

ONTWERPEXPLOITATIEPLAN Schokkerhoek

Behorend bij: Ontwerpbestemmingsplan Schokkerhoek

Opdrachtgever

Gemeente Urk

Kenmerk

1973.25-EPd1/rb/me/s

Deskundigen

R.A.K.M. (Robbin) Bouten

M. (Marloes) Elkink

Datum

29 november 2016

Status

Definitief



Titel	: Exploitatieplan Schokkerhoek
Opdrachtgever	: Gemeente Urk
Kenmerk	: 1973.25-EPd1/rb/me/s
Deskundigen	: ir. R.A.K.M. Bouten M. Elkink MSc
Datum	: 29 november 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

1973.25-EPd1/rb/me/s

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING	6
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding Exploitatieplan	6
1.2. Koppeling met bestemmingsplan ‘Schokkerhoek’.....	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. Exploitatiegebied.....	8
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	8
2.2. Grondgebruik.....	9
3. Eigendomssituatie.....	10
3.1. Te verwerven gronden	10
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	11
4.1. Bouwrijp maken.....	11
4.2. Nutsvoorzieningen.....	11
4.3. Woonrijp maken.....	11
5. Eisen en regels exploitatieplan	13
5.1. Werken en werkzaamheden.....	13
5.2. Fasering en koppelingen	14
5.3. Voorgenomen grondgebruik.....	17
5.4. Sociale woningbouw.....	17
5.5. Particulier opdrachtgeverschap.....	18
5.6. Afwijken van de regels van het exploitatieplan	18
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	19
1. Exploitatieopzet.....	19
1.1. Aanduiding van het tijdvak	19
1.2. Aanduiding van de fasering.....	19
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	21
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	22
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	25
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	27
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	31
4. Herziening en afrekening exploitatieplan.....	32
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	32
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	32
DEEL C: REGELS.....	33

1.	Begrippen.....	33
2.	Werken en werkzaamheden.....	35
3.	Locatie-eisen.....	38
	3.1. Fasering.....	38
	3.2. Koppelingen.....	38
	3.3. Sociale woningbouw.....	40
	3.4. Particulier opdrachtgeverschap.....	41
4.	Slotregel	42

Bijlagen bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 'Grondgebruik', de datum 25-09-2016 (kenmerk: 883.303.00)
2. Kaart 'Eigendommenkaart', de datum 2-11-2016 (kenmerk: EXP2016SCH-0101)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Taxatierapport inbrengwaarden
2. Exploitatieopzet
3. Plankostenscan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
4. Onderbouwing kosten grondwerken en aanleg voorzieningen in het gebied
5. Onderbouwing toerekening bovenwijkse investeringen en bovenplanse kosten

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatieplangebied', de datum 2-11-2016 (kenmerk: kaart 1 EXP2016SCH-0101)
2. Handboek openbare ruimte, gemeente Urk
3. Peilenplan Schokkerhoek de datum 28-10-2016
4. Dwarsprofielen Schokkerhoek de datum 28-10-2016
5. Inkoop- en aanbestedingsbeleid, gemeente Urk
6. Kaart 'Fasering', datum 2-11-2016 (kenmerk: kaart 3 EXP2016SCH-0101)
7. Kaart 'Sociale woningbouw' de datum 2-11-2016 (kenmerk: kaart 4a EXP2016SCH-0101)
8. Kaart 'Particulier opdrachtgeverschap', de datum 2-11-2016 (kenmerk: kaart 4b EXP2016SCH-0101)
9. Algemene Verkoopvoorwaarden, gemeente Urk

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Wro") dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan 'Schokkerhoek'. Het Bestemmingsplan 'Schokkerhoek' maakt de realisatie van de gebiedsontwikkeling Schokkerhoek planologisch mogelijk.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Bro") bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien geen sprake is van een zelfstandig te realiseren aangewezen bouwplan, het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie-eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen (artikel 6.2.1a Bro).

De gronden in het Exploitatiegebied zijn, op enkel een gedeelte bestaande openbare ruimten na, in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan Schokkerhoek een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Schokkerhoek vast te stellen.

1.2. Koppeling met bestemmingsplan 'Schokkerhoek'

Het onderhavige Exploitatieplan Schokkerhoek behoort bij het Bestemmingsplan 'Schokkerhoek' en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Schokkerhoek te ontwikkelen tot woongebied met voorzieningen en (lichte) bedrijvigheid, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan 'Schokkerhoek' en het onderhavige Exploitatieplan Schokkerhoek kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatiegebied Schokkerhoek, die in eigendom zijn van de gemeente, betreffen bestaande openbare ruimten en blijven openbare ruimten in eigendom van de gemeente.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** Schokkerhoek bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan Schokkerhoek verwerkt.

In deel A Toelichting worden in de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie-eisen van dit Exploitatieplan Schokkerhoek.

In deel B Exploitatieopzet is de exploitatieopzet opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Schokkerhoek zal plaatsvinden. Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied Schokkerhoek opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan Schokkerhoek aan de orde.

In deel C Regels zijn in hoofdstuk 1 de gebruikte begrippen in dit Exploitatieplan opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 3 bevat de nadere locatie-eisen voor koppeling, fasering, sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. In dit geval is het Exploitatiegebied kleiner dan het bestemmingsplangebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Schokkerhoek en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het verkavelingsplan, dat is opgesteld voor het Bestemmingsplan 'Schokkerhoek'. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de Exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B van dit Exploitatieplan.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied kenmerkt zich door de bijzondere situering ten opzichte van het landschap en de woonkern Urk. Schokkerhoek is gelegen aan de zuidoostzijde van Urk, op circa 3 kilometer van het oude dorpscentrum op Urk. Aan de westzijde wordt het plangebied van het bedrijventerrein 'Zwolse hoek' gescheiden door de Zuidermeertocht. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan het landelijk gebied en is het onder andere begrensd met de Karel Doormanweg en Domineesweg. Ten noorden van het plangebied ligt het woongebied 'Oranjewijk', van het plangebied gescheiden door de Urkerweg en de Urkervaart.

Het Exploitatiegebied wijkt af van het bestemmingsplangebied. Het Exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied vanwege:

- een aantal percelen met bestaande woningen: op de percelen van deze woningen zijn in het Bestemmingsplan geen bouwplannen opgenomen. Onder andere hierdoor maken deze percelen geen onderdeel uit van het Exploitatieplan.

Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatieplangebied' zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Schokkerhoek weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (rode begrenzing) als het Exploitatiegebied (blauwe begrenzing) weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied (rood) en Exploitatiegebied (blauw)

Bron: Google Earth, 2016

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door Royal HaskoningDHV een stedenbouwkundig plan opgesteld, op basis van dit plan is het bestemmingsplan voor de uitgewerkte delen opgesteld (zie bijlage 1 van deel A van dit exploitatieplan).

Uit het stedenbouwkundig plan kan het toekomstig grondgebruik van dit gebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- uitgeefbaar gebied (bijv. grondgebonden woningen, voorzieningen, bedrijvigheid);
- openbaar gebied / openbare ruimte (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen).

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan.

Het voorgenomen ruimtegebruik is weergegeven op de kaart 'Grondgebruik', die als bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan is gevoegd. Hierbij dient te worden opgemerkt, dat de Exploitatieopzet aan de hand van het stedenbouwkundig plan is opgesteld. De oppervlakten van het ruimtegebruik in de Exploitatieopzet kunnen daardoor soms enigszins afwijken van in het kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen, die in de Exploitatieopzet worden opgenomen, zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Schokkerhoek is een aantal gronden in eigendom van particuliere eigenaren. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven voor vaststelling van dit Exploitatieplan.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Schokkerhoek is weergegeven op de 'Eigendommenkaart', die als bijlage 2 van deel A van dit Exploitatieplan is opgenomen. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat – verspreid in het Exploitatiegebied – in totaal 10 kadastrale percelen in eigendom zijn van een zestal particulieren c.q. private partijen.

De gemeente beoogt deze gronden vóór vaststelling van het Exploitatieplan minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren, teneinde de realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan Schokkerhoek te kunnen garanderen. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, beoogt de gemeente tevens na vaststelling van het Bestemmings- en Exploitatieplan Schokkerhoek deze eigendommen minnelijk te verwerven c.q. het kostenverhaal te verzekeren door middel van posterieure grondexploitatieovereenkomst(en).

In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied, zal de gemeente, indien noodzakelijk, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere eigendom niet aan de orde is, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het gewenste kwaliteitsniveau van het Bestemmingsplan Schokkerhoek gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan Schokkerhoek moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Schokkerhoek werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. Voordat deze werken en werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, dienen de benodigde onderzoeken op het gebied van archeologie, flora en fauna, niet gesprongen explosieven, bodem(gesteldheid), etc. te zijn afgerond.

In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied Schokkerhoek zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, ophogen, voorbelasten en egaliseren van het terrein;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen en graven van sloten en watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van oeververbindingen, duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- het aanleggen van bouwwegen;
- het treffen van voorzieningen ten behoeve van archeologie en flora en fauna
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van Nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telecommunicatie(glasvezel), inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open (waterpasserende) verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van oeververbindingen, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;

- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van geluidwerende voorzieningen.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In het Exploitatieplan Schokkerhoek moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan Schokkerhoek.

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

1. voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro);
2. het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro);
3. eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro);
4. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro);
5. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro);
6. regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht.

Daarnaast worden in een exploitatieplan een aantal begrippen gehanteerd. Voor een eenduidige en duidelijke toepassing van deze begrippen zijn de gehanteerde begrippen in hoofdstuk 1 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen. In dit hoofdstuk worden de in het Exploitatieplan gehanteerde begrippen omschreven. Deze begripsomschrijving betreft hoe het begrip in het kader van het Exploitatieplan moet worden gelezen en geïnterpreteerd. Deze begrippen worden in het gehele Exploitatieplan met hoofdletter geschreven. Een voorbeeld hiervan is het Exploitatieplan, hiermee wordt dan bedoeld "Het ontwerp-exploitatieplan Schokkerhoek als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro".

5.1. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen 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. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het Exploitatiegebied, waardoor in het gehele Exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt gewaarborgd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

Deze eisen en regels zien er op dat de werken en werkzaamheden, die voorzien zijn in het Exploitatieplan, uitgevoerd worden zoals voorgenomen, op basis van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Urk, conform de geldende aanbestedingsregels voor aanbesteding van werken en werkzaamheden en met de benodigde controle en toetsing op de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Het is mogelijk dat een particuliere grondeigenaar zelf een gedeelte van de voorziene werken en werkzaamheden wil en kan uitvoeren, bijvoorbeeld indien het werken en werkzaamheden op het betreffende particuliere grondeigendom zijn. Een voorbeeld hiervan zijn sloopwerkzaamheden, werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken en eventueel onderzoeken en planvoorbereidingen.

In dit geval is het van belang dat dit deel van de voorziene werken en werkzaamheden conform dezelfde voorwaarden als de andere voorziene werken en werkzaamheden in het Exploitatieplan Schokkerhoek worden voorbereid, aanbesteed en uitgevoerd. Dit zorgt voor een eenduidig proces, kwaliteit en toetsing van de uitvoering, waardoor de realisatie van het Bestemmingsplan Schokkerhoek, ook indien een particuliere grondeigenaar een deel zelf realiseert, is gewaarborgd.

De gestelde eisen en regels in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zorgen voor deze juiste en kwalitatieve uitvoering van de werken en werkzaamheden.

5.2. Fasering en koppelingen

De Exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het Bestemmingsplan.

In hoofdstuk 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen in de Exploitatieopzet is opgenomen.

In hoofdstuk 3.1 en 3.2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor fasering en koppelingen van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

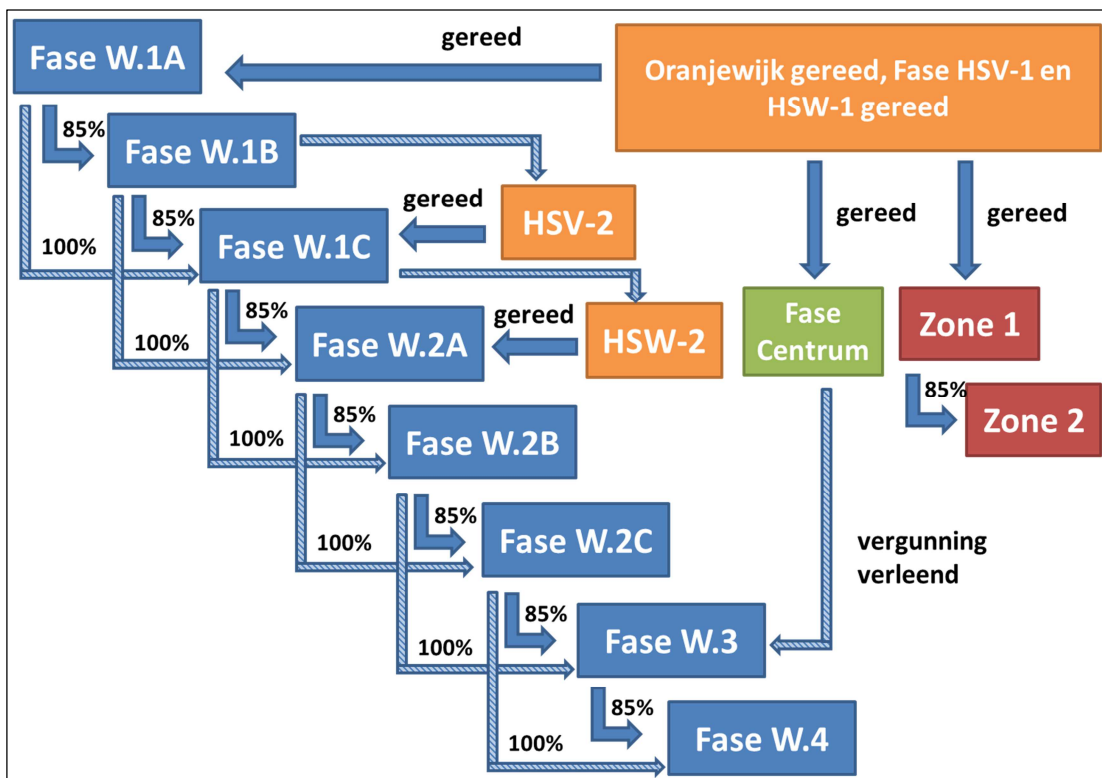
In dit Exploitatieplan is een fasering inclusief koppelingseisen opgenomen. Door middel van de fasering wordt aangegeven in welk tijdvak of vanaf welke periode een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, verleend mag worden. Met de koppelingseisen wordt vastgelegd aan welke eisen voldaan moet worden, voordat in een opvolgende fase een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, verleend mag worden. Indien bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, niet wordt voldaan aan de faserings- en/of koppelingseisen, dan kan deze omgevingsvergunning niet worden verleend door de gemeente Urk.

In het exploitatieplangebied worden de volgende fasen onderscheiden:

- Woningbouw: Fase W.1A tot en met Fase W.4;
- Gemengde zone (bedrijvigheid): Zone 1 en 2;
- Centrumfuncties: Fase centrum;
- Hoofdstructuur Verkeer: HSV-1, HSV-2 en HSV-3;
- Hoofdstructuur Water: HSW-1 en HSW-2.

Voor fase W.1A, Centrum en Zone 1 mag een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, verleend worden vanaf 2020. Indien een dergelijke omgevingsvergunning voorafgaand aan 1 januari 2020 wordt ingediend, zal deze pas worden verleend na of op deze voornoemde datum.

Daarnaast geldt een aantal koppelingseisen, voordat de aanvraag voor een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, verleend kan worden. De koppelingseisen voor dit Exploitatieplan zijn in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 1: overzicht koppelingseisen

Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor fase W.1A, fase centrum en zone 1 wordt pas verleend op het moment, dat de wijk Oranjewijk gereed is en de Hoofdstructuur Verkeer-1 en Hoofdstructuur Water-1 zijn gerealiseerd. Fase W.1A bestaat uit het deelgebied het Eiland.

Het moment dat Oranjewijk gereed is, zal ter beoordeling aan het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Urk worden gelegd. Op deze manier is het mogelijk dat, indien in Oranjewijk een bepaald woningtype niet meer beschikbaar is, dit woningtype in Schokkerhoek kan worden gerealiseerd.

Voor fase W.1B wordt een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, pas verleend op het moment dat voor 85% van het aantal woningen van fase W.1A een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, is verleend en de bij fase W.1B behorende gronden tevens bouwrijp zijn gemaakt. Fase W.1B bestaat uit het deelgebied het Ei deel 1.

Voor de volgende fase, fase W.1C, wordt een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, pas verleend op het moment dat voor 85% van de woningen in fase W.1B en voor 100% van de woningen in fase W.1A een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, is verleend, de bij fase W.1C behorende gronden tevens bouwrijp zijn gemaakt en de Hoofdstructuur Verkeer-2 is gerealiseerd. Fase W.1C bestaat uit het deelgebied het Ei deel 2.

Voor alle opvolgende fasen geldt hetzelfde principe. Voor "fase Z" dient voor 85% van de woningen een omgevingsvergunning van "fase Y" te zijn verleend en dient voor "fase X", die voorafgaat aan "fase Y", 100% van de woningen een omgevingsvergunning te zijn verleend. Dit is weergegeven per fase in bovenstaande figuur.

Voor fase W.1C geldt de aanvullende koppeling dat de fase Hoofdstructuur Verkeer-2 gerealiseerd dient te zijn. Nadat gestart is met fase W.1B kan gestart worden met de aanleg van fase Hoofdstructuur Verkeer-2.

Voor fase W.2A geldt de aanvullende koppeling dat de fase Hoofdstructuur Water-2 gerealiseerd dient te zijn. Nadat gestart is met fase W.1C kan gestart worden met de aanleg van fase Hoofdstructuur Water-2.

Voor fase W.3 geldt de aanvullende koppeling dat alle omgevingsvergunningen, activiteit bouwen, voor fase Centrum dienen te zijn verleend.

Voor Zone 2 wordt een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, pas verstrekt op het moment dat voor 85% van het uitgeefbaar oppervlak van de bedrijvigheid in Zone 1 een omgevingsvergunning, activiteit bouwen is verstrekt.

Tot slot is voor alle fasen opgenomen, dat de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, pas mag worden verleend als het volledige bij het bouwblok behorende deelgebied bouwrijp is gemaakt.

De beoogde fasering van woningbouw in het exploitatieplan is gebaseerd op een uitgifte van circa 94 woningen per jaar. De verlening van de omgevingsvergunningen voor de woningen vindt plaats over een periode van 15 jaar, van 2022 tot en met 2036. Op basis van bovengenoemde fasering resulteert dat in de volgende indicatieve fasering van woningbouw.

Fase	Aantal woningen	Tijdvak
Het Eiland - Fase W.1A	114	2022-2023
Het Ei deel 1 - Fasen W.1B, W.1C	315	2023-2026
De Akkers en cluster Fase W.2A, W.2B, W.2C	196	2026-2028
Centrum	15	2028
Het Ei deel 2 - Fase W.3	316	2029-2032
Zandduinen en overig - Fase W.4	454	2032-2036

5.3. Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het Bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de Uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige Openbare ruimte in het Exploitatiegebied.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

In dit Exploitatieplan is deze locatie-eis niet van toepassing.

5.4. Sociale woningbouw

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen sociale woningbouw mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Sociale woningbouw betreft de woningbouwcategorieën sociale huur- en sociale koopwoningen.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

In hoofdstuk 3.3 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor sociale woningbouw in het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

In dit Exploitatieplan zijn eisen voor sociale woningbouw opgenomen. In het Exploitatiegebied zijn 209 sociale sector woningen opgenomen. Er zijn sociale huurwoningen en sociale koopwoningen voorzien. De uitgeefbare gronden voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen zijn aangewezen binnen het Exploitatieplangebied. Deze gronden zijn met de aanduiding "Sociaal" weergegeven op de kaart in bijlage 7 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan, voor zover het gronden betreft met een uitgewerkte bestemming. Voor de gronden met een uit te werken bestemming is voor het aantal woningen in de sociale sector uitgegaan van afgerond 15% van het totaal aantal woningen in de uit te werken bestemming.

Een sociale huurwoning is een woning met een huur onder de huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, deze huurgrens betreft € 710,68 per maand prijspeil 2016. Deze huurtoeslaggrens wordt jaarlijks geïndexeerd vastgesteld.

Voor deze sociale huurwoningen geldt een handhavingstermijn van minimaal 10 jaar. Indien hier niet aan wordt voldaan moet er, na ingebrekestelling, aan de gemeente een boete worden betaald.

Een sociale koopwoning heeft een maximale koopprijs vrij op naam van € 170.000,00, prijspeil 2016.

De sociale koopwoningen dienen 5 jaar in stand te worden gehouden nadat de woning in gebruik genomen is. Dit brengt met zich mee dat de woning niet mag worden aangeboden boven de prijs van de op dat moment geldende prijs voor een sociale koopwoning. De ontwikkelaar is verplicht dit op te nemen in de akte van levering middels een kettingsbeding.

Indien hier niet aan wordt voldaan moet er, na ingebrekestelling, een boete betaald worden aan de gemeente.

5.5. Particulier opdrachtgeverschap

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen particulier opdrachtgeverschap mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Particulier opdrachtgeverschap betreft zowel individueel particulier opdrachtgeverschap als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

In hoofdstuk 3.4 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor particulier opdrachtgeverschap in het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

In dit exploitatieplan zijn eisen voor particulier opdrachtgeverschap opgenomen, in het Exploitatiegebied zijn 139 kavels voor particulier opdrachtgeverschap opgenomen. De kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn aangewezen binnen het Exploitatieplangebied. Deze gronden zijn met de aanduiding "Particulier opdrachtgeverschap" weergegeven op de kaart in bijlage 7 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan, voor zover het gronden betreft met een uitgewerkte bestemming.

Voor de gronden met een uit te werken bestemming is voor de kavels voor particulier opdrachtgeverschap uitgegaan van afgerond 10% van het totaal aantal woningen.

Van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap is sprake als een particulier volledige juridische zeggenschap heeft en de verantwoordelijkheid draagt, voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning, een en ander conform artikel 1.1.1 lid 1 onder f Bro.

Bij de uitgifte van deze kavels dienen de bepalingen van de gemeentelijke nota grondbeleid en de verkoopvoorwaarden van de gemeente in acht te worden genomen.

5.6. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een verlening voor een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, kan worden afgeweken.

Indien van toepassing zijn deze regels bij de desbetreffende eisen en regels in hoofdstuk 2 en 3 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het Exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen ter zake van het Exploitatieplan Schokkerhoek. In bijlage 1 tot en met 5 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de (onderbouwingen van de) exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied Schokkerhoek - het Bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan Schokkerhoek onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting eind 2017.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 21 jaar en loopt van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2036. Dit betekent dat de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2037 zal worden beëindigd en afgesloten.

Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal niet worden verleend indien de volledige aanvraag niet binnen het aangeduide tijdvak van fasering en met inachtneming van de koppelingseisen wordt ingediend, als beschreven in deel C Regels, hoofdstuk 3.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de exploitatieopzet is de uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw voorzien in 15 jaar, te weten: 2022 tot en met 2036.

In onderstaande tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de exploitatieopzet procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Kosten</i>										
Waarde van de gronden			45%							
Waarde van de opstallen			100%							
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.										
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen										
Kosten onderzoeken				50%	50%					
Kosten bodemsanering en grondwerken					30%	32%				
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					13%	9%	10%	10%	5%	5%
Kosten van maatregelen										
Kosten buiten het exploitatiegebied				100%						
Kosten voor toekomstige exploitaties				32%					68%	

Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht			5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Kosten opstellen ruimtelijke plannen			5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Kosten ontwerpcompetities										
Gemeentelijke apparaatskosten			5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Kosten tijdelijk beheer (netto)							10%	10%	10%	10%
Planschadekosten								100%		
Niet terugvorderbare belastingen										
Rentekosten / -opbrengsten										
<i>Opbrengsten</i>										
Uitgifte gronden								6%	7%	8%
Bijdragen en subsidies van derden										
Bijdrage andere exploitaties										

Tabel 1a: fasering van de kosten en opbrengsten 2016-2024

Fasering van de kosten en opbrengsten	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Kosten</i>												
Waarde van de gronden				55%								
Waarde van de opstallen												
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.												
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen												
Kosten onderzoeken												
Kosten bodemsanering en grondwerken			38%									
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Kosten van maatregelen												
Kosten buiten het exploitatiegebied												
Kosten voor toekomstige exploitaties												
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Kosten ontwerpcompetities												
Gemeentelijke apparaatskosten	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Kosten tijdelijk beheer (netto)	10%	10%	10%	10%	4%	4%	4%	1%	1%	1%		
Planschadekosten												
Niet terugvorderbare belastingen												
Rentekosten / -opbrengsten												
<i>Opbrengsten</i>												
Uitgifte gronden	7%	7%	7%	7%	9%	7%	6%	7%	5%	5%	6%	5%
Bijdragen en subsidies van derden												
Bijdrage andere exploitaties												

Tabel 1b: fasering van de kosten en opbrengsten 2025-2026

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) "teruggerekend", waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening	
Startdatum exploitatie	1-1-2016
Einddatum exploitatie	1-1-2037
Prijspeildatum	1-1-2016
Kostenstijging	0,5% per jaar
Opbrengstenstijging	1,8% per jaar
Rentekosten	3,0% per jaar
Rente baten	3,0% per jaar
Rente contante waarde	2,0% per jaar

Tabel 2: parameters exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Ad 1 en 2

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 1 november 2016 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Ontheffingswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 14,4 mln. De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 0 mln. De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 14,4 mln.

Ad 3

In de Exploitatieopzet worden geen kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien.

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 0,00 inclusief kostenstijging. De kosten voor sloop zijn conform raming van de gemeente Urk opgenomen en hebben prijspeil 1 januari 2016.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 14.183.603	€ 545.912	€ 14.729.515
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 240.000	€ -	€ 240.000
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	€ -
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ -	€ -	€ -
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 14.410.343	€ 14.423.603	€ 545.912

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2016.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 660.000	€ 8.283	€ 668.283
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 10.818.792	€ 361.226	€ 11.180.018
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 36.023.516	€ 2.036.343	€ 38.059.860
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 435.188	€ 4363	€ 439.550
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ 235.089	€ 6.447	€ 241.536
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 6.052.792	€ 411.246	€ 6.464.038
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.692.690	€ 115.007	€ 1.807.697
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 6.522.076	€ 443.130	€ 6.965.206
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 628.750-	€ -	€ 628.750-
6.2.4.l	Planschadeposten	€ 246.400	€ -	€ 246.400
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 62.057.793	€ 3.386.045	€ 65.443.838

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Schokkerhoek, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente Urk geraamd en als zodanig in de exploitatieopzet opgenomen. De nadere onderbouwing van de kosten voor grondwerken en aanleg voorzieningen in het gebied zijn opgenomen in bijlage 4 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 1 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.

Voor de onderbouwing van de toegerekende kosten voor bovenwijkse investeringen en bovenplanse kosten wordt verwezen naar bijlage 5 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De *bovenwijkse investeringen* zijn binnen en buiten het Exploitatiegebied Schokkerhoek voorzien en betreffen:

- Verkeer
 - Kruising Domineesweg
 - Hoofdverkeersstructuur van Urkerweg naar Domineesweg door Schokkerhoek
 - Verbinding richting bedrijventerrein Zwolse Hoek
 - Brug richting Oranjewijk / over Urkervaart
 - Nieuwe dimensionering Domineesweg (inclusief randweg Urk)

- Water
 - Waterberging Schokkerhoek benodigd voor waterbergingsopgaven van andere

- o ontwikkelingen in en nabij Schokkerhoek
- o Versterken en inrichten Ecologische verbindingzone Urkervaart

Per bovenwijkse investering is een onderzoek verricht naar de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Voor de bovenwijkse investeringen kruising Domineesweg (14%), Hoofdverkeersstructuur (53%), Verbinding richting bedrijventerrein Zwolse Hoek (32%) en de Brug over de Urkervaart (55%) is het proportioneel aan het Exploitatieplan Schokkerhoek toe te rekenen deel op verkeersmodelleringen gebaseerd, uitgevoerd door en in opdracht van de gemeente Urk.

