li> </ul> <p>Van de inspectie wordt door de gemeente Weesp een inspectierapport opgesteld.</p> <p><u>Overdracht</u></p> <p>De overdracht vindt plaats door ondertekening door beide partijen van het overdrachtformulier en acceptatie van de verplichting die worden vermeld in het inspectierapport.</p> <p><u>Onderhoudsperiode</u></p> <p>Tussen overdracht en eindinspectie zit een:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- onderhoudsperiode met eindverplichtingen voor werken;</li> <li>- periode van nazorg met inboetverplichting voor groen.</li> </ul> <p>Tijdens de onderhoudsperiode is de gemeente verantwoordelijk voor het openbaar functioneren van de voorzieningen.</p> <p>Tijdens de onderhoudsperiode verricht de ontwikkelaar de volgende acties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het uitvoeren van herstel- en aanpassingswerken naar aanleiding van de inspectie;</li> <li>• het herstellen van gebreken die in deze periode aan het licht komen en voortvloeien uit de</li> </ul>

garantie op het werk;

- het herstel van schade voor zover deze het gevolg is van door of in opdracht van de ontwikkelaar verrichte activiteiten van bouwkundige en/of (civiel)technische aard;
- herstel van schade veroorzaakt door derden die een gevolg zijn van het niet gereed zijn van bovengenoemde herstel- en aanpassingswerken;
- aan het eind van de onderhoudsperiode schoon opleveren van het werk;
- naast overige overeengekomen resultaatsverplichtingen behoren hiertoe in ieder geval het schoonmaken van kolken, goten, watergangen, drainagestelsel, rioleringen en het opruimen van al het in het gebied nog aanwezige bouwafval evenals het verwijderen van onkruid op verhardingen.
- Alle werkzaamheden zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente levert een inspanningsplicht voor het herstel van overig door derden veroorzaakte schade.

Duur onderhouds- c.q. beproevingsperiode:

- Een half jaar met uitzondering van groenvoorzieningen;
- groenaanleg de periode tot en met de inboet in het eerst volgende plantseizoen.

#### Eindinspectie

De eindinspectie van het gemaakte werk wordt gedaan na het verstrijken van de onderhouds- cq. beproevingsperiode. Alle herstel- en aanpassingswerken moeten gereed zijn.

Tussen de 4 en 6 weken voor de eindinspectie zal de drainage- en het rioolstelsel nogmaals geïnspecteerd worden conform NEN 3398 en 3399 en zal in dezelfde periode voor beide stelsels een revisie worden gemaakt van de binnen onderkant buishoogte ten opzichte van N.A.P. De ontwikkelaar meldt het werk gereed voor eindinspectie bij de gemeente Weesp. Deze melding dient minimaal 1 maand voor de eindinspectiedatum plaats te vinden.

Tijdens de eindinspectie wordt vastgesteld of de eerder genoemde acties door de ontwikkelaar goed zijn uitgevoerd en welke, aan de ontwikkelaar te wijten, gebreken er aan het werk zijn die alsnog verholpen moeten worden.

Het alsnog uit te voeren werk geschiedt voor rekening van de ontwikkelaar, tot genoegen van de gemeente Weesp en binnen een door haar in billijkheid te stellen termijn.

Het werk wordt door de gemeente gereed verklaard als alle herstelwerken zijn uitgevoerd, overige opmerkingen naar aanleiding van de inspecties zijn verwerkt en alle te leveren informatie is ontvangen. De gereedverklaring wordt schriftelijk door de gemeente vastgelegd en ondertekend door beide partijen.

#### Hoofdstructuur van de te leveren producten aan de gemeente Weesp

De ontwikkelaar levert aan de volgende bescheiden:

- situatie tekening (A3 | A4 formaat) met daarop aangegeven welk deelgebied of onderdeel buiten het deelgebied voor overdracht wordt aangeboden;
- een overzicht van alle documenten en bescheiden die worden aangeboden.

Alle ontwerp- en detailtekeningen (DWG en PDF-formaat) en tekstdocumenten(.PDF) dienen digitaal (DVD) te worden aangeleverd door de ontwikkelaar.

Alle kwaliteitsgegevens in het kader van kwaliteitsborging (hoofdstuk 9, UAV-GC 2005): zoals, vooronderzoek , controlemetingen inspecties, benodigde revisie, onderhouds- bedienings en kwaliteitsgegevens. (kwaliteits- en garantiecertificaten, inspectierapporten, testrapporten, installatieschema's, etc) dienen voor de overdracht door de ontwikkelaar digitaal (.PDF op DVD) aan de gemeente te worden geleverd.

Revisie- werk en detailtekeningen in .DWG-formaat voorzien van maatvoeringen in x, y en z-coördinaten conform gangbare eisen digitaal (DVD) en analoog aanleveren. De revisietekeningen mogen geen uitvoeringstekeningen zijn waar revisie opstaat maar dienen tijdens of na uitvoering

daadwerkelijk ingemeten te zijn en incl. aansluitleidingen.

Het copyright en de auteursrechten van bovenstaande documenten komen te liggen bij de gemeente. (Uitgezonderd civiele kunstwerken)

Voor overdracht worden digitale revisietekeningen van de werken (DWG-formaat en PDF-formaat) aan de gemeente geleverd.

Onderstaand is per beheerdiscipline de belangrijkste benodigde informatie aangegeven en waar nodig hoe deze informatie geleverd moet worden. Voor zover deze informatie niet in de resultaatsbeschrijvingen van het werk zijn opgenomen moet die dus extra geleverd worden.

#### Riolering

- Revisie volledige riool- en drainagesetel digitaal in DWG-formaat en analoog 1:500 aanleveren.
- Rapportage (incl. foto's) aanleveren op basis van een visuele inspectie en onderzoek /toestandsbeoordeling van het riool- en drainagesetel.
- Voor de overige zaken verwijs ik u naar: 14.3, Inspectie en oplevering riolering/drainage.

#### Revisie riool- en drainagesetel

Op tekening moet worden vermeld:

- Revisie-coördinaten grondwaterpeilbuizen, putten en uitstroomopeningen van het riool- en drainagesetel.
- Putnummers, putdeksel- en peilbuis hoogte en revisie-peilgegevens van de binnen onderkant buizen en van de aansluitingen op de put.
- Alle maten ten opzichte van NAP.
- Diameter en afstand inlaten in rioolstreng t.o.v. referentieput.
- Ligging met bemating, toegepast materialen, diameter hoofdriool.
- Ligging met bemating, toegepast materialen van de huisaansluitingen.
- Ligging met bemating incl. profielen diepteligging gestuurde boringen.
- Ligging en detailgegevens van controle-grondwaterpeilbuizen.

Aangeven of en zo ja welke drains niet voor de permanente drooglegging noodzakelijk zijn (maar alleen voor bemaling tijdens de uitvoering van werken zijn aangelegd)

#### Verlichting

De positie van de lichtmasten op tekening aangeven met onderling afwijkende symbolen per type mast, met kleuraanduiding van de aangesloten fase-ader, plaats OV-kabel en diameter, kabel aansluiting van de mast (aftakmof of rijgsysteem), kabelplaatjes, schakelkasten en kabels genummerd, plaats kabelmoffen en mantelbuizen met diameter. In de legenda vermelden: fabrikaat en type armatuur, RAL-kleur en lampsoort, voorschakelapparatuur e.d. vermogen en lampkleur, soort mast (hoogte, materiaal, bedekking, type kabels en aftakmof.

In bedrijfsstellingsgegevens verlichting:

- groepenverklaring (fase verdeling), meetrapport aardelectrode en ov-overzichtstekening geplastificeerd in OV-kast.

Revisietekeningen met plaats van lichtpunten en nummering: schaal 1:500, tevens digitaal in formaat .DWG. Daarin de volgende lagen:

- kaart met kabels
- kaart met moffen
- kaart met mantelbuizen
- kaart met kasten (voedingspunt)

Revisietekening van het kabelnet met aparte lagen voor de kabelstukken, de kabelmoffen, de mantelbuizen en toelichting. Op papier in 3-voud (gevouwen in A4-formaat) en elektronisch in DXF-formaat.

Installaties

1. bouwkundige informatie;
  2. installatie beschrijvingen, tekeningen, schema's en gebruikshandleidingen/voorschrift en;
  3. testrapporten, garantieverklaringen ed.;
- slottypen en nummers en sleutels.

Kunstwerken

Per kunstwerk de volgende gegevens:

1. revisie- en werktekeningen;
2. toelaatbare belastingen ( verkeersklasse VOSB);
3. leveranciers (prefab beton , hekwerken ed.);
4. typenummers van toegepaste materialen (bijvoorbeeld tegelwerk);
5. schilderwerksysteem incl. kleurnummers
6. garantieverklaringen verstrekt door leveranciers/hoofdaannemer.

Verhardingen

1. uitvoerings- en (revisie)tekeningen;
2. controlerapporten van asfalt- en betonverhardingen;
3. bewijzen van oorsprong en kwaliteitsgegevens;  
kwaliteitscertificaten van geleverde en verwerkte bouwstoffen;
4. Alle tekstdocumenten en tekeningen (revisie) worden digitaal en analoog aangeleverd, (.DWG en .PDF).
5. Verder aan te leveren:
  - o Gegevens van vooronderzoeken, controlemetingen en inspecties
  - o Garantieverklaringen
  - o Revisietekeningen
  - o Weegbonnen en controlerapporten bitumineuze verhardingen februari 2006
  - o Bewijzen van oorsprong
  - o Kwaliteitscertificaten van geleverde en verwerkte bouwstoffen
  - o Revisie van bebording en bewegwijzering
  - o Uitgevoerde inrichtingsplannen algemeen (prullenbakken, zitbanken, fietsklemmen, etc.)
  - o Overzicht met namen, adressen en telefoonnummers van alle leveranciers

Bebording en markering

1. Revisie van alle bebording en markering:
  - o verkeersborden;
  - o verkeerslichtinstallaties en revisie van kabels;
  - o bewegwijzering;
  - o straatnaamborden.

Beplanting, speelplekken, meubilair

Voor zover niet gedetailleerd in het ruimtelijk kader opgenomen wordt de volgende informatie verlangd:

1. het uitgevoerde beplantingsplan voor de bomen ( standplaats en soort);
2. het uitgevoerde beplantingsplan voor de overige beplantingen (standplaats en soort);
3. het uitgevoerde beplantingsplan voor grasvegetaties (standplaats en soort);
4. uitgevoerde inrichtingsplannen algemeen m.b.t. de overige elementen ( zoals banken, papierbakken, hekwerken, etc. ). Van al deze elementen dient te zijn aangegeven, de standplaats, de soort (incl. bestelcode), en leverancier;
5. de uitgevoerde inrichtingsplannen van water en oevers c/q oeverbescherming. Daaronder zijn ook begrepen de water- en moerasvegetaties en rietkragen. Bij harde oeverbescherming aangeven de standplaats en soort;
6. uitgevoerde inrichtingsplannen van de speelplekken met daarop aangegeven:
  - o de standplaats, de soort (incl. bestelcode) en leverancier van het de speeltoestellen;
  - o de standplaats, de soort (incl. bestelcode) en leverancier van het overig meubilair,

	<p>zoals banken, papierbakken, hekwerken, etc.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o de soort ondergrond;</li> </ul> <p>7. digitale tekening met daarop (als object) aangegeven de afzonderlijke plant- en speelvakken. 8. een inspectierapport van elke speelplek met een foto van de afzonderlijke speelwerktuigen.</p> <p><u>Overige zaken</u> Definitief ingerichte openbare ruimte mag niet worden gebruikt voor bouwverkeer. De ontwikkelaar brengt daartoe fysieke voorzieningen aan.</p> <p>Vervroegde ingebruikname van (onderdelen van) het werk geeft de ontwikkelaar geen recht op kostenvergoeding.</p>																																				
12.3.	<p><u>Inspectie en oplevering riolering/drainage</u> Uiterlijk één maand voor de overdracht en tussen de 4 en 6 weken voor de eindinspectie dient de riolering/drainage geïnspecteerd en beoordeeld te worden door een inspecteur in het bezit van het RIONED-diploma. Voor visuele inspectie: NEN-EN 13508-02 en NEN 3399. Voor onderzoek en toestandsbeoordeling: NEN-EN 13508-01 en NEN 3398.</p> <p>Voordat de verharding aangebracht zal worden zal de riolering, die in de bouwrijfphase is aangebracht, nogmaals geïnspecteerd worden conform NEN 3398 en 3399. Na herstel en technische oplevering van de afwijkingen zal de verharding aangebracht worden.</p> <p>Bij de inspectie dient tevens de hellingshoek van het riool/drainage ten opzichte van de horizontaal gemeten te worden. In de rapportage dient het aangetroffen en theoretische verlangde lengteprofiel om de 10 cm in beeld worden gebracht.</p> <p>Voorafgaand aan de inspectie dient de riolering/drainage gereinigd te worden. De inspectie die aangeleverd te worden op DVD. (uitwisselingsformaat SUFRIB2.1).</p> <p>Bij de toestandsbeoordeling op basis van inspecties (NEN 3398) aangeven hoe en waar geconstateerde schadebeelden hersteld zijn.</p> <p>Gemeente neemt alleen riolering over die voldoet aan de onderstaande criteria.</p> <table border="1" data-bbox="256 1299 1426 1926"> <thead> <tr> <th data-bbox="256 1299 702 1332">TOESTANDASPECT</th> <th data-bbox="702 1299 1165 1332">TOELAATBARE MAATSTAF</th> <th data-bbox="1165 1299 1426 1332">OPMERKINGEN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="256 1332 702 1366">Waterdichtheid</td> <td data-bbox="702 1332 1165 1366"></td> <td data-bbox="1165 1332 1426 1366"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1366 702 1422">- infiltratie</td> <td data-bbox="702 1366 1165 1422">1 (beton: zweetplekken volgens KOMO-norm zijn toegestaan)</td> <td data-bbox="1165 1366 1426 1422"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1422 702 1456">- binnendringen van grond</td> <td data-bbox="702 1422 1165 1456">1</td> <td data-bbox="1165 1422 1426 1456"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1456 702 1512">- verplaatste verbinding, axiale</td> <td data-bbox="702 1456 1165 1512">1 (rekening houden met de minimum voegspleet die door de fabrikant opgegeven is)</td> <td data-bbox="1165 1456 1426 1512"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1512 702 1568">- verplaatste verbinding, radiale met een maximum van 5 mm</td> <td data-bbox="702 1512 1165 1568">1</td> <td data-bbox="1165 1512 1426 1568"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1568 702 1668">- verplaatste verbinding, hoekverdraaiing tenzij de directie de hoekverdraaiing heeft goedgekeurd, dan klasse 5</td> <td data-bbox="702 1568 1165 1668">1</td> <td data-bbox="1165 1568 1426 1668"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1668 702 1724">- indringend afdichtingsmateriaal</td> <td data-bbox="702 1668 1165 1724">1 (zichtbaarheid geïntegreerde afdichtingen toegestaan mits geen sprake is van verplaatsing)</td> <td data-bbox="1165 1668 1426 1724"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1724 702 1758">Oppervlakteschade</td> <td data-bbox="702 1724 1165 1758"></td> <td data-bbox="1165 1724 1426 1758"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1758 702 1814">- beschadiging</td> <td data-bbox="702 1758 1165 1814">1 (beton, bijgewerkte beschadigingen volgens KOMO-norm toegestaan)</td> <td data-bbox="1165 1758 1426 1814"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1814 702 1870">- scheur</td> <td data-bbox="702 1814 1165 1870">1 (beton, haarscheuren volgens KOMO-norm toegestaan)</td> <td data-bbox="1165 1814 1426 1870"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1870 702 1926">- deformatie</td> <td data-bbox="702 1870 1165 1926">1 (beton) 2 (pvc)</td> <td data-bbox="1165 1870 1426 1926"></td> </tr> </tbody> </table> <p>Afstroming</p>	TOESTANDASPECT	TOELAATBARE MAATSTAF	OPMERKINGEN	Waterdichtheid			- infiltratie	1 (beton: zweetplekken volgens KOMO-norm zijn toegestaan)		- binnendringen van grond	1		- verplaatste verbinding, axiale	1 (rekening houden met de minimum voegspleet die door de fabrikant opgegeven is)		- verplaatste verbinding, radiale met een maximum van 5 mm	1		- verplaatste verbinding, hoekverdraaiing tenzij de directie de hoekverdraaiing heeft goedgekeurd, dan klasse 5	1		- indringend afdichtingsmateriaal	1 (zichtbaarheid geïntegreerde afdichtingen toegestaan mits geen sprake is van verplaatsing)		Oppervlakteschade			- beschadiging	1 (beton, bijgewerkte beschadigingen volgens KOMO-norm toegestaan)		- scheur	1 (beton, haarscheuren volgens KOMO-norm toegestaan)		- deformatie	1 (beton) 2 (pvc)	
TOESTANDASPECT	TOELAATBARE MAATSTAF	OPMERKINGEN																																			
Waterdichtheid																																					
- infiltratie	1 (beton: zweetplekken volgens KOMO-norm zijn toegestaan)																																				
- binnendringen van grond	1																																				
- verplaatste verbinding, axiale	1 (rekening houden met de minimum voegspleet die door de fabrikant opgegeven is)																																				
- verplaatste verbinding, radiale met een maximum van 5 mm	1																																				
- verplaatste verbinding, hoekverdraaiing tenzij de directie de hoekverdraaiing heeft goedgekeurd, dan klasse 5	1																																				
- indringend afdichtingsmateriaal	1 (zichtbaarheid geïntegreerde afdichtingen toegestaan mits geen sprake is van verplaatsing)																																				
Oppervlakteschade																																					
- beschadiging	1 (beton, bijgewerkte beschadigingen volgens KOMO-norm toegestaan)																																				
- scheur	1 (beton, haarscheuren volgens KOMO-norm toegestaan)																																				
- deformatie	1 (beton) 2 (pvc)																																				

- instekende inlaat met een maximum van 5 mm	1
- wortels	1
- aangehechte afzettingen belemmering buisdoorsnede	1
- bezonken afzetting belemmering buisdoorsnede	1
- andere obstakels belemmering buisdoorsnede	1
- waterpeil belemmering buisdoorsnede	1 (Bij HWA-riolering is maatstaf 2 toegestaan)
In aanvulling op bovenstaande eisen gelden de eisen gesteld in de Standaard RAW-bepalingen, (hoofdstuk 25, paragraaf 12. Artikel 25.12.02 lid d. komt te vervallen)	

### 13. Overige zaken

nr.	Omschrijving
13.1	<p>- Voor aanvang van de werkzaamheden dient de omgeving (in redelijkheid en billijkheid, met nader te bepalen grenzen) geschouwd te worden, eventuele gebreken en/of schade aan wegconstructie, wegmeubilair, groenvoorziening en openbare verlichting dient door middel van (foto)rapportage te worden vastgelegd. Voor asfaltwegen zal zonodig aanvullend de restlevensduur bepaald worden. De rapportage dient door beide partijen te worden ondertekend. De kosten hiervan zijn voor rekening van de ontwikkelaar.</p> <p>- U dient zich te informeren over de beperkte doorrijhoogte van de Meester Bouhuijstunnel.</p> <p>- Na voltooiing van het bouwproject dient de omgeving opnieuw te worden geschouwd. Eventuele schade dient, naar redelijkheid en billijkheid, door en voor rekening van de projectontwikkelaar te worden hersteld.</p> <p>- Eventuele schade (ernstige oneffenheden volgens publicatie 146a, CROW) aan de openbare weg ontstaan door bouwactiviteiten dient direct te worden hersteld. Niet naar genoegen herstelde schade moet op eerste aanzegging van de gemeente Weesp alsnog direct in orde worden gebracht.</p> <p>- De openbare weg dient schoon te worden gehouden.</p> <p>- De toegankelijkheid tot aangrenzende percelen moet altijd worden gewaarborgd. Eventuele tijdelijke afsluitingen dienen in overleg met de belanghebbenden plaats te vinden.</p> <p>- De precarioverordening van de gemeente Weesp is van toepassing.</p> <p>Het wegennet van de gemeente Weesp kan grote schade ondervinden bij grootschalig zand- en grondtransport over de weg. De projectontwikkelaar stelt een plan op welke wijze de aan- en afvoer van zand en grond zal plaatsvinden. Ten zuiden van de spoorlijn mag geen grootschalig zand- en grondtransport plaatsvinden.</p>

## 14. overige eisen planontwikkeling

nr.	Omschrijving
14.1	Hieronder zijn de onderdelen van het PvE aangegeven die op verzoek verplaatst kunnen worden naar de samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst.
	1.2.8. Vanuit oogpunt van beheersbaarheid dienen de verschillende soorten toegepaste materialen beperkt te blijven.
	<p>2.1 Beheer openbare ruimte op hoofdlijnen            Voor alle elementen die in eigendom, onderhoud en beheer komen bij de gemeente Weesp zullen twee eeuwigdurende beheerkostenramingen worden opgesteld, tenzij nadrukkelijk anders wordt overeengekomen:</p> <p>a) op basis van de sobere en doelmatige eisen van dit PvE;</p> <p>b) de gewenste situatie.            De openbare ruimte wordt in het algemeen onderhouden op basis van beleidsprofiel R. Centrumlocaties hebben een meer representatieve uitstraling en worden daarom intensiever onderhouden op basis van beleidsprofiel R+. (publicatie 145, Centrum voor Regelgeving onderzoek Wegen).</p> <p>De kwaliteit van de toekomstige openbare ruimte is afhankelijk van de mate waarin deze te beheren is. Een sobere en doelmatige inrichting van de openbare ruimte voldoet aan deze vastgestelde basiskwaliteit en garandeert het bestuurlijk vastgestelde beheersniveau van de openbare ruimte.</p>
	<p>2.2 Beheerkostenraming            De gemeente toetst de plannen vanuit haar verantwoordelijkheid voor het beheer van de openbare ruimte (Wegenwet en Wegenverkeerswet). Vanuit haar zorg voor de toekomstige bewoners zal de gemeente ook een adviserende toets uitbrengen over de overige ruimte waar het beheer en onderhoud geen verantwoording van de gemeente is. Het ruw bouwrijp maken van de overige ruimte (integraal ophogen, zettingseis e.d. ) dient te voldoen aan de gestelde eisen uit dit programma van eisen. Uitgangspunt is dat openbare en niet openbare ruimten gelijkwaardig moeten zijn op basis van de uitgangspunten van het programma van eisen.</p> <p>Een beheerkostenraming, op basis van de gemiddelde eeuwigdurende jaarlijkse beheerkosten, die gemaakt moet worden door de ontwikkelende partij van de openbare ruimte maakt onderdeel deel uit van deze toets. De beheerkostenraming van de weginfrastructuur wordt opgesteld conform publicatie 145 van het CROW. Voor elementen die niet onder de weginfrastructuur vallen zal een beheerskostenraming worden opgesteld op dezelfde wijze als publicatie 145 van het CROW. De kosten die gemaakt moeten worden door onafhankelijke partij zijn onderdeel van de exploitatieovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst.</p> <p>In de beheerkostenraming moeten de eenheidsprijzen (volgens opgave GWW-kosten Archidat) per inrichtingsonderdeel gesplitst worden in dagelijks onderhoud, kosten voor groot- en vervangingsonderhoud. Hiermee wordt inzicht gegeven in de kosten die gereserveerd moeten worden om het gebied in stand te houden. De gemeentelijke uitgaven in het kader van het onderhoud van dit gebied mogen in geen geval de gemeentelijke inkomsten uit dit gebied te boven gaan. De ontwikkelaar stelt hiervoor een beheerkostenraming op, dit op basis van de gemiddelde eeuwigdurende jaarlijkse beheerkosten. Als blijkt dat er volgens de gemeente geheel of op onderdelen sprake is van buiten proportionele beheerkosten dient het ontwerp door de ontwikkelende partij aangepast te worden.</p> <p>De hierna volgende beheersstrategieën zijn volgens CROW-publicatie 145 vastgesteld: asfalt:A2, elementen: E1.            Over de gehele beheerkostenraming dienen de volgende toeslagpercentage's te worden berekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 19% BTW;</li> <li>- 17% VAT-kosten;</li> <li>- 5% onvoorzien.</li> </ul>