De bovenwijkse investering inzake de nieuwe dimensionering Domineesweg (inclusief randweg Urk) is nog niet bekend, derhalve is deze post als PM opgenomen. Doordat de investering nog onbekend is, heeft de toerekening naar het aandeel Schokkerhoek nog niet plaatsgevonden.

De bovenwijkse investering voor de waterberging, welke binnen het plangebied van Schokkerhoek wordt voorzien, is gelijkmatig toegerekend aan het Exploitatieplan Schokkerhoek, het bedrijventerrein Zwolse Hoek en het toekomstig binnendijkse bedrijventerrein. Het toegerekende aandeel is derhalve (afgerond) 33%.

De bovenwijkse investering voor het versterken van de ecologische verbindingzone Urkervaart is aan het Exploitatieplan Schokkerhoek toegerekend op basis van het relatieve aandeel in het totaal aantal woningen binnen de gemeente Urk. Dit toegerekende aandeel is 16%.

De *bovenplanse kosten* betreffen investeringen, die in de Structuurvisie Urk 2035+ zijn opgenomen. De aan het Exploitatieplan Schokkerhoek toegerekende bovenplanse kosten zijn:

- gemeentelijke investeringen als gevolg van de ontwikkeling Triangel;
- verplaatsing / nieuwbouw busstation;
- parkeervoorzieningen langs het oude dorp / Slikhoogte.

De investeringen in deze bovenplanse kosten zijn aan het Exploitatieplan Schokkerhoek toegerekend op basis van het relatieve aandeel in het totaal aantal woningen binnen de gemeente Urk. Dit toegerekende aandeel is 16%.

De bovenplanse kosten inzake de gemeentelijke investeringen als gevolg van de ontwikkeling Triangel zijn nog niet bekend, derhalve is deze post als PM opgenomen.

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) opgenomen, zoals opgenomen in bijlage 3, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De kosten voor tegemoetkoming in planschade zijn recent geraamd in opdracht van de gemeente Urk.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 91.599.020,-. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 60.434.818,-.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

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

In het Exploitatiegebied Schokkerhoek omvat een woningbouwprogramma van in totaal

- 1.410 woningen / kavels, als volgt verdeeld:
- 209 woningen in de sociale sector (27.147 m²);
- 20 waterwoningen in de vrije sector (5.709 m² water) en
- 1.181 woningen in de vrije sector (238.796 m²).

Daarnaast is in het Exploitatiegebied Schokkerhoek de uitgifte van bedrijfsgrond en voorzieningen opgenomen:

- maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen, 6.500 m² bvo;
- horeca en detailhandel, 550 m² bvo;
- versmarkt, 650 m² bvo;
- bedrijfsgebieden, 87.355 m²
- boerderijclusters, 31.449 m² en
- parkeren, 13.449 m².

In de exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het vastgestelde grondprijnsbeleid van de gemeente Urk als uitgangspunt gehanteerd.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengsten- stijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€75.567.537	€ 13.282.963	€ 88.850.500
	<i>Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop</i>	€ 189,95	15.327,00	m2	€ 2.911.364	€ 512.513	€ 3.423.877
	<i>Grondgebonden normaal rij/hoek</i>	€ 189,95	16.787,00	m2	€ 3.188.691	€ 561.333	€ 3.750.024
	<i>Grondgebonden groot rij/hoek</i>	€ 189,95	32.949,00	m2	€ 6.258.663	€ 1.101.768	€ 7.360.430
	<i>Grondgebonden 2^1 kap geschakeld</i>	€ 194,18	47.546,00	m2	€ 9.232.482	€ 1.625.276	€ 10.857.758
	<i>Grondgebonden 2^1 kap</i>	€ 229,92	29.091,00	m2	€ 6.688.603	€ 1.177.454	€ 7.866.057
	<i>Grondgebonden vrijstaand</i>	€ 258,41	36.598,00	m2	€ 9.457.289	€ 1.664.850	€ 11.122.140
	<i>Grondgebonden geschikt voor ouderen</i>	€ 233,16	63.766,00	m2	€ 14.867.681	€ 2.617.290	€ 17.484.970
	<i>Gestapeld geschikt voor ouderen</i>	€ 27.000,00	70,00	st.	€ 1.890.000	€ 332.713	€ 2.222.713
	<i>Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek</i>	€ 156,01	5.248,00	m2	€ 818.740	€ 144.130	€ 962.871
	<i>Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen</i>	€ 156,01	10.496,00	m2	€ 1.637.481	€ 288.260	€ 1.925.741
	<i>Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen</i>	€ 22.750,00	35,00	st.	€ 796.250	€ 140.171	€ 936.421
	<i>Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek</i>	€ 188,54	5.399,00	m2	€ 1.017.927	€ 179.195	€ 1.197.122
	<i>Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen</i>	€ 27.000,00	35,00	st.	€ 945.000	€ 166.357	€ 1.111.357
	<i>Waternoningen</i>	€ 60.000,00	20,00	st.	€ 1.200.000	€ 200.522	€ 1.400.522
	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	€ 154,64	6.500,00	m2 bvo	€ 1.005.160	€ 170.036	€ 1.175.196
	<i>Horeca en detailhandel</i>	€ 250,25	550,00	m2 bvo	€ 137.638	€ 23.283	€ 160.921
	<i>Versmarkt</i>	€ 586,20	650,00	m2 bvo	€ 381.030	€ 64.456	€ 445.486
	<i>Bedrijfsgebieden</i>	€ 98,05	87.355,00	m2	€ 8.565.158	€ 1.518.690	€ 10.083.848
	<i>Bedrijven</i>	€ 44,74	31.293,00	m2	€ 1.400.000	€ 265.222	€ 1.665.222
	<i>Parkeren</i>	€ 235,58	13.449,00	m2	€ 3.168.382	€ 529.442	€ 3.697.824
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAVING				€75.567.537	€ 13.282.963	€ 88.850.500

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijs per categorie wordt verwezen naar bijlage 1, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan. De uitgifteprijs zijn gebaseerd op de vastgestelde grondprijzen voor de gemeente Urk 2016. Indien de uitgifteprijs niet specifiek door de gemeente Urk zijn vastgesteld, zijn de uitgifteprijs afgeleid van de vastgestelde grondprijzen voor de gemeente Urk 2016.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 88.850.500,-. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 58.621.411,-.

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

De kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend". Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de opbrengsten in de exploitatieopzet, de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Onder een bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 60.434.818,-. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,-. Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van € 60.434.818,-.

De bruto exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden betaald, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.

5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen € 58.621.411,-.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve hoger dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen niet alle kosten worden verhaald.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheids- prijs (per m ²)	Gewichts- factor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
<i>Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop</i>	15.327,00	€ 189,95	1,00	15.327	14.847
<i>Grondgebonden normaal rij/hoek</i>	16.787,00	€ 189,95	1,00	16.787	16.262
<i>Grondgebonden groot rij hoek</i>	32.949,00	€ 189,95	1,00	32.949	31.915
<i>Grondgebonden 2[^]1 kap geschakeld</i>	47.546,00	€ 194,18	1,02	48.605	47.081
<i>Grondgebonden 2[^]1 kap</i>	29.091,00	€ 229,92	1,21	35.212	34.109
<i>Grondgebonden vrijstaand</i>	36.598,00	€ 258,41	1,36	49.788	48.226
<i>Grondgebonden geschikt voor ouderen</i>	63.766,00	€ 233,16	1,23	78.272	75.818
<i>Gestapeld geschikt voor ouderen</i>	70,00	€ 27.000,00	142,14	9.950	4.819
<i>Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek</i>	5.248,00	€ 156,01	0,82	4.310	4.175
<i>Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen</i>	10.496,00	€ 156,01	0,82	8.621	8.351
<i>Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen</i>	35,00	€ 22.750,00	119,77	4.192	4.061
<i>Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek</i>	5.399,00	€ 188,54	0,99	5.359	5.191
<i>Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen</i>	35,00	€ 27.000,00	142,14	4.975	4.819
<i>Waterwoningen</i>	20,00	€ 60.000,00	315,87	6.317	6.164
<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	6.500,00	€ 154,64	0,81	5.292	5.157
<i>Horeca en detailhandel</i>	550,00	€ 250,25	1,32	725	706
<i>Versmarkt</i>	650,00	€ 586,20	3,09	2.006	1.955
<i>Bedrijfsgebieden</i>	87.355,00	€ 98,05	0,52	45.092	43.838
<i>Boerderijen</i>	31.293,00	€ 44,74	0,24	7.370	7.087
<i>Parkeren</i>	13.449,00	€ 235,58	1,24	16.680	16.276
Totaal gewogen eenheden				397.829	380.858
Maximaal contant verhaalbare kosten					58.621.411
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 154

Tabel 6: voorbeeldberekening exploitatiebijdrage individuele eigenaar

Op basis van het in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen bouwprogramma kan de bruto exploitatiebijdrage worden bepaald. De bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zijn opgenomen.

De bepaalde bruto exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. De inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven.
2. De eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van bovenstaande kosten resteert de netto exploitatiebijdrage die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen. Ten slotte moet, indien aan de orde, de netto exploitatiebijdrage worden verminderd met de aankoopwaarde openbaar gebied van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto exploitatiebijdrage is berekend op contante waardedatum 1 januari 2016. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf deze contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat uit de berekeningssystematiek van de netto exploitatiebijdrage volgt dat bij particuliere grondexploitatie de percelen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten, een nettobijdrage ontvangen uit de exploitatie, terwijl de percelen, waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een nettobijdrage leveren. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde grondexploitatiekosten voor het treffen van voorzieningen op een bepaald perceel de opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft degene die de kosten voor zijn rekening neemt, recht op een vergoeding op basis van het Exploitatieplan. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het Exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het Exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor openbare ruimte.

Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de bijdrage te verstrekken.

In onderstaande tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het Exploitatieplan Schokkerhoek gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning	
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning	
A Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel	60%
C Openbaar gebied perceel	40%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	20.000
E Zelfverrichte werkzaamheden	€ -
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning	
F Totaal contante kosten	€ 60.434.818
G Totaal contante opbrengsten	€ 58.621.411
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€ 58.621.411
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan	380.858
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€ 153,92
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	20.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D/ bruto exploitatiebijdrage)	€ 3.078.388
A Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel	60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€ 600.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€ -
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel niet aankoopt	€ 2.478.388
Stap 3: mogelijke afrekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning	
A Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
C Openbaar gebied perceel	40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€ 400.000
C Openbaar gebied perceel	
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€ -
O Saldo afrekening omgevingsvergunning bij aankoop openbaar deel (= M - N) te verbinden aan verlening omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel aankoopt tegen inbrengwaarde	€ 2.078.388

Tabel 7: netto exploitatiebijdrage individuele eigenaar

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn reeds een gedeelte van onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2015	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 14.183.603	€ -	
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 240.000	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ -	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 660.000	€ -	
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 10.818.792	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 36.023.516	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 435.188	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ 235.089	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 6.052.792	€ -	
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.692.690	€ 225.204	13%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 6.522.076	€ 225.204	3%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 628.750-	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 246.400	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ -	€ -	
Totaal kosten		€ 76.481.396	€ 450.407	1%
Opbrengstsoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 16.163.276	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 16.163.276	€ -	

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexerings;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- andere niet-structurele onderdelen.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren, die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

- Bestemmingsplan** : Het ontwerpbestemmingsplan “Schokkerhoek”.
- Uitgeefbare gronden** : De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.
- Exploitatiebijdrage** : De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2016. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.
- Exploitatieplan** : Het ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
- Exploitatiegebied** : Het exploitatiegebied Schokkerhoek waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van deel C van dit Exploitatieplan.
- Exploitatieopzet** : De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.
- Openbare ruimte** : De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, parkeervoorzieningen, waterwegen en groenvoorzieningen.
- Bouwrijp maken** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:
- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
 - het ontgraven, ophogen, voorbelasten en egaliseren van het terrein;
 - het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
 - het dempen en graven van sloten en watergangen;
 - het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
 - het afvoeren van grondwater;
 - het aanleggen van oeververbindingen, duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
 - het aanleggen van bouwwegen;
 - het treffen van voorzieningen ten behoeve van archeologie en flora en fauna;
 - het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
 - en overige voorkomende werkzaamheden.

-
- Nutsvoorzieningen** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:
- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telecommunicatie (glasvezel), inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.
- Woonrijp maken** : In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:
- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open (waterpasserende) verharding als asphalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
 - het aanleggen van oeververbindingen, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
 - het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
 - het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - het aanleggen van groenvoorzieningen;
 - het aanleggen van geluidwerende voorzieningen.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1. De bestekken en tekeningen² voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (I) de technische eisen zoals opgenomen in het Handboek Openbare ruimte, dat als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd, alsmede (II) de door de gemeente gestelde nadere beeldkwaliteitseisen, zoals vastgelegd in de Beleidsregels 'Beeldkwaliteit' Schokkerhoek, dat behoort bij het Bestemmingsplan.
- 2.2. Een waterhuishoudkundig plan, zettingsplan en rioleringsplan dienen voorafgaand te zijn opgesteld of onderdeel te zijn van de bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte. Deze voornoemde plannen dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan en te zijn goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.3. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1) tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in het Handboek openbare ruimte, dat als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is toegevoegd.
- 2.4. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient een zettingsplan opgesteld te worden waaruit blijkt dat de restzetting na voorbelasting onder controle gehouden wordt. Deze restzetting mag maximaal 10 centimeter in 10 jaar bedragen.
- 2.5. Als onderdeel van het Bouwrijp maken en Woonrijp maken dienen partijen zich te conformeren aan de voorschreven waterdiepte, streefpeil, vloerpeil en ashoogten van wegen, een en ander zoals opgenomen in het Peilenplan Schokkerhoek, dat als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan is toegevoegd.
- 2.6. Als onderdeel van het Bouwrijp maken en Woonrijp maken dienen partijen zich te conformeren aan de voorschreven dwarsprofielen van wegen en water, een en ander zoals opgenomen in het Dwarsprofielen Schokkerhoek, dat als bijlage 4 van deel C van dit Exploitatieplan is toegevoegd.
- 2.7. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders. Tevens dienen voorafgaand archeologische en bodemonderzoeken uitgevoerd te zijn, die ter goedkeuring zijn voorgelegd aan en zijn goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.8. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 tot en met lid 2.4 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.

² Deze dienen te voldoen aan de landelijke normeringen, onder andere UAV 2012, RAW standaard 2000

-
- 2.9.** De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 tot en met lid 2.4 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.10.** De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.11.** Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen en watergangen, voor een onderhoudstermijn van 1 jaar nadat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt
- 2.12.** Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.13.** Zodra de onderhoudstermijn van werken en werkzaamheden is afgelopen, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een onderhoudsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.14.** Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
- 2.15.** Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 tot en met lid 2.4 genoemde genoemde stukken.
- 2.16.** Voor exploitant geldt na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.17.** Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2004/18/EG van het Europees Parlement en de raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114 d.d. 30 april 2004, alsmede volgens de interpretatieve mededeling van de Europese Commissie over de Gemeenschapswetgeving die van toepassing is op het plaatsen van opdrachten die niet of slechts gedeeltelijk onder de richtlijnen inzake overheidsopdrachten vallen, zoals gepubliceerd in PbEG 2006, C 179/02.
-

Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd waarvan de relevante delen zijn opgenomen als bijlage 5 bij deel C van dit Exploitatieplan.

- 2.18.** Om te garanderen dat aan het in lid 2.17 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met de clustercentrale inkoop van de gemeente Urk, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 2.19.** De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.20.** Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.19 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3. Locatie-eisen

3.1. Fasering

- 3.1.1.** In bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is de kaart 'Fasering Schokkerhoek' opgenomen. Op deze kaart is aangegeven welke fasen worden onderscheiden in het plangebied Schokkerhoek en in welk tijdvak de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, kan worden verleend. Op de desbetreffende kaart wordt een viertal fasen voorzien.

De voornoemde omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor fase 1 wordt voorzien vanaf 1-1-2021. Voor de overige fasen 2 tot en met 4 is geen tijdvak opgenomen wanneer een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag worden verleend. Voor deze fasen zijn wel koppelingseisen opgenomen, zoals beschreven in artikel 3.2 als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.

Indien een omgevingsvergunning voorafgaand aan dit tijdvak wordt ingediend, zal deze pas worden verleend bij aanvang van het tijdvak.

- 3.1.2.** Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde fasering in artikel 3.1.1, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.

3.2. Koppelingen

- 3.2.1.** In bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is de kaart 'Fasering Schokkerhoek' opgenomen. De omgevingsvergunning, activiteit bouwen, kan pas worden verleend, nadat dit bouwplan rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in hoofdstuk 2 opgenomen eisen en regels voor werken en werkzaamheden behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.

Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor fase W.1A, fase centrum en zone 1 kan worden verleend op het moment dat de wijk Oranjewijk volledig is gerealiseerd en de hoofdstructuur verkeer-1 en hoofdstructuur water-1 zijn gerealiseerd. Fase W.1A bestaat uit het deelgebied het Eiland.

- 3.2.2.** Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor fase W.1B kan worden verleend op het moment dat voor 85% van de woningen van fase W.1A een omgevingsvergunning is verleend, en de daarbij behorende gronden tevens bouwrijp gemaakt zijn en de bij fase W.1B behorende gronden tevens bouwrijp gemaakt zijn. Fase W.1B bestaat uit het deelgebied het Ei deel 1.

- 3.2.3.** Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor fase W.1C kan worden verleend op het moment dat voor 85% van de woningen van fase W.1B en voor 100% van de woningen in fase W.1A een omgevingsvergunning, activiteit bouwen is verleend, de bij fase W.1C behorende gronden tevens bouwrijp zijn gemaakt en de Hoofdstructuur Verkeer-2 is gerealiseerd.

-
- 3.2.4.** Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor fase W.2A kan worden verleend op het moment dat voor 85% van de woningen van fase W.1C en voor 100% van de woningen in fase W.1B een omgevingsvergunning, activiteit bouwen is verleend, de fasen HSV-2 en HSW-2 gerealiseerd zijn en de bij fase W.2A behorende gronden tevens bouwrijp gemaakt zijn. Fase W.2a bestaat uit het deelgebied de Akkers deel 1 en 3.
- 3.2.5.** Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor fase W.2B kan worden verleend op het moment dat voor 85% van de woningen van fase W.2A en voor 100% van de woningen in fase W.1C een omgevingsvergunning, activiteit bouwen is verleend, en de bij fase W.2B behorende gronden tevens bouwrijp gemaakt zijn. Fase W.2B bestaat uit het deelgebied de Akkers deel 2.
- 3.2.6.** Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor fase W.2C kan worden verleend op het moment dat voor 85% van de woningen van fase W.2B en voor 100% van de woningen in fase W.2A een omgevingsvergunning, activiteit bouwen is verleend, en de bij fase W.2C behorende gronden tevens bouwrijp gemaakt zijn. Fase W.2C bestaat uit het deelgebied Cluster 1.
- 3.2.7.** Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor fase W.3 kan worden verleend op het moment dat voor 85% van de woningen van fase W.2C, voor 100% van de woningen in fase W.2B en voor 100% van fase Centrum een omgevingsvergunning, activiteit bouwen is verleend, en de bij fase W.3 behorende gronden tevens bouwrijp gemaakt zijn. Fase W.3 bestaat uit het deelgebied het Ei restant.
- 3.2.8.** Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor fase W.4 kan worden verleend op het moment dat voor 85% van de woningen van fase W.3 en voor 100% van de woningen in fase W.2C een omgevingsvergunning, activiteit bouwen is verleend, en de bij fase W.4 behorende gronden tevens bouwrijp gemaakt zijn. Fase W.4 bestaat uit het deelgebied de Zandduinen.
- 3.2.9.** Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor zone 2 kan worden verleend op het moment dat voor 85% van het uitgeefbaar oppervlak van de bedrijvigheid in zone 1 een omgevingsvergunning, activiteit bouwen is verleend, en de bij zone 2 behorende gronden tevens bouwrijp gemaakt zijn.
- 3.2.10.** Het moment dat Oranjewijk als gereed wordt beschouwd is ter beoordeling aan het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Urk.
- 3.2.11.** Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag worden verleend op het moment dat het volledige, bij het bouwprogramma behorende deelgebied, bouwrijp is gemaakt.
- 3.2.12.** Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde fasering in artikel 3.2.1 tot en met artikel 3.2.11, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.

3.3. Sociale woningbouw

- 3.3.1.** In het Exploitatiegebied dient, conform de Strategische Woonvisie Urk 2035+, een gedeelte van de woningen als sociale sector te worden gerealiseerd. Dit betreft 209 woningen, oftewel 15% van het totaal aantal te bouwen woningen.
- 3.3.2.** De sociale huurwoningen dienen eerst aan de plaatselijke Woonstichting Patrimonium aangeboden te worden. Tevens dient men zich te houden aan Prestatieafspraken inzake sociale huurwoningen, zoals opgenomen in de Strategische Woonvisie 2035+ Urk. Voordat de sociale huurwoningen aan een andere partij aangeboden mogen worden, dient Woonstichting Patrimonium schriftelijk te bevestigen dat zij deze woningen niet wenst te realiseren en dient deze bevestiging ter goedkeuring voorgelegd te worden aan en te zijn goedgekeurd door burgemeester en wethouders van de gemeente Urk.
- 3.3.3.** Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen zijn aangewezen de gronden die met de aanduiding "Sociaal" zijn opgenomen op de bijlage 7 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan, althans voor zover het gronden betreft met een uitgewerkte bestemming. Op deze kaart is een onderscheid gemaakt tussen sociale huur- en koopwoningen.
- 3.3.4.** Een sociale huurwoning is een woning, zoals bepaald in artikel 1.1.1 lid 1 onder d Bro. Dit is een woning met huur onder de huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, deze huurgrens betreft € 710,68 per maand, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.
- 3.3.5.** Sociale huurwoningen, als in voorgaande artikel 3.3.4 benoemd, dienen voor een periode van 10 jaar als zodanig in stand te worden gehouden, nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, en gedurende die periode onder de huurprijs uit de Wet op de huurtoeslag te blijven. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient beide onderdelen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan te tonen. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning dit niet kan aantonen, eist de gemeente dat hiertoe een overeenkomst wordt gesloten, waarin deze vereisten worden gewaarborgd.
- 3.3.6.** Voor sociale huurwoningen geldt een minimale handhavingstermijn van minimaal 10 jaar, zoals opgenomen in artikel 3.3.5, conform hetgeen is bepaald in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d. Bro. Bij niet- of niet tijdige nakoming van deze termijn verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente, een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 voor het eerste en tweede bewoningsjaar, € 18.000,00 voor het derde en vierde bewoningsjaar, € 12.000,00 voor het vijfde, zesde en zevende bewoningsjaar en € 8.000,00 voor het zevende, achtste, negende en tiende bewoningsjaar.
- 3.3.7.** Een sociale koopwoning is een woning, zoals bepaald in artikel 1.1.1 eerste lid onder e Bro. Deze heeft een maximale koopprijs vrij op naam van € 170.000,00, prijspeil 2016.
- 3.3.8.** Sociale koopwoningen, als in voorgaande artikel 3.3.7 benoemd, dienen voor een periode van 5 jaar als zodanig in stand te worden gehouden, nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, en gedurende die periode onder de koopprijs uit artikel 3.3.7 te blijven. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient beide onderdelen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan te tonen. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning dit niet kan aantonen, eist de gemeente dat hiertoe een overeenkomst wordt gesloten, waarin deze vereisten worden gewaarborgd.
-

-
- 3.3.9.** Voor sociale koopwoningen geldt een minimale handhavingstermijn van minimaal 5 jaar, zoals opgenomen in artikel 3.3.8, conform hetgeen is bepaald in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d. Bro. Dit brengt met zich mee dat de woning niet mag worden aangeboden boven de prijs van de op dat moment geldende prijs voor een sociale koopwoning. De ontwikkelaar is verplicht dit op te nemen in de akte van levering. Middels een kettingbeding (van de koper van een sociale koopwoning naar een opvolgend koper) zal deze verplichting blijven bestaan, totdat de handhavingstermijn is afgelopen. Bij niet- of niet tijdige nakoming van deze termijn verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente, een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 voor het eerste en tweede bewoningsjaar, € 18.000,00 voor het derde en vierde bewoningsjaar, € 12.000,00 voor het vijfde bewoningsjaar.
- 3.3.10.** Het is verboden in strijd met de regels te handelen, zoals omschreven in de paragrafen 3.3.3 tot en met 3.3.9.

3.4. Particulier opdrachtgeverschap

Het Exploitatiegebied dient voor een gedeelte in particulier opdrachtgeverschap uit te worden gegeven. Dit betreft 139 kavels, oftewel 10% van het totaal aantal te bouwen woningen.

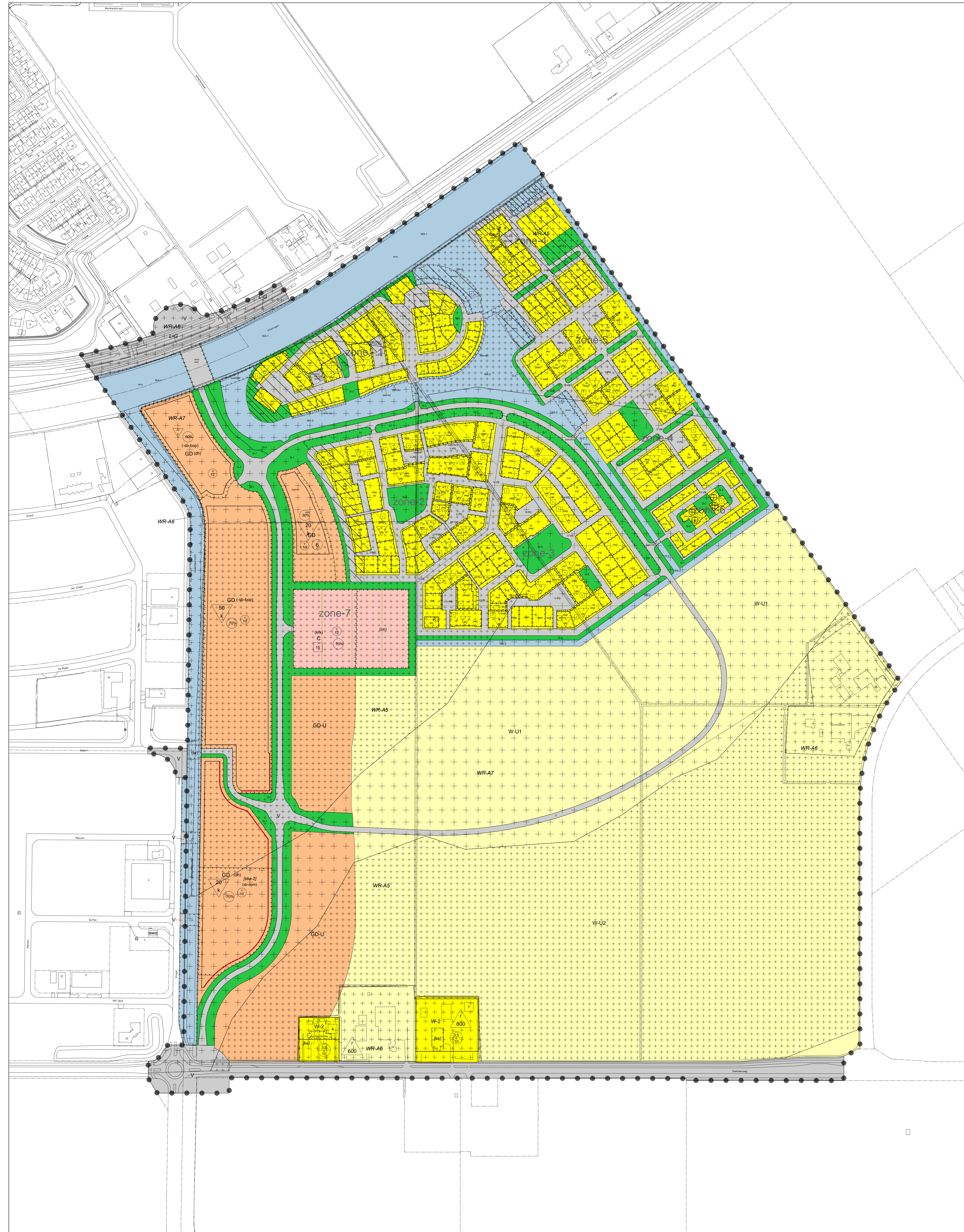
- 3.4.1.** Voor de ontwikkeling van 139 kavels voor particulier opdrachtgeverschap worden aangewezen de gronden die met de aanduiding "Particulier opdrachtgeverschap" zijn opgenomen op de bijlage 7 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan. Van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap is sprake als een particulier volledige juridische zeggenschap heeft en de verantwoordelijkheid draagt, voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning, een en ander conform artikel 1.1.1 lid 1 onder f Bro.
- 3.4.2.** Bij de uitgifte van deze kavels dienen de bepalingen van de verkoopvoorwaarden van de gemeente, zoals opgenomen op de bijlage 9 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan, in acht te worden genomen.
- 3.4.3.** Het is verboden in strijd met de regels te handelen, zoals omschreven in de paragrafen 3.4.1 tot en met 3.4.2.

4. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan Schokkerhoek".

DEEL A

BIJLAGE 1



- Plangebied**
 Plangebied
- Enkelbestemmingen**
- Centrum
 - Gemengd
 - Groen - 1
 - Groen - 2
 - Verkeer
 - Verkeer - Parkeren
 - Verkeer - Verblijf
 - Water - 1
 - Water - 2
 - Wonen
 - Wonen - 2
 - Gemengd - Uit te werken
 - Wonen - Uit te werken 1
 - Wonen - Uit te werken 2
- Dubbelbestemmingen**
- Leiding - Gas
 - Waarde - Archeologie 5
 - Waarde - Archeologie 6
 - Waarde - Archeologie 7
- Gebiedsaanduidingen**
- overige zone - maximum hogere waarde geluid 53 dB
 - overige zone - maximum hogere waarde geluid 58 dB
 - zone - 1
 - zone - 2
 - zone - 3
 - zone - 4
 - zone - 5
 - zone - 6
 - zone - 7
- Funcieaanduidingen**
- bedrijfswoning
 - brug
 - detailhandel
 - ecologie
 - onderwijs
 - parkeerterrein
 - specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag motorvoertuigen (auto's)
 - specifieke vorm van gemengd - kinderboerderij
 - specifieke vorm van maatschappelijk - kerk
 - specifieke vorm van water - aanlegplaats
 - specifieke vorm van water - beperking vaarverkeer
 - specifieke vorm van water - duiker
 - specifieke vorm van wonen - ontsluitingspad
 - specifieke vorm van wonen - waterwoningen
 - tuin
 - verkeer
 - water
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- aaneengebouwd
 - gestapeld
 - kap
 - karakteristiek
 - specifieke bouwaanduiding - kangoeroewoning
 - specifieke bouwaanduiding - patlooning
 - specifieke bouwaanduiding - 1
 - specifieke bouwaanduiding - 2
 - twee-aaneen
 - vrijstaand
- Maatvoeringen**
- maximum aantal woningen
 - maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximum bouwhoogte (m)
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
 - maximum volume (m3)
 - minimum aantal woningen
 - minimum bebouwingspercentage (%)
 - minimum bouwhoogte (m)
- Figuren**
- geveelijn
 - hartlijn leiding - gas

VOORONTWERP

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTGESTELD

GEWILZIGD

DATUM PLAF
LSEH

Gemeente Urk

Bestemmingsplan

Schokkerhoek

NL.IMRO.0184.EP2016SCH-0101

FORMAAT 84,1*84,1

PROJECTLEIDER

BESTAND

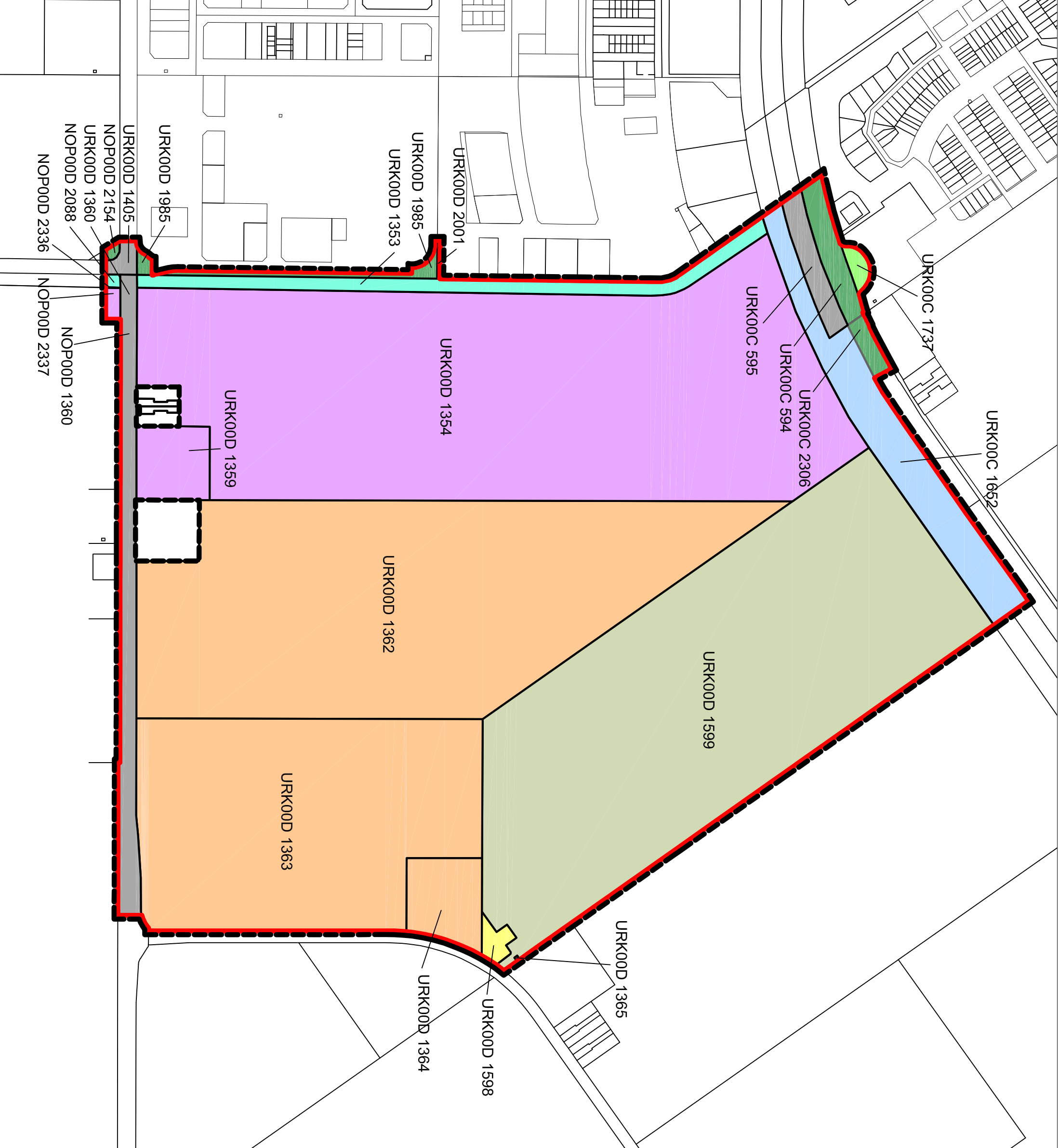
BLAD

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ontwerp, Bestuursplan, Architectuur, Landschap & City & Regional Planning Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
 Bezoekadres: Van Nieuwweg 3042 3044 GB Rotterdam
 Telefoon: 010 432 00 99
 E-mail: kcomp@kuiper.nl
 Internet: www.kuiper.nl

BIJLAGE 2



Legenda

URK00C 594	Gemeente Urk
URK00C 595	Provincie Flevoland
URK00C 1652	Provincie Flevoland
URK00C 1737	Stichting Trade
URK00C 2306	Gemeente Urk
URK00D 1353	Waterschap Zuiderzeeland
URK00D 1354	D.N.M. Hulsebosch
URK00D 1359	D.N.M. Hulsebosch
URK00D 1360	Provincie Flevoland
URK00D 1362	S. Prins
URK00D 1363	S. Prins
URK00D 1364	S. Prins
URK00D 1365	Enexis
URK00D 1405	Provincie Flevoland
URK00D 1598	J. Verhage
URK00D 1599	J. te Rietstap
URK00D 1985	Gemeente Urk
NOP00D 2088	Waterschap Zuiderzeeland
NOP00D 2336	Waterschap Zuiderzeeland
NOP00D 2337	D.N.M. Hulsebosch

Bestemmingsplangebied
 Exploitatiegebied

Eigendommenkaart
Schokkerhoek

02.11.2016
 Bijlage: deel A kaart 2
 Kenmerk: EXP2016SCH-0101

DEEL B

BIJLAGE 1

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde plangebied
Exploitatieplan Schokkerhoek te Urk

Veenendaal/Zwolle, 24 november 2016

Inhoud

1.	Opdracht	3
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateur.....	3
1.3	Onafhankelijkheid.....	3
1.4	Object.....	3
1.5	Belang.....	3
1.6	Taxatiebasis.....	4
1.7	Taxatiemethode.....	4
1.8	Doel van de taxatie	4
1.9	Opname	4
1.10	Taxatiedatum.....	4
1.11	Aansprakelijkheid.....	4
1.12	Conformiteit.....	4
1.13	Publicatie.....	5
1.14	Algemene voorwaarden.....	5
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	6
2.1	Algemene uitgangspunten	6
2.2	Bijzondere uitgangspunten.....	7
3.	Beschrijving	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Bestemming	8
3.3	Omschrijving per rechthebbende	10
4.	Overwegingen	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde.....	24
4.3	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde	24
4.4	Onteigeningswaarde	26
4.5	Waardering ongebouwde onroerende zaken.....	26
4.6	Waardering bestaande openbare ruimte	33
4.7	Waardering van gebouwde onroerende zaken.....	34
5.	Waardering	38
6.	Plausibiliteitsverklaring	39

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 25 september 2016 is door de gemeente Urk, zetelend te Urk, kantoorhoudende aldaar aan de Singel 9, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS, rentmeester NVR, registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed, registertaxateur bedrijfsmatig vastgoed / groot zakelijk vastgoed (NRVT registratienummer RT671346927), RICS registered valuer (RICS VRS nummer 1287065) en geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoeding (Stichting DOBS), handelend als extern taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV (kantoor Zwolle).

Ter zake van deze taxatie is een plausibiliteitsverklaring afgegeven door de heer ing. J.C. Eertink, rentmeester NVR, registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed, registertaxateur wonen en registertaxateur bedrijfsmatig vastgoed (NRVT registratienummer RT795504409) handelend als extern taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV (kantoor Zwolle).

De taxateurs verklaren te voldoen aan de door de branche gestelde opleidingseisen en te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

1.3 Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateur. De taxateur noch Kendes Rentmeesters Veenendaal BV heeft enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de onderhavige ontwikkeling.

1.4 Object

Het getaxeerde omvat onroerende zaken gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan Schokkerhoek.

1.5 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.6 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.7 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de voor de onroerende zaak meest geëigende waarderingmethoden, waaronder de vergelijkende methode en de residuele grondwaardemethode.

1.8 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan Schokkerhoek.

1.9 Opname

Het plangebied is op 25 september 2016 door taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

1.10 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar een taxatiedatum die zo dicht als redelijkerwijs mogelijk is ligt tegen de datum van vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan, in dezen 1 november 2016. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.11 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.12 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen waarop de RICS- en NRVT-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn (VS 1.1, RICS Red Book 2014, Nederlandse vertaling / artikel 2.7 NRVT-reglement bedrijfsmatig

vastgoed en landelijk en agrarisch vastgoed). De taxateur acht zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

1.13 Publicatie

Publicatie van de definitieve rapportage is toegestaan mits voorzien van alle bijlagen.

1.14 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015 welke een beperking van de aansprakelijkheid omvat.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke 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 weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente en de provincie waarin het object is gelegen alsmede via de site van ruimtelijke plannen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft 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.

2.1.7 Omzetbelasting

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

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het bestemmingsplan Schokkerhoek geacht wordt in werking te zijn getreden op de taxatiedatum.

3. Beschrijving

3.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van bestemmingsplan en exploitatieplan Schokkerhoek. Schokkerhoek betreft een uitleggebied voor woningen gelegen aan de zuidoostzijde van de Urk.

Het plangebied omvat circa 85 ha bruto terrein. De beoogde voorziet in de realisatie van maximaal 1.410 woningen, circa 1,5 ha maatschappelijke voorzieningen (zoals twee basisscholen, een kerk, buitenschoolse opvang en een wijkgebouw), circa 1 tot 1,5 ha kleinschalige leisure (zoals bowlingcentrum, fitnesscentrum, museum, poolcentrum, sauna en wellness), centrumvoorzieningen (zoals een versmarkt, een bakker en voorzieningen als een kapper en kleinschalige horeca) en lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties (bedrijven in milieucategorie 1-2, woonwerk-units en een ABC-verkooppunt).

3.2 Bestemming

3.2.1 Voorheen vigerende bestemming

Voor inwerkingtreding van het hierna te omschrijven bestemmingsplan 'Waterschapswijk' gold voor het grootste deel van het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voornoemd bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Urk op 27 januari 2005 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Flevoland op 19 juli 2005.



Verbeelding voorheen vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

De in dit bestemmingsplan begrepen gronden zijn bestemd voor 'Agrarische doeleinden' of 'Woondoeleinden. Deze bestemmingen voorzien in:

- productiegebied voor grondgebonden agrarische bedrijven waar enkel bouwwerken geen gebouw zijnde kunnen worden opgericht met een maximale hoogte van 2 m1 .
- agrarische bouwvlakken met de volgende bebouwingsmogelijkheden: één bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, kassen en silo's.
- karakteristieke bedrijfswoningen ter plaatse van de agrarische bouwvlakken, hetgeen betekent dat de uitwendige hoofdvorm en de situering op het perceel gehandhaafd dienen te blijven.
- woningen met de aanduiding karakteristiek.

3.2.2 Vigerende bestemming

In 2007 is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Waterschapwijk' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een kaderstellend plan voor woningbouw en de ontwikkeling van bedrijven. De te realiseren functies zijn in dit plan opgenomen als 'nader uit te werken bestemmingen', met uitzondering van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Woondoeleinden, W1 en W2'. Een klein deel van het plangebied, te weten waar de brug over de Urkervaart aansluit op de rotonde ten noorden van de Urkervaart, ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.



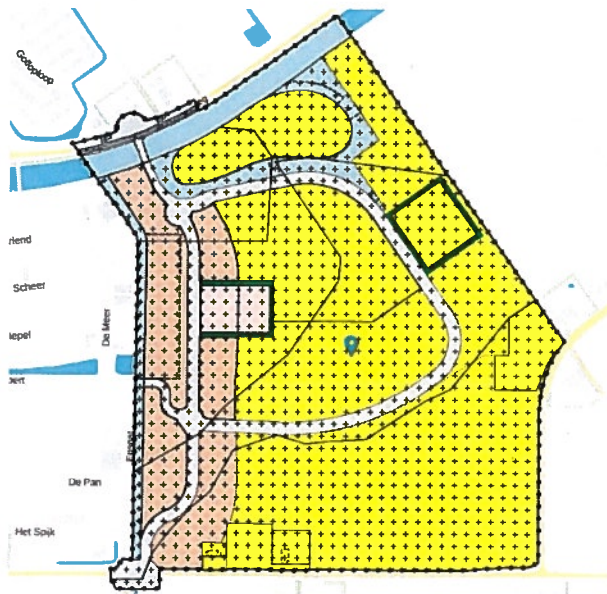
Verbeelding vigerende bestemmingsplan Waterschapwijk.

Voor het gehele plangebied geldt tevens de 'Parapluziening Parkeernormen Urk', vastgesteld op 19 maart 2015. Dit bestemmingsplan is opgesteld vanuit overwegingen rondom uniformiteit en omdat de stedenbouwkundige voorschriften, waaronder de parkeernormering, uit de bouwverordening met ingang van 1 juli 2018 vervallen, waarmee er vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening kan worden getoetst aan gemeentelijke parkeernormen. Middels het paraplu-bestemmingsplan zijn de parkeernormen voor Urk vastgelegd. Dit is uiteraard

middels de visie en notitie parkeren gebeurd. Het parapluplan is er alleen om te zorgen dat dit beleid voor het hele grondgebied exclusief het oude dorp ging gelden.

3.2.3 Toekomstige bestemming

In verband met de 10-jarlijkse actualisatieplicht, wijziging van wet- en regelgeving en nieuwe inzichten in de behoefte en een daaruit voortvloeiend programma (wonen, woonwerkclusters, lichte bedrijvigheid, indoor-leisure en maatschappelijke en centrumvoorzieningen) is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld, dat met het nieuwe bestemmingsplan Schokkerhoek in planologisch-juridisch opzicht wordt geborgd. Vaststelling van dit bestemmingsplan is voorzien in het eerste kwartaal van 2017. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen op perceelsniveau wordt verwezen naar de beschrijving van de individuele percelen in paragraaf 3.2 van dit rapport.



Verbeelding toekomstige bestemmingsplan Schokkerhoek.

3.3 Omschrijving per rechthebbende

Binnen het plangebied zijn 22 (gedeelten van) kadastrale percelen en 9 unieke eigenaren te onderscheiden. De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn per eigenaar omschreven.

3.3.1 Eigenaar - 1 - D.N.M. Hulsebosch

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	D	1354	26.41.24 ha	geheel
Urk	D	1359	01.10.96 ha	geheel
NOP	D	2337	09.06.22 ha	00.08.84 ha

Locatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1354 ligt aan de Domineesweg te Urk. Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1359 betreft het object plaatselijk bekend Domineesweg 26 te Urk. Het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2337 ligt aan de Domineesweg te Urk.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 30 september 2016) berust de eigendom bij de heer D.N.M. Hulsebosch, wonende te 8321 DZ Urk, Domineesweg 26.

Gebruik

Volgens informatie uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel wordt het object geëxploiteerd door Maatschap D.N.M. Hulsebosch en A. Hulsebosch-Faber, gevestigd te 8321 DZ Urk, Domineesweg 26.

Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 20 september 2016) is het object belast met aanwijzing van gronden ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten, ontleend aan WKPB-registratienummer 2, datum inwerkingtreding 9 maart 2007, betrokken bestuursorgaan gemeente Urk.

Omschrijving

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1354 betreft een perceel landbouwgrond ter grootte van 26.41.24 ha.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1359 betreft het akkerbouwbedrijf plaatselijk bekend Domineesweg 26 met de bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, tuin en erf. Volgens het door opdrachtgever verstrekte taxatieverslag WOZ per waardepeildatum 1 januari 2015 zijn op voornoemd perceel de volgende opstallen gesitueerd:

- woning, verbonden aan bedrijfsgebouw, bouwjaar 1957, inhoud 470 m³;
- schuur, betonnen wanden, bouwjaar 1957, oppervlakte 392 m²;
- schuur, betonnen wanden, bouwjaar 1957, oppervlakte 122 m²;
- bewaarplaats, bouwjaar 1985, oppervlakte 693 m²;
- werktuigenberging, bouwjaar 1990, oppervlakte 300 m²;
- verhardingen, oppervlakte 1.850 m²;

De aan de woning toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt 500 m². De aan het agrarisch erf toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt 9.696 m².

Het object is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2337 betreft een perceel landbouwgrond aan de overzijde van de Domineesweg te Urk.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied (2005): "Agrarische doeleinden".

Bestemmingsplan Waterschapswijk (2007): "Woondoeleinden uit te werken", "Gemengde doeleinden uit te werken" en "Bedrijventerrein uit te werken".

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Wonen - Uit te werken", "Gemengd - Uit te werken", "Verkeer", "Groen", "Centrum" en "Water".

3.3.2 Eigenaar - 2 - J. Verhage

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	D	1598	0.19.15 ha	geheel

Locatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1598 betreft het object plaatselijk bekend Karel Doormanweg 62 te Urk.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 30 september 2016) berust de eigendom bij mevrouw J. Verhage, gehuwd met de heer J. te Rietstap, wonende te 8321 ND Urk, Karel Doormanweg 62.

Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 20 september 2016) is het object belast met aanwijzing van gronden ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten, ontleend aan WKPB-registratienummer 2, datum inwerkingtreding 9 maart 2007, betrokken bestuursorgaan gemeente Urk.

Omschrijving

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1359 betreft een gedeelte van het akkerbouwbedrijf plaatselijk bekend Karel Doormanweg 62 met woning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, tuin en erf. Volgens het door opdrachtgever verstrekte taxatieverslag WOZ per waardepeildatum 1 januari 2015 zijn op voornoemd perceel de volgende opstallen gesitueerd:

- woning, verbonden aan bedrijfsgebouw, bouwjaar 1957, inhoud 420 m³;
- bewaarplaats, bouwjaar 1957, oppervlakte 392 m²;
- schuur, betonnen wanden, bouwjaar 1957, oppervlakte 122 m².

De aan de woning toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt 500 m². De aan het agrarisch erf toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt 1.415 m².

Het object is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied (2005): "Agrarische doeleinden".

Bestemmingsplan Waterschapswijk (2007): "Woondoeleinden uit te werken".

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Wonen - Uit te werken 2".

3.3.3 Eigenaar 3 - Erven J. te Rietstap

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	D	1599	22.23.65 ha	geheel

Locatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1599 betreft het object plaatselijk bekend Karel Doormanweg 62 te Urk.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 30 september 2016) berust de eigendom bij de erven van de heer J. te Rietstap, in leven gehuwd met mevrouw J. Verhage, wonende te 8321 ND Urk, Karel Doormanweg 62.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de erven.

Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 20 september 2016) is het object belast met aanwijzing van gronden ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten, ontleend aan WKPB-registratienummer 2, datum inwerkingtreding 9 maart 2007, betrokken bestuursorgaan gemeente Urk.

Omschrijving

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1599 betreft een gedeelte van het akkerbouwbedrijf plaatselijk bekend Karel Doormanweg 62 met landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, tuin, erf en cultuurgrond. Volgens het door opdrachtgever verstrekte taxatieverslag WOZ per waardepeildatum 1 januari 2015 zijn op voornoemd perceel de volgende opstallen gesitueerd:

- bewaarplaats, bouwjaar 1978, oppervlakte 180 m²;
- werktuigenberging, bouwjaar 1976, oppervlakte 307 m².

De aan het agrarisch erf toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt circa 9.000 m². De resterende oppervlakte ter grootte van circa 21.33.65 betreft cultuurgrond.

Het object is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied (2005): "Agrarische doeleinden".

Bestemmingsplan Waterschapswijk (2007): "Woondoeleinden uit te werken" en "Water".

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Wonen - Uit te werken 1", "Wonen - 1", "Groen", "Verkeer" en "Water".

3.3.4 Eigenaar 4 - S. Prins

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	D	1362	19.91.31 ha	geheel
Urk	D	1363	12.72.10 ha	geheel
Urk	D	1364	01.18.00 ha	geheel

Locatie

De percelen kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummers 1362 en 1363 zijn gelegen aan de Karel Doormanweg. Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1599 betreft het object plaatselijk bekend Karel Doormanweg 64 te Urk.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 30 september 2016) berust de eigendom bij de heer S. Prins, gehuwd met mevrouw J.A. te Selle, wonende te 8321 ND Urk, Karel Doormanweg 64.

Gebruik

Volgens informatie uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel wordt het object geëxploiteerd door Maatschap S. Prins en J.A. Prins-te Selle, gevestigd te 8321 ND Urk, Karel Doormanweg 64.

Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 20 september 2016) is het object belast met aanwijzing van gronden ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten, ontleend aan WKPB-registratienummer 2, datum inwerkingtreding 9 maart 2007, betrokken bestuursorgaan gemeente Urk.

Omschrijving

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1599 betreft een gedeelte van het akkerbouwbedrijf plaatselijk bekend Karel Doormanweg 64 met woning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, tuin, erf en cultuurgrond. Volgens het door opdrachtgever verstrekte taxatieverslag WOZ per waardepeildatum 1 januari 2015 zijn op voornoemd perceel de volgende opstallen gesitueerd:

- woning, verbonden aan bedrijfsgebouw, bouwjaar 1957, inhoud 435 m³;
- werktuigenberging, bouwjaar 1957, oppervlakte 459 m²;
- werktuigenberging, bouwjaar 1957, oppervlakte 122 m²;
- bewaarplaats, bouwjaar 1991, oppervlakte 386 m².

De aan de woning toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt circa 500 m². De aan het agrarisch erf toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt circa 11.300 m². De resterende oppervlakte ter grootte van circa 32.63.41 ha betreft cultuurgrond.

Het object is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied (2005): "Agrarische doeleinden".

Bestemmingsplan Waterschapswijk (2007): "Woondoeleinden uit te werken", "Bedrijventerrein uit te werken" en "Verkeersdoeleinden".

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Wonen - Uit te werken 1", "Wonen - Uit te werken 2", "Verkeer" en "Water".

3.3.5 Eigenaar 5 - Stichting Triade

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	C	1737	1.24.20 ha	0.15.25 ha

Locatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1599 betreft een gedeelte van de kinderboerderij plaatselijk bekend Urkerweg 62 te Urk.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 30 september 2016) berust de eigendom bij Stichting Triade, kantoorhoudende te 8232 DZ Lelystad, Waagstraat 1.

Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 20 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het getaxeerde gedeelte betreft een van voornoemde kinderboerderij.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied: "Maatschappelijk", functieaanduiding "kinderboerderij".

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Verkeer"

3.3.6 Eigenaar 6 - Waterschap Zuiderzeeland

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	D	1353	1.69.60 ha	geheel
NOP	D	2088	4.45.87 ha	0.25.14 ha
NOP	D	2336	0.00.89 ha	0.00.08 ha

Locatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1599 betreft een bestaande watergang gelegen aan de westzijde van het plangebied.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 30 september 2016) berust de eigendom bij Waterschap Zuiderzeeland, kantoorhoudende te 8224 KT Lelystad, Lindelaan 20.

Zakelijke rechten

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 30 september 2016) is een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2088 is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van RWE Innoy Windpower Netherlands BV, gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudend te 5211 AK 's-Hertogenbosch, Willemsplein 4.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 20 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het object betreft een A-watergang plaatselijk bekend als Zuidermeertocht.

Bestemming

Bestemmingsplan Waterschapswijk: "Water".

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Water" en "Verkeer".

3.3.7 Eigenaar 7 - Provincie Flevoland

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	C	1652	6.52.65 ha	geheel
Urk	C	595	0.94.00 ha	0.50.19 ha
Urk	D	1360	2.08.77 ha	2.08.67 ha
Urk	D	1405	1.39.35 ha	0.15.21 ha

Locatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1360 betreft de bestaande provinciale weg Domineesweg / N352 gelegen aan de zuidzijde van het plangebied. Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie C nummer 1652 betreft de bestaande watergang Urkervaart gelegen aan de noordzijde van het plangebied.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 30 september 2016) berust de eigendom bij Provincie Flevoland, kantoorhoudende te 8232 PH Lelystad, Visarenddreef 1.

Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 20 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

De perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie C nummers 1652 en 595 betreffende watergang Urkervaart. De percelen kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummers 1360 en 1405 betreffen de openbare weg Domineesweg.

Bestemming

Bestemmingsplan Waterschapswijk (2007): "Verkeersdoeleinden" en "Water".

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Verkeer" en "Water".

3.3.8 Eigenaar 8 - Gemeente Urk

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	C	594	1.03.00 ha	0.50.14 ha
Urk	C	2306	0.77.90 ha	0.24.88 ha
Urk	D	1985	9.56.39 ha	0.06.13 ha
Urk	D	2001	5.67.09 ha	0.02.09 ha
NOP	D	2154	0.05.22 ha	0.03.53 ha

Locatie

De percelen kadastraal bekend gemeente Urk sectie C nummers 594 en 2306 betreffen de openbare weg Urkerweg. Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1985 en het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2154 betreft een gedeelte van de rotonde/openbaar gebied aan de Urkerweg. Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 2001 betreft een perceel openbare ruimte aan de westzijde van het plangebied.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 30 september 2016) berust de eigendom bij Gemeente Urk, kantoorhoudende te 8231 GT Urk, Singel 1.

Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 20 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

De percelen kadastraal bekend gemeente Urk sectie C nummers 594 en 2306 betreffen de openbare weg Urkerweg. Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1985 en het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2154 betreft een gedeelte van de rotonde aan de Urkerweg. Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 2001 betreft een perceel openbare ruimte aan de westzijde van het plangebied.