	<p><b>2.3 Afwijkingen basisbeheer</b>  Er zijn gebieden waar de ambitie van de openbare ruimte boven het basisbeheer (beleidsprofiel R) en de sobere en doelmatige eisen van dit PvE uitstijgt. Om deze ambitie te realiseren is het mogelijk om af te wijken van het programma van eisen. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanvragen zal de afwijking goed moeten motiveren.</li> <li>- De oplossing zal aan de minimale kwaliteitseisen uit het programma van eisen moeten voldoen.</li> <li>- De aanvrager zal de beheertechische en financiële consequenties van het toekomstig beheer moeten onderbouwen.</li> </ul>
	<p><b>3.0</b>  Als toekomstige eigenaar en beheerder heeft de gemeente een robuust gebied voor ogen met lage voorspelbare beheer en onderhoudskosten.</p>
	<p><b>4.15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De locatie van de parkbanken mag geen overlast voor omwonenden geven.</li> <li>- Parkbanken dienen afgeschermd en eenvoudig te bereiken te zijn.</li> <li>- Bij elke locatie waar een parkbank komt zal het nut en noodzaak worden afgewogen.</li> </ul>
	<p><b>4.16</b>  - Bij elke locatie waar een picknicktafel komt zal het nut en noodzaak worden afgewogen.</p>
	<p><b>4.17</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afvalbakken plaatsen bij bushaltes, in winkelcentra, bij speelplekken en langs veel gebruikte looproutes.</li> <li>- Afvalbakken moeten eenvoudig bereikbaar zijn voor leegdiensten.</li> <li>- Afvalbakken niet te dicht bij zitgelegenheden plaatsen. (wespenoverlast)</li> <li>- Bij elke locatie waar een afvalbak komt zal het nut en noodzaak worden afgewogen.</li> </ul>
	<p><b>4.18.</b>  Uitgangspunt is het zo min mogelijk plaatsen van anti-parkeerpalen.  Alleen in uitzonderingsgevallen een nader te bepalen duurzame en onderhoudsarme paal plaatsen.</p>
	<p><b>4.19</b>  Voor alle bewoners dient er binnen 400 m van de woning een bushalteplaats gerealiseerd te worden.</p>
	<p>Bij de planontwikkeling is de volgende parkeernorm van toepassing:</p> <p><i>Woningen (3)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- duur: 2,0 parkeerplaats/woning</li> <li>- midden: 1,8 parkeerplaats/woning</li> <li>- goedkoop: 1,5 parkeerplaats/woning</li> <li>- serviceflat: 0,6 parkeerplaats/woning</li> </ul> <p><i>Detailhandel</i></p> <p>Winkelcentrum: 4,5 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlak.  Grootschalige detailhandel: 7 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlak  Showroom: 1,8 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlak</p> <p><i>Kantoor:</i></p> <p>Met baliefunctie: 3,5 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlak  Zonder baliefunctie: 2,5 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlak</p> <p><i>Bedrijven</i></p> <p>Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve: 0,8 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlakte  Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve: 2,5 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlakte  Bedrijfsverzamelgebouw: 1,5 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlakte</p> <p><i>Onderwijs</i></p> <p>Beroepsonderwijs: 7 parkeerplaatsen per leslokaal  Vorbereidend dagonderwijs: 1 parkeerplaats per leslokaal  Basisonderwijs: 1 parkeerplaats per leslokaal  Crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf: 0,8 parkeerplaatsen per arbeidsplaats</p> <p><i>Horeca en entertainment</i></p> <p>Café/bar/discotheek/cafetaria: 6,0 parkeerplaatsen/100 m2 bruto vloeroppervlakte</p>



	<p>Restaurant: 12 parkeerplaatsen/100 m2 bruto vloeroppervlakte .  Hotel: 1,2 parkeerplaats/per kamer  Bioscoop /theater/schouwburg: 0,3 parkeerplaats/zitplaats  Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw: 8,0 parkeerplaats /100 m2 bruto vloeroppervlakte  Bowlingcentrum/biljartzaal: 2,0 parkeerplaats per baan/tafel</p> <p><i>Sociaal en zorg</i>  Ziekenhuis: 1,5 parkeerplaats per bed  Arts/maatschap/therapeut/kruisgebouw: 2,0 parkeerplaatsen per behandelkamer  Sociaal cultureel centrum/verenigingsgebouw: 3,5 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlakte</p> <p><i>Overig</i>  Museum: 1,0 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlakte  Bibliotheek: 1,0 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlakte  Sporthal (binnen): 2,5 parkeerplaats/100 m2 bruto vloeroppervlakte  Sporthal (buiten): 22 parkeerplaatsen/per Ha netto terrein</p> <p>(3) Gemiddeld genomen mag voor bezoekers bij woningen worden uitgegaan van een aandeel van 0,3 parkeerplaats per woning van de hierboven genoemde parkeernorm. Dit aandeel dient in de openbare ruimte gerealiseerd te worden.</p> <p>Parkeerplaatsen op eigen terrein moeten onafhankelijk van elkaar kunnen worden gebruikt.  Garages worden niet meegeteld als parkeerplaats.</p>
5.0	Formele speelplekken aanleggen naar leeftijdmodel volgens landelijke wetgeving Attractiebesluit.
5.5	<p><u>Overige voorwaarden speelvoorzieningen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Speelplekken dienen met een grote diversiteit ingericht te worden.</li> <li>2) Formele speelruimte dient afgeschermd en eenvoudig bereikbaar te zijn.</li> <li>3) Speelplekken mogen niet direct aan of langs de rijweg zijn gelegen.</li> <li>4) Kinderen moeten speelplekken zonder obstakels tegen te komen eenvoudig kunnen bereiken.</li> <li>5) Speelplekken moeten voorzien worden van zitelementen.</li> <li>6) Waterpartijen nabij een speelvoorziening uitsluiten met kindvriendelijke oevers uitvoeren.</li> <li>7) Hekwerken nabij speelvoorzieningen mogen niet overklimbaar zijn en minimaal 1.10 m hoog.</li> <li>8) Geen Draai- en toegangshekken toepassen.</li> </ol> <p><b>Speelruimte en speelvoorziening</b>  Uit praktische overwegingen onderscheiden we 3 leeftijdscategorieën. Deze bestaan uit de leeftijden 0 t/m 6 (A-leeftijd), 7 t/m 12 (B-leeftijd) en 13 t/m 18 (C-leeftijd).</p> <p><i>Norm speelvoorzieningen</i>  In het Speelruimteplan hanteren we minimaal 1 speelplek op de 100 kinderen</p> <p>In verblijfsgebieden met geschakelde eengezinswoningen of hoogbouw met zogenaamde 'informele' speelruimte(achtertuinen en -paden), kleine pleinen, zijn voor de kleinere kinderen in de A- en B-leeftijd één of meerdere aanvullende speelplekken noodzakelijk.  Voor de C-leeftijd en daarboven is een centraal gelegen trap- of, basketbalveldje, aangevuld met een zit- of verblijfsruimte (hangplek) noodzakelijk.</p> <p><i>Inrichting van speelterreinen</i>  Voor de uiteindelijke inrichting is de speelwaarde afhankelijk van de leeftijdsopbouw van de toekomstige jeugd. Uit dat oogpunt en om de betrokkenheid voor de eigen voorziening te bevorderen, is het gewenst om de definitieve inrichting in overleg met de bewoners en de jeugd te bepalen. Hiervoor wordt een eigen speelwaardelijst gehanteerd. De lijst geeft per toestel en per inrichting een waardecijfer. (Zie bijlage)</p>

<p>Het minimaal benodigde speeloppervlak voor de diverse groepen bedraagt:</p> <p>A- leeftijd, peuters en kleuters 0 – 6jr. ± 100 – 150 m<sup>2</sup>  B- leeftijd, jonge kinderen 7 –12jr ± 250 – 300 m<sup>2</sup>  C- leeftijd, oudere kinderen 13 – 18 jr. ± 500 m<sup>2</sup></p> <p>Het terrein moet overzichtelijk zijn en een zekere geborgenheid bieden, waarbij de sociale controle wel mogelijk moet zijn.  Bij de inrichting van de openbare ruimte dient ook rekening te worden gehouden dat de informele ruimte voldoende afmeting en mogelijkheden biedt.</p> <p><i>Verkeersstructuur rond speelterreinen</i>  Aandachtspunten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Speelreinen aanleggen binnen gebieden met een maximumsnelheid van 30 km/u.</li> <li>* Geen parkeerstroken zonder beschermende voorziening. (schade aan auto's bij balspelen)</li> <li>* Geen afschermende voorzieningen hoger dan 1.20 m grenzend aan het terrein. (sociale controle)</li> <li>* De kinderen moeten voor het bereiken van hun speelplek geen wijkontsluitingsweg hoeven over te steken.</li> <li>* Speelreinen aanleggen op openbare wegen (Wegenwet)</li> </ul> <p>We gaan er van uit dat de A- kinderen onder toezicht spelen en de B- en C- kinderen een zekere mate van vrijheid en inzicht in het verkeer hebben.</p> <p><i>Actieradius kinderen</i>  Voor het bepalen van een gunstige ligging van het terrein kan de actieradius als richtlijn dienen. Deze ligt voor A- kinderen op ca. 150 m., voor B- kinderen ca. 300 m. en voor C- kinderen op 600 m.</p> <p><b>Sociale veiligheid</b>  De volgende criteria voor sociale veiligheid en criminaliteitspreventie kunnen als uitgangspunten gelden bij het opstellen van het groen-, inrichtingsplan:  controleerbaarheid: geen hoog opgaand en afschermend groen als daarmee de controleerbaarheid van de woningen, speelplaatsen en woonomgeving vermindert.  Zichtbaarheid: voorkom dat bomen etc. de verlichting, overzichtelijkheid, herkenbaarheid en oriëntatie in de omgeving (wederzijds) belemmeren.  Zorgvuldige locatie - en functiekeuze, met name langs functionele routes voor langzaam verkeer.  Voorkom dat inrichtingselementen (bijv. glasbollen, afvalcontainers) 'hangplekken' creëren op ongewenste locaties.  Alternatieve routes: indien mogelijk bied veilige functionele, goed verlichte alternatieve routes in het kader van de sociale veiligheid.</p> <p><b>Veiligheid bij speelplekken nabij waterpartijen</b>  Kindvriendelijke oevers zijn oevers met een niet steile oeverkant, maar glooiend met daaraan een plas-drasberm., zodat bij te waterraking niet direct een persoon in dieper water terecht komt of een bal wordt tegengehouden door oeverbeplanting, rietkraag.</p>	<p>6. Groen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimaal 75 m<sup>2</sup> openbare ruimte per woning binnen het plangebied realiseren, deze oppervlakte dient zo evenredig mogelijk over het plan verdeeld te worden.</li> <li>- Groen ter verbetering luchtkwaliteit.</li> <li>- Afstand vanaf een woning tot openbaar groen kleiner of gelijk aan 300 m</li> <li>- Verbinden van groene corridors in het stedelijk gebied ten behoeve van zowel het natuur als het diversiteitsaspect.</li> <li>- Inpassing van natuurlijk (ecologisch groen)</li> <li>- Bij locatiebepaling rekening houden en toekomstige zichtlijnen(verkeersveiligheid)</li> <li>- Ontwerpen conform beleidsregels uit het Bomenbeleidsplan 2007-2017 en aansluiten bij bomen hoofdstructuur.</li> <li>- Aaneengesloten groen realiseren met minimale oppervlakte met uitzondering van boomspiegels</li> </ul>
<p>6.1.1.  8. Hoofdstructuur, wijken en buurten inrichten met hoofdstructuur, wijk- en buurtbomen conform</p>	

	<p>bomenbeleidsplan 2007-2017.</p> <p>9. Aan beide zijden van gebiedsontsluitingswegen (50 km/u) dienen als laanbeplanting bomen. geplant te worden. (rekening houden met kroondiameter, Bomenbeleidsplan 2007-2017).</p> <p>10. Groenvoorzieningen dienen evenwijdig verdeeld te worden over het openbaar gebied.</p> <p>11. Boomkeuze afstemmen op groeiomstandigheden.</p> <p>12. Bomen bij voorkeur planten in groen- of grasstroken.</p> <p>13. De plaats van de nieuw te planten bomen afstemmen op de plaats van de openbare verlichting. Lichtmasten buiten de kroon van de boom plaatsen.</p>
	<p>6.1.2 Maatvoering vakgrootte bosplantsoen, grove heesters: vakbreedte &gt; 4,0 m en oppervlak &gt; 40 m<sup>2</sup> Maatvoering vakgrootte bosplantsoen, bodembedekkers: vakbreedte &gt; 2,0 m en oppervlak &gt; 10 m<sup>2</sup> Maatvoering vakgrootte hagen-heester: breedte &gt; 0,6 m/ lengte &gt; 5,0 m (knip) hoogte &lt;1,5 m</p>
	<p>6.1.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gazons dienen onderhouden te kunnen worden met een maaimachine van 2,50 m breed.</li> <li>- De maximale helling van de taluds in situaties waar maandelijks onderhoud gepleegd moet worden zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>Taluds in gazon: 1:5 of flauwer;</li> <li>Taluds in beplanting: 1:3 of flauwer</li> <li>Smalle taluds in berm: 1:3 of flauwer</li> <li>Brede taluds in berm: 1:5 of flauwer</li> <li>Taluds langs watergangen: 1: 3 of flauwer</li> </ul> </li> <li>- Maatvoering gazons /grasvelden: breedte &gt;5.0 m en oppervlakte &gt; 50 m<sup>2</sup></li> <li>- De minimale breedte van een gazon bedraagt 1.0 m</li> </ul> <p>Geen snippergroen, kleiner dan bovenstaande maten, maar wel uitzondering op aaneengesloten vakken met onderbreking. Bijvoorbeeld: lange plantstrook wordt doorsneden door fietspad en aan andere kant van fietspad nog klein plantstrookje.</p>
	<p>7.1.2. Voor glas, - en textielbakken dient de volgende openbare ruimte gereserveerd te worden: 1) Eén glasbak per 1000 inwoners; 2) Eén textielbak per 3500 inwoners.</p>
	<p>7.1.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ten behoeve van honden dienen hondenuitlaatplaatsen en hondenlosloopplaatsen worden aangelegd, volgens hondenbeleidsplan 2009-2015.</li> <li>- Eén losplaats per 2500 inwoners, minimale oppervlakte 750 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Eén depodogs per 500 inwoners verspreid over de wijk.</li> </ul>
	<p>7.1.4 Ten noorden van de Hogeweyselaan (tegen het spoor) ligt nu een slibdepot van 7000 m<sup>3</sup> dat een functie heeft voor de ontvangst van slib uit Weesp. Voor het beheer en onderhoud van de toekomstige bloemendalerpolder dient ook een slibdepot beschikbaar te zijn. Er dient daarom binnen het plan een slibdepot te komen die via het water en het land bereikbaar is. De omvang van het depot zal in overleg met AGV bepaald worden.</p>
	<p>9.0.1 De openbare verlichting moet bijdragen aan een sociaal veilige, verkeersveilige en leefbare situatie.</p>
	<p>9.0.2 Voor de openbare verlichting wordt een solonet (apart elektriciteitsnet) aangelegd die na oplevering van de openbare ruimte wordt overgedragen naar de gemeente in eigendom en beheer.</p>
	<p>9.03 Lichtmasten/wandarmaturen worden in beginsel geplaatst op grond die eigendom is van de gemeente. Indien het nodig is om een lichtmast in particuliere grond te plaatsen, wordt door en op kosten van de ontwikkelaar een recht gevestigd.</p>
	<p>9.0.4 Om energie te besparen gebruik te maken van o.a.: dag- en nachtschakeling, elektronische voorschakelapparaten, verlichtingsarmaturen met dimbare opties en energiezuinige lampen.</p>
	<p>9.11 In de openbare ruimte moet ruimte worden gereserveerd voor bovengrondse voorzieningen zoals</p>

	trafo's verdeelkasten e.d. Deze voorzieningen krijgen hetzelfde kwaliteitsniveau als de omliggende bebouwing.
	<p><b>Geluid</b></p> <p>Uitgangspunten zijn voor wat betreft geluid het gemeentelijk beleid "Hogere waarden Wet geluidhinder. Op basis van de Wet geluidhinder worden de vereiste akoestische onderzoeken opgesteld en aangevuld met onderzoeken die een afweging zoals genoemd in het beleid "Hogere waarden Wet geluidhinder" mogelijk maken en de wijze hoe het plan op het gestelde in het genoemde beleid is ingericht.</p> <p>Wegverkeer: Het te ontwikkelen gebied wordt zo akoestisch gunstig mogelijk ingericht. Dit betekent dat bij nieuw aan te leggen wegen (A1 en ontsluitingsweg naar de A1) dusdanige ruimtelijke, bron- en overdrachtsmaatregelen worden getroffen dat de voorkeursgrenswaarde bij woningen in principe niet overschreden wordt. Daar waar de voorkeursgrenswaarde in een enkel geval toch overschreden wordt zal de maximale geluidsbelasting nergens de 53 dB overschrijden. Afspraken over de A1 zijn hiertoe met RWS gemaakt. Met betrekking tot de nieuwe ontsluitingsweg is onderhavig document het afsprakenkader.</p> <p>Ten behoeve van nieuwbouw nabij de Korte Muiderweg zal ten minste onderzocht moeten welk effect bron en overdrachtsmaatregelen hebben en moeten worden getoetst aan het hogere waardenbeleid. Daar waar maatregelen ingevolge het hogere waardenbeleid worden verlangd moeten deze worden toegepast.</p> <p>Railverkeer: Het te ontwikkelen gebied wordt zo akoestisch gunstig mogelijk ingericht. Dit betekent dat bron en overdrachtsmaatregelen (raildempers en geluidsschermen) getroffen moeten worden om het plan zoals dat nu voorligt (laagbouw aan de spoorzijde) mogelijk te maken. Als aan de zijde van het spoor aaneengesloten hoogbouw (minimaal 20 meter) komt met kantoren of andere niet geluidsgevoelige objecten of geluidsgevoelige objecten met dove (vlies)gevels dan is toepassing van geluidsschermen mogelijk overbodig om het achterliggende gebied geluidsluw te maken (de hoogbouw dient dan als geluidsscherm). E.e.a. moet blijken uit de akoestische onderzoeken waarbij het effect van toepassing van raildempers en geluidsschermen (en mogelijk hoogbouw aan de spoorzijde van het plan) moet worden onderzocht. Daar waar maatregelen ingevolge het hogere waardenbeleid en/of de Wet geluidhinder worden verlangd moeten deze worden toegepast.</p> <p>Het gestelde onder 12.2 is ook van toepassing op eventuele andere nieuwe wegen (snelheid vanaf 50 km/uur) in het plangebied.</p>
	<p><b>Externe veiligheid</b></p> <p>11.2 Voor wat betreft externe veiligheid is de regionale structuurvisie externe veiligheid (planning vaststelling juni 2009) van toepassing. Op basis van het BEVI, de circulaire RNVGS en de circulaire Buisleidingen opstellen van vereiste externe veiligheidsonderzoeken. Dit inclusief de maatregelen hoe het plan is ingericht om aan de grenswaarden te voldoen en om de verhoging van het groepsrisico te verantwoorden. Gedacht moet worden aan maatregelen ten aanzien van calamiteitenbestrijding (op het spoor, LPG tankstation, het aardgasreducerstation, de hogedrukaardgasleiding en langs de route gevaarlijke stoffen), alarmering en zelfredzaamheid. De regionale/gewestelijke structuurvisie externe veiligheid (planning vaststelling juni 2009) is hierin richtinggevend. Bij het formuleren van de noodzakelijke inrichting van het plan/ voorzieningen is van de reeds bekende gegevens ten aanzien van het structuurplan externe veiligheid uitgegaan.</p> <p>11.3 Rondom het plan bevinden zich diverse relevante EV-bronnen. De voornaamste bronnen zijn het spoor (vervoer gevaarlijke stoffen), het LPG-tankstation aan de Leeuwendalseweg, de route gevaarlijke stoffen (Korte Muiderweg en Leeuwendalseweg en de A1), de hogedruk aardgasleiding die door de Bloemendalerpolder loopt en het gasreducerstation aan de Papelaan, Het plan moet, in afstemming met de brandweer Gooi- en Vechtstreek en de gemeente, zodanig worden ingericht dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestemmingen waar zich minder mobiele personen bevinden zoals bejaardentehuizen, zieken/zorghuizen, scholen/kinderdagverblijven, etc. zich buiten het effectgebied van relevante EV</li> </ul>

bronnen bevinden;  
 • een ieder die zich binnen het effectgebied van een relevante EV bron bevindt met een auto naar alle richtingen ver buiten het effectgebied kan vluchten zonder zich richting van de plaats van een eventuele calamiteit bij een EV-bron toe te hoeven begeven.  
 • het Waarschurings- en Alarmerings- Systeem overal in het gebied goed hoorbaar moet zijn.

#### 11.4

Het plan zal er voor zorgdragen dat het groepsrisico zal stijgen. Om dit te verantwoorden is een adequate inrichting van calamiteitenbestrijding (bij de EV bronnen) noodzakelijk. De volgende voorzieningen zullen vanwege plan (buiten en/of in het plan), in afstemming met de brandweer Gooi- en Vechtstreek en de gemeente, getroffen moeten worden:

- Bij de EV-bronnen moet worden in een toereikende mate bluswater (360 m3/uur) worden voorzien. Dit kan op verschillende wijzen plaatsvinden: droge blusleiding langs de EV-bronnen; geboorde putten nabij die EV-bronnen; een voor onbepaalde tijd beschikbare hoeveelheid oppervlaktewater met een geschikt innamepunt nabij de EV bron of op andere wijze. In afstemming met de brandweer Gooi- en Vechtstreek en de gemeente moet het plan voorzien in een toereikende bluswatervoorziening.
- De EV-bronnen moeten goed bereikbaar zijn/worden gemaakt voor calamiteitenbestrijding, e.e.a. in afstemming met de brandweer Gooi- en Vechtstreek en de gemeente.

#### 11.5

Vanzelfsprekend moet het plan voldoen de grenswaarden genoemd in de relevante wetgeving. Om dit aan te tonen moet van de relevante EV-bronnen een QRA worden gemaakt.

#### Bijlage 8, Speelwaarde per toestel

Speeltoestel	Bewegings-activiteit	Socialisatie	Constructie-activiteiten	Verkenning / fantasie
Bandenschommel	++	-	---	---
draaimolen	++	++	---	---
glijbaan	++	+	---	---
hobbelement	+	-	---	-
voetbaldoel	++	+	---	-
kabelbaan	++	+/-	---	-

klimtoren	++	+ -	---	-
kruipbuis	+ -	-	---	+
schommel	+	+ -	---	-
speelfort	+	++	---	++
speelhuisje	+ -	++	---	++
klimrek	+	+ -	---	+
wip	++	+	---	---
zandbak	-	+	++	+ -
vogelnestschommel	++	++	---	-
hutten bouwen	+ -	++	++	++
waterspeelplaats	+	+	+ -	+
skate baan	++	++	---	+
trampoline	++	+ -	---	+
<p>--- geen - weinig + - gemiddeld + veel ++ zeer veel</p> <p><b>Wat is het nut van bewegen</b></p>				

Het bewegen tijdens het spelen wordt ervaren als een speelfunctie. Door het bewegen verkent een kind zijn wereld. Vooral voor jonge kinderen is bewegen en verkennen belangrijk.

Wat is het nut van bewegen? We onderscheiden zes functies;

- *de adoptieve functie*, dit is de ontwikkeling van kracht, snelheid, uithoudingsvermogen en lenigheid. Deze functies zorgen voor de biologische aanpassing van het kind.
- *de expressieve functie*, het bewegingsspel kan de emotionele ervaringen zoals plezier, angst, haat en nieuwsgierigheid zowel oproepen als uiten
- *de exploratieve functie*, het kind leert in materiële en sociale zin de wereld om zich heen kennen
- *de productieve functie*, spelenderwijs kan het kind dingen maken en veranderen
- *de communicatieve functie*, spelenderwijs leert het kind zich in relatie tot anderen te gedragen
- *de comparatieve functie*, door het bewegingsspel kan het kind zich met anderen meten, het leert winnen en verliezen en ervaart het concurrentiebeginsel.

#### *Spel als socialisatie*

Tijdens het spelen met andere kinderen verkennen, oefenen en gebruiken kinderen hun sociale vaardigheden. Ze leren spelenderwijs met elkaar om te gaan, te delen, oplossingen te zoeken en voor te bereiden

#### *Spel als constructie-activiteit*

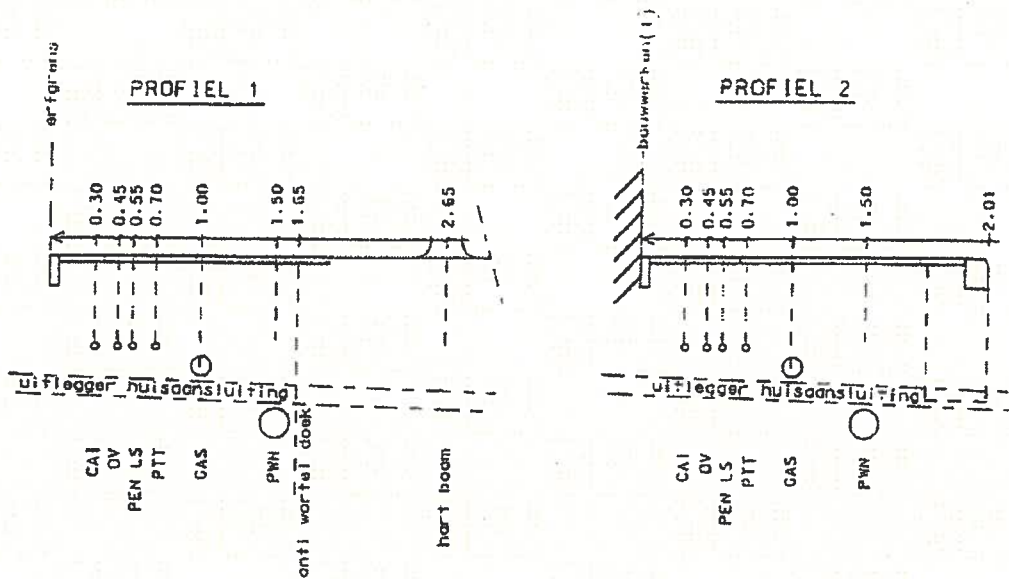
Het bouwen van een zandkasteel, het timmeren van een hut, het uitzetten van een parcours, het zijn allemaal construerende handelingen. Kinderen leren de karakteristieken van materialen, maar ook en vooral de dimensies ontdekken.

#### *Spel als fantasie/verkenningmogelijkheid*

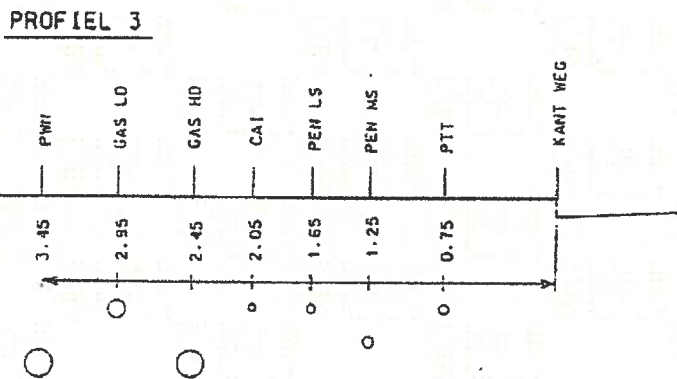
Dit is het verkennen van het spel of materiaal en onderzoeken (fantaseren) of er nog meer mogelijkheden zijn met hetzelfde materiaal. ( met een doek of een kleed kun je b.v. een tent bouwen)

**Bijlage 1 Toe te passen standaardprofiel kabels en leidingen**

Tekening 'Standaardprofiel kabels en leidingen,



Profielen 1 & 2 gebruiken in woonwijken  
 Profiel 3 gebruiken op bedrijfstereinen



nuts bedrijf	dek in meters
PWN	1.00
GAS	=
CAI	0.60
PEN LS	0.60
PEN MS	0.80
PTT	0.60
DV	0.60

\* 0.80 dek is tot onderkant gasleiding (t/m Ø 160)  
 \* 1.00 dek op gasleiding (vanaf Ø 200)

PWN leiding moet minimaal 1 meter van eventuele bebouwing af liggen

Afstand tussen kabels en/of leidingen en eventuele bomen minimaal 1 meter

Indien er in een bouwplan een trafo geplaatst moet worden, dan dient men rekening te houden met een ms trace (10kV)

Dit trace wordt niet in het gemeenschappelijke trace gelegd, maar bijvoorbeeld in de parkeervakken

Deze profielen gelden in die gevallen waarbij er nog geen bestaande kabels en/of leidingen aanwezig zijn

⊙ Gemetselde tuinmuren, schuttingen en gebouwen



## Algemeen toetsings- en acceptatieplan (concept)

## Bijlage: 2

Datum: 14 juni 2012

Bij de start van de voorbereiding van elk Deelgebied zal de ontwikkelaar een "toetsings- en acceptatieplan" ter acceptatie bij de gemeente aanbieden waaruit blijkt welke documenten, werkzaamheden en resultaten van werkzaamheden worden aangeleverd en op welk tijdstip, e.e.a. op basis van het door de ontwikkelaar nader aan te vullen "concept toetsings- en acceptatieplan":

1. Het geaccepteerde toetsings- en acceptatieplan dient later onderdeel uit te maken van de vraagspecificatie.
2. Elk document zal pas worden beoordeeld wanneer het voorafgaande document is geaccepteerd
3. In het toetsings- en acceptatieplan zullen per aangeleverde document termijnen worden overeengekomen voor de controletijd door de gemeente. De gemeente levert een inspanningsverplichting aangeleverde stukken zo spoedig te accepteren dan wel acceptatie te weigeren.

Om de documentstroom over het gehele werk te kunnen overzien en ontbrekende onderdelen vroegtijdig te kunnen signaleren dienen de verschillende fasen te worden onderscheiden en op een systematische wijze uitgevoerd worden. Elk (deel)project dient deze fasen te doorlopen.

Binnen elke fase worden producten en documenten vervaardigd. Deze dienen ter acceptatie, toetsing dan wel ter informatie bij de gemeente ingediend te worden. De contactpersoon/toetsers bij de gemeente is ing. W.W. de Jong (0294-491305)

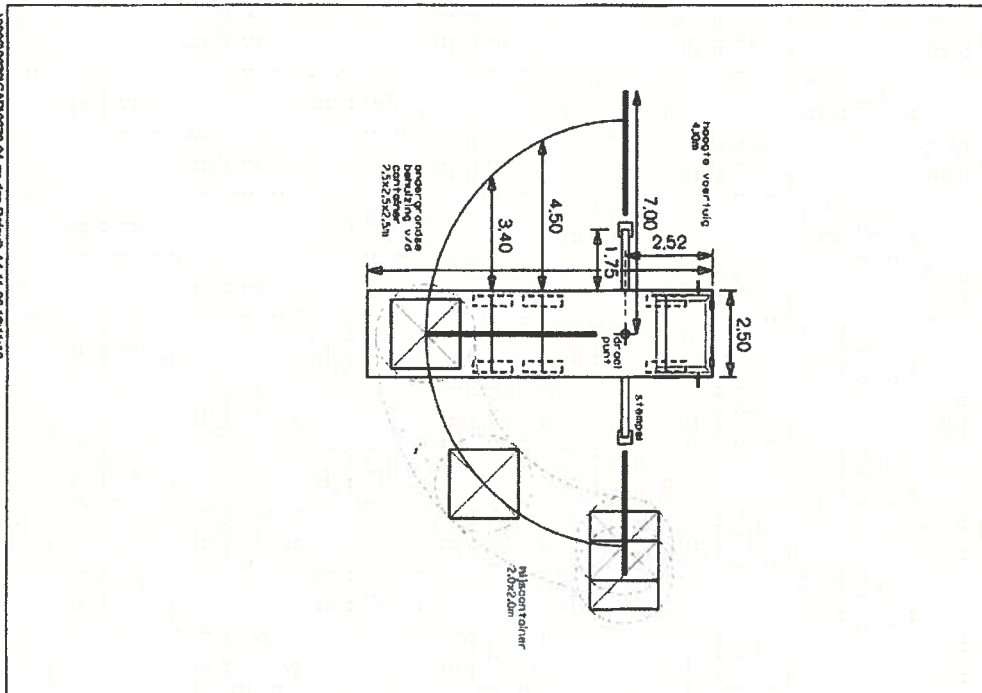
De ontwikkelaar mag niet eerder met een volgende fase starten, dan nadat een schriftelijke acceptatie verkregen is. De uitvoeringswerkzaamheden starten niet eerder dan na acceptatie van het van toepassing zijnde document.

## Bijlage 2

Toetsing- en acceptatieplan	Acceptatie	Toetsing	Informatie	Opmerking
Documenten per fase				

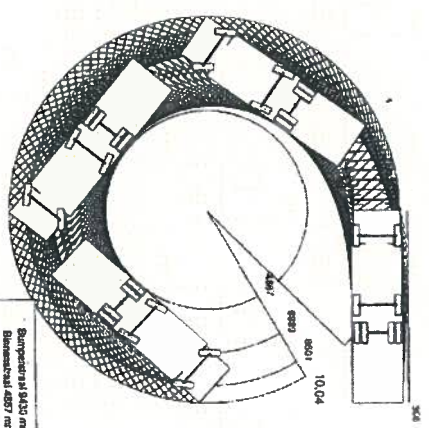
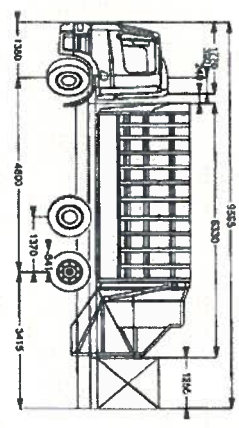
**Bijlage 3 : Beleidsnota Hogere waarden Wet geluidhinder**

Bijlage 4, rijcurve en maatvoering huisvuilwagen



1200606723CAD0672-04-m.dgn Definitief 14-11-08 12:11:18

FAGCF75 EP LUCHTVERING



Samenstelling chassis met  
 Bovenbouw 2000 mm  
 1000 versnell. 2000 mm  
 Vervening (Graf) 4.3.0

Klant : 101712  
 Verkoper :  
 Aan TOPEC-berekeningen kunnen geen rechten tot levering ontleend worden

## Bijlage 5. technische eisen besturingssysteem drukriolering

Besturingssysteem

W	Fabrikant	Bron	Onderliggende eis	Eisinitiator
	De opdrachtnemer dient een gemaalcomputer te leveren te installeren van fabrikant ITT Flygt B.V. te Dordrecht, type Mac Tec FMC. Het onderstation moet de installatie zelfstandig kunnen besturen.			OG
W	Hoofdpost	Bron	Onderliggende eis	Eisinitiator
	Op het stadhuis van de gemeente Weesp dient door de opdrachtnemer een Aquaview (Flygt) hoofdpost geleverd en geïnstalleerd te worden waarmee alle gemalen uit deze opdracht beheerd kunnen worden. Deze gemaalpost dient te worden voorzien van gemaal software Aquaview 1.50 met internet. De computer zal geleverd worden door de gemeente Weesp.			OG
W	Onderstation	Bron	Onderliggende eis	Eisinitiator
	<p>De opdrachtnemer dient een onderstation te leveren en te installeren met een duidelijk bedieningsvenster, waarop direct te zien is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- status van de pompen en belangrijke gebeurtenissen</li> <li>- serie LED's met de belangrijkste storingen</li> <li>- robuuste drukknoppen voor 1 handbediening</li> <li>- storingsherstedrukknop.</li> </ul> <p>Het display moet minimaal bestaan uit 2 regels van 16 karakters. De teksten dienen te zijn opgesteld in de Nederlandse taal.</p> <p>Op het display dienen de volgende installatiegegevens te kunnen worden uitgelezen en/ of te kunnen worden ingeregeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niveau(s)</li> <li>- draaiuren (dag, totaal)</li> <li>- stroomopname (dag, totaal)</li> <li>- aantal starts (dag, totaal)</li> <li>- instellingen van de installatie (start en stop niveau's, hoog- en laagwater niveau's)</li> <li>- alle andere van toepassing zijnde proces- en bedrijfsgegevens.</li> </ul>			OG
W	schakelkast	Bron	Onderliggende eis	Eisinitiator
	<p>De opdrachtnemer dient een schakelkast te leveren en te installeren met minimaal de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdschakelaar, welke in de uitstand middels een hangslot vergrendeld kan worden.</li> <li>- 1 krachtgroep per pomp</li> <li>- Start- en beveiligingsapparatuur voor de pompen:</li> </ul>			OG

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pompen tot 2,5 kW direct starten</li> <li>- Pompen van 2,5 tot 13,5 kW sterddriehoek starten;</li> <li>- Pompen vanaf 13,5 kW starten middels een softstarter welke alle fases dient aan te snijden.</li> <li>- 1 lichtgroep (230V) ten behoeve van verlichting en wandcontactdoos</li> <li>- 1 pompkeuze- schakelaar per pomp. De schakelaar dient van het type " 0 – Auto – Hand " te zijn, waarbij de handstand automatisch naar de stand "Auto" dient terug te veren. De uit-stand dient via de telemetrie unit te worden doorgemeld.</li> <li>- 1 stroommeting per pomp</li> <li>- 1 backup batterij voor de telemetrie unit. Bij spanningsuitval dient de telemetrieunit de spanningsuitval te registreren en door te melden. Indien de accu's zijn uitgeput, dient de telemetrieunit uit te schakelen. De telemetrieunit mag pas inschakelen wanneer de netspanning weer terug is.</li> <li>- 1 overspanningsbeveiliging ten behoeve van de telefoonlijn</li> <li>- 1 telemetrieunit, volgens eisen gesteld in de volgende paragraaf</li> </ul>			
W	Signalering	Bron	Onderliggende eis	Eisinitiator
	<p>De opdrachtnemer dient een signaleringskabel te leveren en aan te brengen tussen de verschillende gemalen. Het signaleringssysteem dat geleverd en aangebracht wordt door de opdrachtnemer dient te zijn een telemetriesysteem van het fabrikaat Maclon. De doorvermelding per signaleringsgebied dient per GSM naar de te realiseren hoofdpst van de gemeente Weesp verstuurd te worden. Het telemetriesysteem dient minimaal van de volgende functionaliteiten te zijn voorzien:</p> <p>Alarmering:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Thermische storing;</li> <li>2) Hoogwater melding;</li> <li>3) Hoog + thermisch niveau</li> <li>4) Communicatie;</li> <li>5) Niveauschakeling defect;</li> <li>6) Looptijd storing;</li> <li>7) Algemene storing.</li> </ol> <p>Commando's</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Blokkering pomp;</li> <li>2) Vrijgave pomp;</li> <li>3) Reset thermische storing.</li> </ol> <p>Informatie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Draaitijden;</li> <li>2) Starts;</li> <li>3) Stops;</li> <li>4) Niveaumeting;</li> <li>5) Stroomafname.</li> </ol>			OG

	Het besturingssysteem moet door de opdrachtnemer gebruiksklaar opgeleverd worden. Alle meetwaarden, instellingen, commando's en bedrijfsgegevens moeten zowel lokaal als op afstand uitgelezen en gewijzigd kunnen worden.			
W	Hardware	Bron	Onderliggende eis	Eisinitiator
	<p>De opdrachtnemer dient hardware van de telemetrieunit te leveren en aan te brengen met minimaal de volgende eigenschappen te beschikken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 32-bits Processor, 66 Mhz</li> <li>- Data opslaggeheugen 8 Mb</li> <li>- Programmeergeheugen 4 Mb (Flash-Prom)</li> <li>- PCMCIA-modem (slot) ingebouwd</li> <li>- Drie RS232 communicatiepoorten</li> <li>- 16 Digitale Ingangen (DI), separaat geïsoleerd</li> <li>- 8 Digitale Uitgangen (DO) (6 relaisuitgangen en 2 transistoruitgangen)</li> <li>- 4 Analoge Ingangen (AI), separaat geïsoleerd</li> </ul> <p>De hardware dient vrij programmeerbaar te zijn en te beschikken over meerdere communicatiepoorten en protocollen (waaronder AquaCom, ModBus en Comli).</p>			OG
W	Niveauregeling put	Bron	Onderliggende eis	Eisinitiator
	De opdrachtnemer dient een niveauregeling te leveren en aan te brengen middels het open belstelsysteem.			OG
W	Buitenopstellingskast	Bron	Onderliggende eis	Eisinitiator
	De opdrachtnemer dient een kast te leveren en aan te brengen van 2 mm roestvast staal (RVS 304) en te zijn afgewerkt in een groene kleur (RAL 6009).			OG
W	Aarding	Bron	Onderliggende eis	Eisinitiator
	De Opdrachtnemer dient de elektrische installatie te voorzien van een veiligheidsaarding. De aardverspreidingsweerstand dient te voldoen aan de eisen van het stroomleverend bedrijf.			OG

Bijlage 6. Bomenbeleidsplan 2007-2017



# Programma van Eisen Robuust Groen-Blauw Bloemendalerpolder

1 maart 2012

## **1. Inleiding**

In het Ruimtelijk Kader Bloemendalerpolder zijn de uitgangspunten opgenomen voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder. Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van het Robuust Groen-Blauw. Het Robuust Groen-Blauw is gelegen binnen het Exploitatiegebied en betreft het gebied buiten de bebouwingscontour zoals aangegeven in het Ruimtelijk Kader Bloemendalerpolder. Hierbij horen tevens de groen-blauwe delen binnen de bebouwingscontour die breder zijn dan 50 m1 en direct aansluiten aan het gebied buiten de bebouwingscontour (dus niet zijn afgesneden door structurele verharding zoals ontsluitingswegen/woonstraten).

In de Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst is vastgelegd dat private partijen c.q. het consortium van private partijen verantwoordelijk zijn/is voor de totale uitvoering van het Robuust Groen-Blauw. Daarin zijn tevens de afspraken opgenomen over het beheer en onderhoud van het Robuust Groen-Blauw.

In voorliggende uitwerking zijn de aanvullende afspraken opgenomen met betrekking tot de eisen die gesteld worden aan de uitwerking en uitvoering van het Robuust Groen-Blauw. In de Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst is voorliggende uitwerking benoemd als Programma van Eisen Robuust Groen-Blauw (PvE Robuust Groen-Blauw).

## **2. Akkoord 30 juni 2011**

In de bijlage bij het Akkoord van 30 juni 2011 zijn de volgende afspraken opgenomen voor de realisatie van het Robuust Groen-blauw binnen de Bloemendalerpolder:

- *Minimaal 2/3e deel van het plangebied (exclusief het ruimtebeslag van nieuwe A1) moet functioneren als een aaneengesloten recreatie- en groengebied. De groenopgave moet voldoende robuust zijn en rekening houden met de gebiedseigen kwaliteiten. Dit betekent ook maximaal 1/3e rood inclusief de overgangszone (<50 m) tussen rood en groen;*
- *Identiteit en openheid van het landschap waarborgen en beleving daarvan versterken;*
- *Met name investeren in groen- blauwe kwaliteit langs de randen van het exploitatiegebied (A1, overgang met rode plangebied);*
- *Bij het beheer van het landschap waar mogelijk aansluiten bij de wijze waarop het landschap nu wordt beheerd (agrarisch natuurbeheer);*
- *Bezien in hoeverre het Amsterdam Rijnkanaal beter kan worden benut als drager voor recreatieve kwaliteit gebied;*
- *De potentie van het gebied als belangrijke schakel in het netwerk van recreatieve verbindingen op verschillende schaalniveaus (bewoners gebied resp. bewoners Weesp/Muiden resp. bewoners Diemen/Amsterdam) moet nadrukkelijk worden benut. Het gaat met name om het beleefbaar en toegankelijk maken van het gebied. In een nadere planuitwerking moet specifiek studie gedaan worden naar de relaties van het groene raamwerk in de Bloemendalerpolder met aangrenzende gebieden w.o. de Diemerscheg;*
- *Dit wordt o.a. gerealiseerd door via een recreatief routenetwerk het gebied te ontsluiten (wandelen, fietsen) en te verbinden met het routenetwerk op een hoger schaalniveau. De recreatieve bereikbaarheid wordt meetbaar verbeterd (123-methode);*
- *Binnen het plangebied wordt gezocht naar concepten die de bestaande kwaliteiten zodanig verbinden dat er een recreatieve meerwaarde ontstaat;*

- *Infrastructuur dient te worden ingepast op een manier die recht doet aan de gewenste landschappelijke kwaliteit;*
- *Cultuurhistorische elementen waarborgen (Papelaan, Eendenkooi, en Seeadler).*

Verder gelden de volgende kwalitatieve uitgangspunten zoals geformuleerd bij het Akkoord van 30 juni 2012:

*Binnen het groen in het exploitatiegebied Bloemendalerpolder spelen de thema's: natuur, de mate van landschappelijke dichtheid en openheid, en recreatieve functies (wandelen, varen, schaatsen en fietsen) een rol.*

*Het is een gebied met de nadruk op routegebonden activiteiten zoals wandelen, fietsen en varen en dan met name gericht op rust en beleving van de natuur en het landschap. Het gebied is met name geschikt voor toekomstige bewoners, gebruikers uit de omliggende plaatsen en van belang voor (doorgaande) fietsers. Van belang is dan ook de aansluiting van het aan te leggen recreatieve netwerk op de omgeving (Diemerscheg). Gezien de ligging, de afwezigheid van maneges in de directe omgeving en de hoge kosten van ruitersporen wordt er niet voor gekozen de ruitersport hier te accommoderen.*

#### *Vlakken*

*Uitgangspunt voor het veenweidelandschap in het exploitatiegebied is dat het oude verkavelingspatroon (goeddeels) behouden blijft. Het agrarische veenweidelandschap zal deels behouden blijven en deels vervallen en plaats maken voor natuur (gras- en rietlanden) en water en "broekbos" voor het "inpakken" van de A1. De geleiding van het groengebied verloopt daarmee van dichtbegroeid in het noorden tegen de A1 naar meer openheid met water, gras- en rietlanden in het zuiden, tegen de woonvelden aan.*

#### *Lijnen*

*Over de verkavelingsvlakken wordt een hoofdstructuur van de routes in het gebied geprojecteerd. Deze bestaat uit een routenetwerk dat geschikt is voor fietsers en wandelaars, dat voldoende aansluitingen heeft op het nieuwe woongebied en dat tevens is aangesloten op het recreatieve netwerk in omliggende (recreatie)gebieden, zoals de Diemerscheg. Op een niveau lager liggen door het gebied struin- en steigerpaden. Voor dit gebied is om functionele en technische redenen vastgesteld dat geen ruitersporen benodigd zijn. In het gebied komt een waterverbinding van sluis naar woonvelden. Ter plaatse van de Papelaan zal een duiker worden aangelegd om het water aan weerszijden te verbinden. Het water ten oosten van de Papelaan is geschikt voor kleinschalig vaarverkeer, zoals fluisterboten, sloepen, kano's en roeiboten met beperkte diepgang. Het water zal een diepte hebben van circa 0.8 tot 1.0 meter. Aan de westzijde van de Papelaan kan met name gevaren worden met roeiboten en kano's.*

#### *Punten*

*De puntlocaties binnen dit groengebied worden gevormd door kleinschalige verblijfs- en aanlegplekken als ook vogelkijkhutten. Aandacht zal worden gegeven aan de inpassing van cultuurhistorische elementen, zoals de eendenkooi en het galgenveld. Uit inventarisatie van de eendenkooi in 2004 is gebleken dat de flora en fauna uitbundig hun gang zijn gegaan. Bedoeling is ook in de toekomst de eendenkooi over te laten aan de natuur.*

### **3. Specificatie Robuust Groen-Blauw**

Voor de verdere uitwerking en realisatie van bovenstaande kwalitatieve uitgangspunten voor het Robuust Groen-Blauw geldt de volgende specificatie als toetsingskader. Met het oog op voldoende bewegingsruimte voor de private partijen en het feit dat de ontwikkeling gedurende een langere periode in uitvoering wordt genomen, is de specificatie algemeen en kwalitatief van aard. Visuele en functionele kwaliteit van het robuust groen-blauw en de samenhang hiertussen staan voorop bij de realisatie.

Deze specificatie heeft als vertrekpunt gediend voor het Ruimtelijk Kader. De onderdelen uit de specificatie zijn hierin zo ver mogelijk uitgewerkt. Deze uitwerking in het ruimtelijk kader is gezien de fase nog niet volledig. De specificatie dient derhalve in de fases van uitvoering eveneens als toetsingskader voor de verdere uitwerking voor de plandocumenten voor het Robuust Groen-Blauw. Dit betreft achtereenvolgens het landschapontwikkelingsplan, inrichtingsplan voorlopig ontwerp, inrichtingsplan definitief ontwerp en bestekplan(nen) groen. Opgave is dus dat onderstaande vragen in deze documenten voor het betreffende (deel)gebied worden beantwoord.

#### **Algemeen, kwaliteit van het gebied**

- Geef aan op welke wijze een uniek (woon-)landschap als overgang van stad naar natuur en van grootstedelijk milieu naar Groene Hart, waar wonen op natuurlijke wijze is geïntegreerd in het groen/blauwe raamwerk wordt gerealiseerd.
- Maak inzichtelijk hoe het gebied op een onderscheidende en op een samenhangende, integrale manier (in stappen) ontwikkeld gaat worden, zowel in relatie tot de directe en wijdere omgeving als in de relatie tussen rood en groen/blauw (voorstel: beeldkwaliteitsplan maken bij landschapontwikkelingsplan).
- Geef aan hoe de ruimtelijke kwaliteit in de verschillende fasen van de uitvoering is geborgd.
- Maak inzichtelijk op welke manier de hoofdontsluiting landschappelijk en recreatief optimaal wordt ingepast.

#### **Recreatie, routes**

- Besteed expliciet aandacht aan sociale veiligheid in de uitwerking van de plannen. Houd voor verkeersveiligheid minimaal vast aan de normen van Duurzaam Veilig (VVN).
- Geef aan op welke manier de recreatieve bereikbaarheid van het groen-blauw vanuit de nieuwe en bestaande woongebieden is geborgd.
- Geef aan welke recreatieve mogelijkheden er zijn op zowel het land als het water.

#### **Natuur**

- Geef aan op welke manier de natuurwaarden in het gebied bijdragen aan de recreatieve kwaliteit van het gebied.
- Geef aan hoe specifieke natuurwaarden, zoals die van de eendenkooi, kunnen worden gewaarborgd en ontwikkeld.

#### **Landschap, cultuurhistorie**

- Geef aan op welke manier het cultuurhistorisch waardevolle kavelpatroon in het gebied herkenbaar blijft en gebruikt wordt als basis voor zowel de rode als de groen-blauwe inrichting van het gebied.
- Toon aan op welke wijze cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle elementen in het gebied (waaronder Papelaan, eendenkooi, galgenveld en Seeadlers) herkenbaar blijven en geef aan welke (recreatieve) gebruiksfunctie ze krijgen.
- Maak bij de groene inrichting van het gebied en het toepassen van begeleidende beplanting langs routes gebruik van gebiedseigen soorten en sluit aan bij plannen in de omgeving.

#### **Beheer**

- Maak inzichtelijk dat beheer en onderhoud van de ingerichte gebieden en gerealiseerde voorzieningen duurzaam, doelmatig, met normale inspanningen en tegen normale kosten plaats kan vinden. Geef hierbij aan op welke wijze de ontwikkeling van het gebied en de daarbij betrokken (terreinbeherende) partijen kan bijdragen aan de financierbaarheid van het toekomstig beheer en onderhoud.
- Toon aan dat de beheerder maximale keuzevrijheid houdt in de wijze van beheer van de gebieden en voorzieningen (intensief / extensief, maaien/ beweiden enz.). Geef hierbij aan welke keuze tot welke consequentie leidt (minimale variant/maximale variant).

#### **Water.**

- Geef aan op welke wijze het bestaande en nieuw te realiseren water als een belangrijk structurerend element en als belangrijke drager is voor de integraliteit van het ontwerp en toon aan dat het water multifunctioneel bruikbaar is.