Bestemming

Bestemmingsplan Waterschapswijk (2007): "Verkeersdoeleinden" en "Water".

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Verkeer".

3.3.9 Eigenaar 9 - Enexis BV

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	D	1365	0.00.20 ha	geheel

Locatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1365 ligt aan de Karel Doormanweg nabij nummer 62.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 30 september 2016) berust de eigendom bij Enexis BV, gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudend te 5223 MB 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 116.

Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 20 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1365 betreft een transformatiehuisje met opstal, ondergrond en erf.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied (2005): "Agrarische doeleinden".

Bestemmingsplan Waterschapswijk (2007): "Woondoeleinden uit te werken".

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Wonen - Uit te werken 2".

4. Overwegingen

4.1 Inleiding

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

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

Benadrukt wordt dat onderhavig taxatierapport uitsluitend omvat de waarde van de gronden en de opstallen in het exploitatiegebied. De kosten van het vrijmaken van rechten alsmede sloop worden, voor zover daarvan thans sprake is, geacht te zijn begrepen in de andere kosten in verband met de exploitatie.

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

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

De vraag of sprake is van onroerende welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord. Bij het begroten van de inbrengwaarde wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de

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

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

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. De beoogde realisatie van Schokkerhoek kwalificeert zich naar oordeel van ondergetekende niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan Schokkerhoek.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet scheidt mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de togedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Bij het bepalen van de inbrengwaarde is niet het vorige planologische regime (en het eventuele waardevermeerderend effect hiervan) niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande

situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang (vergelijk uitspraak Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 29 april 2015, gemeente Oss, nummer 201403614/1/R3).

Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

In het onderhavige geval is sprake van één bestemmingsplan waarin in hoofdzaak twee soorten ontwikkelingen zijn te onderscheiden: een strook met een (uit te werken) bestemming "Gemengd" aan de westzijde van het plangebied en een (uit te werken) bestemming "Wonen" met (in overwegende mate) aan deze bestemming gerelateerde centrumvoorzieningen met de bestemming "Centrum". De gemengde bestemming voorziet in de realisatie van 5 à 6 ha aan lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties voorzien. Hieronder worden functies verstaan als bedrijven in milieucategorie 1-2 (circa 2 ha), woonwerk-units (circa 2 à 3 ha), een verkooppunt voor auto's, boten en caravans (ABC) en grootschalige detailhandel. Het onderscheid tussen enerzijds het woongebied en de daarmee samenhangende centrumfuncties en anderzijds het bedrijfsgebied brengt naar oordeel van ondergetekende met zich dat tussen beide (hoofd)functies geen sprake is van functionele samenhang. Om die reden maakt ondergetekende onderscheid tussen twee complexen: het "wooncomplex" aan de oostzijde en het "werkcomplex" aan de westzijde.

4.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

4.5 Waardering ongebouwde onroerende zaken

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan

percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebeoordeling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

4.5.1 Vergelijkende methode

Landbouwgrond

Ondergetekende heeft kennisgenomen van de volgende transacties van landbouwgrond in de omgeving Urk:

- verkoop en levering op 14 februari 2013 (akte hyp4 deel 62570 nummer 40) door Pas Projecten BV aan Bouwfonds Ontwikkeling BV van 22.35.65 ha perceel landbouwgrond nabij Urkerweg 46 voor een koopsom van € 3.964.988 (= gemiddeld € 17,74 per m²); gevolgd door verkoop en levering op 15 december 2014 door Bouwfonds Ontwikkeling BV aan de heer C.T.J. Bos c.s. van voornoemd perceel landbouwgrond voor een koopsom van € 1.862.073 (= gemiddeld € 8,33 per m²). Partijen zijn een terugkooprecht tot 2014 ten behoeve van verkoper overeengekomen ingeval van meer lucratieve ontwikkelingen tegen de dan geldende marktwaarde;
- verkoop en levering op 4 juni 2013 (akte hyp4 deel 62919 nummer 129) door de heer M. Riemersma aan de heer H. van Veen van 3.76.70 ha landbouwgrond aan de Vormweg te Urk voor een koopsom van € 339.030 (= gemiddeld € 9 per m²). Partijen zijn een meerwaardeclausule overeengekomen die voorziet in afdracht van 50% van de meerwaarde bij verkoop binnen een periode van 15 jaar na levering;
- verkoop en levering op 12 juni 2014 (akte hyp4 deel 64444 nummer 133) door GEM Urk Tollebeek Beheer BV aan de heer A.J.M. Goos c.s. van 21.47.78 ha landbouwgrond aan de Urkerweg te Urk voor een koopsom van € 1.373.933 (= gemiddeld € 6,40 per m²). Koper betreft de voormalige eigenaar die gebruik heeft gemaakt van een contractueel terugkooprecht;
- verkoop en levering op 27 mei 2016 (akte hyp4 deel 68317 nummer 85) door de heer P. Waiboer c.s. aan de heer J. Ballast c.s. van een perceel erf met woning, bedrijfsopstallen en 16.22.90 ha cultuurgrond aan de Domineesweg 27 te Tollebeek voor een koopsom van € 2.100.000. Volgens de akte is aan de cultuurgrond een koopsom toegekend van € 1.700.000 (= gemiddeld € 10,48 per m²);
- veiling door Rabobank ten laste van Megahome.nl Beheer BV en levering op 8 februari 2016 (akte hyp4 deel 68153 nummer 95) van aan de heer G.A.M. Kromwijk van 21.92.90 ha cultuurgrond aan de Staartweg te Urk voor een € 1.620.000 (= gemiddeld € 7,39 per m²).

Voornoemde transacties indiceren een marktwaarde van gemiddeld € 9 per m² voor landbouwgrond zonder enige verwachtingswaarde in de omgeving Urk.

Ruwe bouwgrond

In het plangebied zijn geen referentietransacties van min of meer recente datum (circa 5 jaar) van ruwe bouwgrond voor woningbouw en/of bedrijfsterrein beschikbaar. Ook elders in de gemeente zijn geen referentietransacties beschikbaar. Om die reden ziet ondergetekende zich genoodzaakt om het zoekgebied

voor referentietransacties te verruimen naar het grondgebied van de nabijgelegen gemeenten Lelystad, Dronten en Noordoostpolder. Enerzijds wordt dit verklaard vanwege de dominante positie van RVB op de grondmarkt in de provincie Flevoland en anderzijds door de omstandigheid dat grondposities veelal ruim voor de economische crises (oktober 2008) zijn ingenomen.

Gemeente Lelystad:

- verkoop en levering op 15 april 2008 (akte hyp4 deel 53236 nummer 198) door De Staat aan gemeente Lelystad van 56.00.51 ha ruwe bouwgrond voor woningbouw (uitleggebied "Warrande") voor een koopsom van € 14.370.908 (= gemiddeld € 25,66 per m²);
- inbreng en levering op 15 december 2015 (akte hyp4 deel 67386 nummer 58) door de gemeente Lelystad via provincie Flevoland en gemeente Almere in/aan Ontwikkeling Maatschappij Airport Garden City CV van 20.48.95 ha ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein tegen een waarde van € 4.099.998 (= gemiddeld € 20 per m²). Gemeente Lelystad heeft deze gronden op daarvoor op 1 december 2015 van RVB verkregen voor dezelfde koopsom. Aan ondergetekende is bekend dat de waardering van deze gronden tot stand is gekomen door een taxatie door onafhankelijke deskundigen in 2012. De inbrengwaarde van de ruwe bouwgrond in het plangebied van exploitatieplan "Lelystad - Larserknoop" is door onafhankelijke deskundigen geschat op (eveneens) € 20 per m² naar prijspeil 1 januari 2010.

Gemeente Dronten:

- geen recente transacties.

Gemeente Noordoostpolder:

- geen recente transacties.

Overige gemeenten in provincie Flevoland:

- in het uitleggebied Oosterwold te Zeewolde/Almere zijn de prijzen van ruwe bouwgrond voor woningbouw opgelopen van circa € 25 per m² in 2002, naar circa € 30 per m² in 2005 tot circa € 50 per m² in 2006. In het uitleggebied Polderwijk te Zeewolde zijn de prijzen van ruwe bouwgrond voor woningbouw opgelopen circa € 20 per m² in 2005 tot circa € 25 in 2014;
- de laatste transactie voor bedrijfsterrein in de omgeving Zeewolde/Almere betreft een verwerving ten behoeve van bedrijfsterrein Stichtse Kant voor een koopsom van circa € 33 per m² in 2014.

Conclusie referentietransacties:

- vanwege de dominante positie van RVB op de Flevolandse grondmarkt is geen sprake van een liquide grondmarkt;
- marktpartijen hebben zich sinds de aanvang van de crisis teruggetrokken van de grondmarkt voor ruwe bouwgrond. Posities met een langere ontwikkelingshorizon zijn afgestoten (al dan niet onder voorbehoud van een terugkooprecht). Voor het verwerven van nieuwe posities met een middellange (> 5 jaar) tot lange (> 10 jaar) ontwikkelingshorizon is vrijwel geen financiering te verkrijgen;
- de uitleggebieden in westelijk Flevoland liggen binnen de invloedssfeer van de Randstad waardoor sprake is van hogere woningprijzen en huurwaarden welke resulteren in hogere prijzen voor ruwe bouwgrond;
- de hiervoor geschetste referentietransacties indiceren naar oordeel van ondergetekende een algemeen prijsbeeld voor het oostelijke gedeelte van de provincie Flevoland van gemiddeld € 20 per m² voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein en gemiddeld € 25 per m² voor ruwe bouwgrond voor woningbouw;

- afwijkingen op planniveau zijn zeer wel mogelijk als gevolg van hogere of lagere uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaar, kosten bouw- en woonrijpmaken en kortere of langere doorlooptijden;
- het beperkte aantal referentietransacties brengt naar oordeel van ondergetekende met zich dat deze onvoldoende houvast bieden om uitsluitend op basis van marktvergelijking de inbrengwaarde vast te stellen.

Verwervingen door Mega Projecten BV:

Bijzonder aandacht verdienen de verwervingen door Mega Projecten BV in het onderhavige plangebied. Volgens informatie van opdrachtgever is projectontwikkelaar Mega Projecten BV in 2007, nadat de percelen onder de werking van het gemeentelijk voorkeursrecht waren gebracht, koopovereenkomsten aangegaan met diverse eigenaren van gronden in het plangebied. Opdrachtgever heeft op grond van het bepaalde in artikel 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de nietigheid gevorderd en toegewezen gekregen. Volgens informatie van opdrachtgever zijn in deze overeenkomsten een koopsommen overeengekomen en vooruit betaald tot gemiddeld € 20,55 per m². Ondergetekenden acht deze (vernietigde) transacties in zijn algemeenheid niet bruikbaar omdat deze zijn aangegaan voor de aanvang van de bankencrisis, kredietcrisis en de crisis op de woningmarkt en omdat partijen ten tijde van het aangaan van deze transacties geen rekening hebben gehouden met een verbeterd stelsel van kostenverhaal onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.

4.5.2 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat voldoende regionale referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn en volgens vaste jurisprudentie (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151) deze niet buiten beschouwing mogen blijven hebben ondergetekenden derhalve geen gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode bovendien geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

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

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

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

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

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

Uit hetgeen hiervoor is overwogen maakt ondergetekende op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode. Nu onvoldoende bruikbare referentietransacties beschikbaar zijn ziet ondergetekende zich evenwel genoodzaakt om het algemene prijsbeeld dat hij uit de referentietransacties heeft gedistilleerd te toetsen aan de uitkomsten van een residuele grondwaardeberekening.

Kenmerken			
Oppervlakten:			
bruto plangebied	964.612 m ²		
te handhaven elementen	94.448 m ²		
netto exploitatiegebied	813.967 m ²		
oppervlakte uitgeefbaar gebied	417.158 m ²		
percentage uitgeefbaar	51% waarvan 34% wonen/centrumvoorzieningen, 11% bedrijfsdoeleinden en 6% overig		
percentage openbaar gebied	49%		
Parameters:			
start/eind exploitatie	01-01-2016/01-01-2037		
kostenstijging	0,5% t/m jaar 10	1,0% vanaf jaar 10	
opbrengstenstijging	1,75% t/m jaar 10	0,0% vanaf jaar 10	
rekenverlies/-winst	3,0%		
disconteringsrente	2,0%		
peildatum	01-01-2016		
Exploitatieopzet			
	Nominaal	Prijsstijging	Totaal
Opbrengsten:			
uitgifte van gronden	€ 75,5 mio	€ 13,3 mio	€ 88,8 mio
overige opbrengsten	-	-	-
totaal opbrengsten			€ 88,8 mio
Kosten (exclusief inbrengwaarde):			
andere kosten i.v.m. exploitatie	€ 62,1 mio	€ 3,4 mio	€ 65,5 mio
rentekosten i.v.m. exploitatie			€ 3,4 mio +
totaal kosten			€ 68,8 mio
Exploitatiesaldo op eindwaarde (exclusief inbrengwaarde)			€ 20,0 mio
Exploitatiesaldo op startdatum			€ 13,2 mio
Exploitatiesaldo op contante waarde			€ 13,5 mio
Contante waarde per m ² netto exploitatiegebied			€ 16,54 per m ²

Uit het vorenstaande volgt dat de residuele grondwaarde van het netto exploitatiegebied € 16,54 per m² bedraagt. Verklaringen voor deze relatief lage waarde zijn de relatief lage uitgifteprijzen, de lange ontwikkelingshorizon (21 jaar) en als gevolg daarvan hoge apparaatskosten (circa € 7 mio) en rentekosten (circa € 3,4 mio), het lage percentage uitgeefbaar (51%), de fysieke toestand van de ondergrond welke noopt tot kostbare zettingsmaatregelen (circa € 10,8 mio) en kosten van verplaatsing van het busstation en kinderboerderij (circa € 1 mio).

4.5.3 Tussenconclusie ruwe bouwgrond

De uit de referentietransacties herleide premisse van gemiddeld € 20 per m² voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein en € 25 per m² voor ruwe bouwgrond voor woningbouw dient op basis van uitkomsten van de residuele grondwaardeberekening te worden verworpen. Vanwege eerdergenoemde gevoeligheid van de residuele grondwaardeberekening acht ondergetekende deze methode als enige waarderingsmethode

evenmin bruikbaar. Ondergetekende gebruikt de uitkomsten van de residuele grondwaardemethode derhalve om de langs comparatieve weg geïndiceerde waarden te matigen en wel tot een waarde van gemiddeld € 15 per m² voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein en gemiddeld € 20 per m² voor ruwe bouwgrond voor woningbouw en centrumvoorzieningen.

4.5.4 Faseringsinvloeden

Binnen het wooncomplex en het bedrijfscomplex kan onderscheid worden gemaakt tussen uitgewerkte en uit te werken plandelen. Ondergetekende meent dat de in artikel 40b lid 2 bedoelde redelijk handelend koper en verkoper met deze tweedeling rekening zouden houden, in die zin dat de uitgewerkte plandelen welke binnen een periode van 10 jaar 'aan snee' komen een hogere waarde toekomt dan aan de niet uitgewerkte plandelen die eerst in de periode daarna 'aan snee' komen. Ondergetekende meent dat bedoelde redelijk handelend koper en verkoper rekening zullen houden met extra rentedruk alsmede met extra risico's (van uit- of afstel) die een ontwikkeling op lange termijn met zich brengt. Ondergetekende begroot de afslag op gemiddeld € 2,50 per m². Voor het niet uitgewerkte wooncomplex resulteert dit in een werkelijke waarde van gemiddeld € 17,50 per m² (welke prijs globaal overeenkomt met de hiervoor in paragraaf 4.5.1 vermelde transactie Pas Projecten BV/Bouwfonds Ontwikkeling BV voor in 2013 als 'warme grond' aangemerkte percelen direct ten noorden van het plangebied) en voor het uit te werken bedrijfscomplex gemiddeld € 12,50 per m². Wellicht ten overvloede wijst ondergetekende erop dat het gemotiveerd aanbrenge van een dergelijk onderscheid binnen één complex eerder door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is goedgekeurd (vgl. ABRvS 12 juni 2013, 201110216/1/T1/R4, inzake Hoogkamer Teylingen).

4.5.5 Conclusie ruwe bouwgrond

Met inachtneming van het vorenstaande schat ondergetekende de werkelijke van gronden gelegen in uitgewerkte wooncomplex op gemiddeld € 20 per m² en de gronden gelegen in het uit te werken wooncomplex op gemiddeld € 17,50 per m². De werkelijke waarde van gronden gelegen in het uitgewerkte bedrijfscomplex worden geschat op gemiddeld € 15 per m² en de gronden gelegen in het uit te werken bedrijfscomplex worden geschat op gemiddeld € 12,50 per m².

4.5.6 Bijzondere (on-) geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Ontheffingswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van het plangebied in overwegende mate geschiedt via nieuw te realiseren

ontsluitingswegen. Eén en ander brengt derhalve niet met zich dat voor deze gronden sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in plangebied. Van een voorstrook in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

Zichtlocaties

Hoewel van gedeelten van de gronden waaraan een bedrijfsbestemming is toegedacht liggen aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, hetgeen kan leiden tot hogere uitgifteprijzen is naar oordeel van ondergetekende geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Deze gronden worden thans niet als bedrijfsterrein gebruik gebruikt, waardoor geldt dat niet op voorhand kan worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van een zichtlocatie impliceert. Pas het nieuwe bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van het bedrijventerrein de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt.

Bodemverontreiniging

Volgens het exploitatieplan is ter zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken geen sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater die moet leiden tot een lagere waarde geen sprake.

Conclusie

Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

4.6 Waardering bestaande openbare ruimte

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt een symbolische inbrengwaarde van € 1 toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. Als te handhaven openbare voorzieningen kunnen worden aangewezen alle gronden die eigendom zijn van Provincie Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland en gemeente Urk.

4.7 Waardering van gebouwde onroerende zaken

4.7.1 Inleiding

Voor de waardering van de gebouwde eigendom dat thans geen onroerende zaken tegen volledige schadeloosstelling zijn verworven. Evenmin bestaat thans een stellig voornemen om onroerende zaken tegen volledige schadeloosstelling te verwerven dan wel ter onteigening aan te wijzen. Als dat in de toekomst wijzigt dan kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan op het onderdeel inbrengwaarden.

Aldus dient de inbrengwaarde van de gebouwde onroerende zaken gelijkgesteld te worden aan de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Alsdan dient beoordeeld te worden of de objecten de hoogste waarde ontleen aan het gebruik dat krachtens de overgangsrechtelijke bepalingen van bestemmingsplan Schokkerhoek is toegelaten (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het gebruik op basis van de in bestemmingsplan Schokkerhoek vervatte bestemming (de eerdergenoemde complexwaarde). In ieder geval heeft de hoogste van beide waarden als werkelijke waarde te gelden. Voor gebouwde onroerende zaken met een aanzienlijke oppervlakte cultuurgrond kan één en ander met zich brengen dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft waardoor de gebouwde onroerende zaken "door de grond zakken" (vgl. HR 16 april 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO2283, r.o.v. 4.1).

Bij de waardering van de objecten is rekening gehouden met de volgende referenties:

- Urkerweg 34 te Tollebeek, € 512.500, september 2015;
- Bomenweg 12 te Emmeloord, € 450.000, mei 2015;
- Ankerpad 2 te Espel, € 487.500, oktober 2015;
- Redeweg 8 te Ens, vraagprijs € 595.000, recent op de markt.

4.7.2 Waardering Domineesweg 26

Domineesweg 26					
Gebruikswaarde:					
grond woning	500	m ² x	€	100	€ 50.000
grond bedrijfserf	9.696	m ² x	€	20	€ 193.920
cultuurgrond	265.008	m ² x	€	9	€ 2.385.072
woning	470	m ³ x	€	250	€ 117.500
schuur 1	392	m ² x	€	50	€ 19.600
schuur 2	122	m ² x	€	50	€ 6.100
bewaarplaats	693	m ² x	€	150	€ 103.950
werktuigenberging	300	m ² x	€	125	€ 37.500
verhardingen	1.850	m ² x	€	15	€ 27.750
totaal gebruikswaarde					€ 2.941.392
Complexwaarde:					
complex woningbouw					
- woongebied	49.696	m ² x	€	20	€ 993.920
- woongebied uit te werken	44.656	m ² x	€	17,50	€ 781.480
complex bedrijventerrein					
- gemengd	134.621	m ² x	€	15	€ 2.019.315
- gemengd uit te werken	46.231	m ² x	€	12,50	€ 577.888
totaal complexwaarde					€ 4.372.603

Uit bovenstaande schatting volgt dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft waardoor de complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

4.7.3 Waardering Karel Doormanweg 62

Karel Doormanweg 62					
Gebruikswaarde:					
grond woning	500	m ² x	€	100	€ 50.000
grond bedrijfserf	1.415	m ² x	€	30	€ 42.450
cultuurgrond	-	m ² x	€	9	€ -
woning	420	m ³ x	€	250	€ 105.000
schuur 1	392	m ² x	€	50	€ 19.600
schuur 2	122	m ² x	€	50	€ 6.100
totaal gebruikswaarde					€ 223.150
Complexwaarde:					
complex woningbouw					
- woongebied	-	m ² x	€	20	€ -
- woongebied uit te werken	1.915	m ² x	€	17,50	€ 33.513
complex bedrijventerrein					
- gemengd	-	m ² x	€	15	€ -
- gemengd uit te werken	-	m ² x	€	12,50	€ -
totaal complexwaarde					€ 33.513

Uit bovenstaande schatting volgt dat de gebruikswaarde de complexwaarde waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

4.7.4 Waardering Karel Doormanweg 62 (nabij)

Karel Doormanweg 62 (nabij)					
Gebruikswaarde:					
grond bedrijfserf	9.000	m ² x	€	15	€ 135.000
cultuurgrond	213.365	m ² x	€	9	€ 1.920.285
werktuigenberging	307	m ² x	€	75	€ 23.025
schuur	180	m ² x	€	75	€ 13.500
totaal gebruikswaarde					€ 2.091.810
Complexwaarde:					
complex woningbouw					
- woongebied	160.295	m ² x	€	20	€ 3.205.900
- woongebied uit te werken	62.070	m ² x	€	17,50	€ 1.086.225
complex bedrijventerrein					
- gemengd	-	m ² x	€	15	€ -
- gemengd uit te werken	-	m ² x	€	12,50	€ -
totaal complexwaarde					€ 4.292.125

Uit bovenstaande schatting volgt dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft waardoor de complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

4.7.5 Waardering Karel Doormanweg 64

Karel Doormanweg 64					
Gebruikswaarde:					
grond woning	500	m ² x	€	100	€ 50.000
grond bedrijfserf	11.300	m ² x	€	15	€ 169.500
cultuurgrond	326.341	m ² x	€	9	€ 2.937.069
woning	435	m ³ x	€	250	€ 108.750
schuur 1	459	m ² x	€	50	€ 22.950
schuur 2	122	m ² x	€	50	€ 6.100
bewaarplaats	386	m ² x	€	150	€ 57.900
totaal gebruikswaarde					€ 3.352.269
Complexwaarde:					
complex woningbouw					
- woongebied	42.534	m ² x	€	20	€ 850.680
- woongebied uit te werken	295.607	m ² x	€	17,50	€ 5.173.123
complex bedrijventerrein					
- gemengd	-	m ² x	€	15	€ -
- gemengd uit te werken	-	m ² x	€	12,50	€ -
totaal complexwaarde					€ 6.023.803

Uit bovenstaande schatting volgt dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft waardoor de complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

4.7.6 Waardering Urkerweg 62

Urkerweg 62					
Gebruikswaarde:					
grond maatschappelijk	1.525	m ² x	€	75	€ 114.375
opstal kinderboerderij	600	m ² x	€	400	€ 240.000
totaal gebruikswaarde					€ 354.375
Complexwaarde:					
complex woningbouw	-	m ² x	€	20	€ -
complex bedrijventerrein	1.525	m ² x	€	15	€ 22.875
totaal complexwaarde					€ 22.875

Uit bovenstaande schatting volgt dat de gebruikswaarde de complexwaarde overtreft waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

5. Waardering

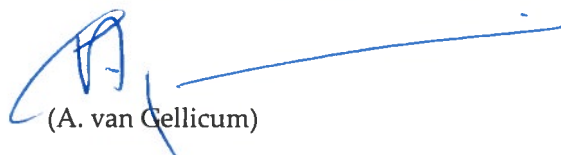
Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan Schokkerhoek als begroot.