## **4. Planuitwerking**

Door het consortium wordt een aantal plandocumenten aan de Provincie voorgelegd. Onderstaande documenten worden volgtijdelijk voorgelegd en behoeven formele goedkeuring door de provincie. Toetsing door de provincie vindt plaats op basis van de specificatie en ruimtelijk uitgangspunten zoals hierboven opgenomen.

#### **Landschapsonwikkelingsplan**

Bevat op basis van het Ruimtelijk Kader een nadere uitwerking van het Robuust Groen-Blauw als basis voor de verdere uitwerking plan op Deelplanniveau. Het bevat tevens de uitvoeringsstrategie hoe tijdelijk beheer, transformatie en uiteindelijk beheer van het exploitatiegebied op elkaar afgesteld worden. Het bevat daarnaast een nadere uitwerking van de fasering wat betreft de volgorde van ingrepen. Vormt de basis voor het vastleggen van de bestemmingen in het (globaal) bestemmingsplan.

In het landschapsonwikkelingsplan wordt de vraagspecificatie integraal uitgewerkt. Het landschapsonwikkelingsplan wordt ter goedkeuring aan de provincie voorgelegd.

#### **Uitwerkingen per deelplan**

De bepaling van Deelplannen vindt plaats op basis van de afspraken in de SUOK.

- Matenplan: Bevat de globale maat- en positievoering van de verschillende functies buiten de woonvelden (zoals parken en landgoederen) en het assenplan van de aan te leggen wegen in het openbaar gebied (bijv. ontsluitingswegen maar ook fiets- en wandelpaden). Het Matenplan dient als input voor het Inrichtingsplan Voorlopig Ontwerp en het Voorlopig Ontwerp Grijs en wordt afgestemd op het Definitieve inrichtingsplan van de openbare ruimte.
- Inrichtingsplan Voorlopig Ontwerp (IP VO): Plan waarin de inrichting van het robuust groen/ blauw zoals opgenomen in het Ruimtelijk Kader in concrete richtlijnen is weergegeven.
- Inrichtingsplan Definitief Ontwerp (IP DO): Verfijning en nadere concretisering van het IP VO.
- Bestekplan groen-blauw: Geeft een volledige, gedetailleerde materialisering van de aanleg van het groen/ blauw. Het bevat een nauwkeurige omschrijving en technische tekening van het te realiseren groen/ blauw gebied en is in administratieve en technische zin, bestemd voor prijsvorming en uitvoering. Het bestekplan sluit aan op het Definitieve inrichtingsplan van de openbare ruimte.
- Technisch kwaliteitsplan: Geeft op basis van de besteksplannen het technisch opleveringsniveau op basis waarvan het keuringsplan wordt opgesteld. Ingeval van strijdigheid met de besteksplannen, prevaleren de besteksplannen.

## **5. Oplevering en overdracht groen/blauw Bloemendalerpolder**

Voor de daadwerkelijk uitvoering gelden verder de volgende uitgangspunten:

#### **Directie en toezicht**

Het consortium wijst de directie aan die namens hen alle belangen aangaande het exploitatiegebied behartigt. Zij doet hiervan schriftelijke mededeling aan de provincie.

De provincie wijst een contactpersoon aan die gedurende de uitvoering een aanspreekpunt vormt voor het consortium.

Tijdens de uitvoering van het project zal de directie op het werk alle communicatie, verband houdend met de uitvoering van het werk, verzorgen. Daartoe behoort ook alle communicatie met (toekomstige) bewoners over de werkzaamheden en eventuele verkeersmaatregelen. De provincie en overige publieke partijen worden over deze communicatie geïnformeerd.

Het consortium is verantwoordelijk voor het uitwerken van de (deel)plannen en het te maken technisch kwaliteitsplan en het daarmee verband houdende keuringsplan. Het technisch kwaliteitsplan wordt bij start van de werkzaamheden aan de provincie overlegd. Tijdens de uitvoering van het werk zal het consortium aan de provincie de gegevens verstrekken omtrent uitslagen van verdichtingsmetingen, laagdiktemetingen en keuringen. Afwijkingen worden gemeld. De in het kwaliteitsplan en keuringsplan opgenomen documenten en informatiedragers worden voor overdracht van de werken aan de provincie verstrekt.

Het consortium zendt verslagen van betreffende bouwvergaderingen aan de provincie. De verslagen worden voorzien van een volgnummer.

De provincie kan toezicht uitoefenen op de werken. Geconstateerde afwijkingen of onvolkomenheden worden door het consortium aangepast of verbeterd. Ter uitvoering van controle van bepaalde werkzaamheden stelt het consortium zo nodig hulpmiddelen en/of voorzieningen ter beschikking.

Het consortium stelt het Veiligheid- en Gezondheidsplan (V&G-plan) op. De aannemer is verantwoordelijk voor het aanstellen van één of meer V&G-coördinatoren.

### **Oplevering en onderhoud**

Per Deelplan worden de inrichting en de recreatieve ontsluiting integraal uitgevoerd en opgeleverd. Als de werkzaamheden per deelplan volledig zijn afgerond wordt tot oplevering van de werken overgegaan. Oplevering vindt plaats in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de provincie. Van de oplevering wordt een opnamerapport gemaakt.

De provincie zal bij goedkeuring van de werken schriftelijk verklaren dat de wijze van uitvoering en de staat van onderhoud van de betreffende werkzaamheden en werken door hen akkoord zijn bevonden.

De provincie zal schriftelijk en gemotiveerd bevestigen indien werkzaamheden en/of werken niet akkoord zijn bevonden. Geconstateerde gebreken worden zo spoedig mogelijk door het consortium hersteld.

Na oplevering van het werk gaat de onderhoudstermijn in. De eindoplevering vindt plaats na afloop van de onderhoudstermijn. De onderhoudstermijn is in principe een half jaar mits daarin voor de groenaanplant tenminste een periode van één volledig groeiseizoen (maart/oktober) aanwezig is, anders wordt de onderhoudstermijn verlengd.

Het consortium neemt gedurende de onderhoudstermijn het noodzakelijke onderhoud voor haar rekening.

Vanaf de datum van oplevering is de provincie verantwoordelijk voor de opgeleverde openbare ruimte in verband met de publieke status en de gewenste toegankelijkheid. Na afloop van de onderhoudstermijn en onder de voorwaarde dat het consortium de gedurende die termijn aan het licht getreden gebreken op een adequate wijze heeft hersteld, worden de betreffende uitgevoerde werken en werkzaamheden definitief opgeleverd (eindoplevering) en door de provincie als definitief aanvaard beschouwd.

Oplevering van de werken vindt plaats per deelgebieden. Een gebied kan niet opgeleverd worden als dit nog door bouwverkeer gebruikt wordt of als er tijdelijke werken plaatsvinden.

Opgeleverde gebieden worden niet meer aan het consortium ter beschikking gesteld voor opslag materialen, kabellegging, bouwverkeer enz.

Wanneer in een later stadium blijkt dat toekomstige werkzaamheden door het consortium toch invloed hebben op de opgeleverde werken wordt de achteruitgang in kwaliteit dan wel schade aan de opgeleverde werken door het consortium vergoed.

### **Revisie en overdracht**

Aan de hand van het opleveringsdossier worden bij oplevering de van belang zijnde documenten overgedragen zoals revisietekeningen, keuringsrapporten, grondanalyses, verklaringen bouwmaterialen, certificaten enz.

Gedurende het werk krijgt de provincie beschikking over de actuele werktekeningen en bestekken. Deze tekeningen en bestekken worden na gereedkomen of wijziging aan de provincie overhandigd.

Op het moment van overdracht worden de volgende gegevens overgedragen:

- bestekken (tevens in digitale vorm);
- bestektekeningen;
- revisies van tekeningen (inclusief de situatie op het moment van overdracht), tevens in digitale vorm (dxf-formaat of Auto-Cad 2000-formaat);
- rapportages van derden.

De tekeningen worden digitaal aangeleverd, opgebouwd volgens de standaard laagindeling van de provincie. Deze laagindeling zal ter beschikking worden gesteld. De documenten worden aangeleverd als digitaal bestand en op papier in 2-voud.

Wanneer de revisie volgens een overeengekomen fasering wordt opgeleverd, wordt bij het opleveren van een latere fase de revisie(s) van de vorige fase(n) opgenomen. Dit betekent dat na oplevering van het gehele Deelplan een totale revisietekening van het gehele gebied wordt verstrekt.

Indien aan één van de eisen van dit programma van eisen c.q. de nadere uitwerking ervan niet is voldaan, kan er geen overdracht plaatsvinden.

## Definitief Programma van Eisen Blauw Bloemendalerpolder Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht

Maart 2012

Dit PVE is gebaseerd op:

- Wateradvies AGV van 1 juli 2008 (op basis van essentiekaart RV)
- Keur AGV (inclusief PVE Beheer en Onderhoud)
- Kaart Bloemendalerpolder Ruimtelijk Raamwerk en Watersysteem Bloemendalerpolder (versie maart 2012)
- Voortgang planvormingsproces Bloemendalerpolder

In het beleid van AGV staan functionele en technische randvoorwaarden voor de waterhuishouding verwoord in keur en diverse beleidsnota's. Deze zijn te raadplegen op [www.agv.nl](http://www.agv.nl). In het wateradvies Bloemendalerpolder is dit op een bepaald abstractieniveau uitgewerkt voor de Bloemendalerpolder. In dit PVE wordt e.e.a. verder geconcretiseerd in relatie tot de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Opgemerkt moet worden dat het beleid zoals verwoord in de keur en beleidsnota's van AGV het primaire verrekpunt als (wateroets) kader is voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder. Gezien de lange looptijd van het project, biedt AGV de mogelijkheid om mogelijke alternatieve oplossingen te bespreken. Uitgangspunt is dat mogelijke alternatieven resulteren in minimaal dezelfde kwantiteits- en kwaliteits-, ecologie en duurzaamheidsdoelstelling voor het watersysteem van de Bloemendalerpolder, zoals hieronder nader verwoord. De uiteindelijke afweging is aan AGV.

### Definities:

Een kwalitatief goed en biologisch gezond watersysteem bestaat uit helder water, onderwatervegetatie en drijfbladplanten met schuil- en broedgelegenheden voor onder meer vissen. De waterkwaliteit wordt beoordeeld op basis van de nutriëntenbelasting en de kritische nutriëntenbelasting van het water. Ook flauwe taluds van de watergangen (vooral buiten het bebouwde gebied) met begroeiing dragen bij een natuurlijke uitstraling van het water en de ontwikkelingsmogelijkheden van flora en fauna.

Primaire wateren: wateren waaraan het hoogheemraadschap een belangrijke functie toekent in de wateraan- en -afvoer en waterberging.

Secundaire wateren: wateren die een functie hebben in de wateraan- en -afvoer en waterberging van percelen van meerdere gerechtigden en die niet gerekend worden tot de primaire wateren.

Vaarweg: Voor het openbaar verkeer met motorvaartuigen openstaande lijnvormige wateren, ofwel rivieren, kanalen en vaarten.

Vaarwater: Meren, plassen en overige niet lijnvormige wateren waarop het varen met een motorvaartuig is toegestaan.

Vaargeul: Het deel van het profiel van een vaarweg dat op voldoende diepte dient te worden gehouden om het gewenste vaarwegverkeer met motorvaartuigen mogelijk te maken.

Vaarstrook: Ook vaarwaterbreedte genoemd. Dat deel van de vaarweg dat op de waterspiegel vrijgehouden moet worden om veilig en vlot scheepvaartverkeer mogelijk te maken.

Opsteelruimte: De opsteelruimte biedt plaats aan de schepen, die in de eerstvolgende schutting mee gaan. De lengte van de opsteelruimte bedraagt 1,0 à 1,2 maal de kolk lengte. De breedte is bij voorkeur gelijk aan de kolk breedte, maar minimaal gelijk aan de breedte van het maatgevende schip, zowel bij de minimumsluis als bij bredere sluisen.

Wachtruimte: Als een wachtruimte wordt gesitueerd in het verlengde van de opsteelruimte, dan krijgt deze dezelfde breedte als de opsteelruimte. De lengte hangt af van het aantal schepen dat men op een drukke dag verwacht. Bij plaatsing tegenover elkaar kunnen opstel- en wachtruimtes van functie wisselen. Bij een onbalans in scheepvaartaanbod kan het voorkomen dat er slechts aan één zijde van de sluis behoefte is aan een wachtruimte. De totale lengte van opstel- en wachtruimten wordt afgestemd op de totale behoefte in het ontwerpjaar voor schutten en overnachten. (zie bladzijde 67 van Richtlijnen Vaarwegen RVW 2005).

1	Gewenste situatie Waterpeil	Uitgangspunten/toelichting	Eisen aan de uitvoering
	Doelmatig beheer	Een zo groot mogelijk aaneengesloten gebied met eenzelfde waterpeil. Bestaande peilverschillen zoveel mogelijk opheffen. Rekening houden met bestaande bebouwing en structuren.	In het gebied ten zuiden van de rijksweg A1 en ten westen van de Korte Muiderweg: Een flexibel peil tussen -2,00 m NAP en -2,30 m NAP. Waarbij AGV bij een peil dat hoger wordt dan -2,00 m NAP het poldergemaal inzet om het peil niet verder te laten stijgen. Het aan- en afslagpeil zal nog nader worden bepaald.
	Duurzame inrichting	Flexibel peilbeheer toepassen, ofwel een zo groot mogelijke peilfluctuatie toestaan. Dit om water langer vast te kunnen houden voor het overbruggen van droge periodes en de inlaat van water zo lang mogelijk uit te kunnen stellen of om water op te vangen in geval van extreme neerslag. Bij de peilkeuze rekening houden met de benodigde inlaat van water in droge periodes. Inlaat van water wordt beperkt door het toepassen van flexibel peilbeheer. Wanneer de inlaat van water met ongewenste kwaliteit toch noodzakelijk is dan maatregelen nemen om de negatieve effecten zo veel mogelijk te beperken (locatie inlaatpunt, aanvoerroute, kwaliteitsverbetering inlaatwater etc.)	Indien het waterpeil beneden de -2,30 m NAP dreigt te zakken zal door AGV water vanuit de boezem worden ingelaten.

	<p>In de Vechtzona is het handhaven van het huidige peilregime het uitgangspunt, tenzij het gebied wordt (her)ontwikkeld, zoals bij de locatie van de sluis en aanlegvoorziening het geval is. Het watersysteem dient te functioneren waarbij eventuele onderbemalingen en peilverschillen worden opgeheven. Bij volledige transformatie wordt aangesloten op het peil ten westen van de Korte Muidenweg. Bij de ontwikkeling van de sluis, horecavoorziening en aanmeervoorziening dient het omliggende watersysteem te blijven functioneren. Hiertoe is het noodzakelijk dat er enkele voorzieningen (stuwtjes) moeten worden gerealiseerd. Dit dient binnen het ontwerp en locatie van de sluis e.d. nader onderzoek te worden. De watergang die de verbinding vormt tussen de sluis en het watersysteem Bloemendalerpolder zal hier toe van peil moeten veranderen.</p>	<p>Bij de ontwikkeling van de sluis, horecavoorziening en aanmeervoorziening dient het omliggende watersysteem te blijven functioneren. Hiertoe is het noodzakelijk dat er enkele voorzieningen (stuwtjes) moeten worden gerealiseerd. Dit dient binnen het ontwerp en locatie van de sluis e.d. nader onderzoek te worden. De watergang die de verbinding vormt tussen de sluis en het watersysteem Bloemendalerpolder zal hier toe van peil moeten veranderen.</p>	
<p>2</p> <p><b>Een kwalitatief goed, nieuw watersysteem (ruim en biologisch gezond).</b></p> <p>Fosfaatbelasting tijdens bouw en bouwrijpmaken.</p>	<p>De peilkeuze mag niet leiden tot (extra) wateraanvoer van ongewenste kwaliteit naar gebieden met de functie natuur of stedelijk water.</p> <p>Beperken van (verdere) maaiveldafval</p>	<p>Geen peilverlaging toepassen</p>	
<p>Fosfaatbelasting tijdens bouw en bouwrijpmaken.</p>	<p>Vermijden toename fosfaatbelasting (en daarmee algen, kroos en troebelheid) watersysteem door:</p> <p>Vermijden vernetting voedselrijke toplaag (door geen contact te maken met oppervlaktewater en naar oppervlaktewater afstromend regenwater) om uitspoeling van fosfaten te voorkomen.</p> <p>Vermijden van toename van kwel vanwege meenemen fosfaat tijdens passage veenlaag. Bij het versneld ontwateren bij het bouwrijpmaken wordt een toename van kwel verwacht, hoewel tijdelijk. Ook door het toepassen van permanente drainage wordt grondwater en mogelijk kwel in de sloten gebracht, wat zoveel mogelijk moet worden vermeden, ivm belasting waterkwaliteit met voedselrijke kwel.</p> <p>In een water- en plensensysteem in dit gebied moet een combinatie van maatregelen worden getroffen om helder water te krijgen en te houden.</p> <p>Het water uit de Vechtzona ten noorden van de sluis zal bij normale omstandigheden en bij lichte neerslag worden afgevoerd naar de Vecht. Hiertoe wordt een nieuwe pomp gerealiseerd (het bestaande poldergemaal tendoracht aan de Vecht wordt vanwege ouderdom en gebreken uit bedrijf genomen). De capaciteit van de pomp moet nog worden bepaald, maar is niet bedoeld om flinke neerslag te af te voeren. Een stuw voorkomt dat afvoer naar het westelijk watersysteem mogelijk is. Bij flinke neerslag vindt overstroming van de stuw plaats en gaat de afvoer naar het poldergemaal Papelant (aan het ARK).</p> <p>De combinatie van moerasareaal (rietoevers) en peiluitzakking zorgt voor droogval. Droogval zorgt voor vastlegging van fosfaat door ijzer. Aangezien in het gebied veel ijzer aanwezig is (door ijzerrijke kwel) zal dit een positief effect hebben op de ecologie en waterkwaliteit. Water van veenweidegebied en Vechtzona werven uit het stedelijke water, dus afvoersysteem hierop inrichten (primaire watergangen)</p> <p>Om opwerveling te voorkomen kan het noodzakelijk zijn om de strijklengte (windwerking) te minimaliseren, dit kan door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanleggen van enkele windbrekers</li> </ul>	<p>Voedselrijke toplaag verwijderen en afvoeren waar deze in contact komt met te realiseren water of naar water afstromend regenwater.</p> <p>Geén klei of P-rijk veen rond het oppervlaktewater toepassen. dit materiaal mag wel gebruikt worden als 'droog' materiaal op de hogere delen.</p> <p>Tijdens het bouwrijpmaken kan gebruik gemaakt worden van zettingsversnellende maatregelen. Afhankelijk van het debiet, kwaliteit en duur van de lozing worden vanuit de WVO aanvullende eisen gesteld. Tevens zal het effect op de waterkwaliteit oppervlaktewater van de maatregelen moeten worden gemonitord.</p> <p>Geén klei of P-rijk veen rond het oppervlaktewater toepassen.</p> <p>Afdekken van de bodem van watergangen breder dan 6 meter met minimaal 50 cm zand om kwel, nalevering fosfaat te voorkomen.</p> <p>Alle onderwaterbodems van de hoofdwatergangen (zie onderhoudskaart bij SUOK) worden stabiel opgeleverd (en blijvend stabiel) op een diepte van respectievelijk 1.30 meter (bevaarbare delen) en 1.0 meter (hoofdwatergangen niet bevaarbaar). Opmerking klopt; overal kan men met kano e.d. echter de genoemde 0.7 is gerelateerd aan de maximale diepte op plaatsen die bevaarbaar zijn voor sloepen (gemotoriseerd).</p> <p>Er wordt voorkomen dat er bij het ophogen van de woonvelden fosfaatrijke veengrond wordt uitgeperst aan de randen. Hiertoe kan integrale voorbelasting de negatieve effecten beperken. Op locatie van toekomstige stedelijke watergangen (dus ook de oost west wateras) wordt bij voorkeur voorbelast met een zandpakket.</p> <p>De oevertaluds indien mogelijk afwerken met zand.</p> <p>Veenpakket niet volledig verwijderen of doorboren tot zandlaag met watervoerend pakket om toename van kwel te vermijden.</p> <p>Moerasareaal (rietzones):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ongeveer 10 % van het totale wateroppervlak;</li> <li>- stroken moeras (rietzones) van maximaal 5 meter;</li> </ul> <p>Natuurlijk peilbeheer: peil in de zomer lager dan in de winter</p>	
<p>Kwaliteit; helder en aantrekkelijk water</p>			

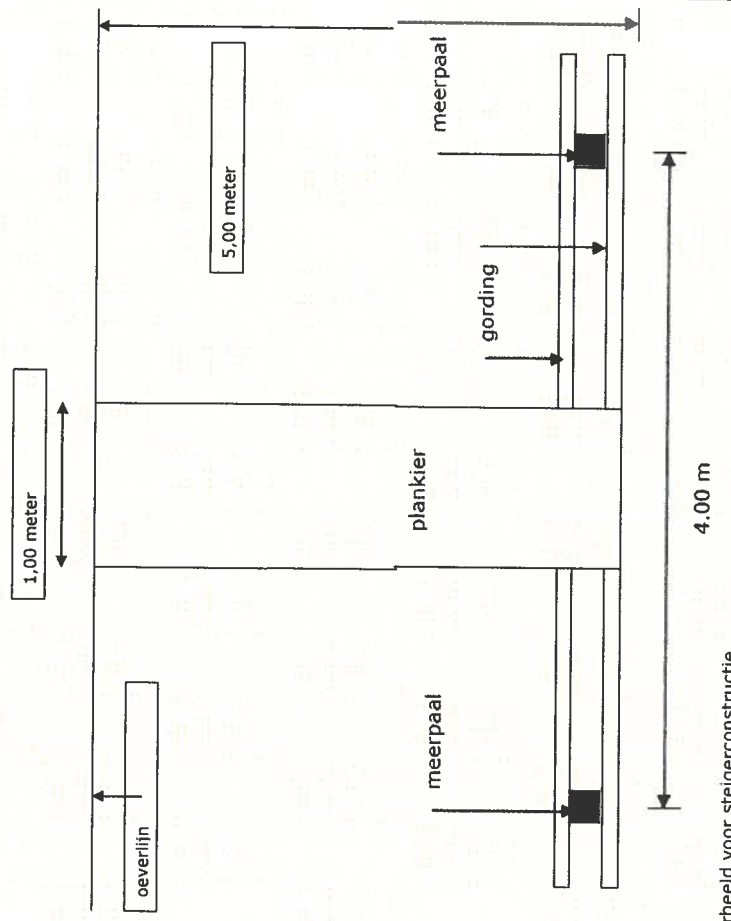


	<p>Indien inlaatwater noodzakelijk blijkt dan heeft inlaten van water uit ARK-water de voorkeur (minder voedselrijk dan vanuit Vecht)</p> <p>Een oeverinrichting die bijdraagt aan goede waterkwaliteit</p> <p>Vermijden doodlopend, stilstaand water.</p> <p>Bij de inrichting het stedelijk gebied en de inpassing van wegen voorkomen dat afstromend regenwater het ontvangend oppervlaktewater fysisch of chemisch verontreinigt.</p> <p>Verwaaiing regenwater van ontsluitingswegen met verontreiniging voorkomen of beperken (open asfalt of voorzieningen langs de weg, of grote afstand tot watergang).</p> <p>Om wateroverlast te voorkomen en een goede waterkwaliteit te waarborgen moet voldoende open water worden aangelegd. In het gebied dient minimaal 10% van de oppervlakte van het totale plangebied ingericht te worden voor waterberging en is er voldoende waterbeweging. Hiermee kan de aanvoer van regenwater voldoende worden opgevangen en wordt ongewenste peilstijging en overstroming vanuit watergangen voorkomen. Het ontwerp van het watersysteem kan worden getoetst om vast te stellen of de bergingscapaciteit (lees: hoeveelheid open water) voldoende is om de te verwachten peilstijgingen ten gevolge van de regenwaterafvoer bij hevige neerslag te kunnen accepteren (gegeven de gemaalcapaciteit).</p> <p>Er is voldoende berging en de afvoer richting gemaal is gewaarborgd.</p>	<p>Er is een mogelijkheid tot water inlaten bij het poldergemaal Papelaant (bij het ARK). Er hoeft geen nieuwe inlaat gemaakt te worden.</p> <p>Talud behorende bij ecologische oevers (flauwe oevertaluds) 1:6-1:4 (inclusief onderwatalud), overige onderwataluds niet steiler dan 1:1,5 (geldt niet bij beschoeiing).</p> <p>Geen doodlopende watergangen.</p> <p>Geen gebruik maken van uitlopende, onbehandelde, materialen voor de buitenschil van woningen en bij inrichting van de openbare ruimte (koper, lood, zink, pak's). Voor bijvoorbeeld dakgoten en inrichtingselementen van de openbare ruimte is thermisch en gepoedercoated zink toegestaan.</p> <p>Het hemelwater van de A1 (verantwoordelijkheid RWS) wordt geïsoleerd van de rest van het watersysteem.</p> <p>Afstromend regenwater via berm laten aflopen zodat verontreinigingen worden gebonden in bodem.</p> <p>Bij het dempen van watergangen in de realisatiefase is op basis van een compensatieplan afstemming met Waternet nodig om de afvoer en bergingscapaciteit in de polder te blijven garanderen. De ge- en verboden uit de Keur AGV zijn vertrekpunt.</p>
<p>Waterkwaliteit Bloemendalerpolder 2.0</p>		<p>de minimale eis vanuit AGV is dat, naast de eis dat al het bestaande oppervlaktewater wat wordt gedempt 100% terugkomt, van elke 100 m2 toename verhard oppervlak, minimaal 10 m2 en maximaal 20 m2 open water wordt gerealiseerd. Dit is een puur kwantitatieve eis, afhankelijk van drooglegging, percentage verhard oppervlak in de hele polder, grondgebruik etc. Wij men een watersysteem met meerwaarde (zie boven) en afgestemd op specifieke functies, dan is meer oppervlaktewater wenselijk/noodzakelijk (i.v.m. nautisch afhandelen recreatievaart, afmeren, inrichting oevers e.d.).</p> <p>de te dempen watergangen dienen voorafgaand aan de demping 1:1, in overleg met AGV, te worden gecompenseerd.</p> <p>watergangen worden gedimensioneerd naar hun functie: VAARWEG</p> <p>een minimaal vrij te houden vaarstrook van 4 maal de breedte van het maximaal toegestane vaartuig bij 2-richtingverkeer en 2 maal de breedte bij 1-richtingverkeer (bij het laagste streefpeil). Voorkeur heeft ook het toepassen van een normaalprofiel voor de vaanwegen van 5 maal de breedte respectievelijk 3 maal de breedte.</p> <p>HOOFDWATERGANGEN</p> <p>het stedelijk water (bezwaar) moet zonder belemmeringen kunnen worden afgevoerd richting gemaal (hier toe wordt de maaltocht, en het hoofdafvoersysteem, verbreed tot minimaal 16 meter)</p> <p>de nieuwe watergangen worden, bij voorkeur, gelijkmatig over het (stedelijke) plangebied verdeeld (relatie grondwater en hemelwaterafvoer)</p> <p>watergangen lopen niet dood.</p> <p>de overgang tussen stedelijk en landelijk moet in elkaar over gaan, en functioneren tijdens welke fasering dan ook dient het watersysteem te functioneren (afvoer en berging gegarandeerd)</p> <p>het grid van het hoofdwatersysteem, met een minimale breedte van 16 meter (de grove contouren van het (definitieve) watersysteem is gerealiseerd voordat de verharding toeneemt</p> <p>de hoeveelheid oppervlaktewater groeit (minimaal) mee met de toename verhard oppervlak (fasering)</p>
<p><b>3 Dimensionering en aanleg</b></p>		