Perceel	Rechthebbende	Oppervlakte	Getaxeerd	Inbrengwaarde
Urk D 1354	D.N.M. Hulsebosch	264.124	264.124	
Urk D 1359	D.N.M. Hulsebosch	10.196	10.196	€ 4.372.603
NOP D 2337	D.N.M. Hulsebosch	90.622	884	
Urk D 1598	J. Verhage	1.915	1.915	€ 223.150
Urk D 1599	J. te Rietstap	222.365	222.365	€ 4.292.125
Urk D 1362	S. Prins	199.131	199.131	
Urk D 1363	S. Prins	127.210	127.210	€ 6.023.803
Urk D 1364	S. Prins	11.800	11.800	
Urk C 1737	Stichting Triade	12.420	1.525	€ 354.375
Urk D 1353	WS Zuiderzeeland	16.960	16.960	
NOP D 2088	WS Zuiderzeeland	44.587	2.154	€ 1
NOP D 2336	WS Zuiderzeeland	89	8	
Urk C 1652	Provincie Flevoland	65.265	65.265	
Urk C 595	Provincie Flevoland	9.400	5.799	€ 1
Urk D 1360	Provincie Flevoland	20.877	20.867	
Urk D 1405	Provincie Flevoland	13.935	1.521	
Urk D 1985	Gemeente Urk	95.639	3.849	
Urk D 2001	Gemeente Urk	56.709	209	
NOP D 2154	Gemeente Urk	522	353	€ 1
Urk C 594	Gemeente Urk	10.300	6.298	
Urk C 2306	Gemeente Urk	7.790	2.159	
Urk D 1365	Enexis BV	20	20	€ 500
Totaal			964.612	€ 15.266.558

(zegge: vijftienmiljoentweehonderdzesenzestigduizendvijfhonderdachtenvijftig euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 24 november 2016
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV


(A. van Cellicum)

6. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

de heer ing. J.C. Eertink RT, rentmeester NVR, registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed, registertaxateur wonen en registertaxateur bedrijfsmatig vastgoed (NRVT registratienummer RT795504409) handelend als extern taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, verder te noemen "taxateur",

verklaart dat:

- taxateur onderhavig taxatierapport, opgesteld door ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- taxateur op basis van de beoordeelde stukken van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 24 november 2016
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



(J.C. Eertink)

BIJLAGE 2

Exploitatieopzet

1973.25-EP1d1

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
printdatum:	28 november 2016

Samenvatting exploitatieopzet (basis)	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum contante waarde	1 januari 2017
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Prijspeil	1 januari 2016
Looptijd exploitatie	21,0
Kostenstijging	t/m jaar 10 0,5%
	vanaf jaar 10 1,0%
Opbrengstenstijging	t/m jaar 10 1,75%
	vanaf jaar 10 0,00%
Renteverlies	3,00%
Rentewinst	3,00%
Rente contant	2,00%
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Berekening			Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro	Bro				
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 14.423.603	€ 545.912	€ 14.969.515
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 14.183.603	€ 545.912	€ 14.729.515
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 240.000	€ -	€ 240.000
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 62.057.793	€ 3.386.045	€ 65.443.838
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 660.000	€ 8.283	€ 668.283
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 10.818.792	€ 361.226	€ 11.180.018
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 36.023.516	€ 2.036.343	€ 38.059.860
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 435.188	€ 4.363	€ 439.550
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 235.089	€ 6.447	€ 241.536
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 6.052.792	€ 411.246	€ 6.464.038
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.692.690	€ 115.007	€ 1.807.697
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 6.522.076	€ 443.130	€ 6.965.206
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 628.750	€ -	€ 628.750
	6.2.4.l	Planschadeposten	€ 246.400	€ -	€ 246.400
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ -	€ -	€ -
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 11.185.667
		TOTAAL KOSTEN	€ 76.481.396	€ 3.931.957	€ 91.599.020
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 75.567.537	€ 13.282.963	€ 88.850.500
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 75.567.537	€ 13.282.963	€ 88.850.500
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 75.567.537	€ 13.282.963	€ 88.850.500
				Resultaat op einddatum	€ 2.748.520-
				Resultaat op startdatum	€ 1.813.407-
				Resultaat op contante waarde	€ 1.849.675-

Ruimtegebruik

Oprichtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	964.612	m2	
9,7%	Provincie Flevoland	93.452	m2	Urk C 595, C 1652 (ged.), D 1405 (ged.), D 1360 (ged.)
28,5%	D.N.M. Hulsebosch	275.204	m2	Urk D 1354, D 1359, D 2337 (ged.)
23,1%	J. Verhage	222.365	m2	Urk D 1599
35,1%	S. Prins	338.141	m2	Urk D 1362, D 1363, D 1364
0,2%	J. Te Rietstap	1.915	m2	Urk D 1598
2,0%	Waterschap Zuiderzeeland	19.122	m2	Urk D 1353, NOP D 2088, D 2336
0,0%	Enexis	20	m2	Urk D 1365
0,2%	Stichting Triade	1.525	m2	Urk C 1737
1,3%	Gemeente Urk	12.868	m2	Urk C 594, C2306, D 1985
B	Te handhaven elementen	94.448	m2	
	Bebouwing / groen / water	94.448	m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	56.197	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	813.967	m2	
51%	Uitgeefbaar gebied	417.158	m2	
2%	Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop	15.327	m2	sociale koop
2%	Grondgebonden normaal rij/hoek	16.787	m2	koop
4%	Grondgebonden groot rij/hoek	32.949	m2	koop
6%	Grondgebonden 2 ^m kap geschakeld	47.546	m2	koop
4%	Grondgebonden 2 ^m kap	29.091	m2	koop
4%	Grondgebonden vrijstaand	36.598	m2	koop
8%	Grondgebonden geschikt voor ouderen	63.766	m2	koop
1%	Gestapeld geschikt voor ouderen	4.796	m2	koop
1%	Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek	5.248	m2	huur sociaal
1%	Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	10.496	m2	huur sociaal
0%	Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	1.112	m2	huur particulier
1%	Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek	5.399	m2	huur particulier
0%	Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	2.537	m2	
1%	Waterwoningen	5.709	m2	
1%	Maatschappelijke voorzieningen	6.500	m2 bvo	
0%	Horeca en detailhandel	550	m2 bvo	
0%	Versmarkt	650	m2 bvo	
11%	Bedrijfsgebieden	87.355	m2	
4%	Boerderijen	31.293	m2	
2%	Parkeren	13.449	m2	
49%	Openbaar gebied	396.809	m2	
22%	Verharding	176.280	m2	
	alle verhardingstypen	176.280	m2	
18%	Groen	145.215	m2	
9%	Water	75.314	m2	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Berekening							Exploitatieplan				
Wro	Bro			Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie						€ 75.567.537			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied						€ 75.567.537			
		Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		€ 189,95	15.327	m2	€ 2.911.364		1,00	15.327	15.327
		Grondgebonden normaal rij/hoek		€ 189,95	16.787	m2	€ 3.188.691		1,00	16.787	16.787
		Grondgebonden groot rij/hoek		€ 189,95	32.949	m2	€ 6.258.663		1,00	32.949	32.949
		Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		€ 194,18	47.546	m2	€ 9.232.482		1,02	47.546	48.605
		Grondgebonden 2^1 kap		€ 229,92	29.091	m2	€ 6.688.603		1,21	29.091	35.212
		Grondgebonden vrijstaand		€ 258,41	36.598	m2	€ 9.457.289		1,36	36.598	49.788
		Grondgebonden geschikt voor ouderen		€ 233,16	63.766	m2	€ 14.867.681		1,23	63.766	78.272
		Gestapeld geschikt voor ouderen		€ 27.000,00	70	st.	€ 1.890.000		142,14	70	9.950
		Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		€ 156,01	5.248	m2	€ 818.740		0,82	5.248	4.310
		Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		€ 156,01	10.496	m2	€ 1.637.481		0,82	10.496	8.621
		Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		€ 22.750,00	35	st.	€ 796.250		119,77	35	4.192
		Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		€ 188,54	5.399	m2	€ 1.017.927		0,99	5.399	5.359
		Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		€ 27.000,00	35	st.	€ 945.000		142,14	35	4.975
		Waterwoningen		€ 60.000,00	20	st.	€ 1.200.000		315,87	20	6.317
		Maatschappelijke voorzieningen		€ 154,64	6.500	m2 bvo	€ 1.005.160		0,81	6.500	5.292
		Horeca en detailhandel		€ 250,25	550	m2 bvo	€ 137.638		1,32	550	725
		Versmarkt		€ 586,20	650	m2 bvo	€ 381.030		3,09	650	2.006
		Bedrijfsgebieden		€ 98,05	87.355	m2	€ 8.565.158		0,52	87.355	45.092
		Boerderijen		€ 44,74	31.293	m2	€ 1.400.000		0,24	31.293	7.370
		Parkeren		€ 235,58	13.449	m2	€ 3.168.382		1,24	13.449	16.680
		Afronding									
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden						€ -			
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties						€ -			
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING						€ 75.567.537			397.829

Kostenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Eenhedsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden					€ 14.423.603
	6.2.3.a	Waarde van de gronden					€ 14.183.603
		* Inbrengwaarde gronden					
		<i>Provincie Flevoland</i>		93.452	m2	€ 1	
		<i>D.N.M. Hulsebosch</i>				€ -	
		Complex woningbouw, uitgewerkte delen	€ 20,00	49.696	m2	€ 993.920	
		Complex woningbouw, uit te werken delen	€ 17,50	44.656	m2	€ 781.480	
		Complex bedrijventerrein, uitgewerkte delen	€ 15,00	78.424	m2	€ 1.176.360	
		Complex bedrijventerrein, uit te werken delen	€ 12,50	46.231	m2	€ 577.888	
		<i>J. Verhage</i>					
		Complex woningbouw, uitgewerkte delen	€ 20,00	160.295	m2	€ 3.205.900	
		Complex woningbouw, uit te werken delen	€ 17,50	62.070	m2	€ 1.086.225	
		<i>S. Prins</i>					
		Complex woningbouw, uitgewerkte delen	€ 20,00	42.534	m2	€ 850.680	
		Complex woningbouw, uit te werken delen	€ 17,50	295.607	m2	€ 5.173.123	
		<i>J. Te Rietstap</i>					
		Gebruikswaarde	€ 223.150,00	1	post	€ 223.150	
		<i>Waterschap Zuiderzeeland</i>					
		Enexis	€ 25,00	19.122	m2	€ 1	
				20	m2	€ 500	
		<i>Stichting Triade</i>					
		Gebruikswaarde	€ 75,00	1.525	m2	€ 114.375	
		<i>Gemeente Urk</i>					
				12.868	m2	€ 1	
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ 240.000
		* Inbrengwaarde opstallen die in verband met de exploitatie moeten worden gesloopt					
		<i>Stichting Triade</i>					
		Opstal kinderboerderij	€ 240.000,00	1	post	€ 240.000	
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ -
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ -
6.13.1.c.2		Anderse kosten i.v.m. de exploitatie					€ 62.057.793
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken					€ 660.000
		* Archeologisch onderzoek, wonen en bedrijven	€ 600.000,00	1	post	€ 600.000	
		* Projectvoorzien	10%	van subtotaal 6.2.4.a		€ 60.000	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ 10.818.792
		Zettingsmaatregelen, uitgewerkte delen	€ 4.153.365,90	1	post	€ 4.153.366	
		Zettingsmaatregelen, uit te werken delen	€ 5.681.899,80	1	post	€ 5.681.900	
		* Projectvoorzien	10%	van subtotaal 6.2.4.b		€ 983.527	
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 36.023.516
	6.2.5.c	* Wegen / verhardingen					
		Verharding en riolering, uitgewerkte delen	€ 6.434.407,00	1	post	€ 6.434.407	
		Verharding en riolering, uit te werken delen	€ 9.375.423,00	1	post	€ 9.375.423	
		Hoofdverkeerstructuur van Urkerweg naar Domineesweg door Schokkerhoek	€ 2.870.120,00	1	post	€ 2.870.120	
		Brug richting Oranjewijk / over Urkervaart	€ 3.338.196,00	1	post	€ 3.338.196	
		* Bovenwijken					
		Ovonde Domineesweg	€ 103.714,29	1	post	€ 103.714	
		Hoofdverkeerstructuur van Urkerweg naar Domineesweg door Schokkerhoek	€ 398.007,00	1	post	€ 398.007	
		Vererving gronden hoofdverkeerstructuur	€ 325.536,71	1	post	€ 325.537	
		Brug richting bedrijventerrein Zwolse Hoek	€ 194.043,53	1	post	€ 194.044	
		Brug richting Oranjewijk / over Urkervaart	€ 1.165.693,90	1	post	€ 1.165.694	
		Meer dan benodigde waterberging tbv voor waterbergingsopgaven andere ontwikkelingen	€ 131.665,19	1	post	€ 131.665	
		Versterken en inrichten Ecologische verbindingzone Urkervaart	€ 26.693,45	1	post	€ 26.693	
	6.2.5.c	* Waterpartijen, uitgewerkte delen	€ 897.717,20	1	post	€ 897.717	
		Gemalen, uitgewerkte delen	€ 70.000,00	1	post	€ 70.000	
	6.2.5.c	* Bruggen					
		Autobruggen binnen het plan, uitgewerkte delen	€ 550.000,00	2	stuks	€ 1.100.000	
	6.2.5.c	* Duikers					
		Duikers en beschoeiingen, uitgewerkte delen	€ 67.025,00	1	post	€ 67.025	
	6.2.5.e	* Groenvoorzieningen					
		Groen, uitgewerkte delen	€ 825.598,00	1	post	€ 825.598	
		Groen, uit te werken delen	€ 1.367.438,00	1	post	€ 1.367.438	
		Watervoorzieningen, uitgewerkte delen	€ 1.523.803,00	1	post	€ 1.523.803	
		Watervoorzieningen, uit te werken delen	€ 710.280,00	1	post	€ 710.280	
	6.2.5.e	* Speelplaatsen					
		Speelplaatsen, uit te werken delen	€ 355.000,00	1	post	€ 355.000	
	6.2.5.f	* Openbare verlichting					
		Openbare verlichting en brandkranen, uitgewerkte delen	€ 566.678,00	1	post	€ 566.678	
		Openbare verlichting en brandkranen, uit te werken delen	€ 760.612,00	1	post	€ 760.612	
	6.2.5.g	* Straatmeubilair					
		Straatmeubilair, uitgewerkte delen	€ 100,00	640	post	€ 64.000	
		Straatmeubilair, uit te werken delen	€ 100,00	770	post	€ 77.000	
		* Projectvoorzien	10%	van subtotaal 6.2.4.c		€ 3.274.865	
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied					€ -

Kostenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ 435.188
		* Aanleg ontsluitingswegen	€ 395.625,00	1	post	€ 395.625	
		Verplaatsing kinderboerderij					
		* Projectvoorzien	10%	van subtotaal 6.2.4.e		€ 39.563	
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties					€ 235.089
		Verplaatsing / nieuwbouw busstation	€ 145.779,74	1	post	€ 145.780	
		Parkeervoorzieningen langs het oude dorp / Slikhoogte	€ 67.937,53	1	post	€ 67.938	
		Gemeentelijke investeringen als gevolg van de ontwikkeling Triangel	PM	1	post	PM	
		* Projectvoorzien	10%	van subtotaal 6.2.4.e		€ 21.372	
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht					€ 6.052.792
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 5.849.025,00	1	post	€ 5.849.025	
		* Landmeten / vastgoed informatie	€ 203.767,00	1	post	€ 203.767	
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 1.692.690
		* Stedenbouw	€ 1.536.615,00	1	post	€ 1.536.615	
		* Ruimtelijke ordening	€ 156.075,00	1	post	€ 156.075	
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 6.522.076
		Boekwaarde plankosten, d.d. 31-12-2015	€ 450.407,00	-	post	€ -	
		* Verwerking	€ 507.600,00	1	post	€ 507.600	
		* Communicatie	€ 613.792,00	1	post	€ 613.792	
		* Uitgifte	€ 595.360,00	1	post	€ 595.360	
		* Projectmanagement	€ 3.712.594,00	1	post	€ 3.712.594	
		* Plansconomie	€ 1.092.730,00	1	post	€ 1.092.730	
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer					€ 628.750-
		* Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto)	€ 10.000,00	14	jr	€ 140.000	
		Pachtopbrengsten	€ 768.750,00-	1	post	€ 768.750-	
	6.2.4.l	Planschadekosten					€ 246.400
		* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 224.000,00	1	post	€ 224.000	
		* Projectvoorzien	10%	van subtotaal 6.2.4.l		€ 22.400	
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)					€ -
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 76.481.396

Fasering	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Fasering	Totaal	Verschuif	Controle	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027		
Kosten																												
5.2.3.a Waarde van de gronden	€ 14.183.603		€ 14.183.603			€ 6.341.238																						
5.2.3.b Waarde van de opstallen	€ 240.000		€ 240.000			€ 240.000																						
5.2.3.c Kosten vrmaken grond van rechten e.d.																												
5.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen																												
5.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 660.000		€ 660.000				€ 330.000		€ 330.000																			
5.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 10.818.792		€ 10.818.792						€ 3.245.638		€ 3.464.710															€ 4.108.445		
5.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 36.023.516	€ -0	€ 36.023.517						€ 4.740.834		€ 3.160.555		€ 3.436.677	€ 3.436.677			€ 1.856.400	€ 1.856.400	€ 1.856.400	€ 1.856.400	€ 1.856.400	€ 1.856.400	€ 1.856.400	€ 1.856.400	€ 1.856.400	€ 1.856.400		
5.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 435.188		€ 435.188				€ 435.188																					
5.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 235.089	€ -0	€ 235.089				€ 74.731										€ 160.358											
5.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 6.052.792	€ 0	€ 6.052.792			€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	€ 302.640	
5.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.692.690		€ 1.692.690			€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635	€ 84.635
5.2.4.i Kosten ontwerpcompenties																												
5.2.4.j Gemeentelijke apparaatkosten	€ 6.522.076	€ 0	€ 6.522.076		€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	€ 326.104	
5.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -628.750		€ -628.750											€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	€ -65.000	
5.2.4.l Planschadeposten	€ 246.400		€ 246.400													€ 246.400												
5.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen																												
5.2.4.n Rentekosten /-opbrengsten																												
Kosten per jaar	€ 76.481.396	€ 0	€ 76.481.397	€ -	€ -	€ 7.294.616	€ -	€ 1.553.297	€ -	€ 9.029.849	€ -	€ 7.338.643	€ -	€ 4.085.055	€ -	€ 4.331.455	€ -	€ 2.665.195	€ -	€ 2.594.778	€ -	€ 2.594.778	€ -	€ 2.594.778	€ -	€ 6.613.223		
Opbrengsten	Totaal	Verschuif	Controle	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027		
5.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 75.567.537	€ 0	€ 75.567.537													€ 4.466.054	€ 5.322.570	€ 6.084.483	€ 5.322.570	€ 6.084.483	€ 5.322.570	€ 6.084.483	€ 5.322.570	€ 6.084.483	€ 5.322.570	€ 6.084.483		
- Grondgebonden klein rijschoek, sociale koop	€ 2.911.364	€ 0	€ 2.911.364													€ 194.091	€ 194.091	€ 194.091	€ 194.091	€ 194.091	€ 194.091	€ 194.091	€ 194.091	€ 194.091	€ 194.091	€ 194.091		
- Grondgebonden normaal rijschoek	€ 3.188.691	€ 0	€ 3.188.691													€ 212.579	€ 212.579	€ 212.579	€ 212.579	€ 212.579	€ 212.579	€ 212.579	€ 212.579	€ 212.579	€ 212.579	€ 212.579		
- Grondgebonden groot rijschoek	€ 6.258.663	€ 0	€ 6.258.663													€ 417.244	€ 417.244	€ 417.244	€ 417.244	€ 417.244	€ 417.244	€ 417.244	€ 417.244	€ 417.244	€ 417.244	€ 417.244		
- Grondgebonden 2*1 kap geschakeld	€ 9.232.482	€ 0	€ 9.232.482													€ 615.499	€ 615.499	€ 615.499	€ 615.499	€ 615.499	€ 615.499	€ 615.499	€ 615.499	€ 615.499	€ 615.499	€ 615.499		
- Grondgebonden 2*1 kap	€ 6.688.603	€ 0	€ 6.688.603													€ 445.907	€ 445.907	€ 445.907	€ 445.907	€ 445.907	€ 445.907	€ 445.907	€ 445.907	€ 445.907	€ 445.907	€ 445.907		
- Grondgebonden vrijstaand	€ 9.457.289	€ 0	€ 9.457.289													€ 630.486	€ 630.486	€ 630.486	€ 630.486	€ 630.486	€ 630.486	€ 630.486	€ 630.486	€ 630.486	€ 630.486	€ 630.486		
- Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 14.867.681	€ 0	€ 14.867.681													€ 991.179	€ 991.179	€ 991.179	€ 991.179	€ 991.179	€ 991.179	€ 991.179	€ 991.179	€ 991.179	€ 991.179	€ 991.179		
- Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 1.980.000	€ 0	€ 1.980.000													€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000		
- Sociale huur, Grondgebonden rijschoek	€ 818.740		€ 818.740													€ 54.583	€ 54.583	€ 54.583	€ 54.583	€ 54.583	€ 54.583	€ 54.583	€ 54.583	€ 54.583	€ 54.583	€ 54.583		
- Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 1.637.481		€ 1.637.481													€ 109.165	€ 109.165	€ 109.165	€ 109.165	€ 109.165	€ 109.165	€ 109.165	€ 109.165	€ 109.165	€ 109.165	€ 109.165		
- Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 796.250	€ 0	€ 796.250													€ 53.083	€ 53.083	€ 53.083	€ 53.083	€ 53.083	€ 53.083	€ 53.083	€ 53.083	€ 53.083	€ 53.083	€ 53.083		
- Huur particulier, Grondgebonden rijschoek	€ 1.017.527	€ 0	€ 1.017.527													€ 67.862	€ 67.862	€ 67.862	€ 67.862	€ 67.862	€ 67.862	€ 67.862	€ 67.862	€ 67.862	€ 67.862	€ 67.862		
- Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 945.000	€ 0	€ 945.000													€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000	€ 63.000		
- Waterwoningen	€ 1.200.000	€ 0	€ 1.200.000													€ 133.333	€ 133.333	€ 133.333	€ 133.333	€ 133.333	€ 133.333	€ 133.333	€ 133.333	€ 133.333	€ 133.333	€ 133.333		
- Maatschappelijke voorzieningen	€ 1.005.160		€ 1.005.160																									
- Horeca en detailhandel	€ 137.638		€ 137.638																									
- Versmarkt	€ 381.030		€ 381.030																									
- Bedrijfsgebouwen	€ 8.565.158	€ 0	€ 8.565.158													€ 856.516	€ 856.516	€ 856.516	€ 856.516	€ 856.516	€ 856.516	€ 856.516	€ 856.516	€ 856.516	€ 856.516	€ 856.516		
- Boerderijen	€ 1.400.000	€ 0	€ 1.400.000																									
- Parkeren	€ 3.168.382	€ 0	€ 3.168.382													€ 352.042	€ 352.042	€ 352.042	€ 352.042	€ 352.042	€ 352.042	€ 352.042	€ 352.042	€ 352.042	€ 352.042	€ 352.042		
5.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden																												
5.2.7.c Bijdrage andere exploitaties																												
Opbrengsten per jaar	€ 75.567.537	€ 0	€ 75.567.537	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.466.054	€ 5.322.570	€ 6.084.483	€ 5.322.570	€ 6.084.483	€ 5.322.570	€ 6.084.483	€ 5.322.570	€ 6.084.483	€ 5.322.570	€ 6.084.483		

Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Fasering	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	1-1-2032	1-7-2032	1-1-2033	1-7-2033	1-1-2034	1-7-2034	1-1-2035	1-7-2035	1-1-2036	
Kosten																			
5.2.3.a Waarde van de gronden		€ 7.842.365																	
5.2.3.b Waarde van de opstallen																			
5.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.																			
5.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen																			
5.2.4.a Kosten onderzoeken																			
5.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken																			
5.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		€ 1.856.400		€ 1.856.400		€ 1.856.400		€ 1.066.261		€ 1.066.261		€ 1.066.261		€ 1.066.261		€ 1.066.261		€ 1.066.272	
5.2.4.d Kosten van maatregelen																			
5.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied																			
5.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties																			
5.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		€ 302.640		€ 302.640		€ 302.640		€ 302.640		€ 302.640		€ 302.640		€ 302.640		€ 302.640		€ 302.640	
5.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		€ 84.635		€ 84.635		€ 84.635		€ 84.635		€ 84.635		€ 84.635		€ 84.635		€ 84.635		€ 84.635	
5.2.4.i Kosten ontwerpcompenties																			
5.2.4.j Gemeentelijke apparaatkosten		€ 326.104		€ 326.104		€ 326.104		€ 326.104		€ 326.104		€ 326.104		€ 326.104		€ 326.104		€ 326.104	
5.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)		€ -65.000		€ -27.500		€ -27.500		€ -27.500		€ -8.750		€ -8.750		€ -8.750					
5.2.4.l Planschadekosten																			
5.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen																			
5.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten																			
Kosten per jaar	€ -	€ 10.347.143	€ -	€ 2.542.278	€ -	€ 2.542.278	€ -	€ 1.752.139	€ -	€ 1.770.889	€ -	€ 1.770.889	€ -	€ 1.770.889	€ -	€ 1.779.639	€ -	€ 1.779.650	
Opbrengsten																			
5.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied		€ 5.322.570		€ 6.551.150		€ 5.322.570		€ 4.637.194		€ 5.303.860		€ 3.980.678		€ 3.980.678		€ 4.447.345		€ 3.980.678	
- Grondgebonden klein rijhoek, sociale koop		€ 194.091		€ 194.091		€ 194.091		€ 194.091		€ 194.091		€ 194.091		€ 194.091		€ 194.091		€ 194.091	
- Grondgebonden normaal rijhoek		€ 212.579		€ 212.579		€ 212.579		€ 212.579		€ 212.579		€ 212.579		€ 212.579		€ 212.579		€ 212.579	
- Grondgebonden groot rij hoek		€ 417.244		€ 417.244		€ 417.244		€ 417.244		€ 417.244		€ 417.244		€ 417.244		€ 417.244		€ 417.244	
- Grondgebonden 2*1 kap geschakeld		€ 615.499		€ 615.499		€ 615.499		€ 615.499		€ 615.499		€ 615.499		€ 615.499		€ 615.499		€ 615.499	
- Grondgebonden 2*1 kap		€ 445.907		€ 445.907		€ 445.907		€ 445.907		€ 445.907		€ 445.907		€ 445.907		€ 445.907		€ 445.907	
- Grondgebonden vrijstaand		€ 630.486		€ 630.486		€ 630.486		€ 630.486		€ 630.486		€ 630.486		€ 630.486		€ 630.486		€ 630.486	
- Grondgebonden geschikt voor ouderen		€ 991.179		€ 991.179		€ 991.179		€ 991.179		€ 991.179		€ 991.179		€ 991.179		€ 991.179		€ 991.179	
- Gestapeld geschikt voor ouderen		€ 126.000		€ 126.000		€ 126.000		€ 126.000		€ 126.000		€ 126.000		€ 126.000		€ 126.000		€ 126.000	
- Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		€ 54.583		€ 54.583		€ 54.583		€ 54.583		€ 54.583		€ 54.583		€ 54.583		€ 54.583		€ 54.583	
- Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		€ 109.165		€ 109.165		€ 109.165		€ 109.165		€ 109.165		€ 109.165		€ 109.165		€ 109.165		€ 109.165	
- Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		€ 53.063		€ 53.063		€ 53.063		€ 53.063		€ 53.063		€ 53.063		€ 53.063		€ 53.063		€ 53.063	
- Huur particulier, Grondgebonden rijhoek		€ 67.862		€ 67.862		€ 67.862		€ 67.862		€ 67.862		€ 67.862		€ 67.862		€ 67.862		€ 67.862	
- Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		€ 63.000		€ 63.000		€ 63.000		€ 63.000		€ 63.000		€ 63.000		€ 63.000		€ 63.000		€ 63.000	
- Waterwoningen		€ 133.333		€ 133.333		€ 133.333													
- Maatschappelijke voorzieningen				€ 502.580															
- Horca en detailhandel				€ 68.819															
- Versmarkt				€ 190.515															
- Bedrijfsgebouwen		€ 856.516		€ 856.516		€ 856.516		€ 856.516		€ 856.516		€ 856.516							
- Boerderijen				€ 466.667															
- Parkeren		€ 352.042		€ 352.042		€ 352.042													
5.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden																			
5.2.7.c Bijdrage andere exploitaties																			
Opbrengsten per jaar	€ -	€ 5.322.570	€ -	€ 6.551.150	€ -	€ 5.322.570	€ -	€ 4.837.194	€ -	€ 5.303.860	€ -	€ 3.980.678	€ -	€ 3.980.678	€ -	€ 4.447.345	€ -	€ 3.980.678	

Inflatie

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Indexering / inflatie

Kostenstijging	Totaal	Prijspiil	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 545.912	1-1-2016													€ 545.912
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2016													
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2016													
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		1-1-2016													
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 8.283	1-1-2016			€ 3.308	€ 4.975									
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 361.226	1-1-2016				€ 48.928	€ 69.816							€ 242.482	
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 2.036.343	1-1-2016				€ 71.469	€ 63.687	€ 86.780	€ 104.398	€ 65.957	€ 75.569	€ 85.228	€ 94.937	€ 109.565	€ 129.225
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2016													
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 4.363	1-1-2016			€ 4.363										
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 6.447	1-1-2016			€ 749					€ 5.697					
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 411.246	1-1-2016	€ 1.513	€ 3.034	€ 4.562	€ 6.098	€ 7.642	€ 9.193	€ 10.753	€ 12.320	€ 13.894	€ 15.477	€ 17.062	€ 18.647	€ 20.232
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 115.007	1-1-2016	€ 423	€ 848	€ 1.276	€ 1.705	€ 2.137	€ 2.571	€ 3.007	€ 3.445	€ 3.886	€ 4.328	€ 4.769	€ 5.211	€ 5.652
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2016													
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 443.130	1-1-2016	€ 1.631	€ 3.269	€ 4.916	€ 6.571	€ 8.235	€ 9.906	€ 11.586	€ 13.275	€ 14.972	€ 16.677	€ 18.382	€ 20.087	€ 21.792
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)		1-1-2016													
6.2.4.l Planschadeposten		1-1-2016													
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2016													
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2016													
Totaal kostenstijging per jaar	€ 3.931.957		€ -	€ 3.567	€ 15.572	€ 136.126	€ 147.877	€ 104.794	€ 126.068	€ 97.000	€ 104.608	€ 117.980	€ 131.419	€ 394.152	€ 724.796
Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspiil	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 13.282.963								€ 489.937	€ 687.262	€ 905.869	€ 899.446	€ 1.008.331	€ 1.008.331	€ 1.008.331
- Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop	€ 512.513	1-1-2016							€ 21.292	€ 25.061	€ 28.897	€ 32.799	€ 36.769	€ 36.769	€ 36.769
- Grondgebonden normaal rij/hoek	€ 561.333	1-1-2016							€ 23.320	€ 27.449	€ 31.649	€ 35.923	€ 40.272	€ 40.272	€ 40.272
- Grondgebonden groot rij/hoek	€ 1.101.768	1-1-2016							€ 45.773	€ 53.875	€ 62.120	€ 70.509	€ 79.045	€ 79.045	€ 79.045
- Grondgebonden 2*1 kap geschakeld	€ 1.625.276	1-1-2016							€ 67.522	€ 79.475	€ 91.637	€ 104.011	€ 116.603	€ 116.603	€ 116.603
- Grondgebonden 2*1 kap	€ 1.177.454	1-1-2016							€ 48.917	€ 57.576	€ 66.387	€ 75.353	€ 84.475	€ 84.475	€ 84.475
- Grondgebonden vrijstaand	€ 1.864.850	1-1-2016							€ 69.166	€ 81.410	€ 93.868	€ 106.544	€ 119.442	€ 119.442	€ 119.442
- Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 2.617.290	1-1-2016							€ 108.735	€ 127.983	€ 147.568	€ 167.497	€ 187.773	€ 187.773	€ 187.773
- Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 332.713	1-1-2016							€ 13.822	€ 16.269	€ 18.759	€ 21.292	€ 23.870	€ 23.870	€ 23.870
- Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek	€ 144.130	1-1-2016							€ 5.988	€ 7.048	€ 8.126	€ 9.224	€ 10.340	€ 10.340	€ 10.340
- Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 288.260	1-1-2016							€ 11.976	€ 14.096	€ 16.253	€ 18.448	€ 20.681	€ 20.681	€ 20.681
- Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 140.171	1-1-2016							€ 5.823	€ 6.854	€ 7.903	€ 8.970	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056
- Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek	€ 179.195	1-1-2016							€ 7.445	€ 8.762	€ 10.103	€ 11.468	€ 12.856	€ 12.856	€ 12.856
- Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 166.357	1-1-2016							€ 6.911	€ 8.135	€ 9.380	€ 10.646	€ 11.935	€ 11.935	€ 11.935
- Waterwoningen	€ 200.522	1-1-2016							€ 14.627	€ 17.216	€ 19.851	€ 22.532	€ 25.259	€ 25.259	€ 25.259
- Maatschappelijke voorzieningen	€ 170.036	1-1-2016									€ 74.825				
- Horeca en detailhandel	€ 23.283	1-1-2016									€ 10.246				
- Versmarkt	€ 64.456	1-1-2016									€ 28.364				
- Bedrijfsgebieden	€ 1.518.690	1-1-2016								€ 110.595	€ 127.520	€ 144.740	€ 162.262	€ 162.262	€ 162.262
- Boerderijen	€ 265.222	1-1-2016													
- Parkeren	€ 529.442	1-1-2016							€ 38.620	€ 45.456	€ 52.413	€ 59.491	€ 66.692	€ 66.692	€ 66.692
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2016													
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2016													
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 13.282.963		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 489.937	€ 687.262	€ 905.869	€ 899.446	€ 1.008.331	€ 1.008.331	€ 1.008.331

Inflatie	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Indexering / inflatie									
Kostenstijging									
	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036	
6.2.3.a	Waarde van de gronden								
6.2.3.b	Waarde van de opstallen								
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.								
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen								
6.2.4.a	Kosten onderzoeken								
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken								
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 149.081	€ 169.136	€ 108.781	€ 120.531	€ 132.399	€ 144.386	€ 156.492	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen								
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied								
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties								
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 24.304	€ 27.573	€ 30.876	€ 34.211	€ 37.579	€ 40.981	€ 44.418	
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 6.797	€ 7.711	€ 8.634	€ 9.567	€ 10.509	€ 11.461	€ 12.422	
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities								
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 26.188	€ 29.711	€ 33.269	€ 36.863	€ 40.493	€ 44.159	€ 47.861	
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)								
6.2.4.l	Planschadeposten								
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen								
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten								
Totaal kostenstijging per jaar	€ 206.370	€ 234.132	€ 181.560	€ 201.172	€ 220.980	€ 240.987	€ 261.193	€ 281.603	
Opbrengstenstijging									
	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036	
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 1.241.079	€ 1.008.331	€ 916.380	€ 1.004.787	€ 754.118	€ 754.118	€ 842.525	€ 754.118
-	Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop	€ 36.769	€ 36.769	€ 36.769	€ 36.769	€ 36.769	€ 36.769	€ 36.769	€ 36.769
-	Grondgebonden normaal rij/hoek	€ 40.272	€ 40.272	€ 40.272	€ 40.272	€ 40.272	€ 40.272	€ 40.272	€ 40.272
-	Grondgebonden groot rij/hoek	€ 79.045	€ 79.045	€ 79.045	€ 79.045	€ 79.045	€ 79.045	€ 79.045	€ 79.045
-	Grondgebonden 2*1 kap geschakeld	€ 116.603	€ 116.603	€ 116.603	€ 116.603	€ 116.603	€ 116.603	€ 116.603	€ 116.603
-	Grondgebonden 2*1 kap	€ 84.475	€ 84.475	€ 84.475	€ 84.475	€ 84.475	€ 84.475	€ 84.475	€ 84.475
-	Grondgebonden vrijstaand	€ 119.442	€ 119.442	€ 119.442	€ 119.442	€ 119.442	€ 119.442	€ 119.442	€ 119.442
-	Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 187.773	€ 187.773	€ 187.773	€ 187.773	€ 187.773	€ 187.773	€ 187.773	€ 187.773
-	Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 23.870	€ 23.870	€ 23.870	€ 23.870	€ 23.870	€ 23.870	€ 23.870	€ 23.870
-	Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek	€ 10.340	€ 10.340	€ 10.340	€ 10.340	€ 10.340	€ 10.340	€ 10.340	€ 10.340
-	Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 20.681	€ 20.681	€ 20.681	€ 20.681	€ 20.681	€ 20.681	€ 20.681	€ 20.681
-	Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056
-	Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek	€ 12.856	€ 12.856	€ 12.856	€ 12.856	€ 12.856	€ 12.856	€ 12.856	€ 12.856
-	Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 11.935	€ 11.935	€ 11.935	€ 11.935	€ 11.935	€ 11.935	€ 11.935	€ 11.935
-	Waterwoningen	€ 25.259	€ 25.259						
-	Maatschappelijke voorzieningen	€ 95.211							
-	Horeca en detailhandel	€ 13.037							
-	Versmarkt	€ 36.092							
-	Bedrijfsgebieden	€ 162.262	€ 162.262	€ 162.262	€ 162.262				
-	Boerderijen	€ 88.407			€ 88.407			€ 88.407	
-	Parkeren	€ 66.692	€ 66.692						
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden								
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties								
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 1.241.079	€ 1.008.331	€ 916.380	€ 1.004.787	€ 754.118	€ 754.118	€ 842.525	€ 754.118	

Kasstroomoverzicht	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	0,5%
Opbrengstenstijging	1,75%
Rente contant	2,0%

Kasstroomoverzicht	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Boekwaarde per ...															
Kosten nominaal	€ 76.481.397	€ -	€ 76.481.397	€ -	€ 7.294.616	€ 1.553.297	€ 9.029.849	€ 7.338.643	€ 4.085.055	€ 4.331.455	€ 2.665.135	€ 2.504.778	€ 2.504.778	€ 2.504.778	€ 6.613.223
Kostenstijging	€ 3.931.957	€ -	€ 3.931.957	€ -	€ 3.567	€ 15.572	€ 136.126	€ 147.877	€ 104.794	€ 126.068	€ 97.000	€ 104.608	€ 117.980	€ 131.419	€ 394.152
Kosten incl. inflatie	€ 80.413.353	€ -	€ 80.413.353	€ -	€ 7.298.183	€ 1.568.868	€ 9.165.976	€ 7.486.520	€ 4.189.849	€ 4.457.523	€ 2.762.135	€ 2.609.386	€ 2.622.757	€ 2.636.196	€ 7.007.374
Opbrengsten	€ 75.567.537	€ -	€ 75.567.537	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.466.054	€ 5.322.570	€ 6.084.483	€ 5.322.570	€ 5.322.570	€ 5.322.570
Opbrengstenstijging	€ 13.282.963	€ -	€ 13.282.963	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 489.937	€ 687.262	€ 905.869	€ 899.446	€ 1.008.331	€ 1.008.331
Opbrengsten incl. inflatie	€ 88.850.500	€ -	€ 88.850.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.955.990	€ 6.009.831	€ 6.990.352	€ 6.222.016	€ 6.330.901	€ 6.330.901
Saldo lopende jaar				€ -	€ 7.298.183	€ 1.568.868	€ 9.165.976	€ 7.486.520	€ 4.189.849	€ 498.467	€ 3.247.696	€ 4.380.966	€ 3.599.258	€ 3.694.705	€ 676.473
Saldo vorige jaar				€ -	€ -	€ 7.517.128	€ 9.358.577	€ 19.080.289	€ 27.363.813	€ 32.500.272	€ 32.961.859	€ 30.605.588	€ 27.011.361	€ 24.114.465	€ 21.032.353
Saldo op datum				€ -	€ 7.298.183	€ 9.085.997	€ 18.524.552	€ 26.566.809	€ 31.553.662	€ 32.001.805	€ 29.714.163	€ 26.224.622	€ 23.412.102	€ 20.419.761	€ 21.708.826
Rente per...				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	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027
Renteparameter (lasten)				3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Renteparameter (baten)				3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Rentesaldo	€ 11.185.667-			€ -	€ 108.664-	€ 135.283-	€ 275.815-	€ 395.557-	€ 469.807-	€ 476.480-	€ 442.419-	€ 390.463-	€ 348.586-	€ 304.033-	€ 323.226-
Saldo lopende jaar				€ -	€ 7.406.847-	€ 9.221.280-	€ 18.800.367-	€ 26.962.366-	€ 32.023.470-	€ 32.478.285-	€ 30.156.582-	€ 26.615.084-	€ 23.760.689-	€ 20.723.794-	€ 22.032.053-

Kasroomoverzicht	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	0,5%
Opbrengstenstijging	1,75%
Rente contant	2,0%

Kasroomoverzicht	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036	1-7-2036	1-1-2037
Boekwaarde per ...														
Kosten nominaal	€ 76.481.397	€ -	€ 76.481.397	€ 10.347.143	€ 2.542.278	€ 2.542.278	€ 1.752.139	€ 1.770.889	€ 1.770.889	€ 1.770.889	€ 1.779.639	€ 1.779.650	€ -	€ -
Kostenstijging	€ 3.931.957	€ -	€ 3.931.957	€ 724.796	€ 206.370	€ 234.132	€ 181.560	€ 201.172	€ 220.980	€ 240.987	€ 261.193	€ 281.603	€ -	€ -
Kosten incl. inflatie	€ 80.413.353	€ -	€ 80.413.353	€ 11.071.938	€ 2.748.648	€ 2.776.409	€ 1.933.699	€ 1.972.061	€ 1.991.869	€ 2.011.875	€ 2.040.832	€ 2.061.253	€ -	€ -
Opbrengsten	€ 75.567.537	€ -	€ 75.567.537	€ 5.322.570	€ 6.551.150	€ 5.322.570	€ 4.837.194	€ 5.303.860	€ 3.980.678	€ 3.980.678	€ 4.447.345	€ 3.980.678	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 13.282.963	€ -	€ 13.282.963	€ 1.008.331	€ 1.241.079	€ 1.008.331	€ 916.380	€ 1.004.787	€ 754.118	€ 754.118	€ 842.525	€ 754.118	€ -	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 88.850.500	€ -	€ 88.850.500	€ 6.330.901	€ 7.792.229	€ 6.330.901	€ 5.753.574	€ 6.308.648	€ 4.734.796	€ 4.734.796	€ 5.289.870	€ 4.734.796	€ -	€ -
Saldo lopende jaar				€ 4.741.037-	€ 5.043.581	€ 3.554.492	€ 3.819.874	€ 4.336.587	€ 2.742.926	€ 2.722.920	€ 3.249.038	€ 2.673.542	€ -	€ -
Saldo vorige jaar				€ 22.360.091-	€ 27.914.162-	€ 23.556.699-	€ 20.602.273-	€ 17.285.871-	€ 13.337.763-	€ 10.912.681-	€ 8.435.454-	€ 5.342.008-	€ 2.708.197-	€ -
Saldo op datum				€ 27.101.129-	€ 22.870.581-	€ 20.002.207-	€ 16.782.399-	€ 12.949.284-	€ 10.594.836-	€ 8.189.761-	€ 5.186.416-	€ 2.668.466-	€ 2.708.197-	€ -
Rente per...				1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034	1-7-2035	1-7-2036	1-1-2037	1-7-2037
Renteparameter (lasten)				3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Renteparameter (baten)				3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Rentesaldo	€ 11.185.667-			€ 403.513-	€ 340.524-	€ 297.816-	€ 249.876-	€ 192.804-	€ 157.748-	€ 121.939-	€ 77.221-	€ 39.731-	€ 40.323-	€ -
Saldo lopende jaar				€ 27.504.641-	€ 23.211.105-	€ 20.300.023-	€ 17.032.274-	€ 13.142.088-	€ 10.752.584-	€ 8.311.700-	€ 5.263.637-	€ 2.708.197-	€ 2.748.520-	€ -

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

MACRO-AFTOPPING: NIET ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	0,5%
Opbrengstenstijging	1,8%
Renteparameter (saldo negatief)	3,0%
Renteparameter (saldo positief)	3,0%
Renteparameter contant	2,0%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN													
	Totaal	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021
		0,0	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5
Kosten nominaal	€ 76.481.397	€ -	€ -	€ 7.294.616	€ -	€ 1.553.297	€ -	€ 9.029.849	€ -	€ 7.338.643	€ -	€ 4.085.055	€ -
Kostenstijging	€ 3.931.957	€ -	€ -	€ 3.567	€ -	€ 15.572	€ -	€ 136.126	€ -	€ 147.877	€ -	€ 104.794	€ -
Rentelasten / baten	€ 11.185.667	€ -	€ -	€ 108.664	€ 110.282	€ 135.283	€ 137.297	€ 275.815	€ 279.922	€ 395.557	€ 401.447	€ 469.807	€ 476.802
Kosten op eindwaarde	€ 91.599.020	€ -	€ -	€ 7.406.847	€ 110.282	€ 1.704.151	€ 137.297	€ 9.441.791	€ 279.922	€ 7.882.077	€ 401.447	€ 4.659.657	€ 476.802
Kosten contant	€ 60.434.818												
Opbrengsten	€ 75.567.537	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 13.282.963	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 88.850.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten contant	€ 58.621.411												

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 60.434.818
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 60.434.818
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 58.621.411
Maximaal te verhalen kosten	€ 58.621.411

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	0,5%
Opbrengstenstijging	1,8%
Renteparameter (saldo negatief)	3,0%
Renteparameter (saldo positief)	3,0%
Renteparameter contant	2,0%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN													
	Totaal	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027
		6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5
Kosten nominaal	€ 76.481.397	€ 4.331.455	€ -	€ 2.665.135	€ -	€ 2.504.778	€ -	€ 2.504.778	€ -	€ 2.504.778	€ -	€ 6.613.223	€ -
Kostenstijging	€ 3.931.957	€ 126.068	€ -	€ 97.000	€ -	€ 104.608	€ -	€ 117.980	€ -	€ 131.419	€ -	€ 394.152	€ -
Rentelasten / baten	€ 11.185.667	€ 476.480	€ 483.574	€ 442.419	€ 449.006	€ 390.463	€ 396.276	€ 348.586	€ 353.777	€ 304.033	€ 308.560	€ 323.226	€ 328.039
Kosten op eindwaarde	€ 91.599.020	€ 4.934.003	€ 483.574	€ 3.204.554	€ 449.006	€ 2.999.848	€ 396.276	€ 2.971.344	€ 353.777	€ 2.940.229	€ 308.560	€ 7.330.600	€ 328.039
Kosten contant	€ 60.434.818												
Opbrengsten	€ 75.567.537	€ 4.466.054	€ -	€ 5.322.570	€ -	€ 6.084.483	€ -	€ 5.322.570	€ -	€ 5.322.570	€ -	€ 5.322.570	€ -
Opbrengstenstijging	€ 13.282.963	€ 489.937	€ -	€ 687.262	€ -	€ 905.869	€ -	€ 899.446	€ -	€ 1.008.331	€ -	€ 1.008.331	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 88.850.500	€ 4.955.990	€ -	€ 6.009.831	€ -	€ 6.990.352	€ -	€ 6.222.016	€ -	€ 6.330.901	€ -	€ 6.330.901	€ -
Opbrengsten contant	€ 58.621.411												

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 60.434.818
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 60.434.818
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 58.621.411
Maximaal te verhalen kosten	€ 58.621.411

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	0,5%
Opbrengstenstijging	1,8%
Renteparameter (saldo negatief)	3,0%
Renteparameter (saldo positief)	3,0%
Renteparameter contant	2,0%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN													
	Totaal	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	1-1-2032	1-7-2032	1-1-2033	1-7-2033
		12,0	12,5	13,0	13,5	14,0	14,5	15,0	15,5	16,0	16,5	17,0	17,5
Kosten nominaal	€ 76.481.397	€ 10.347.143	€ -	€ 2.542.278	€ -	€ 2.542.278	€ -	€ 1.752.139	€ -	€ 1.770.889	€ -	€ 1.770.889	€ -
Kostenstijging	€ 3.931.957	€ 724.796	€ -	€ 206.370	€ -	€ 234.132	€ -	€ 181.560	€ -	€ 201.172	€ -	€ 220.980	€ -
Rentelasten / baten	€ 11.185.667	€ 403.513	€ 409.521	€ 340.524	€ 345.594	€ 297.816	€ 302.250	€ 249.876	€ 253.596	€ 192.804	€ 195.675	€ 157.748	€ 160.097
Kosten op eindwaarde	€ 91.599.020	€ 11.475.451	€ 409.521	€ 3.089.172	€ 345.594	€ 3.074.225	€ 302.250	€ 2.183.575	€ 253.596	€ 2.164.865	€ 195.675	€ 2.149.617	€ 160.097
Kosten contant	€ 60.434.818												
Opbrengsten	€ 75.567.537	€ 5.322.570	€ -	€ 6.551.150	€ -	€ 5.322.570	€ -	€ 4.837.194	€ -	€ 5.303.860	€ -	€ 3.980.678	€ -
Opbrengstenstijging	€ 13.282.963	€ 1.008.331	€ -	€ 1.241.079	€ -	€ 1.008.331	€ -	€ 916.380	€ -	€ 1.004.787	€ -	€ 754.118	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 88.850.500	€ 6.330.901	€ -	€ 7.792.229	€ -	€ 6.330.901	€ -	€ 5.753.574	€ -	€ 6.308.648	€ -	€ 4.734.796	€ -
Opbrengsten contant	€ 58.621.411												

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 60.434.818
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 60.434.818
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 58.621.411
Maximaal te verhalen kosten	€ 58.621.411

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	0,5%
Opbrengstenstijging	1,8%
Renteparameter (saldo negatief)	3,0%
Renteparameter (saldo positief)	3,0%
Renteparameter contant	2,0%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN													
	Totaal	1-1-2034	1-7-2034	1-1-2035	1-7-2035	1-1-2036	1-7-2036	1-1-2037	1-7-2037	1-1-2038	1-7-2038	1-1-2039	1-7-2039
		18,0	18,5	19,0	19,5	20,0	20,5	21,0	21,5	22,0	22,5	23,0	23,5
Kosten nominaal	€ 76.481.397	€ 1.770.889	€ -	€ 1.779.639	€ -	€ 1.779.650	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kostenstijging	€ 3.931.957	€ 240.987	€ -	€ 261.193	€ -	€ 281.603	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rentelasten / baten	€ 11.185.667	€ 121.939	€ 123.754	€ 77.221	€ 78.371	€ 39.731	€ 40.323	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten op eindwaarde	€ 91.599.020	€ 2.133.814	€ 123.754	€ 2.118.053	€ 78.371	€ 2.100.985	€ 40.323	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten contant	€ 60.434.818												
Opbrengsten	€ 75.567.537	€ 3.980.678	€ -	€ 4.447.345	€ -	€ 3.980.678	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 13.282.963	€ 754.118	€ -	€ 842.525	€ -	€ 754.118	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 88.850.500	€ 4.734.796	€ -	€ 5.289.870	€ -	€ 4.734.796	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten contant	€ 58.621.411												

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 60.434.818
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 60.434.818
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 58.621.411
Maximaal te verhalen kosten	€ 58.621.411

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	0,5%
Opbrengstenstijging	1,8%
Renteparameter (saldo negatief)	3,0%
Renteparameter (saldo positief)	3,0%
Renteparameter contant	2,0%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN						
	Totaal	1-1-2040	1-7-2040	1-1-2041	1-7-2041	1-1-2042
		24,0	24,5	25,0	25,5	26,0
Kosten nominaal	€ 76.481.397	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kostenstijging	€ 3.931.957	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rentelasten / baten	€ 11.185.667	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten op eindwaarde	€ 91.599.020	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten contant	€ 60.434.818					
Opbrengsten	€ 75.567.537	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 13.282.963	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 88.850.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten contant	€ 58.621.411					

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 60.434.818
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 60.434.818
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 58.621.411
Maximaal te verhalen kosten	€ 58.621.411

Exploitatieplan, samenvatting	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Gegevens eigenaren obv gewogen eenheden per kadastraal perceel	Verhaalbare kosten		Inbrengwaarde				Zelfverrichte werkzaamheden	Exploitatiebijdrage							
	contant		totaal	uitgeefbaar deel	openbaar deel	Bruto exploitatiebijdrage		Netto exploitatiebijdrage	Exploitatiebijdrage bij aankoop O.R.						
Provincie Flevoland	€ -	0,00%	€ 1	100,00%	€ -	0,00%	€ 1	100,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	0,00%	€ 1-	0,00%
D.N.M. Hulsebosch	€ 15.363.824	26,21%	€ 3.529.648	100,00%	€ 2.351.814	66,63%	€ 1.177.833	33,37%	€ -	€ 15.363.824	26,21%	€ 13.012.010	25,47%	€ 11.834.177	26,63%
J. Verhage	€ 17.565.712	29,96%	€ 4.292.125	100,00%	€ 2.084.035	48,55%	€ 2.208.090	51,45%	€ -	€ 17.565.712	29,96%	€ 15.481.677	30,30%	€ 13.273.587	29,87%
S. Prins	€ 25.624.426	43,71%	€ 6.023.803	100,00%	€ 2.866.562	47,59%	€ 3.157.241	52,41%	€ -	€ 25.624.426	43,71%	€ 22.757.865	44,54%	€ 19.600.624	44,11%
J. Te Rietstap	€ 66.751	0,11%	€ 223.150	100,00%	€ 223.150	100,00%	€ -	0,00%	€ -	€ 66.751	0,11%	€ 156.399-	-0,31%	€ 156.399-	-0,35%
Waterschap Zuiderzeeland	€ -	0,00%	€ 1	100,00%	€ -	0,00%	€ 1	100,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	0,00%	€ -	0,00%
Enexis	€ 697	0,00%	€ 500	100,00%	€ 500	100,00%	€ -	0,00%	€ -	€ 697	0,00%	€ 197	0,00%	€ 197	0,00%
Stichting Triade	€ -	0,00%	€ 114.375	100,00%	€ -	0,00%	€ 114.375	100,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	0,00%	€ 114.375-	-0,26%
Gemeente Urk	€ -	0,00%	€ 1	100,00%	€ -	0,00%	€ 1	100,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	0,00%	€ 1-	0,00%
Totaal	€ 58.621.411	100%	€ 14.183.603	100%	€ 7.526.061	51%	€ 6.657.542	49%	€ -	€ 58.621.411	100%	€ 51.095.350	100%	€ 44.437.808	100%
Verschil	€ -		€ 240.000-												
Controle	€ 58.621.411		€ 14.423.603												

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Totaal plangebied

Ruimtegebruik	Gewogen eenheden		
	nominaal	contant	
Bruto oppervlakte	964.612 m2		
te handhaven/bovenwijks	150.645 m2		
Netto oppervlakte	813.967 m2	397.829	
Uitgeefbaar	51%	417.158 m2	
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop	15.327 m2	15.327	
Grondgebonden normaal rij/hoek	16.787 m2	16.787	
Grondgebonden groot rij/hoek	32.949 m2	32.949	
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld	47.546 m2	48.605	
Grondgebonden 2^1 kap	29.091 m2	35.212	
Grondgebonden vrijstaand	36.598 m2	49.788	
Grondgebonden geschikt voor ouderen	63.766 m2	78.272	
Gestapeld geschikt voor ouderen	4.796 m2	9.950	
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek	5.248 m2	4.310	
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	10.496 m2	8.621	
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	1.112 m2	4.192	
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek	5.399 m2	5.359	
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	2.537 m2	4.975	
Waterwoningen	5.709 m2	6.317	
Maatschappelijke voorzieningen	6.500 m2	5.292	
Horeca en detailhandel	550 m2	725	
Versmarkt	650 m2	2.006	
Bedrijfsgebieden	87.355 m2	45.092	
Boerderijen	31.293 m2	7.370	
Parkeren	13.449 m2	16.680	
Openbaar	49%	396.809 m2	
Controle		- m2	
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid	
Totaal contant te verhalen kosten	€ 60.434.818		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 58.621.411		
Maximaal te verhalen kosten	€ 58.621.411		€ 153,92

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Provincie Flevoland		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	93.452 m2		
te handhaven/bovenwijks	74.695 m2		
Netto oppervlakte	18.757 m2		
Uitgeefbaar	0,00%	-	m2
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		-	m2
Grondgebonden normaal rij/hoek		-	m2
Grondgebonden groot rij/hoek		-	m2
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		-	m2
Grondgebonden 2^1 kap		-	m2
Grondgebonden vrijstaand		-	m2
Grondgebonden geschikt voor ouderen		-	m2
Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		-	m2
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		-	m2
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		-	m2
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st
Waterwoningen		-	st
Maatschappelijke voorzieningen		-	m2 bvo
Horeca en detailhandel		-	m2 bvo
Versmarkt		-	m2 bvo
Bedrijfsgebieden		-	m2
Boerderijen		-	m2
Parkeren		-	m2
Openbaar	100,00%	18.757	m2
Controle		-	m2
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	1	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	1	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	60.434.818	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	58.621.411	
Maximaal te verhalen kosten	€	58.621.411	
Totaal gewogen eenheden	contant	380.858	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	153,92	
Gewogen eenheden eigendom	contant	-	
Bruto exploitatiebijdrage	€	-	
Zelf te bebouwen deel	0,00%	€	- -
Zelfverrichte werkzaamheden			-
Netto exploitatiebijdrage	€	-	
Aankoopsom openbare ruimte	100,00%	€	1 -
Saldo gemeente	€	1-	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

D.N.M. Hulsebosch		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
Bruto oppervlakte		275.204 m2	
te handhaven/bovenwijken		56.197 m2	
Netto oppervlakte	100%	219.007 m2	99.817
Uitgeefbaar	66,63%	145.925 m2	
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		1.840 m2	1.782
Grondgebonden normaal rij/hoek		2.776 m2	2.689
Grondgebonden groot rij/hoek		5.910 m2	5.725
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		8.857 m2	8.770
Grondgebonden 2^1 kap		4.666 m2	5.471
Grondgebonden vrijstaand		4.013 m2	5.288
Grondgebonden geschikt voor ouderen		6.969 m2	8.286
Gestapeld geschikt voor ouderen		8 st	1.101
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		140 m2	111
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		1.501 m2	1.194
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		3 st	348
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		488 m2	469
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		8 st	1.101
Waterwoningen		- st	-
Maatschappelijke voorzieningen		6.500 m2 bvo	5.157
Horeca en detailhandel		550 m2 bvo	706
Versmarkt		650 m2 bvo	1.955
Bedrijfsgebieden		87.355 m2	43.838
Boerderijen		8.748 m2	1.981
Parkeren		3.175 m2	3.842
Openbaar	33,37%	73.082 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 3.529.648	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 3.529.648	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 60.434.818	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 58.621.411	
Maximaal te verhalen kosten		€ 58.621.411	
Totaal gewogen eenheden	contant	380.858	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 153,92	
Gewogen eenheden eigendom	contant	99.817	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 15.363.824	
Zelf te bebouwen deel	66,63%	€ 2.351.814 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 13.012.010	
Aankoopsom openbare ruimte	33,37%	€ 1.177.833 -	
Saldo gemeente		€ 11.834.177	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