<p><b>watergangen/waterpartijen (zie tevens waterkwantiteit)</b> Goede aan en afvoer van water</p>	<p>De aanlegdiepte primaire watergangen ten minste 1,0 meter (t.o.v. hoogste streefpeil van -2,0 m NAP, dus aanlegdiepte van -3,0 m NAP). (Alleen als de bodemgesteldheid deze diepte niet mogelijk maakt is een geringere diepte mogelijk (dan moet de afvoercapaciteit in de breedte worden gecompenseerd)).</p> <p>Bij (overige secundaire) watergangen met een breedte van minimaal 3 meter dient onderhoud vanaf de kant mogelijk te zijn. In dat geval dient een onderhoudspad (vrijwaringszone) van minimaal 5 meter uit de waterlijn aan één kant van het water vrij gehouden te worden.</p> <p>Het is voor het functioneren van hoofdwatergangen van belang dat de weerstand beperkt blijft, dus geen scherpe bochten tenzij de breedte van het profiel dat toelaat.</p> <p>De aanlegdiepte secundaire watergangen is tenminste 80 cm (t.o.v. hoogste streefpeil van -2,0 m NAP, dus aanlegdiepte van -2,80 m NAP).</p> <p>Vanwege water- en ecologische kwaliteit is (bij het laagste streefpeil van -2,30 m NAP) tenminste een waterdiepte van 50 cm noodzakelijk (aanlegdiepte minimaal op -2,80 m NAP)</p> <p>Het onderwatertalud is niet steiler dan 1:1,5.</p> <p>Variatie in de aanlegdiepte is gewenst voor ontwikkeling van diversiteit in natuurwaarden. Diepere delen in het watersysteem zijn goed voor de leefmogelijkheden van vissen.</p> <p>Het hydraulisch functioneren moet voldoen aan normen van het hoogheemraadschap AGV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waterberging en gemaalcapaciteit zijn goed gedimensioneerd</li> <li>- Opstuwung in waterlopen maximaal 2 cm/km</li> <li>- Maximale stroomsnelheid in watergangen (in veen) 0,20 m/s</li> <li>- Het watersysteem voldoet aan een T=100 neerslaggebeurtenis</li> </ul> <p>Alle onderwaterbodems van de hoofdwatergangen en watergangen breder dan 6 meter (zie onderhoudskaart bij SUOK) worden stabiel opgeleverd (en blijvend stabiel) op een diepte van respectievelijk 1.30 meter (bevaarbare delen) en 1.0 meter (hoofdwatergangen niet bevaarbaar).</p> <p>Afdekken van de bodem van watergangen (aan de westkant van de Papelaan de watergangen breder dan 6 meter, aan de oostkant het stedelijke watersysteem en de watergangen breder dan 6 meter linten) met minimaal 50 cm zand om kwel, nalevering fosfaat en eventueel opbarsten te voorkomen (het kan noodzakelijk zijn dat een dikker zandpakket noodzakelijk is om opbarsten te voorkomen, dit dient nader te worden onderzocht door de initiatiefnemer) Zie tevens onderdeel; Kwaliteit; helder en aantrekkelijk water.</p> <p>Bij onderhoud vanaf de kant dient een strook van 5 meter vanaf de insteek (bovenkant talud) vrijgehouden te worden als onderhoudspad.</p> <p>Een vrijwaringszone aan één zijde van de watergang is voldoende als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ deze begaanbaar en bereikbaar is met onderhoudsmaterieel</li> <li>▪ watergang een breedte heeft van maximaal 5 meter</li> <li>▪ vanaf insteek talud, steiler dan 1:4</li> <li>▪ vanaf waterlijn wanneer talud flauwer is dan 1:4</li> </ul> <p>Bomen kunnen worden toegestaan binnen de vrijwaringszone als zij een onderlinge afstand hebben van tenminste 10 meter.</p> <p>Beschoeiing langs een watergang moet stevig genoeg zijn om onderhoud aan de watergang met trekker en maaikorf of kraan (10 ton) te kunnen verdragen.</p> <p>Bij onderhoud vanaf het water moet het betreffende water een waterbreedte hebben van minimaal 5 meter, bruggen hebben een doorvaartbreedte van minimaal 3 meter (interne check; dit is inderdaad de minimale eis, NOOT ; e.e.a. is afhankelijk van het gewenste recreatiedoorvaartprofiel –vaarklasse II-, in de praktijk zal dit inhouden dat dit breder is dan 3 meter) en een doorvaarthoogte van 1.25 meter (uitgaande van het hoogste peil NAP -2.0 meter). Bij versand onderhoud dient tevens rekening gehouden te worden met het inrichten en bestemmen van voldoende los- en laadplaatsen voor</p>
<p>Mogelijkheden voor onderhoud</p>	<p>Watergangen moeten te allen tijde goed bereikbaar zijn voor onderhoudsmaterieel (of vanaf de kant of vanaf het water).</p> <p>Binnen stedelijk gebied is de gemeente ontvangstplichtig voor bagger en maaisel. Indien de bagger of het maaisel niet op de kant kan worden gezet, dan verzorgt de gemeente een bergingslocatie voor bagger of maaisel op een afstand van maximaal 5 kilometer van de baggerlocatie. Bergingslocaties mogen ook buiten het stedelijk gebied of in een andere gemeente zijn gelokaliseerd.</p>

		onderhoudsmaterieel.	<p>Bij onderhoud vanaf het water is per watergang(deel) dat is begrensd door bruggen/duikers met een doorvaarthoogte van minder dan 1,25 m een laad- en losplaats benodigd van 10 meter (langs de watergang en 7 meter breed.</p> <p>Binnen het plangebied Bloemendalerpolder wordt een hoofdwatgang gerealiseerd (inclusief eventuele kunstwerken, zie bijgevoegde kaart watersysteem en bruggen) van ten minste 10 meter breed op de waterlijn, om o.a. het hemelwater van de A1 onbelemmerd af te voeren naar het gemaal aan het ARK.</p>
Wegslot A1	<p>RWS moet compenseren voor aanleg verharding en dempen bestaande watergangen. WN maakt hierover afspraken met RWS. Eisen hebben betrekking op compensatie bergend vermogen watersysteem. Ook afvoercapaciteit van sloot is aandachtspunt.</p> <p>Indien afmeting wegsloot wordt geminimaliseerd op afvoervermogen moet RWS elders binnen plangebied danwel peilgebied de noodzakelijke compensatie realiseren. RWS moet AGV bewijzen dat voldoende wordt gecompenseerd en dat afvoer voldoet aan normen.</p> <p>Het hemelwater wat wordt afgevoerd van de A1 kan onbelemmerd afstromen richting gemaal ARK</p>		
Vaarwegen en -wateren	<p>Het stedelijke water is bevaarbaar voor gemotoriseerde vaartuigen (sloepen).</p> <p>Het natuurwater is toegankelijk voor roeiboten en kano's</p>		<p>aanlegdiepte maximaal 1.30 meter, diepte sloepen max. 0.70.</p> <p>Afdekken van de bodem van watergangen breder dan 6 meter, met minimaal 50 cm zand om kwel, nalevering fosfaat en opbarsten te voorkomen; dit dient nader te worden onderzocht. Mogelijk zijn er nog aanvullende maatregelen noodzakelijk om de gewenste vaardiepte te kunnen realiseren. AGV draagt hiervoor niet de risico's.</p> <p>Een vaarweg heeft:  een aanleg- en onderhoudsdiepte die 60 cm dieper is dan de maximaal toegestane diepgang van vaartuigen (gemeten vanaf het zomerpeil van -2,30 m NAP), en daarnaast een aan de vaarwegcategorie gerelateerde vaargeulbreedte;</p> <p>Voor de sluisgracht en hoofdvaarwegen is een normaal profiel uitgangspunt: 6 maal de breedte van het maximaal toegestane vaartuig bij 2-richtingverkeer en 3 maal de breedte bij 1-richtingverkeer (bij het laagste streefpeil).</p> <p>een minimaal vrij te houden vaarstrook van 4 maal de breedte van het maximaal toegestane vaartuig bij 2-richtingverkeer en 2 maal de breedte bij 1-richtingverkeer (bij het laagste streefpeil). Voorkeur heeft ook het toepassen van een normaalprofiel voor de vaarwegen van 6 maal de breedte respectievelijk 3 maal de breedte.</p> <p>Voorkeur heeft een vaarweg die van 2 richtingen is te bevaren in plaats van 1-richting ivm de handhaafbaarheid.</p> <p>een onderwatertalud dat niet steiler is dan 1:2, tenzij de oevers afdoende beschermd zijn door beschoeiing en de vaargeul een groot deel of de gehele breedte van de vaarweg bestrijkt.</p> <p>Bij een significant risico op opbarsten zijn mogelijk aanvullende maatregelen nodig om opbarsten te voorkomen, de gewenste diepte te kunnen garanderen en het probleem niet te verplaatsen naar de beheerfase.</p> <p>Minimale breedte van het hoofdafvoersysteem is 16 meter (bij een waterdiepte van 0,8 meter en een talud (weerstand) van 1:2.</p>
Maaltocht	<p>Voor het gemaal Papelant bij het ARK moet de maaltocht de volledige maaltcapaciteit kunnen verwerken (= 55 m<sup>3</sup>/min).</p> <p>Voor de polder ten noorden van de rijksweg A1 moet de inrichting en de waterafvoer nog nader worden uitgewerkt.</p>		
<b>4 Kunstwerken</b> Duikers	<p>Om de doorstroming van watergangen te kunnen garanderen moeten duikers van voldoende capaciteit worden aangelegd.</p>		<p>Ronde duikers in primaire wateren moeten een diameter hebben van minimaal 800 mm en maximaal 1.000. Grotere maten moeten als een rechthoek worden uitgevoerd (met een open 'grond' bodem). Vanwege voordelen voor onderhoud, recreatie en passagemogelijkheden voor dieren, duikers bij voorkeur uitvoeren als (duiker)bruggen.</p> <p>In secundaire watergangen mag een kleinere duiker met een minimale diameter van 400 mm worden aangelegd;</p>

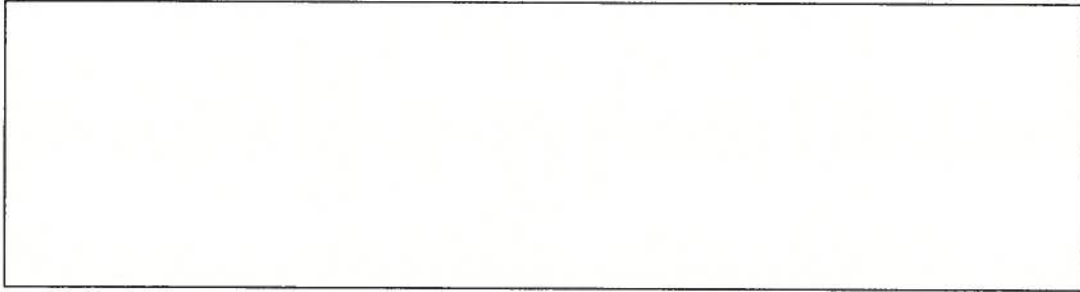
	<p>Diikers mogen om onderhouds- en ecologische redenen niet langer zijn dan 30 meter tenzij ze breder zijn dan 3 meter en er meer dan 1,5 meter ruimte vrij blijft boven het hoogste streefpeil</p> <p>Een duiker wordt 50% van de diameter in het water aangelegd bij het laagste streefpeil (van -2,30 m NAP).</p> <p>Het hydraulisch functioneren moet worden getoetst aan normen van het hoogheerraadschap AGV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waterberging en gemaalcapaciteit zijn goed gedimensioneerd</li> <li>- Opstuwung door kunstwerken maximaal 1 cm over de lengte van het kunstwerk.</li> </ul> <p>Maximale stroomsnelheid in duikers is 1,5 keer de maximale stroomsnelheid in de sloot, uitgangspunt maximaal circa 0,50 m/s</p> <p>De hoogte van bruggen moet in verband met varend onderhoud minimaal 1,25 meter zijn ten opzichte van het hoogste waterpeil van -2,0 m NAP.</p> <p>Waar ecologisch vereist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij bruggen minimaal aan een zijde het talud doorzetten onder de brug door</li> <li>- bij duikers een eco-goot aanbrengen</li> </ul> <p>Voor kanovaarders en roeiers moet de doorvaarthoogte ook 1,25 meter zijn ten opzichte van het hoogste streefpeil van -2,0 m NAP.</p> <p>Er zijn tenminste twee bruggen met een breedte van 4 meter (niet te dicht bij elkaar) nodig onder de Papelaan om een goede wateraan- en -afvoer te kunnen garanderen.</p> <p>Overige bruggen een minimale breedte van 3 meter, zie tevens "mogelijkheden onderhoud" punt 3.</p> <p>Voor de kruising van de ontsluitingsweg met de maaltocht is een brug over een waterbreedte van minimaal 7 meter noodzakelijk (bij een waterdiepte van 0,80 m).</p> <p>Voor alle de ten oosten van de Papelaan gelegen bruggen (gelegen in de hoofd-as water) geldt een minimale breedte van 4 meter (hydraulisch). Vanuit de functie vaarweg bezien is het aannemelijk dat deze breder worden uitgevoerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veranderingen/aanpassingen in het ontwerp (nieuwe barrières voor het oppervlaktewater) kunnen leiden tot extra voorzieningen (op aanwijzing van AGV). Het uitgangspunt is dat er een onbelemmerde wateraan- en afvoer kan worden gegarandeerd.</li> </ul> <p>Voor locaties zie bijgevoegde overzichtstekening.</p> <p>De sluis is onderdeel van de waterkering. Voor het ontwerp van de sluis in de secundaire waterkeringen van de Vecht is de TAW leidraad leidend. Hiernaast dient te worden voldaan aan de regionale normeringen (vastgelegd in de waterverordening Provincie) en de richtlijnen voor beheer van de voorziening.</p> <p>Het voedselrijke Vechtwater wordt niet geloosd/gespuid op het watersysteem van de Bloemendalerpolder/Vechtzona in verband met de waterkwaliteit.</p> <p>De minimaal vrij te houden vaarstrook op de Vecht bedraagt 21 meter.</p> <p>Er moet een wachtplaats zijn aan de Vechtzijde voor vaartuigen die de polder in geschut willen worden om het verkeer op de Vecht niet te belemmeren. De opstel- en wachtruimte moet evenwijdig aan de noordwest-oever van de Vecht en in de lengte richting van de Vecht worden aangebracht.</p>
Bruggen	<p>Als het via het gewenste type vaartuig is vastgesteld kan via de daarvoor opgestelde regelgeving (BRTN 2000) de eis aan de doorvaarbreedte van een vaste of beweegbare brug worden opgezocht.</p>
Sluis	<p>De afmeting van de sluis hangt af van de afmetingen van de te schutten vaartuigen en het aantal tegelijk te schutten vaartuigen. Bij het schutten dient tussen twee vaartuigen minimaal 1 meter vrije ruimte te zitten. Dit geldt tevens voor de vrije ruimte tussen de wal/sluisdeur en het vaartuig</p>
Gemaal	<p>De capaciteit van een poldergemaal wordt berekend aan de hand van het te bemalen oppervlak en de intensiteit van kwel of inzijging. Uitgangspunt is 0.1 m<sup>3</sup>/min/ha (meestal 10 m<sup>3</sup>/min/100 ha). Tenzij er veel kwel of wegijging is, dan moet die er bij worden opgeteld of afgetrokken.</p> <p>Het poldergemaal Eendracht (aan de Vecht) wordt ivm ouderdom door AGV uit bedrijf genomen. Gemaal Papelant aan ARK heeft voldoende capaciteit om het bestaande gebied tussen ARK, A1, Vecht en spoorlijn te bemalen. Door het verleggen van de rijksweg A1 wordt het bemalingsgebied van het gemaal Papelant verminderd.</p>

<p>Steigers</p>	<p>Bij het realiseren van steigers is het van belang dat de vaarfunctie niet wordt belemmerd en er op normale wijze beheer en onderhoud aan de waterpartij kan plaatsvinden.</p>	<p>Steigers en vlonders moeten voldoen aan de Keur- en de bouwtekening, zoals hieronder weergegeven.</p>
<p>5 Bouwrijp maken woongebieden /grondwater</p>	<p>De ontwateringsdiepte en drooglegging is voldoende groot om wateroverlast te voorkomen.</p>	 <p>Voorbeeld voor steigerconstructie</p>
<p>PVE water AGV Bloemendalerpolder 2.0 - maart 2012</p>	<p>7</p>	<p>Er wordt afdoende opgehoogd om aan de gestelde ontwateringsnormering van Waternet te voldoen, dit is een ontwateringsnorm van 50 cm. Dit wordt bereikt zonder het toepassen van drainage.</p>

	<p>AGV adviseert bij bebouwing en tuinen uit te gaan van een grondwaterstand die gemiddeld niet vaker dan eens per 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereen hoger is dan 0,5 m onder maaiveld.</p> <p>De noodzakelijke ontwateringsdiepte kan worden bereikt door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voldoende op te hogen met zand met een doorlatendheid van minimaal 7m/dag</li> <li>• Geen kruipruimtes toepassen, om vocht- en wateroverlast te vermijden.</li> <li>• Geen drainage toepassen om de gewenste ontwatering te bereiken.</li> <li>• Drainage kan beschadigd raken of anderszins verminderen in functioneren. Onderhoud nodig (zie tevens waterkwaliteit).</li> <li>• Niet te grote afstand tussen watergangen.</li> </ul> <p>AGV adviseert bij bouwen met kruipruimte een ontwateringsdiepte van tenminste 90 cm t.o.v. maaiveld, om de kans op grondwaterproblemen te beperken. = Nieuwe tekst</p> <p>Controle van te verwachten grondwaterstanden in planontwerp met Grondwatermodellering.</p> <p>Wijze van Bouwrijpmaken (zie tevens waterkwaliteit)</p> <p>De voorkeur gaat uit naar integraal voorbelasten; op de locatie van toekomstige stedelijke watergangen (dus ook de oost west wateras) wordt voorbelast met een zandpakket. De watergangen kunnen bijvoorbeeld na zetting worden uitgegraven in het zandpakket (dit zand kan gebruikt worden voor de volgende fasering van het project).</p>	<p>Hiermee wordt er integraal opgehoogd tot er een definitieve een drooglegging van 0.8 noordelijke delen) en 1.20 meter (zuidelijke delen) is bereikt, ten opzichte van het hoogst te verwachten peil (NAP - 2.0 meter).</p> <p>Er wordt geen gebruik gemaakt van damwanden die de grondwaterstroming belemmert.</p> <p>Bij toepassing van harde kadeconstructies wordt de doorlatendheid van grondwater gegarandeerd.</p>
<p><b>6</b> <b>Waterkeringen</b></p> <p>Keringen zijn functioneel</p>	<p>In het plangebied liggen langs de Vecht, Muidertrekvaart en het Amsterdam-Rijnkanaal waterkeringen die het gebied tegen overstroming beschermen. In de legger zijn op en rond waterkeringen zones gedefinieerd waarin bepaalde verboden wel of niet gelden dan wel strenger gehanteerd worden. Deze zoning (kernzone, beschermingszone en keurprofiel) bepaalt voor welke ingrepen en activiteiten ontheffing aangevraagd moet worden op verboden uit de Keur.</p>	<p>De hoogte van de kering en sluis is minimaal 10 cm boven het maatgevend boezempeil van NAP 0,00 m (dus minimaal op NAP +0,10 m, bij werkzaamheden aan het dijklichaam dient de aanleghoogte minimaal NAP +0.60 m te zijn (in verband met zetting).</p> <p>De sluis is een object in de waterkering die de functie verzwaakt. De sluis moet daarom voldoen aan de veiligheids-eisen en mogelijkheden van beheer (zie ook onder sluis).</p> <p>Rond het keurprofiel is extra ruimte nodig voor toekomstige ophoging (w.o. het groot onderhoud) en versterking van de waterkering. Deze extra ruimte heet 'het profiel van de vrije ruimte'.</p> <p>Keringen moeten voldoen aan de normen voor hoogte en stabiliteit om de toegenomen economische waarde in de polder te beschermen tegen overstroming.</p> <p>De volledige waterkering moet te allen tijde bereikbaar zijn voor inspectie en onderhoud.</p>



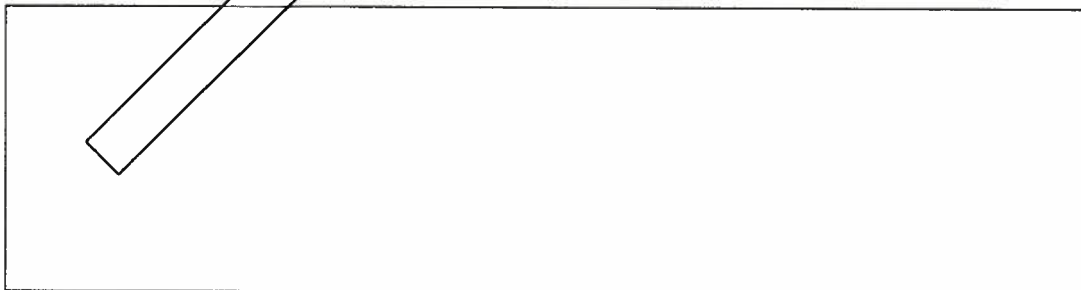
**OVERZICHTSKAART TOEKOMSTIG PRIMAIR WATERSYSTEEM BLOEMENDALERPOLDER**



**Definitief**

**Programma van Eisen**

**Grijs**





Dit Programma van Eisen is van toepassing op de wegen en gebieden buiten de bebouwde kom, waaronder de definitieve Ontsluitingsweg, deze dienen te voldoen aan de laatste "Eisen en Richtlijnen Bouw- en Infraprojecten" van de provincie Noord-Holland, met de volgende wijzigingen/toevoegingen:

### **1) Ontwerp:**

De definitieve Ontsluitingsweg dient te worden uitgevoerd als wegtype II. (Zie bijlage).

Het ontwerp vindt plaats op basis van een verkeersmodel waaruit de verkeersintensiteiten en verkeerssamenstelling blijkt. Dit dient plaats te vinden op basis van het te actualiseren document: Verfijning en kalibratie verkeersmodel Weesp, Goudappel Coffeng, d.d.18 oktober 2010.

Bij het ontwerpen de regeling van kruisingen met verkeerslichtinstallaties dient te worden uitgegaan van een normaal belaste verkeerslichtinstallatie met beperkte mogelijkheden voor prioriteitsingrepen van openbaar vervoer.

De ontwateringsdiepte dient minimaal 1,00 m te bedragen, drainage is niet toegestaan om de ontwateringsdiepte te halen.

### **2) Ruw bouwrijp maken:**

Het gebied dient integraal ruw bouwrijp te worden gemaakt volgens de gestelde voorwaarden van het PvE-rood (1.2.6.)

### **3) Basisovereenkomst (UAV-GC 2005):**

De realisatie dient plaats te vinden op basis van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2005), onder de volgende voorwaarden:

a) Voor de werkzaamheden dient een vraagspecificatie te worden opgesteld. Onderdeel van de vraagspecificatie is: het programma van eisen, het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp. De basisovereenkomst met de vraagspecificatie, de bij de vraagspecificatie gevoegde annexen en bijlagen, dient voor aanbesteding ter acceptatie aan de gemeente te worden aangeboden.

b) De volgende aanvullende voorwaarden zijn van toepassing in het kader van UAV-GC 2005:

#### § 7 Planning

De private ontwikkelende partij dient een detailplanning ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente. Deze plannen dienen in het acceptatieplan te zijn vastgelegd.

#### § 12 Veiligheid en gezondheid

De private ontwikkelende partij dient een veiligheids- en gezondheidsplan (V&G-plan), eventuele V&G-deelplannen alsmede een V&G-dossier ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente.

#### § 19 Kwaliteitsbeheersing en kwaliteitsplan

De private ontwikkelende partij dient een kwaliteitsplan alsmede eventuele deelkwaliteitsplannen ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente. Deze plannen dienen in het acceptatieplan te zijn vastgelegd.

#### § 20 Toetsing van Ontwerpwerkzaamheden

De private ontwikkelende partij dient zorg te dragen voor toetsing van de kwalificaties van hulppersonen die de opdrachtnemer wil inschakelen voor de ontwerpwerkzaamheden en de uit ontwerpwerkzaamheden voortkomende ontwerpdocumenten. Deze toetsing vindt plaats op basis van het toetsingsplan ontwerpwerkzaamheden, het toetsingsplan dient daarin uitdrukkelijk in te zijn voorzien.

#### § 21 Toetsing van Uitvoeringswerkzaamheden en Onderhoudswerkzaamheden

De private ontwikkelende partij dient een keuringsplan uitvoeringswerkzaamheden ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente. Deze plannen dienen in het acceptatieplan te zijn vastgelegd. In het keuringsplan worden stop- en bijwoonpunten opgenomen voor cruciale werkzaamheden.

#### § 22 Acceptatieprocedure – Uitgangspunten

De private ontwikkelende partij dient de in lid 1 sub a tot en met sub d bedoelde documenten, zelfstandige hulpverleners, werkzaamheden en resultaten van werkzaamheden ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente. Elk document zal pas worden beoordeeld wanneer het voorafgaande document is geaccepteerd.

#### § 26 Vervroegde ingebruikneming van het Werk door de Opdrachtgever

In afwijking op de UAV-GC 2005 heeft de private ontwikkelende partij in geval van vervroegde ingebruikneming van het werk of een onderdeel daarvan geen recht op een kostenvergoeding van de gemeente. Schade die door de ingebruikneming aan het werk ontstaat, komt niet voor rekening van de gemeente.

#### § 27 Onderhoudstermijn

In het algemeen geldt een onderhoudstermijn van minimaal een half jaar, voor groenvoorzieningen geldt een onderhoudstermijn van één jaar. Voor het riool en het gebied daarboven (ter breedte van de sleuf die is gegraven voor de aanleg ervan) geldt een onderhoudstermijn van 1 jaar na oplevering. (Zie SUOK, art. 26)

#### Precontractuele fase opdrachtverlening UAV-GC 2005

Bij de start van de voorbereiding van elk Deelgebied zal de ontwikkelaar een "toetsings- en acceptatieplan" ter acceptatie bij de gemeente aanbieden waaruit blijkt welke documenten, werkzaamheden en resultaten van werkzaamheden worden aangeleverd en op welk tijdstip, e.e.a. op basis van het door de ontwikkelaar nader aan te vullen "concept toetsings- en acceptatieplan". (Zie bijlage 2):

- (1) Het geaccepteerde toetsings- en acceptatieplan dient later onderdeel uit te maken van de vraagspecificatie.
- (2) Elk document zal pas worden beoordeeld wanneer het voorafgaande document is geaccepteerd.
- (3) In het toetsings- en acceptatieplan zullen per aangeleverde document termijnen worden overeengekomen voor de controletijd door de gemeente. De gemeente levert een inspanningsverplichting aangeleverde stukken zo spoedig te accepteren dan wel acceptatie te weigeren.

#### **4) Eisen en criteria (civiel)technische aannemer**

De (civiel)technische aannemer die het werk voorbereidt en uitvoert dient minimaal in het bezit te zijn van een geldig ISO 9001:2008 kwaliteitssysteemcertificaat dat betrekking heeft op de aard van het werk en aantoonbare ervaring in het voorbereiden en uitvoeren van vergelijkbare UAV- GC werken

#### **5) Begeleiding en toezicht werkzaamheden:**

De private ontwikkelende partij stelt één aanspreekpunt aan die aantoonbare ervaring heeft met de begeleiding van UAV-GC 2005 contracten en op elk onderdeel van het werk de behaalde kwaliteit toetst aan de gestelde eisen.

De gemeente Weesp houdt zich het recht voor onaangekondigd toezicht op de werkzaamheden uit te voeren. De ontwikkelaar verleent hieraan zijn medewerking zonder voorbehoud.

#### **6) Overdracht**

Het gebied dient opgeleverd en overgedragen te worden volgens de gestelde voorwaarden van de UAV-GC 2005 en het PvE-rood, hoofdstuk 12 Overdracht.

#### **7) Overige zaken**

Alle werkzaamheden die voortkomen uit dit programma van eisen worden door en voor rekening van de private ontwikkelende partij uitgevoerd. Afwijkingen hierop zijn uitdrukkelijk in dit PvE of de SUOK opgenomen.

De plannen worden getoetst op compleetheid, degelijkheid, beheer- en onderhoudskosten, veiligheid, bereikbaarheid, comfort, aanzien, leefbaarheid en milieu.

Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de gestelde voorwaarden van het PvE-rood, H13 Overige zaken.

### PvE Grijs - BDP

Aanbevelingen uit handboek wegontwerp  
CROW publicatie 164c en publicatie 203



Classificatie	Gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom	
	Wegtype I 2x2	Wegtype II 1x2
Basiscriteria	dubbelbaansweg, dwarsprofiel met 2x2 rijstroken ↓ ↓ ↑ ↑	enkelbaansweg, dwarsprofiel met 2x1 rijstrook ↓ ↑
Rijbaanindeling	80 km/uur	80 km/uur
Maximum snelheid	ca. 7.200-8.000 pae/h (1.800-2.000 pae/h per rijstrook)	ca. 2.800-3.200 pae/h
Capaciteit per dwarsprofiel onder goede omstandigheden		
Inrichting (ideale profiel)		
Inrichting (ideaal profiel combinatie met fietspad en erftoegangsweg)		
Rijrichtingscheiding	middenberm	doorgetrokken middenstreep (dubbel)
Kantmarkering	onderbroken streep (3-3)	onderbroken streep (3-3)
Kruispunten	gelijkvloers	gelijkvloers
Overige verkeer	gescheiden van rijbaan	gescheiden van rijbaan

Classificatie	Gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom	
	Wegtype II 1x2	Wegtype II 1x2
Basiscriteria	enkelbaansweg, dwarsprofiel met 2x1 rijstrook ↓	enkelbaansweg, dwarsprofiel met 2x1 rijstrook ↓ ↑
Rijbaanindeling	50 km/uur	70 km/uur
Maximum snelheid	-	-
Capaciteit per dwarsprofiel onder goede omstandigheden		
Inrichting (Ideale profiel)		
Rijrichtingscheiding	doorgetrokken middenstreep (dubbel)	fysieke rijbaanscheiding middenberm 0,50-1,00m
Kantmarkering	onderbroken streep (3-3)	onderbroken streep (3-3)
Beperking verkeer	geen fietsers en voetgangers op de rijbaan, bromfietzers wel	geen bromfietzers, fietsers en voetgangers op de rijbaan
Beperking voorzieningen	- - -	Geen parkeervoorzieningen als stroken, haven en vakken. Geen trottoirs direct langs de rijbaan
Effecten inrichting met 2x2 rijstroken	n.v.t.	Aan weerszijden wordt een rijstrook van 3,25m toegevoegd

Michael Burghardt

2008-12-12



## **Bijlage 3 Taxatierapport Inbrengwaarde Bloemendalerpolder**

---

## TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde Bloemendalerpolder

**Opdrachtgever**

Gemeente Weesp

**Kenmerk**

1875.1-T1d1/fs/a

**Taxateurs**

T.A. (Bertold) te Winkel

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

**Datum**

26 april 2016

**Status**

Definitief



**Titel** : Taxatierapport Inbrengwaarde Bloemendalerpolder

**Opdrachtgever** : Gemeente Weesp

**Kenmerk** : 1875.1-T1d1

**Taxateurs** : ir. T.A. te Winkel MRICS RTsv RMT  
: ir. F.C.L.G. Schavemaker

**Datum** : 26 april 2016

**Status** : Definitief

Gloudemans  
Hintham 117c  
5246 AE Rosmalen  
Postbus 455  
5240 AL Rosmalen  
T 073 641 33 12  
F 073 643 03 98  
I gloudemans.nl

---

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Opdracht .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Opdrachtgever.....	4
1.2.	Opdrachtnemer.....	4
1.3.	Taxateurs.....	4
1.4.	Opdrachtverstrekking .....	4
1.5.	Onafhankelijkheid .....	5
1.6.	Doel van de taxatie.....	5
1.7.	Taxatiemethode.....	5
1.8.	Te taxeren belang .....	5
1.9.	Taxatiebasis .....	5
1.10.	Stukken.....	6
1.11.	Opname.....	6
1.12.	Peildatum.....	6
1.13.	Reactie van opdrachtgever .....	6
1.14.	Aansprakelijkheid .....	6
1.15.	Algemene voorwaarden .....	6
<b>2.</b>	<b>Algemene en bijzondere uitgangspunten .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Algemene uitgangspunten.....	7
2.1.1.	Titelonderzoek.....	7
2.1.2.	Toestand van bodem en grondwater .....	7
2.1.3.	Bestemmingsplaninformatie.....	7
2.1.4.	Publiekrechtelijke beperkingen .....	7
2.1.5.	Valuta en omzetbelasting.....	7
2.2.	Bijzondere uitgangspunten.....	7
<b>3.</b>	<b>Omschrijving van de onroerende zaak.....</b>	<b>8</b>
3.1.	Omschrijving per eigenaar .....	8
3.2.	Bestemming van de onroerende zaak .....	8
	Vigerend bestemmingsplan Zuidelijk deel (gemeente Weesp).....	8
<b>4.</b>	<b>Waardering.....</b>	<b>10</b>
4.1.	Wettelijk kader .....	10
4.2.	Complex .....	10
4.2.1.	Afbakening .....	10
4.2.2.	Begrenzing complex .....	11
4.3.	Bijzondere geschiktheid .....	14
<b>5.</b>	<b>(Referentie)transacties.....</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Bepaling van de marktwaarde.....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Conclusie .....</b>	<b>23</b>
7.1.	Waardering.....	23
7.2.	Controle .....	23
7.3.	Finale waardering.....	24
<b>8.</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>25</b>

---



---

## 1. Opdracht

### 1.1. Opdrachtgever

<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Weesp
<b>Contactpersoon</b>	De heer M. Tromp
<b>Adres</b>	Postbus 5099
<b>Postcode</b>	1380 GB
<b>Plaats</b>	WEESP
<b>Telefoon</b>	0294 491 391
<b>E-mail</b>	mtromp@weesp.nl

---

### 1.2. Opdrachtnemer

<b>Opdrachtnemer</b>	Gloudemans
<b>Contactpersoon</b>	De heer T.A. te Winkel
<b>Adres</b>	Postbus 455
<b>Postcode</b>	5240 AL
<b>Plaats</b>	ROSMALEN
<b>Telefoon</b>	073 641 33 12
<b>E-mail</b>	btewinkel@gloudemans.nl

---

### 1.3. Taxateurs

<b>Taxateurs</b>	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
------------------	---

ir. F.C.L.G. Schavemaker, taxateur

---

### 1.4. Opdrachtverstrekking

Per brief d.d. 26 september 2014 heeft opdrachtnemer een offerte opgesteld voor het opstellen van onderhavige taxatie. Naar aanleiding van deze offerte heeft opdrachtgever opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Op 10 maart 2016 heeft opdrachtgever opdracht verstrekt tot het actualiseren van de taxatie.

### 1.5. Onafhankelijkheid

Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

### 1.6. Doel van de taxatie

De gemeente Weesp heeft de taxateurs verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Bloemendalerpolder.

### 1.7. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode, alsmede met de residuele waardebepalingsmethode.

### 1.8. Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik en/of pacht is.

### 1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren de taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie. Op basis van het voornoemde artikel en jurisprudentie zijn taxateurs van mening dat de definitie van de werkelijke waarde gelijk is aan de definitie van de marktwaarde.

Derhalve is voor het begrip werkelijke waarde aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

*“Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”*

**1.10. Stukken**

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. akte(n) van levering die betrekking hebben op de genoemde referentie-transacties
- c. tekening
- d. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.2 van dit rapport
- e. Het ontwerpexploitatieplan Bloemendalerpolder van de gemeente Weesp met de bijbehorende documenten

**1.11. Opname**

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 12 november 2014 middels een geveltaxatie opgenomen. Eventuele eigenaren en/of gebruikers zijn derhalve niet gehoord. Aanvullend heeft op 4 maart 2016 een opname plaatsgevonden van de percelen die aan het exploitatiegebied zijn toegevoegd.

**1.12. Peildatum**

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum 4 maart 2016.

**1.13. Reactie van opdrachtgever**

Op 18 december 2014 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 23 juli 2015 is een aangepast concepttaxatierapport verzonden aan opdrachtgever. Op 8 maart 2016 heeft opdrachtgever opdracht verstrekt tot het actualiseren van de raming, rekening houdende met de wijzigingen in het exploitatiegebied. Op 26 april 2016 hebben taxateurs een geactualiseerd rapport naar opdrachtgever verzonden.

**1.14. Aansprakelijkheid**

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

**1.15. Algemene voorwaarden**

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

---

## 2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

### 2.1. Algemene uitgangspunten

#### 2.1.1. Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 g staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft, heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn die een wezenlijk zware belasting betekenen.

#### 2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen, behoudens daar waar in het rapport anders staat vermeldt.

#### 2.1.3. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast is voor zover de bestemmingsplannen niet digitaal zijn te raadplegen, gebruik gemaakt van de door de gemeente toegezonden. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

#### 2.1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

#### 2.1.5. Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

### 2.2. Bijzondere uitgangspunten

Aangezien de peildatum van de exploitatieopzet 1 januari 2016 is, heeft opdrachtgever verzocht om deze datum aan te houden voor het prijspeil.

### 3. Omschrijving van de onroerende zaak

#### 3.1. Omschrijving per eigenaar

Aangezien de onroerende zaak grotendeels onbebouwde agrarische gronden betreft, worden deze in het taxatierapport niet nader omschreven. Uitzondering hierop vormen de twee bebouwde percelen in het plangebied die zijn gelegen in het exploitatiegebied.

#### 3.2. Bestemming van de onroerende zaak

##### Vigerend bestemmingsplan Noordelijk deel (gemeente Muiden)

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Muiden, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 19 juni 2014.



Fragment verbeelding

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "agrarisch gebied met waarden". Daarnaast blijkt uit het bestemmingsplan dat er een geluidszone voor industrie ligt in de Noordwesthoek van het perceel. Tevens loopt er een hoogspanningsleiding over het plangebied. De gronden in het westen betreffen tevens zoekgebied voor watercompensatie (in verband met de aanleg van de A1).

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan Landelijk gebied wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

##### Vigerend bestemmingsplan Zuidelijk deel (gemeente Weesp)

Dit deel van de onroerende zaak valt onder de werking van het "uitbreidingsplan in onderdelen" uit 1952. In 1976 en 1986 zijn partiële herzieningen vastgesteld. Zoals op het hiernaast afgebeelde fragment van het uitbreidingsplan in onderdelen blijkt, voorzag het plan alleen maar in bebouwing in het zuidoostelijke deel.



Fragment verbeelding

Door de gemeente Weesp is op 6 maart 2014 een voorbereidingsbesluit genomen voor het deel van het plangebied dat binnen haar gemeentegrenzen is gelegen.

Dit houdt in dat op dit moment eventuele aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die passen binnen het uitbreidingsplan 1952 kunnen worden aangehouden.

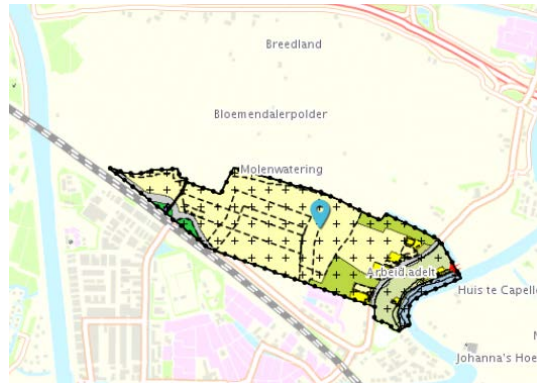
### Ontwerpbestemmingsplan

Op 22 april 2015 is het ontwerpbestemmingsplan “Bloemendalerpolder” door de gemeente Muiden ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan voorziet in een groot woongebied, met een recreatieve bestemming aan de rand. Per gelijke datum is tevens het ontwerpbestemmingsplan “Bloemendalerpolder” van de gemeente Weesp ter inzage gelegd.

Als gevolg van de gemeentelijke fusie is het bestemmingsplan Bloemendalerpolder thans één bestemmingsplan geworden.



Fragment verbeelding Bloemendalerpolder gem. Muiden



Fragment verbeelding Bloemendalerpolder gem. Weesp

## 4. Waardering

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

### 4.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kavels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn, net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een ontheingingsbesluit is genomen of die op ontheingingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet.

### 4.2. Complex

#### 4.2.1. Afbakening

In artikel 40b lid 2 Ontheingingswet is bepaald dat bij de bepaling van de waarde dient te worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. Daarbij dienen het werk waarvoor onteigend wordt en de plannen voor dat werk te worden weggedacht (artikel 40c Ontheingingswet).

Tot de weg te denken plannen behoort echter niet het bestemmingsplan. Hierop vormt een uitzondering, wanneer het bestemmingsplan in zoverre slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt mogelijk moet maken (Staat/Van der Eijk, HR 9 juli 2010, NJ 2010/632). Van een dergelijk bestemmingsplan is hier echter geen sprake. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet moet worden weggedacht, en dat van deze uitzondering geen sprake is.

Volgens artikel 40d lid 1 van de Ontheingingswet moet bij de bepaling van de werkelijke waarde daarnaast rekening gehouden worden met:

- ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, die it de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaken, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
- alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken (artikel 40d lid 2 Ontheingingswet).

Voor de Bloemendalerpolder betekent het voorgaande, dat bij de taxatie rekening zal moeten worden houden met de feiten en omstandigheden waarop een redelijk handelend koper en verkoper zich bij een verkoop in het vrije commerciële verkeer baseren. Dit is ook het voornemen van de overheid tot ontwikkeling en het voorbereiden van een bestemmingsplan voor onder meer woningbouw en natuur. Zoals gezegd mogen deze plannen niet worden weggedacht. Uit de planvorming blijkt, dat er sprake is van een plangebied, dat bestaat uit een deel aan de noord- en westzijde dat overwegend wordt bestemd voor natuurdoeleinden en een deel aan de zuid- en oostzijde dat overwegend bestemd wordt voor woningbouw. Voor de beantwoording van de vraag, in hoeverre deze toekomstige invulling van de gronden in het bestemmingsplangebied van belang is voor de waardering, is het van belang in hoeverre de in de Bloemendalerpolder gelegen gronden deel uitmaken van één of enkele complexen als bedoeld in artikel 40d van de Ontheingingswet. Daarom wordt hieronder ingegaan op de begrenzing van het complex.

#### 4.2.2. Begrenzing complex

Gezien de hiervoor gegeven definitie van het begrip “complex” gaat het er niet om of een bepaald gebied als afzonderlijk complex in exploitatie had kunnen worden gebracht, maar gaat het om de vraag of dat werkelijk gebeurt, is gebeurd of gaat gebeuren. Daarmee hangt samen dat een complex kan bestaan uit meerdere onderdelen die ook zelfstandig te exploiteren zijn. Verwezen wordt naar “Telders nieuw voor oud: schadeloosstelling voor ontheinging, nummer 447 (pag. 74)”:

*“Ook als een (bestemmings)plan al voor een (groot) deel gerealiseerd is, kan grond die ter afronding van een project moet worden verworven nog worden beschouwd als een deel van het complex, mits sprake is van een continuïteit in die realisatie.”.*

En ook nummer 454 (pag. 77):

*“Een complex volgens artikel 40 d “de in één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken” (E. van der Schans, “Complexen en complicaties”, BR 1995, pag. 893) behoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied; gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is evenmin vereist”.*

Niet gelijktijdige exploitatie is alleen mogelijk, indien onderdelen van een plan zelfstandig in exploitatie kunnen worden genomen. Dat gelijktijdige exploitatie niet is vereist, betekent derhalve dat een complex heel goed kan bestaan uit onderdelen die ook zelfstandig in exploitatie hadden kunnen worden genomen.



Illustratief in dit verband is het arrest Van der Voort/Maarheze (HR 14 oktober 1992, NJ 1993/557). Door de Rechtbank was overwogen (overwegingen zijn kenbaar uit de bijbehorende conclusie van de A.G. Moltmaker sub 2.3.3):

*“Het bestemmingsplan “Bruine Akkers” is als geheel in exploitatie gebracht. Dat zulks gefaseerd is gebeurd en dat het overblijvende en het onteigende tezamen met nog enkele percelen als laatste aan de beurt zijn betekent geenszins dat niet meer kan worden gesproken van één complex. Daarvoor is niet vereist dat het gehele plangebied op hetzelfde moment in exploitatie wordt gebracht. Met andere woorden: het is niet noodzakelijk dat overal tegelijk werkzaamheden worden begonnen.*

*Dat is natuurlijk niet de praktijk. Het onteigende en het overblijvende tezamen vormen geen zelfstandig exploiteerbaar gebied. Daarvoor is nog aangrenzende grond noodzakelijk. En dat met die aangrenzende grond een zelfstandig te exploiteren gebied bestaat betekent niet dat er dan ook sprake is van een zelfstandig complex”.*

De advocaat-generaal achtte deze beslissing in overeenstemming met de rechtspraak en dat advies werd door de Hoge Raad ook gevolgd.

Een arrest waarin de begrenzing van het complex een beslissende rol speelde bij de waardering van de onteigende gronden betrof de Verlengde Euregioweg nabij Almelo (HR 11 juli 2008, LJN: BD2407). Deze weg vervulde enerzijds een regionale verkeersfunctie en diende anderzijds ter ontsluiting van nieuwe woonwijken. De rechtbank overwoog in navolging van de door haar benoemde deskundige dat, hoewel tussen de verkeersbestemming en de woonbestemmingen een duidelijke koppeling bestond, het ten behoeve van de Euregioweg vastgestelde uitwerkingsplan als een afzonderlijk complex beschouwd moest worden. De Hoge Raad achtte dit oordeel in hoge mate feitelijk en liet het daarom in stand. In zijn conclusie overweegt de advocaat-generaal dat de wijze waarop de verwezenlijking van onderdelen van een plan wordt gefinancierd een belangrijk element vormt bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een complex. De overheid kan derhalve ten aanzien van de begrenzing van het complex keuzes maken, en dit acht de advocaat-generaal tot op zekere hoogte ook aanvaardbaar.

In dit geval blijkt uit de Uitwerking Bloemendalerpolder/KNSF-terrein van het Streekplan Noord-Holland-Zuid, door GS vastgesteld op 19 december 2006, dat er voor de ontwikkeling van het gebied een aantal beleidskaders bestaan:

1. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat de integrale gebiedsontwikkeling van de provincie Noord-Holland en de gemeenten Muiden en Weesp erbij gebaat is wanneer het gebied als één geheel ontwikkeld kan worden. Dit wordt bevorderd met een eenduidig ruimtelijk rijksbeleid. De grens van het Groene Hart wordt daarom zo aangepast dat het gebied daarvan niet langer deel uitmaakt. Dit neemt niet weg dat in de voorgestelde gebiedsontwikkeling ten minste tweederde deel van de Bloemendalerpolder een duurzaam groen en recreatief aantrekkelijke invulling moet krijgen.
2. In het Streekplan Noord-Holland Zuid van 2003 is opgenomen dat de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder plaatsvindt in samenhang met een blauwgroene, op recreatie gerichte, ontwikkeling van de Diemerscheg, de herstructurering van het aangrenzende terrein van de KNSF en de ontwikkeling van nieuwe weginfrastructuur en/of verbreding van de A1.

3. In de genoemde uitwerking van 19 december 2006 wordt aangegeven dat het groen/blauwe raamwerk conform de Nota Ruimte minimaal tweederde van de Bloemendalerpolder inclusief de Gemeenschapspolder-Oost bedraagt. Minimaal 210 ha maar als doel een oppervlakte van 330 ha wordt als 'strategisch groen' ingericht met voldoende daarbij passende recreatieve gebruiksmogelijkheden en bestaat uit grote eenheden. Het groen/blauwe raamwerk wordt vooruitlopend op de woning- en kantorenbouw gerealiseerd.