J. Verhage		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
Bruto oppervlakte		222.365 m2	
te handhaven/bovenwijks		- m2	
Netto oppervlakte	100%	222.365 m2	114.123
Uitgeefbaar	48,55%	107.969 m2	
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		5.368 m2	5.200
Grondgebonden normaal rij/hoek		4.865 m2	4.713
Grondgebonden groot rij/hoek		9.211 m2	8.922
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		9.442 m2	9.350
Grondgebonden 2^1 kap		12.067 m2	14.148
Grondgebonden vrijstaand		15.295 m2	20.155
Grondgebonden geschikt voor ouderen		24.401 m2	29.013
Gestapeld geschikt voor ouderen		10 st	1.377
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		1.893 m2	1.506
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		2.690 m2	2.140
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		6 st	696
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		875 m2	841
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		20 st	2.754
Waterwoningen		20 st	6.164
Maatschappelijke voorzieningen		- m2 bvo	-
Horeca en detailhandel		- m2 bvo	-
Versmarkt		- m2 bvo	-
Bedrijfsgebieden		- m2	-
Boerderijen		8.810 m2	1.995
Parkeren		4.254 m2	5.148
Openbaar	51,45%	114.396 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 4.292.125	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 4.292.125	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 60.434.818	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 58.621.411	
Maximaal te verhalen kosten		€ 58.621.411	
Totaal gewogen eenheden	contant	380.858	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 153,92	
Gewogen eenheden eigendom	contant	114.123	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 17.565.712	
Zelf te bebouwen deel	48,55%	€ 2.084.035 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 15.481.677	
Aankoopsom openbare ruimte	51,45%	€ 2.208.090 -	
Saldo gemeente		€ 13.273.587	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

S. Prins		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
Bruto oppervlakte		338.141 m2	
te handhaven/bovenwijks		- m2	
Netto oppervlakte	100%	338.141 m2	166.480
Uitgeefbaar	47,59%	160.912 m2	
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		8.119 m2	7.865
Grondgebonden normaal rij/hoek		9.147 m2	8.860
Grondgebonden groot rij/hoek		17.827 m2	17.268
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		29.247 m2	28.961
Grondgebonden 2^1 kap		12.358 m2	14.490
Grondgebonden vrijstaand		17.289 m2	22.783
Grondgebonden geschikt voor ouderen		32.396 m2	38.519
Gestapeld geschikt voor ouderen		17 st	2.341
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		3.215 m2	2.558
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		6.306 m2	5.017
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		26 st	3.016
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		4.036 m2	3.880
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		7 st	964
Waterwoningen		- st	-
Maatschappelijke voorzieningen		- m2 bvo	-
Horeca en detailhandel		- m2 bvo	-
Versmarkt		- m2 bvo	-
Bedrijfsgebieden		- m2	-
Boerderijen		11.800 m2	2.672
Parkeren		6.020 m2	7.285
Openbaar	52,41%	177.229 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 6.023.803	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 6.023.803	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 60.434.818	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 58.621.411	
Maximaal te verhalen kosten		€ 58.621.411	
Totaal gewogen eenheden	contant	380.858	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 153,92	
Gewogen eenheden eigendom	contant	166.480	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 25.624.426	
Zelf te bebouwen deel	47,59%	€ 2.866.562 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 22.757.865	
Aankoopsom openbare ruimte	52,41%	€ 3.157.241 -	
Saldo gemeente		€ 19.600.624	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

J. Te Rietstap		Volledig
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden
		contant
Bruto oppervlakte	1.915 m2	
te handhaven/bovenwijks	-	m2
Netto oppervlakte	1.915 m2	434
Uitgeefbaar	100,00%	1.915 m2
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop	-	m2
Grondgebonden normaal rij/hoek	-	m2
Grondgebonden groot rij/hoek	-	m2
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld	-	m2
Grondgebonden 2^1 kap	-	m2
Grondgebonden vrijstaand	-	m2
Grondgebonden geschikt voor ouderen	-	m2
Gestapeld geschikt voor ouderen	-	st
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek	-	m2
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	-	m2
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	-	st
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek	-	m2
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	-	st
Waterwoningen	-	st
Maatschappelijke voorzieningen	-	m2 bvo
Horeca en detailhandel	-	m2 bvo
Versmarkt	-	m2 bvo
Bedrijfsgebieden	-	m2
Boerderijen	1.915	m2
Parkeren	-	m2
Openbaar	0,00%	-
Controle	-	m2
Inbrengwaarde		
Inbrengwaarde	€ 223.150	
Schadeloosstelling	€ -	
Totale inbrengwaarde	€ 223.150	
Exploitatiebijdrage		
Totaal contant te verhalen kosten	€ 60.434.818	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 58.621.411	
Maximaal te verhalen kosten	€ 58.621.411	
Totaal gewogen eenheden	contant 380.858	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 153,92	
Gewogen eenheden eigendom	contant 434	
Bruto exploitatiebijdrage	€ 66.751	
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€ 223.150 -
Zelfverrichte werkzaamheden	-	-
Netto exploitatiebijdrage	€ 156.399-	
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ - -
Saldo gemeente	€ 156.399-	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Waterschap Zuiderzeeland		Volledig		Gewogen eenheden	
Ruimtegebruik				contant	
Bruto oppervlakte		19.122	m2		
te handhaven/bovenwijks		18.753	m2		
Netto oppervlakte	100%	369	m2		-
Uitgeefbaar	0,00%	-	m2		-
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		-	m2		-
Grondgebonden normaal rij/hoek		-	m2		-
Grondgebonden groot rij/hoek		-	m2		-
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		-	m2		-
Grondgebonden 2^1 kap		-	m2		-
Grondgebonden vrijstaand		-	m2		-
Grondgebonden geschikt voor ouderen		-	m2		-
Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st		-
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		-	m2		-
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		-	m2		-
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st		-
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		-	m2		-
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st		-
Waterwoningen		-	st		-
Maatschappelijke voorzieningen		-	m2 bvo		-
Horeca en detailhandel		-	m2 bvo		-
Versmarkt		-	m2 bvo		-
Openbaar	100,00%	369	m2		
Controle		-	m2		
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde		€	1		
Schadeloosstelling		€	-		
Totale inbrengwaarde		€	1		
Exploitatiebijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten		€	60.434.818		
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	58.621.411		
Maximaal te verhalen kosten		€	58.621.411		
Totaal gewogen eenheden	contant		380.858		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€	153,92		
Gewogen eenheden eigendom	contant		-		
Bruto exploitatiebijdrage		€	-		
Zelf te bebouwen deel	0,00%	€	-	-	
Zelfverrichte werkzaamheden			-		
Netto exploitatiebijdrage		€	-		
Aankoopsom openbare ruimte	100,00%	€	1	-	
Saldo gemeente		€	1-		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Enexis		Volledig		
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		20 m2		
te handhaven/bovenwijks		-	m2	
Netto oppervlakte	100%	20 m2		5
Uitgeefbaar	100,00%	20 m2		
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		-	m2	-
Grondgebonden normaal rij/hoek		-	m2	-
Grondgebonden groot rij/hoek		-	m2	-
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		-	m2	-
Grondgebonden 2^1 kap		-	m2	-
Grondgebonden vrijstaand		-	m2	-
Grondgebonden geschikt voor ouderen		-	m2	-
Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st	-
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		-	m2	-
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		-	m2	-
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st	-
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		-	m2	-
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st	-
Waterwoningen		-	st	-
Maatschappelijke voorzieningen		-	m2 bvo	-
Horeca en detailhandel		-	m2 bvo	-
Versmarkt		-	m2 bvo	-
Bedrijfsgebieden		-	m2	-
Boerderijen		20	m2	5
Parkeren		-	m2	-
Openbaar	0,00%	-	m2	
Controle		-	m2	
Inbrengwaarde				
Inbrengwaarde	€	500		
Schadeloosstelling	€	-		
Totale inbrengwaarde	€	500		
Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten	€	60.434.818		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	58.621.411		
Maximaal te verhalen kosten	€	58.621.411		
Totaal gewogen eenheden	contant	380.858		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	153,92		
Gewogen eenheden eigendom	contant	5		
Bruto exploitatiebijdrage	€	697		
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€ 500	-	
Zelfverrichte werkzaamheden		-		
Netto exploitatiebijdrage	€	197		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€	-	-
Saldo gemeente	€	197		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Stichting Triade		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
Bruto oppervlakte		1.525	m2
te handhaven/bovenwijks		-	m2
Netto oppervlakte	100%	1.525	m2
Uitgeefbaar	0,00%	-	m2
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		-	m2
Grondgebonden normaal rij/hoek		-	m2
Grondgebonden groot rij/hoek		-	m2
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		-	m2
Grondgebonden 2^1 kap		-	m2
Grondgebonden vrijstaand		-	m2
Grondgebonden geschikt voor ouderen		-	m2
Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		-	m2
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		-	m2
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		-	m2
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st
Waterwoningen		-	st
Maatschappelijke voorzieningen		-	m2 bvo
Horeca en detailhandel		-	m2 bvo
Versmarkt		-	m2 bvo
Bedrijfsgebieden		-	m2
Boerderijen		-	m2
Parkeren		-	m2
Openbaar	100,00%	1.525	m2
Controle		-	m2
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	114.375	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	114.375	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	60.434.818	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	58.621.411	
Maximaal te verhalen kosten	€	58.621.411	
Totaal gewogen eenheden	contant	380.858	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	153,92	
Gewogen eenheden eigendom	contant	-	
Bruto exploitatiebijdrage	€	-	
Zelf te bebouwen deel	0,00%	€ -	-
Zelfverrichte werkzaamheden		-	-
Netto exploitatiebijdrage	€	-	
Aankoopsom openbare ruimte	100,00%	€ 114.375	-
Saldo gemeente	€	114.375-	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Ontwerpexploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	24-nov-16
Versie:	1973.25-EP1d1
Status:	Definitief

Gemeente Urk		Volledig		Gewogen eenheden	
Ruimtegebruik				contant	
Bruto oppervlakte		12.868	m2		
te handhaven/bovenwijks		1.000	m2		
Netto oppervlakte	100%	11.868	m2		-
Uitgeefbaar	0,00%	-	m2		-
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		-	m2		-
Grondgebonden normaal rij/hoek		-	m2		-
Grondgebonden groot rij/hoek		-	m2		-
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		-	m2		-
Grondgebonden 2^1 kap		-	m2		-
Grondgebonden vrijstaand		-	m2		-
Grondgebonden geschikt voor ouderen		-	m2		-
Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st		-
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		-	m2		-
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		-	m2		-
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st		-
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		-	m2		-
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		-	st		-
Waterwoningen		-	st		-
Maatschappelijke voorzieningen		-	m2 bvo		-
Horeca en detailhandel		-	m2 bvo		-
Versmarkt		-	m2 bvo		-
Bedrijfsgebieden		-	m2		-
Boerderijen		-	m2		-
Parkeren		-	m2		-
Openbaar	100,00%	11.868	m2		
Controle		-	m2		
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde		€	1		
Schadeloosstelling		€	-		
Totale inbrengwaarde		€	1		
Exploitatiebijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten		€	60.434.818		
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	58.621.411		
Maximaal te verhalen kosten		€	58.621.411		
Totaal gewogen eenheden	contant		380.858		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€	153,92		
Gewogen eenheden eigendom	contant		-		
Bruto exploitatiebijdrage		€	-		
Zelf te bebouwen deel	0,00%	€	-	-	
Zelfverrichte werkzaamheden			-		
Netto exploitatiebijdrage		€	-		
Aankoopsom openbare ruimte	100,00%	€	1	-	
Saldo gemeente		€	1-		

BIJLAGE 3

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 22-11-2016
 Gemeente **Urk**
 Projectnaam **Schokkerhoek**
 Projectnummer **1973.25**
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 23
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
- | | |
|--------------------------|---|
| historisch gebied | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| binnenstedelijke locatie | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| inbreidingslocatie | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| uitleglocatie | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
- | | | |
|--|---------------------------------|--------|
| a waarvan percelen (onbebouwd) | <input type="text" value="10"/> | totaal |
| b waarvan woningen | <input type="text" value="5"/> | stuks |
| c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren | <input type="text" value="0"/> | stuks |
| d waarvan bijzondere objecten | <input type="text" value="5"/> | stuks |
| | <input type="text" value="0"/> | stuks |
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
- a** zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
- b** in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ja nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | | |
|--------------------|-------------------------------------|----------------|
| woningen | <input type="text" value="1.410"/> | aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value="87.355"/> | m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value="1.200"/> | m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="6.500"/> | m2 bvo |
| recreatie | <input type="text" value="0"/> | m2 |

D Onderzoeken

- 10 **a** Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ja nee
- b** Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ja nee
- c** Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ja nee
- d** Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ja nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
- a** middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ja nee
- b** of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ja nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ja nee
- 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ja nee
- zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
- | | |
|---------|---|
| Slecht | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| Normaal | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| Goed | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ja nee

Indien er opgehoogd/voorbelaast wordt, de volgende vragen invullen:

- a** Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- | | |
|-----------|---|
| integraal | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| partieel | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
- b** In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast? deelplan/fase
- c** Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d** Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? €

G Gronduitgifte

- 18 **a** hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
- b** hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
- c** hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
- d** hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
- e** hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
- f** hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ? stuks

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum 22-11-2016
Gemeente [Urk](#)
Projectnaam [Schokkerhoek](#)
Projectnummer [1973.25](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 23

invullen!

Produkt/activiteit

Verwerving

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 1.2 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit | uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee | 3.2 Opstellen en procedure wijziging | uur per wijziging |
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | uur per plan |

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum 22-11-2016
Gemeente [Urk](#)
Projectnaam [Schokkerhoek](#)
Projectnummer [1973.25](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 23

invullen!

Produkt/activiteit

<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	Civiele en cultuur techniek	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	
		% over sloopkosten
		uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten
		% over bouw en woonrijpmaken
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	Landmeten/vastgoedinformatie	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	Communicatie	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	6.1 Omgevingsmanagement	
		Uur per week
		kosten gemid per jaar woningbouw
		kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	Gronduitgifte	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	7.1 Gronduitgiftecontracten	
		uur per contract vrije kavel
		uur per contract overige woningbouw
		uur per contract bedrijvigheid
		uur per contract commercieel vastgoed
		uur per contract maatschappelijke voorzieningen
		uur per contract gemengde uitgiften
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	Management	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	Planeconomie	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	9.1 Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	22-11-2016	Complexiteit	139%
Gemeente	Urk		
Projectnaam	Schokkerhoek		
Projectnummer	1973.25		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	23		

print

Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	1.830	€ 507.600	4%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	890	€ 106.800	1%
1.2 Ontheiligen van onroerende zaken	880	€ 393.600	3%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	12.805	€ 1.536.615	11%
2.1 Programma van Eisen	153	€ 18.360	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	3.263	€ 391.543	3%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.648	€ 197.717	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	5.151	€ 618.162	4%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.590	€ 310.833	2%
Ruimtelijke Ordening	1.301	€ 156.075	1%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	937	€ 112.425	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	364	€ 43.650	0%
Civiele en cultuur techniek	4.019	€ 5.849.025	41%
4.1 Planontwikkeling	4.019	€ 405.941	3%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 5.443.083	38%
Landmeten/vastgoedinformatie	2.239	€ 203.767	1%
5.1 Kaartmateriaal	2.239	€ 203.767	1%
Communicatie	1.340	€ 613.792	4%
6.1 Omgevingsmanagement	1.340	€ 613.792	4%
Gronduitgifte	4.880	€ 595.360	4%
7.1 Gronduitgiftecontracten	4.880	€ 595.360	4%
Management	31.349	€ 3.712.594	26%
8.1 Projectmanagement	17.914	€ 2.489.991	17%
8.2 Projectmanagementassistentie	13.435	€ 1.222.603	9%
Planeconomie	8.957	€ 1.092.730	8%
9.1 Planeconomie	8.957	€ 1.092.730	8%
totaal	68.720	€ 14.267.558	100%



opnemen in het exploitatieplan

BIJLAGE 4

Hoofdontsluiting elementen (FASE HSV.1)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijspeil 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
Zettingmaatregelen	Cunettenmethode						
	Cunettenmethode						
	Cunettenmethode		8.858,85 m3	12,95	114.722,11		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	2.531,10 m3	2,00	5.062,20		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	2.531,10 m3	6,75	17.084,93		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 136.869,23	
	Water en rioleringen						
	Taluds en drainage						
	Ontgraven taluds		1.468,93 m3	8,70	12.779,68		Oppervlakte taluds x 0,75
	Drainage rond 160 mm		326,00 m1	5,00	1.630,00		In lavapakket onder rijbanen
						€ 14.409,68	
	Verhardingen						
	Bouwwegen						
	Lavaverharding		2.513,50 m2	17,50	43.986,25		Oppervlakte rijbanen + 10%
	Asfaltverharding		2.513,50 m2	8,30	20.862,05		Oppervlakte rijbanen + 10%
	Elementenverharding						
	Uitvullen lavaverharding 5cm		2.285,00 m2	3,80	8.683,00		Oppervlakte rijbanen
	Betonstraatstenen MBI W/P 80 mm		2.285,00 m2	28,00	63.980,00		Oppervlakte rijbanen
	Banden 18/20x25 (steunrug)		652,86 m1	35,00	22.850,00		Lengte rijbanen x 2
	Voetpaden (elementen)						
	Dubbele dubbelklinkers 210x240x80		16,00 m2	20,55	328,80		Oppervlakte trottoirs
	Banden 60/20		16,00 m1	8,00	128,00		
	Onderhoud						
	Onderhoud gedurende exploitatie			EUR	7.500,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 168.318,10	
	Groenvoorzieningen						
	Groen bermen						
	Egaliseren bermen		2.285,00 m2	0,26	594,10		
	Bermen		25,00 st	150,00	3.750,00		
	Onderhoud gedurende exploitatie			EUR	2.200,00		5 jaar 10% van totaal
						€ 6.544,10	
	Openbare verlichting						
	Lichtmasten						
	Lichtmasten lph 7 meter		11,00 st	1.750,00	19.250,00		Langs ontsluiting (30 m), 326 m1
						€ 19.250,00	
Subtotaal						€ 345.391,11	

Hoofdontsluiting elementen (FASE HSV.2)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2012	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
Zettingmaatregelen	Cunettenmethode						
	Cunettenmethode						
	Cunettenmethode		9.617,30 m3	12,95	124.544,04		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	2.747,80 m3	2,00	5.495,60		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	2.747,80 m3	6,75	18.547,65		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 148.587,29	
	Water en rioleringen						
	Taluds, drainage en paalschot						
	Ontgraven taluds		1.323,75 m3	8,70	11.516,63		Oppervlakte taluds x 0,75
	Drainage rond 160 mm		350,00 m1	5,00	1.750,00		In lavapakket onder rijbanen
	Paalschot		224,00 m1	230,00	51.520,00		Aanname Grex Oranjewijk
						€ 64.786,63	
	Verhardingen						
	Bouwwegen						
	Lavaverharding		2.656,50 m2	17,50	46.488,75		Oppervlakte rijbanen + 10%
	Asfaltverharding		2.656,50 m2	8,30	22.048,95		Oppervlakte rijbanen + 10%
	Elementenverharding rijbaan						
	Uitvullen lavaverharding 5cm		2.415,00 m2	3,80	9.177,00		Oppervlakte rijbanen
	Betonstraatstenen MBI W/P 80 mm		2.415,00 m2	28,00	67.620,00		Oppervlakte rijbanen
	Banden 18/20x25 (steunrug)		700,00 m1	35,00	24.500,00		Lengte rijbanen x 2
	Voetpaden (elementen)						
	Dubbele dubbelklinkers 210x240x80		83,00 m2	20,55	1.705,65		Oppervlakte trottoirs
	Banden 60/20		82,00 m1	8,00	656,00		
	Onderhoud						
	Onderhoud gedurende exploitatie			EUR	8.500,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 180.696,35	
	Groenvoorzieningen						
	Groen bermen						
	Egaliseren bermen		2.640,00 m2	0,26	686,40		
	Bermen		30,00 st	150,00	4.500,00		
	Onderhoud gedurende exploitatie			EUR	2.600,00		5 jaar 10% van totaal
						€ 7.786,40	
	Openbare verlichting						
	Lichtmasten						
	Lichtmasten lph 7 meter		12,00 st	1.750,00	21.000,00		Langs ontsluiting (30 m), 350 m1
						€ 21.000,00	
Subtotaal						€ 422.856,66	

Eiland Openbaar(FASE W.1A)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijspeil 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
Zettingmaatregelen	Cunettenmethode						
		Cunettenmethode					
		Cunettenmethode	36.709,44 m3	12,95	475.387,27		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	10.488,41 m3	2,00	20.976,82		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	10.488,41 m3	6,75	70.796,78		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 567.160,88	
Bouw/woonrijpmaken	Rioleringen						
		RWA IT					
		PP 315	572,98 m1	65,00	37.243,44		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	381,98 m1	80,00	30.558,72		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	23,87 st	1.040,00	24.828,96		hart op hart 40 meter
		DWA					
		PP 315	954,96 m1	60,00	57.297,60		Lengte rijbaan
		Inspectieput	23,87 st	1.040,00	24.828,96		hart op hart 40 meter
		Uitleggers					
		Pvc 125	481,00 m1	29,00	13.949,00		285 wrijvingen x 6,5, geen RWA
		Pvc 160	24,05 m1	35,00	841,75		Aanname 5 % van pvc 125
		Mantelbuizen	133,69 m1	20,00	2.673,89		7m1 per 50m1 rijbaan
		Drainage					
		Drainage rond 160 mm	954,96 m1	5,00	4.774,80		In zandpakket onder rijbanen
		Rioolgemaal					
		Ondergemaal	1,00 st	50.000,00	50.000,00		Volgens PVE
		Persleiding 125	325,00 m1	48,00	15.600,00		gemeten
						€ 262.597,12	
	Waterpartijen						
		Grondwerk taluds					
		Paalschot	482,00 m1	230,00	110.860,00		aan de zuidzijde (afwijkend van tekening)
		Damwand	344,00 m1	1.500,00	516.000,00		Urkervaatzijde (afwijkend van tekening)
						€ 626.860,00	
	Bruggen						
		Verkeersbrug eiland					
		Ter plaatse van eilanden	1,00 st	550.000,00	550.000,00		
						€ 550.000,00	
	Verhardingen						
		Bouwwegen					
		Puinverharding	6.024,91 m2	7,70	46.391,80		Rijbanen + 10%
		Asfaltverharding	6.024,91 m2	8,30	50.006,74		Rijbanen + 10%
		Rijbanen erfwegen (elementen)					
		Uitvullen puinverharding	5.477,19 m2	2,20	12.049,82		Oppervlakte rijbanen (ppe is ervaringscijfer)
		Straatbakstenen df	5.477,19 m2	38,00	208.133,22		Oppervlakte rijbanen (ppe is ervaringscijfer)
		Banden 50/200 x 250 zwart	1.909,92 m1	23,00	43.928,16		Lengte rijbanen x 2 (ppe is ervaringscijfer)
		Parkerplaatsen (elementen)					
		Puinverharding	1.401,18 m2	7,70	10.789,09		Oppervlakte parkeren +10%
		Straatbaksteen df/portugees graniet	1.273,80 m2	50,00	63.690,00		Oppervlakte parkeren (ppe samen gesteld uit df en pg)
		Banden 50/200 x 250 zwart	176,00 m1	23,00	4.048,00		19 langsparkeren * 2 en 10 haaksparkeren * 5
		Voetpaden (elementen)					
		Straatbaksteen wf	2.783,93 m2	40,00	111.357,20		Oppervlakte trottoirs (ppe is ervaringscijfer)
		Banden 60/20	1.391,97 m1	8,00	11.135,72		Oppervlakte trottoir / 2
		Onderhoud					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	28.000,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 589.529,75	
	Groenvoorzieningen						
		Groen wonen					
		Beplanting c.q. inzaaien groenv.	4.072,33 m2	10,00	40.723,30		Ervaring Oranjewijk
		Inrichten speelreinen	3,00 EUR	50.000,00	150.000,00		Oranjewijk x 2 oppervlakte
		Bomen	55,00 st	150,00	8.250,00		
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	50.000,00		5 jaar 5% van totaal
						€ 248.973,30	
	Openbare verlichting						
		Lichtmasten					
		Lichtmasten lph 6 meter	32 st	1.600,00	50.931,20		Langs erfwegen (30 m), 955 m1
						€ 50.931,20	
Diversen	Nutsbedrijven						
		Diversen					
		Bijdrage brandkranen	14 st	600,00	8.185,37		Langs erfwegen (70 m), 955 m1
						€ 8.185,37	
Subtotaal Eiland openbaar						€ 2.904.237,62	

Eiland Uitgeefbaar(FASE W.1A)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2012	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
Zettingmaatregelen	Cunettenmethode						
		Cunettenmethode					
		Cunettenmethode	5.064,52 m3	12,95	65.585,55		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	1.447,01 m3	2,00	2.894,01		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	1.447,01 m3	6,75	9.767,29		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 78.246,85	
Bouw/woonrijpmaken	Rioleringen						
		RWA IT					
		PP 315	42,90 m1	65,00	2.788,50		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	28,60 m1	80,00	2.288,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	2 st	1.040,00	1.859,00		hart op hart 40 meter
		DWA					
		PP 315	71,50 m1	60,00	4.290,00		Lengte rijbaan
		Inspectieput	2 st	1.040,00	1.859,00		hart op hart 40 meter
		Pvc 125	0,00 m1	29,00	0,00		zijn al meegenomen in openbaar
		Pvc 160	0,00 m1	35,00	0,00		zijn al meegenomen in openbaar
		Mantelbuizen	0,00 m1	20,00	0,00		n.v.t.
		Drainage					
		Drainage rond 160 mm	71,50 m1	5,00	357,50		In zandpakket onder rijbanen
						€ 13.442,00	
	Verhardingen						
		Bouwwegen					
		Puinverharding	438,80 m2	7,70	3.378,77		Rijbanen + 10%
		Asfaltverharding	438,80 m2	8,30	3.642,05		Rijbanen + 10%
		Rijbanen erfwegen (elementen)					
		Uitvullen Puinharding	398,91 m2	2,20	877,60		Oppervlakte rijbanen (ppe is ervaringscijfer)
		Straatbakstenen df	398,91 m2	38,00	15.158,58		Oppervlakte rijbanen (ppe is ervaringscijfer)
		Banden 50/200 x 250 zwart	143,00 m1	23,00	3.289,00		Lengte rijbanen x 2 (ppe is ervaringscijfer)
		Parkerplaatsen (elementen)					
		Puinverharding	595,96 m2	7,70	4.588,88		Oppervlakte parkeren +10%
		Straatbaksteen df/portugees graniet	541,78 m2	50,00	27.089,00		Oppervlakte parkeren (ppe samen gesteld uit df en pg)
		Banden 50/200 x 250 zwart	60,00 m1	23,00	1.380,00		6 haaksparkeren *5 (ppe is ervaringscijfer)
		Voet/achterpaden (elementen)					
		Straatbaksteen wf	374,77 m2	40,00	14.990,80		Oppervlakte trottoirs (ppe is ervaringscijfer)
		Banden 60/20	187,39 m1	8,00	1.499,08		Oppervlakte trottoir / 2
		Onderhoud					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	17.500,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 93.393,75	
	Groenvoorzieningen						
		Groen wonen					
		Bomen	4,00 st	150,00	600,00		
						€ 600,00	
	Openbare verlichting						
		Lichtmasten					
		Lichtmasten lph 6 meter	3 st	1.600,00	4.800,00		Langs erfwegen (30 m), 72 m1
						€ 4.800,00	
Diversen	Nutsbedrijven						
		Diversen					
		Bijdrage brandkranen	1 st	600,00	600,00		Langs erfwegen (70 m), 72 m1
						€ 600,00	
Subtotaal Eiland openbaar						€ 191.082,60	