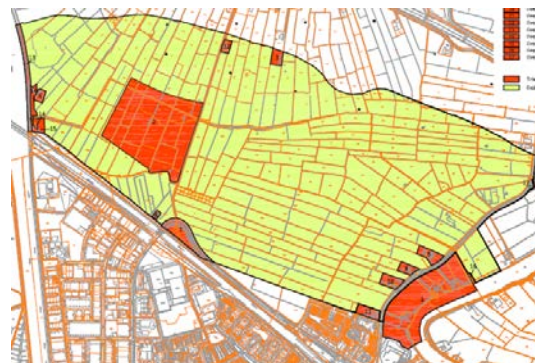
Uit de Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst Bloemendalerpolder (ook te noemen SUOK) blijkt dat de totale gebiedsontwikkeling uit de volgende onderdelen bestaat:

- a. De gebiedsontwikkeling met onder meer woningbouw, waarvoor het Consortium van private partijen verantwoordelijk is. Dit wordt in de SUOK gedefinieerd als het exploitatiegebied.
- b. Een zoekgebied voor de mogelijke ontwikkeling van een verbinding tussen bestaand Weesp en de Bloemendalerpolder.
- c. De noodzakelijke maatregelen aan waterkeringen ten behoeve van de waterveiligheid.
- d. De inpassing van de nieuwe rijksweg A1 met alle bijbehorende aanpassingen aan kabels en leidingen en natuur- en watercompensatie door Rijkswaterstaat inclusief de ontwikkeling en realisatie van het Strategisch groenblauw aan de noordzijde van de nieuwe rijksweg A1.

Voor onderdeel a van deze totale gebiedsontwikkeling is een consortium van private partijen verantwoordelijk voor de uitvoering. In de SUOK is dit deelgebied gedefinieerd als het exploitatiegebied.

Naast bovenstaande "historische" documenten hebben ondergetekenden tevens naar het exploitatieplan gekeken. In het exploitatieplan valt immers te lezen op welke wijze de kosten en baten in het exploitatiegebied worden omgeslagen. Uit het exploitatieplan volgt dat er sprake is van één exploitatiegebied. De begrenzing hiervan is weergegeven in de hiernaast staande kaart.

Gelet op de ruimtelijke en functionele samenhang, alsmede de wijze waarop de baten en lasten worden omgeslagen komen ondergetekenden dan ook tot de conclusie dat de onroerende zaak één complex betreft.



exploitatiegebied

### 4.3. Bijzondere geschiktheid

Zoals eerder omschreven dienen op grond van artikel 40c van de Ontheffingswet het werk waarvoor ontheffend wordt en de plannen voor dat werk te worden weggedacht (artikel 40c Ontheffingswet). Dit betekent niet, dat de ligging in één complex betekent dat alle gronden dezelfde waarde hoeven te hebben. Aan een stuk grond dat deel uitmaakt van een complex als bedoeld in artikel 40d van de Ontheffingswet, kan een afwijkende waarde worden toegekend dan de complexwaarde volgens dit artikel, indien de bijzondere ligging of hoedanigheid ervan de waarde zodanig beïnvloedt dat bij een onderstelde verkoop ervan in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en verkoper, een hogere of lagere prijs tot stand zou komen dan de complexwaarde. Bij de beantwoording van de vraag in hoeverre dat in een concreet geval zo is, mag geen rekening worden gehouden met de bestemming die juist voor dit stuk grond in het bestemmingsplan is aangewezen, nu dat onverenigbaar zou zijn met het egalisatiestelsel van artikel 40d.<sup>1</sup>

Het arrest van de Hoge Raad is in het bijzonder van belang, omdat de waardeverschillen van grond om andere redenen dan de daaraan aangegeven bestemming aan bod komt. De Hoge Raad aanvaardt immers dat sprake kan zijn van grond met een bijzondere ligging of hoedanigheid die de waarde van grond kan beïnvloeden.

Deskundigen zijn daarom nagegaan of er in het complex sprake is van gronden met bijzondere ligging of hoedanigheid ervan die de waarde zodanig beïnvloedt dat bij een onderstelde verkoop ervan in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en verkoper, een hogere (of lagere) prijs tot stand zou komen dan de complexwaarde. Over het voorgaande overwegen wij als volgt:

- Het is aannemelijk dat de rode ontwikkelingen zullen aansluiten aan de bestaande bebouwing van de woonkern Weesp, gelet op het feit dat hier al enige woonbebouwing aanwezig is, een bestaande weg met woonbebouwing (Weesperweg) gehandhaafd blijft, en het feit dat dit het best aansluit op de bestaande woonbebouwing.
- Dit wordt versterkt door het feit dat het plangebied door zowel het huidige als door het nieuwe tracé van de rijksweg A1 wordt afgesneden van de woonkern Muiden. De gronden nabij de kern van Weesp aan de zuidoostzijde van het complex hebben daarom een gunstiger ligging dan de gronden aan de noord- en westzijde.
- Het feit dat het nieuwe tracé van de rijksweg A1 inmiddels bekend is<sup>2</sup>. Dit tracé ligt buiten de te taxeren gronden. Een redelijk handelend koper houdt er rekening mee dat het niet mogelijk is woningen langs de rijksweg te bouwen zonder het treffen van geluidwerende voorzieningen<sup>3</sup>. Dit betekent dat de ligging van deze gronden door deze akoestische beperkingen minder gunstig is dan de overige tot het complex behorende gronden.
- Het feit dat er een hoogspanningsverbinding is gelegen ten zuiden van het nieuwe Tracé van de A1. De afstand tussen de weg en de zone behorende bij de hoogspanningsleiding bedraagt maximaal 180 m<sup>1</sup>. Gelet op de kosten van de geluidwerende voorzieningen van de weg, alsmede ligging van de hoogspanningsleiding, zal een redelijk handelend koper er rekening mee houden dat in de kosten om in deze "tussenzone" woningbouw te realiseren niet in verhouding staan tot de te bebouwen oppervlakte, zeker niet gelet op de ruimte die in het gehele exploitatiegebied beschikbaar is. Opgemerkt wordt dat het planologisch wel mogelijk is om deels binnen de invloedssfeer van de hoogspanningsverbinding te bouwen.

<sup>1</sup> HR 15 april 2011 09/04564, LJN: BP 2316 (Janssen/Venray), Tijdschrift voor Bouwrecht, TBR 2011/140 nr 8, augustus 2011.

<sup>2</sup> Volgens de planning zal het nieuwe wegvak in februari 2017 klaar zijn.

<sup>3</sup> Rondom de twee te handhaven woningen dienen geluidwerende maatregelen te worden getroffen. Voor de Noordzijde van het plangebied is het treffen van geluidwerende maatregelen afhankelijk van de verkavelingsopzet.

Gelet op de berichtgeving over de invloed van hoogspanningsleidingen op de gezondheid zal een redelijk handelend koper tevens rekening houden met enige afstand tot deze leiding die groter is dan de wettelijk voorgeschreven afstand.

- Het feit dat er in het complex een strategische groenblauwe opgave ligt van circa 145 ha. Omdat er sprake is van een groenstructuur ten noorden van de 'nieuwe' A1, en een geluidcontour ten zuiden van de rijksweg A1, waar zonder het treffen van nadere voorzieningen geen woningbouw mogelijk is, ligt het voor de hand de groenstructuur (grotendeels) te realiseren direct ten zuiden van de rijksweg A1 onder de geluidcontour.
- Het feit dat er een beperkte woningbouwopgave in het gebied ligt in relatie tot de oppervlakte. In het complex van 307,4 hectare kunnen maximaal 2.750 woningen worden gebouwd. Dit is nog geen 10 woningen per hectare. Vanwege de aanwezige geluidcontour en de ligging van de bestaande kernen ligt het voor de hand de woningbouw meer te concentreren buiten de geluidcontour.
- Het feit dat er in het westen van het plangebied een historische eendenkooi is gelegen. Een redelijk handelend koper zal er rekening mee houden dat deze behouden dient te blijven. Tevens zal hij er rekening mee houden dat er een onbebouwde zone van circa 100 m<sup>1</sup> nodig is voor het aanvliegen van de eenden. Voor de grond om de eendenkooi is daarnaast van belang dat uit de akte van levering d.d. 19 december 2011 (hyp 4 deel 60896/113) blijkt dat het direct aan de eendenkooi grenzende gedeelte cultuurgrond dient te worden omgezet in een waterpartij in het kader van de watercompensatie voor de realisatie en verlegging van de rijksweg A1. Dit zoekgebied is tevens aangegeven op het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".
- Het feit dat er in het noordwesten van het plangebied een geluidszone is gelegen van industrie, waardoor zonder extra maatregelen hierin eveneens geen woningbouw mogelijk is.

Op grond van het voorgaande zijn ondergetekenden van mening dat de gronden aan de noordelijke en westelijke rand van het plangebied ongunstiger zijn gelegen dan de overige gronden in het complex, waardoor deze gronden een lagere waarde vertegenwoordigen dan de overige gronden in het complex. Deze bijzondere ligging hangt niet samen met het bestemmingsplan voor het onderhavige plan dat in procedure zal worden gebracht. De ligging van deze gronden is ongunstiger dan de ligging van de overige gronden in het complex, vanwege de ligging van het nieuwe tracé van de rijksweg A1, de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen, de ligging van een eendenkooi en de noodzakelijke watercompensatie voor de rijksweg A1. Deze zaken zijn geen gevolg van het nieuwe bestemmingsplan op deze locatie, ten behoeve van – een deel van – deze gebiedsontwikkeling.

De gronden aan de zijde van Weesp zijn echter gunstiger gelegen, waardoor deze gronden een hogere waarde hebben (bijzonder geschikt voor woningbouw). Op basis van bovengenoemde factoren hebben ondergetekenden bij het bepalen van de complexwaarde rekening gehouden met de volgende drie delen:



Kaart met globale aanduiding bijzondere geschiktheid

De groene gronden zijn door de ligging minder geschikt voor woningbouw, maar wel bijzonder geschikt voor groen en watercompensatie. De grenzen van de groene zone worden gevormd door een evenredige lijn op 50 m<sup>1</sup> afstand van de hoogspanningsmasten, als zijnde een zone waarin geen bebouwing mogelijk is, en de grens van het zoekgebied voor watercompensatie. Dit omdat een redelijk handelend koper op basis van de omvang van het plangebied er rekening mee zou houden dat door de ligging van het zoekgebied, de eendenkooi en de geluidscontouren het niet aannemelijk is dat in dit gebied ontwikkelingen plaatsvinden.

De rode gronden zijn daarentegen bijzonder geschikt voor woningbouw. Als grens is hierbij aangesloten bij de kenmerkende historische waterloop de Molenwetering, die als natuurlijke grens door het gebied loopt. De overige gronden ontleen hun waarde aan de complexprijs.

Naast de vorengenoemde zaken op basis waarvan de deskundigen tot deze verdeling zijn gekomen, zal een redelijk handelend en denkend koper er ook rekening mee houden dat de gemeente Muiden recent een nieuw bestemmingsplan heeft vastgesteld voor het deel van de gronden dat in haar gemeente is gelegen. Indien rekening wordt gehouden met het feit dat een bestemmingsplan een tijdshorizon heeft van 10 jaar, zal een redelijk handelend en denkend koper op basis van deze informatie er rekening mee houden dat het niet waarschijnlijk is dat deze gronden de komende 10 jaar in ontwikkeling zouden worden genomen. Bij de waardering zal een koper er dan ook rekening mee houden dat de gronden in Weesp eerder aan snede zullen komen. Gelet op het feit dat de grens aan een historische waterloop is gelegen, ligt een overschrijding van deze grens minder voor de hand. De grens is dan ook de meest logische begrenzing voor de gronden met een bijzondere geschiktheid. Een redelijk handelend en denkend koper zal bij de waardering dan ook rekening houden met deze grens.

## 5. (Referentie)transacties

Onderstaande transacties betreffen uitsluitend transacties in de Bloemendalerpolder tussen private partijen, waarbij een gedeelte van onderhavige percelen is gelegen binnen de 'rode' contour en een gedeelte van onderhavige percelen is gelegen buiten de 'rode' contour.

Datum	Plaatselijk bekend	Kadastraal bekend	Oppervlakte	Prijs per m <sup>2</sup>
29-01-2001	Weesperweg	Muiden, E, 190, 191, 192, 193, 1237	10.45.80 ha	€ 21,78
29-08-2001	Weesperweg	Muiden, E, 218, 219, 220 1152, 1234 en 1361	9.08.05 ha	€ 21,78
23-10-2001	Korte Muiderweg	Weesp, B, 58,3490, 3483, 3484, 3908, 3909, 3912	18.79.06 ha	€ 45,01
29-10-2001	Rijksweg	Muiden, E, 166, 167, 169, 170 en 883	4.56.70 ha	€ 23,14
14-11-2001	Rijksweg	Muiden, E, 110, 120, 121 (ged.), 122, 130, 131, 132, 133, 137, 138, 148, 149, 178, 881 (ged.) 1129, 1222, 1304, 1306, 1307, 1311 en 1319	36.08.58 ha	€ 21,53 te vermeerderen met kosten bouwrijp maken
14-11-2001	Rijksweg	Muiden, E, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165 en 1126	10.81.00 ha	€ 23,36 te vermeerderen met kosten bouwrijp maken
07-02-2002	Rijksweg	Muiden, E, 279, 280, 281 en 1165	4.78.70 ha	€ 47,40
17-07-2002	Weesperweg	Muiden, E, 1313 (ged.)	1.37.60 ha	€ 49,47
05-09-2002	Rijksweg / Muiderweg	Muiden, E, 185, 186, 187, 221, 222, 530, 1238 en 3478	14.17.15 ha	€ 57,77
24-10-2002	Weesperweg	Muiden, E, 174, 175, 176, 177, 251, 252, 253, 254, 255, 263, 264, 265, 1156 en 1249	16.42.75 ha	€ 47,17
28-02-2003	Weesperweg <sup>4</sup>	Muiden, E, 1152, 1234, 1361, 220, 219, 218, 1237, 193, 192, 191, 190	19.83.85 ha	€ 26,02

<sup>4</sup> Incl. woonhuis en stal. Aankoop niet gebaseerd op voortzetting agrarisch gebruik.

02-07-2004	Rijksweg / Korte Muiderweg / Bloemendalerweg	Muiden, E, 113, 114, 116, 117, 125, 126, 127, 151, 152, 155, 156, 157, 1127, 1128, 1301, 1303 en Weesp B 97, 3958, 3887, 3778, 3888, 3988, 3480, 3479, 5026 en 3884	48.30.75 ha	€ 29,61
21-05-2005	Korte Muiderweg 53a <sup>5</sup>	Weesp, B, nummer 3514	3.32.15 ha	€ 63,78
09-01-2006	Weesperweg	Muiden, E, 1235	0.96.70 ha	€ 50,00
19-12-2011	Weesperbinnenweg	Diverse percelen voor weg incl. boerenhofstede	Niet bruikbaar	
08-12-2011	Rijksweg <sup>6</sup>	Muiden, E 1482	0.37.78 ha	€ 0,00
31-12-2012	nb <sup>7</sup>	Muiden, E 1241	1.14.80 ha	€ 8,09
05-07-2013	Weesperweg <sup>8</sup>	Muiden, E, 270, 271, 277, 278, 1161,	9.06.60 ha	€ 14,33
27-02-2014	- <sup>9</sup>	Weesp, B, 2812	0.09.00 ha	€ 40,00
27-02-2014	- <sup>10</sup>	Weesp, B, 2811	0.08.65 ha	€ 40,00
14-03-2014	- <sup>11</sup>	Weesp, B, 2813	0.09.15 ha	€ 38,25
24-10-2014	Diverse percelen in het plangebied <sup>12</sup>		62.04.21 ha	€ 4,00
12-01-2016	Korte Muiderweg <sup>13</sup>	Weesp, B, 3490, 5885	14.74.21 ha	€ 73,00
12-01-2016	Korte Muiderweg <sup>14</sup>	Weesp, B, 3490, 5885	14.74.21 ha	€ 107,00

<sup>5</sup> Gebaseerd op een koopovereenkomst van 26 januari 2005. Volgens de akte van levering is de onroerende zaak in bouwrijpe staat bouwrijp geleverd.

<sup>6</sup> Gekocht door de Nederlandse Gasunie om een meet- en regelstation te realiseren. Deze mag geen belemmering vormen voor de eventuele woningbouw. De Gasunie had al een opstalrecht op dit perceel.

<sup>7</sup> Aangekocht voor de nieuwe rijksweg A1, derhalve gelegen buiten het huidige plangebied

<sup>8</sup> Aangekocht voor de nieuwe rijksweg A1, derhalve gelegen buiten het huidige plangebied

<sup>9</sup> Sindsdien verkaveld in zeer kleine stukken en speculatief doorverkocht, waarbij koopsommen werden gerealiseerd tot ruim € 250,00 per m<sup>2</sup>. Deze akte betreft echter de aankoop van het perceel van de oorspronkelijke eigenaar.

<sup>10</sup> Sindsdien verkaveld in zeer kleine stukken en speculatief doorverkocht, waarbij koopsommen werden gerealiseerd tot ruim € 250,00 per m<sup>2</sup>. Deze akte betreft echter de aankoop van het perceel van de oorspronkelijke eigenaar.

<sup>11</sup> Sindsdien verkaveld in zeer kleine stukken en speculatief doorverkocht, waarbij koopsommen werden gerealiseerd tot ruim € 250,00 per m<sup>2</sup>. Deze akte betreft echter de aankoop van het perceel van de oorspronkelijke eigenaar.

<sup>12</sup> Deze transactie tussen twee verschillende overheden (BBL en de provincie Noord-Holland) heeft betrekking op diverse percelen, voornamelijk gelegen aan de rand van het plangebied. Hiertoe behoort o.a. de in het plangebied aanwezige eendenkooi. Tevens is er een kwalitatieve verplichting opgelegd dat de koper de waterberging die noodzakelijk is als gevolg van het verleggen van de A1 zal moeten dulden en beheren, waarvoor geen vergoeding verschuldigd is.

<sup>13</sup> Deze transactie betreft de inbreng van de gronden door een van de partijen in de GEM. De prijs is tot stand gekomen op basis van een koopovereenkomst uit 2007.

<sup>14</sup> Deze transactie betreft de inbreng van de gronden door een van de partijen in de GEM. Uit de voorliggende akte, die op dezelfde dag is gepasseerd, blijkt de onroerende zaak te zijn verkocht voor € 73,00 per m<sup>2</sup>. Deze prijs is gebaseerd op een overeenkomst uit 2007. Op basis van de doorverkoop lijkt het erop dat deze is ingebracht voor de aankoopprijs, vermeerderd met de kosten. Aangezien bij deze transactie vermoedelijke andere aspecten hebben meegespeeld die tot de prijsvorming hebben geleid, is deze transactie naar oordeel van ondergetekenden niet bruikbaar voor het bepalen van de marktwaarde.

---

Met betrekking tot de voornoemde transacties die hebben plaatsgevonden merken deskundigen op dat deze veelal zijn gedateerd en gezien de gewijzigde marktomstandigheden niet meer als een bruikbare referentie voor de huidige waarde kunnen worden beschouwd.



## 6. Bepaling van de marktwaarde

De marktwaarde is bepaald op basis van het volgende stappenplan:

### A. Afbakening complex

1. Het exploitatiegebied zoals opgenomen in het exploitatieplan is naar ons oordeel te beschouwen als een complex. De totale oppervlakte bedraagt circa 292 ha.
2. De bestaande eendenkooi aan de westzijde van het gebied wordt gehandhaafd. Daarom onttrekt de bestaande eendenkooi zich aan het complex. De eendenkooi heeft een oppervlakte van circa 6,5 ha.

### B. Bepaling complexprijs

1. In het verleden van 2001 tot en met 2006 hebben in het gebied bruikbare referentietransacties plaatsgevonden van circa € 21,00 per m<sup>2</sup> tot circa € 73,00 per m<sup>2</sup>. De laatste geschikte referentietransacties liggen rond de € 40,00 per m<sup>2</sup> voor het gebied dat bijzonder geschikt is voor woningbouw.
2. De vergelijkingstransacties zijn grotendeels gedateerd. Daarna heeft er zich vanaf 2008 een economische crisis voorgedaan, waardoor er zich in zijn algemeenheid slechts spaarzaam transacties voordoen. Indien er transacties plaatsvinden is dit veelal tegen een veel lager prijsniveau dan voor 2008.
3. Anderzijds is de huizenmarkt zicht thans aan het herstellen, waarbij in het afgelopen jaar dit herstel ook in de duurdere segmenten heeft voortgezet. Dit heeft mede tot gevolg dat de afzet van nieuwbouwwoningen weer sneller c.q. beter gaat. Deze ontwikkelingen verschillen regionaal. Indien naar de NVM regio, Het Gooi wordt gekeken, waartoe Weesp behoort, blijkt dat het afgelopen jaar 27% meer transacties heeft plaatsgevonden en de prijs met 5% is gestegen. Ten opzichte van de situatie in 2014, waarbij de referentietransacties rond de € 40,00 per m<sup>2</sup> lagen, is de markt dan ook verbeterd. Het afzetrisico is kleiner geworden en de rentekosten bij de ontwikkeling zijn ook lager. Een redelijk handelend en denkend koper zal dan ook op dit moment rekenen met een lagere disconteringsvoet, waardoor de residuele waarde iets kan stijgen.
4. Uit het exploitatieplan blijkt dat de totale opbrengsten in verband met de exploitatie op € 261.823.000,00 geraamd worden (contante waarde). De totale kosten bedragen volgens opgave van het exploitatieplan € 141.175.000. Dit houdt in dat er residueel een bedrag over is voor de verwervingen van € 120.648,00. Bij een te exploiteren oppervlakte van 2.918.081 m<sup>2</sup> resulteert dit in een gemiddeld bedrag van € 41,34 per m<sup>2</sup>.

De taxateurs hebben de uitgangspunten van het exploitatieplan getoetst en deze komen de taxateurs niet onredelijk over. Aangezien een residuele berekening gevoelig is voor de imput, zal iedere residuele berekening die wordt opgesteld een andere uitkomst hebben. Nu de bedragen in het exploitatieplan gebaseerd zijn op concrete ramingen en de ramingen niet onredelijk overkomen, zien ondergetekenden geen aanleiding om een zelfstandige residuele berekening op te stellen. Wel dient rekening gehouden te worden dat een residuele berekening altijd gevoelig is voor de imput en dat er rekening gehouden dient te worden met een bandbreedte op rekenkundige uitkomst.

5. Een redelijk handelend en denkend koper zal er echter rekening mee houden dat in de residuele berekening de risico's van de exploitatie hierin niet zijn meegenomen. Derhalve zal een redelijk handelend en denkend koper een afslag toepassen. Afhankelijk van zijn inschattingen zal deze in de orde van grootte van 10 tot 25% bedragen. Dit resulteert in een waarde tussen de € 37,21 per m<sup>2</sup> en de € 31,01 per m<sup>2</sup>. Dit komt neer op gemiddeld een bedrag van afgerond € 35,00 per m<sup>2</sup> voor alle aankopen.

Geconstateerd wordt dat de referentieprijzen in de Bloemendalerpolder in de periode 2002 tot en met 2016 varieerden tussen globaal € 26,00 en € 73,00 per m<sup>2</sup>. Indien de residuele grondwaarde van gemiddeld afgerond € 35,00 per m<sup>2</sup> hieraan getoetst wordt, zijn wij van oordeel dat een residuele waarde van gemiddeld € 35,00 in relatie tot de gemiddeld betaalde prijzen, alsmede de recente transacties en marktontwikkelingen niet onredelijk voorkomt, gelet op de onzekerheden en afzetrisico's die er in de huidige markt zijn en de bijzondere geschiktheid van delen van het plangebied.

### C. Toetsing aan huidige planinformatie

In artikel 40c van de Onteigeningswet is het volgende bepaald:

#### **Artikel 40c**

*Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door*

**1°** *het werk waarvoor onteigend wordt;*

**2°** *overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;*

**3°** *de plannen voor de werken onder 1° en 2° bedoeld.*

Concreet betekent dit dat het werk waarvoor onteigend wordt en het plan voor het werk waarvoor onteigend wordt moet worden weggedacht. Dit betekent echter niet dat het bestemmingsplan als geheel moet worden weggedacht. Daarom is een analyse gemaakt van het huidige bestemmingsplan als geheel. Hierbij is gekeken naar de groenopgave in het plangebied en de woningaantallen. Uit deze analyse komen de volgende zaken naar voren:

- Van de 324 ha gelegen in het exploitatiegebied, moet circa 145 ha groen en blauw worden gerealiseerd. Dit is een grote groenblauwe opgave.
- In het exploitatiegebied moeten circa 2.750 woningen worden gerealiseerd. Dit is ongeveer 10 woningen per hectare.
- Over het exploitatiegebied ligt een geluidcontour van de toekomstige rijksweg, die ongeveer een deel van het exploitatiegebied/complex beslaat (circa 150 ha). Tevens is hier sprake van een contour van de bestaande hoogspanningsleidingen.
- Om en nabij de eendenkooi vindt watercompensatie plaats voor de toekomstige rijksweg.
- Er is voldoende ruimte om de woningbouwopgave buiten de geluidcontour van de rijksweg te realiseren.

Op basis van de grote groenblauwe opgave en de voor de omvang van het gebied betrekkelijk geringe woningaantallen, zijn wij van oordeel dat een gemiddelde complexprijs van € 35,00 voor deze gronden reëel is.

**D. Bijzondere geschiktheid**

In § 4.3 is reeds onderscheid gemaakt als gevolg van de bijzondere geschiktheid. Wij onderscheiden daarom drie grondwaarden in het complex:

De grondwaarde van de grond buiten de geluidcontour,  
bijzonder geschikt voor woningbouw € 60,00/m<sup>2</sup>

De grondwaarde voor de gronden buiten de geluidcontour  
die niet bijzonder geschikt zijn voor woningbouw en niet bijzonder  
geschikt zijn voor groen € 30,00/m<sup>2</sup>

De grondwaarde van de grond binnen de geluidcontour,  
bijzonder geschikt voor groen/minder geschikt voor woningbouw € 15,00/m<sup>2</sup>

De gronden in en nabij de eendenkooi hebben en houden dezelfde bestemming. Derhalve is het niet mogelijk om voor deze gronden een onteigeningstitel te verkrijgen en ontlenen deze gronden de hoogste waarde aan het huidige gebruik. De gronden vertegenwoordigen echter wel enige waarde als groen binnen groenblauwe opgave. De waarde wordt door deskundigen derhalve gesteld op € 5,00 per m<sup>2</sup>.

Voor de overige agrarische gronden die zijn gelegen in het complex, maar hun agrarische bestemming blijven houden, zijn gewaardeerd op € 6,50 per m<sup>2</sup>. Daarbij is rekening gehouden met de volgende referenties:

Akte	Datum	Oppervlakte	Prijs per m <sup>2</sup>
HYP 4 67346/160	10-12-2015	1.84.18 ha	€ 5,24
HYP4 67497/32	29-12-2015	1.68.54 ha	€ 5,00
HYP4 66706/121	21-8-2015	0.41.85 ha	€ 6,00

Daarnaast is rekening gehouden met de gunstige ligging ten opzichte van de woningen (huiskavels) alsmede de toekomstige ontwikkeling.

## 7. Conclusie

### 7.1. Waardering

Aangezien het bestemmingsplan een uit te werken bestemming betreft, kan er door de eigenaren van de desbetreffende percelen geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden aangevraagd. Aangezien de kosten en opbrengsten op perceelsniveau pas bekend zijn indien de bestemming wordt uitgewerkt, kan op dit moment worden volstaan met een globale raming voor het gehele plangebied. Op het moment dat het plan (gedeeltelijk) wordt uitgewerkt, zal het exploitatieplan structureel herzien moeten worden. Op dat moment zullen de inbrengwaarden van de uitgewerkte percelen eveneens op perceelsniveau moeten worden weergegeven.

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten komen ondergetekenden tot de volgende inbrengwaarde:

Eigenaar	Oppervlakte	Gemiddeld (€/m <sup>2</sup> )	Inbrengwaarde
Totaal SUOK Partners	2.567.400	33,17	€ 85.158.331,00
Totaal Douma	88.369	25,32	€ 2.237.895,00
Totaal Wiscon	2.770	30,00	€ 83.100,00
Totaal Koremans	269	15,00	€ 4.035,00
Totaal Volkstuinders	8.995	60,00	€ 539.700,00
Volker Wessels Vastgoed	33.215	60,00	€ 1.992.900,00
J. Vlug	11.333	60,00	€ 679.980,00
G.S. ter beek	99.085	60,00	€ 5.945.100,00
H.J. Schoenmaker	59.315		€ 1.190.000,00
H. van Wijngaarden	22.145		€ 1.120.000,00
D.W. van Wijngaarden	17.164		€ 1.140.000,00
J.W. van den Bosch	8.021		€ 450.000,00
Totaal	2.918.081	34,45	€ 100.541.041,00

### 7.2. Controle

Zoals in hoofdstuk 6 is beschreven is er residueel, rekening houdende met de risico's in de grondexploitatie, een bedrag beschikbaar van gemiddeld circa € 35,00 per m<sup>2</sup>. Indien de uitkomst op basis van de gehanteerde opsplitsing als gevolg van de bijzondere geschiktheid aan dit gemiddelde wordt getoetst, blijkt dat de gemiddelde waarde van de getaxeerde percelen € 34,45 per m<sup>2</sup> bedraagt, hetgeen in lijn ligt met de eerder genoemde bevindingen. De genoemde afwijking valt binnen deze marge, waardoor zij op basis van deze afwijking geen aanleiding zien om tot een andere waarde te komen.

### 7.3. **Finale waardering**

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak bepaald op afgerond:

€ 100.541.041,00

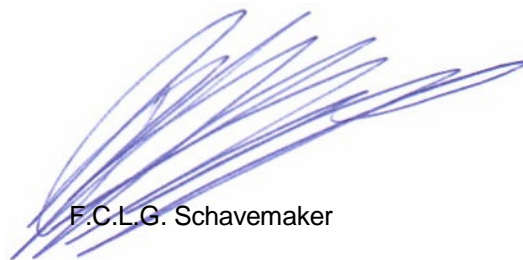
(zegge: honderdmiljoen vijfhonderdeenenvestigduizend eenenveertig euro)

Rosmalen, 26 april 2016

De taxateurs,



T.A. te Winkel



F.C.L.G. Schavemaker

## 8. Bijlagen

1. Toelichting per perceel

## **BIJLAGE 1**

## Toelichting per eigenaar

1.1. **Eigenaar:** Diverse percelen "Volkstuinders"

1.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

<b>gemeente</b>	<b>sectie</b>	<b>nummer</b>	<b>grootte</b>	<b>te taxeren gedeelte</b>
Weesp	B	2805	0.09.35 ha	0.09.35 ha
Weesp	B	2806	0.08.80 ha	0.08.80 ha
Weesp	B	2807	0.09.15 ha	0.09.15 ha
Weesp	B	2808	0.08.80 ha	0.08.80 ha
Weesp	B	2809	0.88.80 ha	0.88.80 ha
Weesp	B	2810	0.08.85 ha	0.08.85 ha
Weesp	B	5646	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5647	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5648	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5649	0.00.55 ha	0.00.55 ha
Weesp	B	5650	0.00.55 ha	0.00.55 ha
Weesp	B	5651	0.00.55 ha	0.00.55 ha
Weesp	B	5652	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5653	0.01.0 ha	0.01.0 ha
Weesp	B	5654	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5655	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5656	0.01.60 ha	0.01.60 ha
Weesp	B	5657	0.01.25 ha	0.01.25 ha
Weesp	B	5658	0.00.80 ha	0.00.80 ha
Weesp	B	5659	0.00.85 ha	0.00.85 ha
Weesp	B	5660	0.01.65 ha	0.01.65 ha
Weesp	B	5661	0.01.25 ha	0.01.25 ha
Weesp	B	5662	0.00.80 ha	0.00.80 ha
Weesp	B	5663	0.00.80 ha	0.00.80 ha
Weesp	B	5664	0.01.60 ha	0.01.60 ha
Weesp	B	5665	0.01.20 ha	0.01.20 ha
Weesp	B	5666	0.01.05 ha	0.01.05 ha



Weesp	B	5667	0.05.30 ha	0.05.30 ha
Weesp	B	2814	0.09.40 ha	0.09.40 ha
Totaal				0.89.95 ha

**1.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een in kleine stukken verkaveld agrarisch perceel.

**1.4. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak is gelegen in het deel van het plangebied dat haar hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid voor woningbouw. De percelen zijn derhalve gewaardeerd op € 60,00 per m<sup>2</sup>.

- 2.1. Eigenaar:** VolkerWessels Vastgoed B.V.  
Ringwade 4  
3439 LM NIEUWEGEIN
- Kennemerland Beheer Grondbank 2 b.v.  
Zenegroenkade 4  
2015 KV HAARLEM

**2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

<b>gemeente</b>	<b>sectie</b>	<b>nummer</b>	<b>grootte</b>	<b>te taxeren gedeelte</b>
Weesp	B	3514	3.32.15 ha	3.32.15 ha

- 2.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel.

- 2.4. Toelichting waardebeoordeling**  
De onroerende zaak is gelegen in het deel van het plangebied dat haar hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid voor woningbouw. De percelen zijn derhalve gewaardeerd op € 60,00 per m<sup>2</sup>.

**3.1. Eigenaar:** Mevrouw J. Vlug  
Getrouwd met de heer J. Swier  
Korte Muiderweg 51  
1382 LN WEESP

**3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

<b>gemeente</b>	<b>sectie</b>	<b>nummer</b>	<b>grootte</b>	<b>te taxeren gedeelte</b>
Weesp	B	2784	0.88.58 ha	0.17.95 ha
Weesp	B	5078	0.85.49 ha	0.85.49 ha
				1.13.33 ha

**3.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel.

**3.4. Ligging**  
De onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied.

**3.5. Toelichting waardebeoordeling**  
De onroerende zaak is gelegen in het deel van het plangebied dat haar hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid voor woningbouw. De percelen zijn derhalve gewaardeerd op € 60,00 per m<sup>2</sup>.

**4.1. Eigenaar:** De heer G. S. ter Beek  
Gehuwd met mevrouw M. H. M. Verkerk  
Korte Muiderweg 55  
1382 LP WEESP

**4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

<b>gemeente</b>	<b>sectie</b>	<b>nummer</b>	<b>grootte</b>	<b>te taxeren gedeelte</b>
Muiden	E	98	1.24.20 ha	1.24.20 ha
Muiden	E	3482	4.05.30 ha	4.05.30 ha
Muiden	E	3508	2.90.00 ha	2.90.00 ha
Muiden	E	3890	2.29.30 ha	1.71.35 ha
Totaal				9.90.85 ha

**4.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel.

**4.4. Ligging**  
De onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied.

**4.5. Toelichting waardebeoordeling**  
De onroerende zaak is gelegen in het deel van het plangebied dat haar hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid voor woningbouw. De percelen zijn derhalve gewaardeerd op € 60,00 per m<sup>2</sup>.

**5.1. Eigenaar:** Wiscon  
Stevinstraat 185  
2587 EE 'S-GRAVENHAGE

**5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

<b>gemeente</b>	<b>sectie</b>	<b>nummer</b>	<b>grootte</b>	<b>te taxeren gedeelte</b>
Muiden	E	1360	0.27.70 ha	0.27.70 ha

**5.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel aan de oever bij de Vecht.

**5.4. Toelichting waardebeoordeling**  
De onroerende zaak is gewaardeerd op €30,00 per m<sup>2</sup>.

- 6.1. Eigenaren:**
- De heer H. M. Douma  
Antonius Matthaesuslaan 22  
3515 AS UTRECHT
- De heer H. F. Douma  
Reyer Anslostraat 69  
3522 DG UTRECHT
- Mevrouw M. H. Douma  
Blokmoeren 7  
4824 JL BREDA
- De heer N. J. Cuperus  
Gehuwd met mevrouw C. M. W. van der Cammen  
Frankenslag 134  
2582 HW 'S-GRAVENHAGE
- Mevrouw J. M. Cuperus  
Willem de Zwijgerstraat 1  
3583 HA UTRECHT
- De heer J. L. A. Cuperus  
Leopoldstraat 18  
2000 ANTWERPEN

**6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

<b>gemeente</b>	<b>sectie</b>	<b>nummer</b>	<b>grootte</b>	<b>te taxeren gedeelte</b>
Muiden	E	79	1.97.10 ha	1.97.10 ha
Muiden	E	82	2.21.10 ha	1.42.95 ha
Muiden	E	83	1.65.00 ha	0.45.05 ha
Muiden	E	86	1.99.90 ha	1.99.90 ha
Muiden	E	1295	3.16.35 ha	2.14.34 ha
Muiden	E	1496	0.84.35 ha	0.84.35 ha
Totaal				8.83.69 ha

- 6.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een aantal agrarische percelen.

- 6.4. Toelichting waardebeoordeling**  
Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat 6.08.24 ha haar hoogste waarde ontleent aan de ligging in het deel dat is gewaardeerd op € 30,00 per m<sup>2</sup>. Daarnaast ontleent 2.75.45 ha haar hoogste waarde aan de ligging in het deel dat bijzonder geschikt is voor de realisatie van groen (€ 15,00 per m<sup>2</sup>).

**7.1. Eigenaren:** De heer J. Koremans  
Gehuwd met mevrouw G.M. van Hoorn  
Papelaan 1  
1398 PL MUIDEN

**7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

<b>gemeente</b>	<b>sectie</b>	<b>nummer</b>	<b>grootte</b>	<b>te taxeren gedeelte</b>
Muiden	E	1509	0.02.69 ha	0.02.69 ha

**7.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel.

**7.4. Toelichting waardebeoordeling**  
De onroerende zaak is gelegen in het deel van het plangebied dat haar hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid voor groen (€ 15,00 per m<sup>2</sup>).

**8.1. Eigenaren:** SUOK-Partners

**8.2. Opmerking**

De SUOK-partners hebben in totaal 2.567.400 m<sup>2</sup> in eigendom. De meeste percelen ontlenen hun hoogste waarde aan de complexprijs van € 30,00 per m<sup>2</sup>. Voor de hieronder genoemde percelen is gekeken in hoeverre deze de hoogste waarde ontlenen aan de complexprijs, dan wel de huidige gebruiksmogelijkheden. Hierbij zijn de percelen opgesplitst naar de economische eenheid.

**8.3. Voormalig agrarisch bedrijf, plaatselijk bekend als Weesperweg 8**

**8.3.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken behorende bij het bedrijf**

<b>gemeente</b>	<b>sectie</b>	<b>nummer</b>	<b>grootte</b>	<b>te taxeren gedeelte</b>
Muiden	E	1237	5.98.20 ha	5.98.20 ha
Muiden	E	193	1.03.00 ha	1.03.00 ha
Muiden	E	192	1.21.90 ha	1.21.90 ha
Muiden	E	191	1.33.00 ha	1.33.00 ha
Muiden	E	190	1.19.70 ha	1.19.70 ha
Muiden	E	1152	0.59.70 ha	0.59.70 ha
Muiden	E	1234	1.20.30 ha	1.20.30 ha
Muiden	E	1361	3.94.25 ha	3.94.25 ha
Muiden	E	220	1.02.60 ha	1.02.60 ha
Muiden	E	219	1.07.40 ha	1.07.40 ha
Muiden	E	218	1.23.80 ha	1.23.80 ha
<b>Totaal</b>				<b>19.83.85 ha</b>

**8.3.2. Foto's**





**8.3.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een traditioneel gebouwde vrijstaande woning met een schuur van circa 850 m<sup>2</sup>, een hooiberg van circa 100 m<sup>2</sup>, alsmede een veldschuur van circa 150 m<sup>2</sup> alsmede een aantal bijbehorende percelen.

**8.3.4. Gebruik**

De onroerende zaak leek tijdens de opname niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik. Dit kan echter niet met zekerheid worden gesteld.

**8.3.5. Ligging**

De onroerende zaak is gelegen in het deel dat is gewaardeerd op basis van de complexprijs.

**8.3.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak is in 2003 aangekocht voor gemiddeld afgerond € 26,00 per m<sup>2</sup>. Voor de waardering per heden is gekeken of de aanwezige opstallen bij een complexprijs van € 25,00 al dan niet door de grond zakken. Uit de berekening blijkt dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs (€ 30,00 per m<sup>2</sup>).

## 8.4. Voormalige sportvelden

### 8.4.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Muiden	E	1233	2.40.30 ha	2.40.30 ha

### 8.4.2. Foto



### 8.4.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestond uit een sportzaal met een afmeting van 50 x 35 meter. De hal was 7 meter hoog. De hal was geschikt voor de grote zaalsporten zoals futsal (zaalvoetbal), handbal, korfbal en hockey. Verder had de hal belijning voor volleybal, tennis en badminton. De sporthal had 5 kleedkamers. Vanuit de horecaruimte was er goed zicht op de sportvloer. De aangrenzende biljartruimte had 3 wedstrijdbiljarts en 2 snookertafels. De sporthal is sinds 1 mei 2014 buiten gebruik gesteld, waarna eind september 2014 de sloop is begonnen. Naast de sporthal waren 5 tennisbanen gelegen.

De naastgelegen bedrijfswoning was tijdens de opname nog niet geamoveerd. Dit betreft een traditioneel gebouwde vrijstaande woning.

### 8.4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft de onroerende zaak nog een sportbestemming met een specifieke bouwaanduiding – 3. Dit houdt in dat er een bedrijfswoning mogelijk is.

### 8.4.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak ligt deels in het woongebied en deels in de groene zone tussen het woongebied en de nieuwe rijksweg A1. Het gehele perceel ligt echter in de zone die door ondergetekenden is gewaardeerd op basis van de complexwaarde.

### 8.4.6. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is in 2009 door de provincie aangekocht in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de Bloemendalerpolder. Aangezien de onroerende zaak reeds is aangekocht en deze ondertussen deels is gesloopt, heeft een toetsing plaatsgevonden van de oorspronkelijke aankoop. De aankoop is door ondergetekenden getoetst en komt niet onredelijk over. De onroerende zaak kan dan ook in de exploitatie worden opgenomen onder de reeds gemaakte kosten.

**8.5. Specificatie overige percelen**

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de overige percelen die in eigendom zijn van de SUOK-partners is de volgende opsplitsing gemaakt:

Omschrijving	Oppervlakte	€/ m2	Waarde
Weg te handhaven	38.262		€ 1,00
Complex 1	625.163	€ 60,00	€ 37.509.780,00
Complex 2	1.171.626	€ 30,00	€ 35.148.765,00
Complex 3	643.319	€ 15,00	€ 9.649.785,00
Eendenkooi	65.000	€ 5,00	€ 325.000,00
Voormalige sportvelden	24.030		€ 2.525.000,00
Totaal	2.567.400		€ 85.158.331,00

**9.1. Eigenaren:** De heer Hendrik Jacob Schoenmaker  
Gehuwd met mevrouw Wilhelmina Dorothea Balder  
Korte Muiderweg 12 / 12a  
1382 LS WEESP

**9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	3767	2.68.40 ha	2.68.40 ha
Weesp	B	4788	3.24.75 ha	3.24.75 ha
Totaal				5.93.15 ha



**9.3. Foto's**



**9.4. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een langgevelboerderij met een mansardekap bouwjaar 1912, met een bebouwd oppervlakte van 430 m<sup>2</sup> (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Naast de woning staat een vrijstaande schuur/hobbyruimte.

**9.5. Vigerende bestemming**

De vigerende bestemming is opgenomen in het "uitbreidingsplan in Onderdelen" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1952 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 april 1953. De gronden zijn hierin bestemd voor agrarische doeleinden. De bebouwing is hierbij gelegen in het bouwblok. Binnen het bouwblok mogen voor het bedrijf benodigde vrijstaande bedrijfswoningen (boerderijen, tuinderswoningen, landarbeiderswoningen) met daarbij behorende, niet voor bewoning dienende agrarische bedrijfsgebouwen.

**9.6. Toelichting waardebeoordeling**

Bij de waardering wordt opgemerkt dat de onroerende zaak slechts beperkt vanaf de openbare weg kan worden opgenomen. De taxateurs hebben dan ook aannamen moeten doen met betrekking tot het feitelijke gebruik, de inrichting en afwerking van de onroerende zaak om tot een raming van de waarde te komen. Op het moment dat er meer informatie beschikbaar komt, wordt aangeraden de raming hierop te actualiseren.

De onroerende zaak (bebouwing) krijgt in het bestemmingsplan Bloemendalerpolder de bestemming Wonen. De overige gronden krijgen de bestemming agrarisch met waarden. Deze gronden zijn derhalve niet te onteigenen, omdat deze bestemming in overeenstemming is met het huidige gebruik. Hierdoor komen de taxateurs niet toe aan de onteigening op basis van de complexprijs. Deze gronden zijn dan ook gewaardeerd op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden, rekening houdende met de gunstige ligging ten opzichte van de toekomstige bebouwing.

- 9.7. Eigenaren:**
- ½ gerechtigde  
De heer Hendrik van Wijngaarden  
Korte Muiderweg 16  
1382 LS WEESP
- ½ gerechtigde  
Mevrouw Jiska Gerarda Ermina Uiterwaal  
Korte Muiderweg 16  
1382 LS WEESP

**9.8. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	3809	1.19.80 ha	1.19.80 ha
Weesp	B	5032	1.01.65 ha	1.01.65 ha
Totaal				2.21.45 ha



### 9.9. Foto's



### 9.10. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit diverse gebouwen. Het hoofdgebouw is in 2003 gebouwd met een bebouwde oppervlakte van circa 266 m<sup>2</sup> en bestaat uit een woning met aangebouwde stal. Daarnaast is in 2008 een stal gebouwd met een oppervlakte van 228 m<sup>2</sup>.

### 9.11. Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is opgenomen in het "uitbreidingsplan in Onderdelen" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1952 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 april 1953. De gronden zijn hierin bestemd voor agrarische doeleinden. De bebouwing is hierbij gelegen in het bouwblok. Binnen het bouwblok mogen voor het bedrijf benodigde vrijstaande bedrijfswoningen (boerderijen, tuinderswoningen, landarbeiderswoningen) met daarbij behorende, niet voor bewoning dienende agrarische bedrijfsgebouwen.

### 9.12. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering wordt opgemerkt dat de onroerende zaak slechts beperkt vanaf de openbare weg kan worden opgenomen. De taxateurs hebben dan ook aannamen moeten doen met betrekking tot het feitelijke gebruik, de inrichting en afwerking van de onroerende zaak om tot een raming van de waarde te komen. Op het moment dat er meer informatie beschikbaar komt, wordt aangeraden de raming hierop te actualiseren.

De onroerende zaak (bebouwing) krijgt in het bestemmingsplan Bloemendalerpolder de bestemming Wonen. De overige gronden krijgen de bestemming agrarisch met waarden. Deze gronden zijn derhalve niet te onteigenen, omdat deze bestemming in overeenstemming is met het huidige gebruik. Hierdoor komen de taxateurs niet toe aan de onteigening op basis van de complexprijs.

Deze gronden zijn dan ook gewaardeerd op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden, rekening houdende met de gunstige ligging ten opzichte van de toekomstige bebouwing.

**10.1. Eigenaren:** De heer Dirk Wouter van Wijngaarden  
Korte Muiderweg 14 / 14a  
1382 LS WEESP

**10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

<b>gemeente</b>	<b>sectie</b>	<b>nummer</b>	<b>grootte</b>	<b>te taxeren gedeelte</b>
Weesp	B	5033	0.00.05 ha	0.00.05 ha
Weesp	B	5031	0.80.40 ha	0.80.40 ha
Weesp	B	5035	0.03.01 ha	0.03.01 ha
Weesp	B	5037	0.88.18 ha	0.88.18 ha
Totaal				1.71.64 ha





### 10.3. Foto's



### 10.4. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een boerderij (1925), met aanbouw, met een totaal bebouwd oppervlakte van 473 m<sup>2</sup>. Een vrijstaand pand (1984) van 180 m<sup>2</sup>, een bijgebouw uit 1969 van 218 m<sup>2</sup>, en een gebouw uit 2006 van 100 m<sup>2</sup>.

### 10.5. Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is opgenomen in het "uitbreidingsplan in Onderdelen" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1952 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 april 1953. De gronden zijn hierin bestemd voor agrarische doeleinden. De bebouwing is hierbij gelegen in het bouwblok. Binnen het bouwblok mogen voor het bedrijf benodigde vrijstaande bedrijfswoningen (boerderijen, tuinderswoningen, landarbeiderswoningen) van maximaal per bedrijf met daarbij behorende, niet voor bewoning dienende agrarische bedrijfsgebouwen.

### 10.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering wordt opgemerkt dat de onroerende zaak slechts beperkt vanaf de openbare weg kan worden opgenomen. De taxateurs hebben dan ook aannamen moeten doen met betrekking tot het feitelijke gebruik, de inrichting en afwerking van de onroerende zaak om tot een raming van de waarde te komen. Op het moment dat er meer informatie beschikbaar komt, wordt aangeraden de raming hierop te actualiseren.

De onroerende zaak (bebouwing) krijgt in het bestemmingsplan Bloemendalerpolder de bestemming Wonen. De overige gronden krijgen de bestemming agrarisch met waarden. Deze gronden zijn derhalve niet te onteigenen, omdat deze bestemming in overeenstemming is met het huidige gebruik. Hierdoor komen de taxateurs niet toe aan de onteigening op basis van de complexprijs. Deze gronden zijn dan ook gewaardeerd op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden, rekening houdende met de gunstige ligging ten opzichte van de toekomstige bebouwing.

- 11.1. Eigenaren:**
- ½ gerechtigde  
De heer Jan Willem van den Bosch  
Korte Muiderweg 632 S  
1382 LT WEESP
- ½ gerechtigde  
Mevrouw Caroline van Wijngaarden  
Korte Muiderweg 632 S  
1382 LT WEESP

**11.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	5034	0.80.00 ha	0.80.00 ha
Weesp	B	5036	0.05.21 ha	0.05.21 ha
Totaal				0.80.21 ha



- 11.3. Omschrijving**
- De te taxeren onroerende zaak betreft een vrijstaande woning gelegen aan de Vecht. De woning is gebouwd in 1960 en heeft een bebouwde oppervlakte van 191 m<sup>2</sup>.

**11.4. Vigerende bestemming**

De vigerende bestemming is opgenomen in het "uitbreidingsplan in Onderdelen" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1952 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 april 1953. De gronden zijn hierin bestemd voor agrarische doeleinden. De bebouwing is hierbij gelegen buiten het bouwblok. Het is taxateurs dan ook niet bekend op welke planologische grondslag deze woning is gevestigd. Mogelijk is er sprake van een verland woonschip. In het kader van de taxatie is echter aangenomen dat de aanwezige opstallen legaal zijn gerealiseerd en mogen worden gebruikt voor burgerbewoning.

**11.5. Toelichting waardebeoordeling**

Bij de waardering wordt opgemerkt dat de onroerende zaak slechts beperkt vanaf de openbare weg kan worden opgenomen. De taxateurs hebben dan ook aannamen moeten doen met betrekking tot het feitelijke gebruik, de inrichting en afwerking van de onroerende zaak om tot een raming van de waarde te komen. Op het moment dat er meer informatie beschikbaar komt, wordt aangeraden de raming hierop te actualiseren.

De onroerende zaak ontleent haar hoogste waarde aan het huidige gebruik.



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**