AKKERS Openbaar(FASE W.2A,W.2B, W.2C)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2012	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
Zettingmaatregelen	Cunettenmethode						
		Cunettenmethode					
		Cunettenmethode	73.900,75 m3	12,95	957.014,71		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	21.114,50 m3	2,00	42.229,00		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	21.114,50 m3	6,75	142.522,88		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 1.141.766,59	
Bouw/woonrijpmaken	Rioleringen						
		RWA IT					
		PP 315	1.324,80 m1	65,00	86.112,00		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	883,20 m1	80,00	70.656,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	55,00 st	1.040,00	57.200,00		hart op hart 40 meter
		DWA					
		PP 315	2.208,00 m1	60,00	132.480,00		Lengte rijbaan
		Inspectieput	55,00 st	1.040,00	57.200,00		hart op hart 40 meter
		Uitleggers					
		Pvc 125	1.124,50 m1	29,00	32.610,50		173 wrijvingen x 6,5, geen RWA
		Pvc 160	56,23 m1	35,00	1.967,88		Aanname 5 % van pvc 125
		Mantelbuizen	309,12 m1	20,00	6.182,40		7m1 per 50m1 rijbaan
		Drainage					
		Drainage rond 160 mm	2.208,00 m1	5,00	11.040,00		In lavapakket onder rijbanen
		Rioolgemaal					
		Ondergemaal	1,00 st	55.000,00	55.000,00		Volgens PVE
		Persleiding 125	250,00 m1	48,00	12.000,00		gemeten
						€ 522.448,78	
	Waterpartijen						
		Beschoeiingen en kades					
		Paalschot	642,00 m1	230,00	147.660,00		
		Damwand	435,00 m1	1.500,00	652.500,00		
						€ 800.160,00	
	Duikers						
		Afmeting					
		Multiplate duikers	35,00 m1	1.915,00	67.025,00		ter plaatse van intree Akkers
						€ 67.025,00	
	Bruggen						
		Verkeersbrug eiland					
		Ter plaatse van Eiland naar Akkers	1,00 st	550.000,00	550.000,00		
						€ 550.000,00	
	Verhardingen						
		Bouwwegen					
		Lavaverharding	10.975,80 m2	17,50	192.076,50		Rijbanen + 10%
		Asfaltverharding	10.975,80 m2	8,30	91.099,14		Rijbanen + 10%
		Rijbanen erfwegen (elementen)					
		Uitvullen lavaverharding	9.978,00 m2	3,80	37.916,40		Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	9.978,00 m2	28,00	279.384,00		Oppervlakte rijbanen
		Banden 50/200 x 250	4.416,00 m1	20,00	88.320,00		Lengte rijbanen x 2
		Parkeerplaatsen (elementen)					
		Lavaverharding	2.060,30 m2	17,50	36.055,25		Oppervlakte parkeren +10%
		Betonstraatstenen MBI 80 mm	1.873,00 m2	28,00	52.444,00		Oppervlakte parkeren
		Banden 50/200 x 250	64,00 m1	20,00	1.280,00		32 langsparkeren * 2
		Voetpaden (elementen)					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	7.344,00 m2	20,55	150.919,20		Oppervlakte trottoirs
		Banden 60/20	7.344,00 m1	8,00	58.752,00		Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
		Onderhoud					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	52.000,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 1.040.246,49	
	Groenvoorzieningen						
		Groen wonen					
		Beplanting c.q. inzaaien groenv.	9.768,00 m2	10,00	97.680,00		
		Inrichten solitaire speelreinen	2,00 st	50.000,00	100.000,00		Oranjewijk x 2 oppervlakte
		Bomen	188,00 st	150,00	28.200,00		
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	50.000,00		5 jaar 5% van totaal
						€ 275.880,00	
	Openbare verlichting						
		Lichtmasten					
		Lichtmasten lph 6 meter	74,00 st	1.600,00	118.400,00		Langs erfwegen (30 m), 2208 m1
						€ 118.400,00	
Diversen	Nutsbedrijven						
		Diversen					
		Bijdrage brandkranen	32,00 st	600,00	19.200,00		Langs erfwegen (70 m), 2208 m1
						€ 19.200,00	
Subtotaal Akkers openbaar						€ 4.535.126,85	

AKKERS Uitgeefbaar (FASE W.2A,W.2B, W.2C)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijspeil 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
Zettingmaatregelen	Cunettenmethode						
		Cunettenmethode					
		Cunettenmethode	9.517,20 m3	12,95	123.247,74		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	2.719,20 m3	2,00	5.438,40		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	2.719,20 m3	6,75	18.354,60		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 147.040,74	
Bouw/woonrijpmaken	Rioleringen						
		RWA IT					
		PP 315	293,40 m1	65,00	19.071,00		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	195,60 m1	80,00	15.648,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	13,00 st	1.040,00	13.520,00		hart op hart 40 meter
		Drainage					
		Drainage rond 160 mm	489,00 m1	5,00	2.445,00		In lavapakket onder rijbanen
						€ 50.684,00	
		Verhardingen					
		Rijbanen erfwegen (elementen)					
		Lavaverharding	2.472,00 m2	17,50	43.260,00		Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	2.472,00 m2	28,00	69.216,00		Oppervlakte rijbanen
		Banden 50/200 x 250	978,00 m1	20,00	19.560,00		Lengte rijbanen x 2
		Parkerplaatsen (elementen)					
		Lavaverharding	1.466,00 m2	17,50	25.655,00		Oppervlakte parkeren
		Betonstraatstenen MBI 80 mm	1.466,00 m2	28,00	41.048,00		Oppervlakte parkeren
		Banden 50/200 x 250	160,00 m1	20,00	3.200,00		16 kopsparkeer * 2
		Voetpaden (elementen)					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	2.203,00 m2	20,55	45.271,65		Oppervlakte trottoirs
		Banden 60/20	2.203,00 m1	8,00	1.280,00		Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
		Onderhoud					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	12.500,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 260.990,65	
		Groenvoorzieningen					
		Groen wonen					
		Egaliseren percelen	45.620,00 m2	0,10	4.562,00		
		Inzaaien percelen	45.620,00 m2	0,16	7.299,20		
		Beplanting c.q. inzaaien groenv.	2.132,00 m2	10,00	21.320,00		Ervaring Oranjewijk
		Bomen	12,00 st	150,00	1.800,00		Ook 48 langs water
						€ 34.981,20	
		Openbare verlichting					
		Lichtmasten					
		Lichtmasten iph 6 meter	20,00 st	1.600,00	32.000,00		Langs erfwegen (25 m), 489 m1
						€ 32.000,00	
Diversen	Nutsbedrijven						
		Diversen					
		Bijdrage brandkranen	7,00 st	600,00	4.200,00		Langs erfwegen (70 m), 489 m1
						€ 4.200,00	
Subtotaal De Akkers uitgeefbaar						€ 529.896,59	

Het Ei Openbaar (FASE W.1B, W.1C)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2012	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
Zettingmaatregelen	Cunettenmethode						
	Cunettenmethode						
	Cunettenmethode		91.183,40 m3	12,95	1.180.825,03		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	26.052,40 m3	2,00	52.104,80		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	26.052,40 m3	6,75	175.853,70		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€	1.408.783,53
Bouw/woonrijpmaken	Rioleringen						
	RWA IT						
	PP 315		1.651,80 m1	65,00	107.367,00		Lengte rijbaan x 60%
	PP 400		1.101,20 m1	80,00	88.096,00		Lengte rijbaan x 40%
	Inspectieput		69,00 st	1.040,00	71.760,00		hart op hart 40 meter
	DWA						
	PP 315		2.753,00 m1	60,00	165.180,00		Lengte rijbaan
	Inspectieput		69,00 st	1.040,00	71.760,00		hart op hart 40 meter
	Uitleggers						
	Pvc 125		1.852,50 m1	29,00	53.722,50		285 wrijvingen x 6,5, geen RWA
	Pvc 160		92,63 m1	35,00	3.241,88		Aanname 5 % van pvc 125
	Mantelbuizen		385,42 m1	20,00	7.708,40		7m1 per 50m1 rijbaan
	Drainage						
	Drainage rond 160 mm		2.753,00 m1	5,00	13.765,00		In lavapakket onder rijbanen
	Rioolgemaal						
	Hoofdgemaal		1,00 st	75.000,00	75.000,00		Volgens PVE
	Persleiding 200		700,00 m1	120,00	84.000,00		gemeten
						€	741.600,78
	Waterpartijen						
	Grondwerk taluds						
	Ontgraven taluds		1.607,25 m3	8,70	13.983,08		Oppervlakte taluds x 0,75
	Paalschot		360,00 m1	230,00	82.800,00		Aanname Grex Oranjewijk
						€	96.783,08
	Verhardingen						
	Bouwwegen						
	Lavaverharding		13.996,40 m2	17,50	244.937,00		Rijbanen + 10%
	Asfaltverharding		13.996,40 m2	8,30	116.170,12		Rijbanen + 10%
	Rijbanen erfwegen (elementen)						
	Uitvullen lavaverharding		12.724,00 m2	3,80	48.351,20		Oppervlakte rijbanen
	Betonstraatstenen MBI WP 80 mm		12.724,00 m2	28,00	356.272,00		Oppervlakte rijbanen
	Banden 50/200 x 250		5.506,00 m1	20,00	110.120,00		Lengte rijbanen x 2
	Parkeerplaatsen (elementen)						
	Lavaverharding		4.193,20 m2	17,50	73.381,00		Oppervlakte parkeren +10%
	Betonstraatstenen MBI 80 mm		3.812,00 m2	28,00	106.736,00		Oppervlakte parkeren
	Banden 50/200 x 250		140,00 m1	20,00	2.800,00		70 langsparkeren * 2
	Voetpaden (elementen)						
	Dubbele dubbelklinkers 210x240x80		7.148,00 m2	20,55	146.891,40		Oppervlakte trottoirs
	Banden 60/20		7.148,00 m1	8,00	57.184,00		Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
	Onderhoud						
	Onderhoud gedurende exploitatie			EUR	62.500,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€	1.325.342,72
	Groenvoorzieningen						
	Groen wonen						
	Beplanting c.q. inzaaien groenv.		4.828,00 m2	10,00	48.280,00		Ervaring Oranjewijk
	Inrichten solitaire speelreinen		2,00 st	50.000,00	100.000,00		Oranjewijk x 2 oppervlakte
	Bomen		96,00 st	150,00	14.400,00		Ok 48 langs water
	Onderhoud gedurende exploitatie			EUR	50.000,00		5 jaar 5% van totaal
						€	212.680,00
	Openbare verlichting						
	Lichtmasten						
	Lichtmasten iph 6 meter		92,00 st	1.600,00	147.200,00		Langs erfwegen (30 m), 2750 m1
						€	147.200,00
Diversen	Nutsbedrijven						
	Diversen						
	Bijdrage brandkranen		39,00 st	600,00	23.400,00		Langs erfwegen (70 m), 2750 m1
						€	23.400,00
Subtotaal Het Ei openbaar						€	3.955.790,10

Het Ei Uitgeefbaar (FASE W.1B, W.1C)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijspeil 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
Zettingmaatregelen							
	Cunettenmethode						
		Cunettenmethode	43.135,40 m3	12,95	558.603,43		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	12.324,40 m3	2,00	24.648,80		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	12.324,40 m3	6,75	83.189,70		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 666.441,93	
Bouw/woonrijpmaken							
	Rioleringen						
		RWA IT					
		PP 315	578,40 m1	65,00	37.596,00		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	385,60 m1	80,00	30.848,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	25,00 st	1.040,00	26.000,00		hart op hart 40 meter
		Drainage					
		Drainage rond 160 mm	964,00 m1	5,00	4.820,00		In lavapakket onder rijbanen
						€ 99.264,00	
	Verhardingen						
		Rijbanen erfwegen (elementen)					
		Lavaverharding	6.042,00 m2	17,50	105.735,00		Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	6.042,00 m2	28,00	169.176,00		Oppervlakte rijbanen
		Banden 50/200 x 250	1.928,00 m1	20,00	38.560,00		Lengte rijbanen x 2
		Parkerplaatsen (elementen)					
		Lavaverharding	2.289,00 m2	17,50	40.057,50		Oppervlakte parkeren
		Betonstraatstenen MBI 80 mm	2.289,00 m2	28,00	64.092,00		Oppervlakte parkeren
		Banden 50/200 x 250	170,00 m1	20,00	3.400,00		17 kopsparkeeren * 2
		Voetpaden (elementen)					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	2.873,00 m2	20,55	59.040,15		Oppervlakte trottoirs
		Banden 60/20	2.873,00 m1	8,00	22.984,00		Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
		Onderhoud					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	25.000,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 528.044,65	
	Groenvoorzieningen						
		Groen wonen					
		Egaliseren percelen	65.039,00 m2	0,10	6.503,90		
		Inzaaien percelen	65.039,00 m2	0,16	10.406,24		
		Beplanting c.q. inzaaien groenv.	355,00 m2	10,00	3.550,00		Ervaring Oranjewijk
		Bomen	11,00 st	150,00	1.650,00		Ook 48 langs water
						€ 22.110,14	
	Openbare verlichting						
		Lichtmasten					
		Lichtmasten iph 6 meter	40,00 st	1.600,00	64.000,00		Langs erfwegen (25 m), 964 m1
						€ 64.000,00	
Diversen							
	Nutsbedrijven						
		Diversen					
		Bijdrage brandkranen	14,00 st	600,00	8.400,00		Langs erfwegen (70 m), 964 m1
						€ 8.400,00	
Subtotaal Het Ei uitgeefbaar						€ 1.388.260,72	

BIJLAGE 5

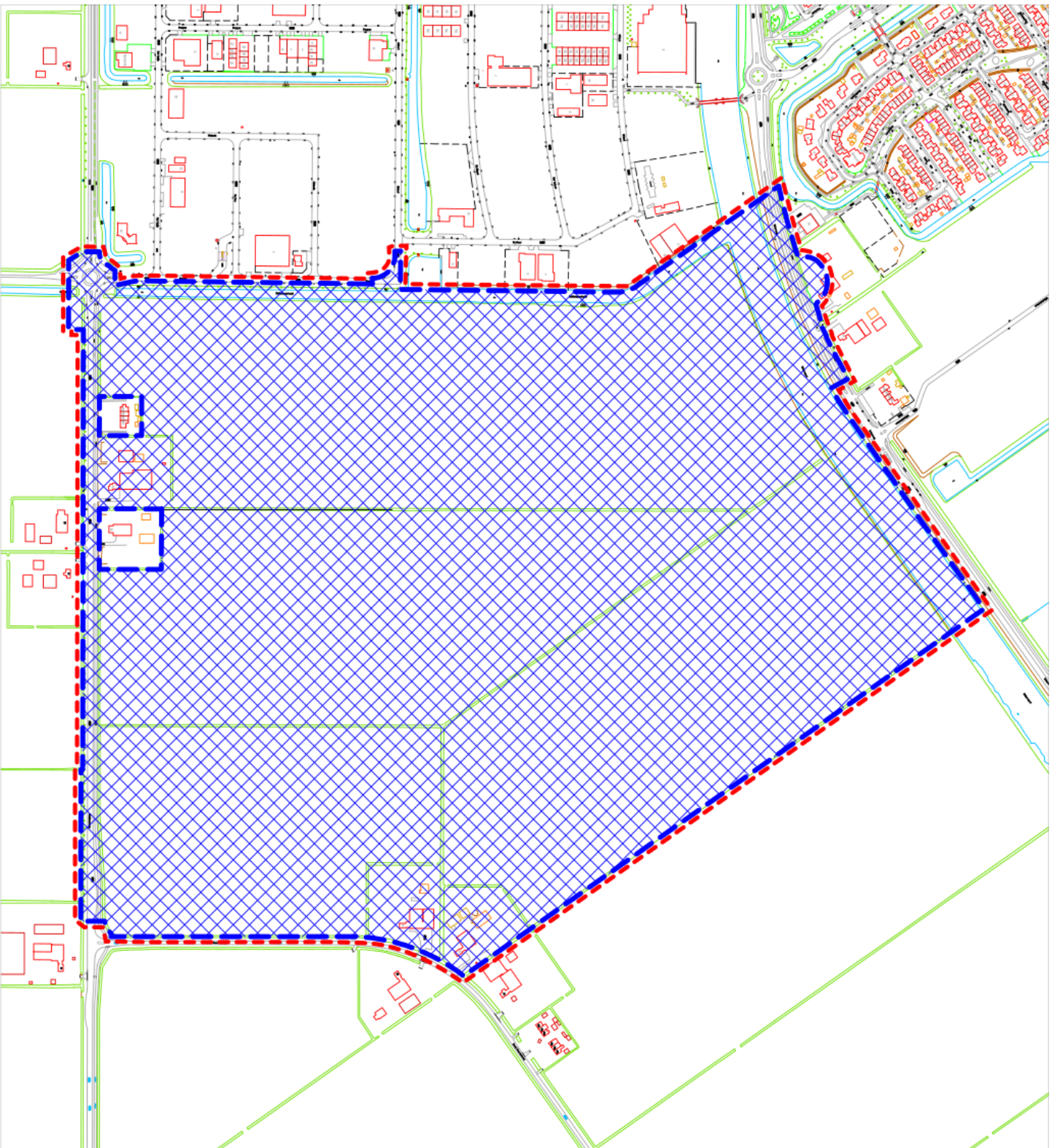
Bovenwijkse voorzieningen en Bovenplase Verevening Schokkerhoek

Bovenwijkse voorzieningen		Raming basis Schokkerhoek	Raming deel bovenwijk	Aandeel Schokkerhoek	Toe te rekenen aan Schokkerhoek	Aandeel Bestaand gebied	Toe te rekenen aan Bestaand gebied	Aandeel Zwolse Hoek	Toe te rekenen aan Zwolse Hoek	Aandeel Oranjewijk	Toe te rekenen aan Oranjewijk	Aandeel Zeewijk	Toe te rekenen aan Zeewijk	Aandeel Binnendijks bedrijventerrein	Toe te rekenen aan Binnendijks bedrijventerrein
Nr.	Investerings	Wijze van toerekening													
Verkeer:															
1	Ovonde Domineesweg	Verkeersmodellering	€ -	€ 726.000,00	14%	€ 103.714,29	86%	€ 622.285,71	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
2	Hoofdverkeerstructuur van Urkerweg naar Domineesweg door Schokkerhoek	Verkeersmodellering	€ 2.870.120,00	€ 745.360,00	53%	€ 398.007,77	47%	€ 347.352,23	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
3	Brug richting bedrijventerrein Zwolse Hoek	Verkeersmodellering	€ -	€ 605.000,00	32%	€ 194.043,53	54%	€ 328.487,97	0%	€ -	12%	€ 73.459,34	1%	€ 9.009,16	0%
4	Brug richting Oranjewijk / over Urkervaart	Verkeersmodellering	€ 3.338.196,40	€ 2.130.406,10	55%	€ 1.165.693,90	45%	€ 964.712,20	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
5	Nieuwe dimensionering Domineesweg (inclusief randweg Urk en opschuiven dorpskern)	Verkeersmodellering	€ -	PM	ntb		ntb		ntb			ntb		ntb	
6	Verwerving gronden verkeer	Verkeersmodellering (gemiddelde)	€ -	€ 842.955,00	39%	€ 325.536,71	61%	€ 517.418,29	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
Water:															
Meer dan benodigde waterberging Schokkerhoek voor waterbergingsopgaven van andere															
1	ontwikkelingen in en nabij Schokkerhoek	aantal woningen/m2 uitgeefbaar	€ 897.717,20	€ 394.995,57	33%	€ 131.665,19	0%	€ -	33%	€ 131.665,19	0%	€ -	0%	€ -	33%
2	Versterken en inrichten Ecologische verbindingzone Urkervaart	aantal woningen/m2 uitgeefbaar	€ -	€ 163.955,00	16%	€ 26.693,45	84%	€ 137.261,55	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%

Bovenplase verevening		Raming	Toe te rekenen aan Schokkerhoek	Aandeel Schokkerhoek	Toe te rekenen aan Bestaand gebied	Aandeel Bestaand gebied
Nr.	Investerings					
1	Kosten uit ontwikkeling Triangel	PM				
2	Verplaatsing / nieuwbouw busstation	€ 895.400,00	16%	€ 145.779,74	84%	€ 749.620,26
3	Parkeervoorzieningen langs het oude dorp / Slikhoogte	€ 417.282,00	16%	€ 67.937,53	84%	€ 349.344,47

DEEL C

BIJLAGE 1



- Legenda**
-  Exploitatiegebied
 -  Bestemmingsplangebied

Exploitatiegebied
Schokkerhoek

02.11.2016
Bijlage: deel C kaart 1
Kenmerk: EXP2016SCH-0101



BIJLAGE 2



Handboek openbare ruimte

Gemeente Urk , december 2014



Handboek openbare ruimte Documenttitel

Gemeente Urk, Arjan Selles Opdrachtgever

15 december 2014 Datum

9Y3927 Referentie

Inhoud

Inleiding	5
Oude Dorp en Haven	8
Wonen tot 2000	12
Wonen na 2000 <i>Polderwijk, Zeewijk en Oranjewijk</i>	16
Werken <i>Lemsterhoek, Kamperhoek & Zwolsehoek</i>	22
Werken	24
Thema verkeersstructuur	25
Thema water	29
Thema groen	32
Thema riolering	33
Bijlage details	36
detail 1	37
detail 2	38
detail 3	39
detail 4	40
detail 5	41
detail 7	43



Inleiding

Het Handboek Openbare Ruimte

Ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte in Urk is het Handboek Openbare Ruimte opgesteld. In dit handboek is opgenomen 'welke materialen op welke plek en op welke wijze gelegd' dienen te worden toegepast bij de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Waarom een handboek

Er is een aantal redenen aan te noemen waarom voor dit handboek is gekozen. In de eerste plaats raakt dit aan de ruimtelijke kwaliteit. Meer samenhang in straatbeelden, meer herkenbaarheid van gelijksoortige verkeerswegen, een duidelijke accentvorming in het centrum en een accentuering van het voormalige eiland versterken bijvoorbeeld de ruimtelijke kwaliteit van Urk. En als we ruimtelijke kwaliteit zien als de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het dorp, draagt dit ook bij aan de leefkwaliteit van Urk. Een andere reden om een handboek te hanteren bij de inrichting, is om meer eenduidigheid te krijgen in de materialen. Zowel voor de inkoop van de voorraad als bij de ontwerpkeuzes, maakt dit de voorbereiding en uitvoering eenvoudiger.

Opgesteld door ...

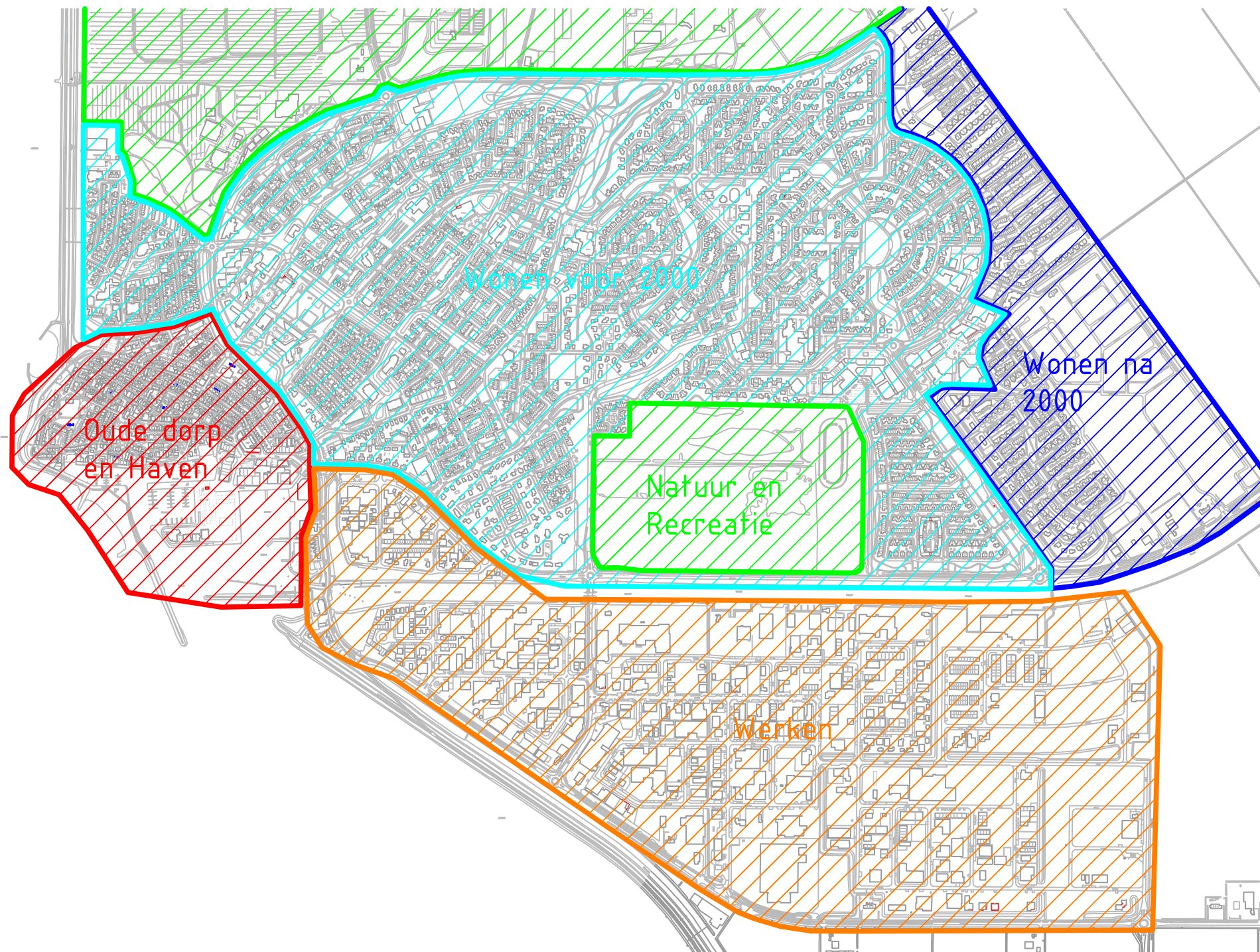
Dit handboek is opgesteld door de gemeente Urk, afdeling Realisatie en Beheer. RoyalHaskoningDHV heeft de gemeente bij het opstellen inhoudelijk begeleid.

Werkwijze

Het proces voor het opstellen van het handboek is gestart met een workshop met de afdeling Realisatie en Beheer, in aanwezigheid van de gemeentelijk stedenbouwkundige. In deze workshop is over ruimtelijke kwaliteit en ambities gesproken en over de gewenste indeling van samenhangende gebieden. Deze indeling is gehanteerd als basis voor dit handboek. Per deelgebied is door de gemeente gezocht naar basis materialen en principe ontwerp oplossingen voor veel voorkomende inrichtingen. Hierbij betreft het zowel verhardingsmaterialen, profielen, groenvoorzieningen als straatmeubilair. Deze zijn per deelgebied vastgelegd in dit handboek.

Dynamisch handboek

Het handboek is bedoeld als leidraad bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. Afwijkingen op de regel zijn toegestaan. Daarbij dient wel nagedacht te worden waarom er wordt afgeweken en hoe dit op deze plek bijdraagt aan een betere ruimtelijk kwalitatieve oplossing. Tevens is het uiteraard mogelijk het handboek aan te passen of aan te vullen. Het betreft dus een dynamisch handboek.



Gebiedsindeling

In Urk is gekozen voor een indeling in een viertal gebieden. Het betreft:

- Oude Dorp en Haven
- Wonen voor 2000
- Wonen na 2000
- Werken

Natuur en Recreatie

Natuur en recreatie wordt aangegeven op de gebiedenkaart maar is verder niet benoemd in het Handboek. Deze keuze is gemaakt omdat deze gebieden grotendeels niet onder ons beheer vallen zoals het Toppad en het grootste deel van het Urkerbos. Er vallen wel enkele wandel (schelpen)paden binnen het beheer van de Gemeente Urk. Voor eventuele werken binnen dit gebied wordt maatwerk geleverd en voor zover mogelijk dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk aan te sluiten op de omliggende gebieden.

Thema's

Naast een aantal gebieden zijn er een aantal thema's onderscheiden in het handboek waaronder:

- Verkeersstructuur
- Water en Groen
- Riolering

De thema's hebben een eigen identiteit en hebben mede de gebiedsindeling bepaald door bijvoorbeeld de structuren waarin ze zijn vormgegeven. Verder zijn de aangegeven onderwerpen gebiedsoverstijgend en zijn

dus aanvullend of gaan boven het gestelde in de vier verschillende gebieden.

Belangrijk onderscheid tussen de verschillende gebieden in Urk is de ligging van de gebieden ten opzichte van de historische plattegrond. Een deel van de gebieden is gelegen op het oorspronkelijke eiland Urk. Deze gebieden vormen ook de oudere bebouwing van Urk, inclusief het historisch en recreatief belangrijke centrum. Het overgrote deel van de bebouwde kom van Urk is echter gelegen naast het eiland, in de polder. Daar zijn de nieuwe woongebieden, een 'Centraal park' en de bedrijfsterreinen gelegen. Daar waar het eiland in de polder overgaat, is nog steeds een relatief onbebouwde zone aanwezig waar op sommige plekken het onderscheid tussen het eiland en de polder zichtbaar en voelbaar is.

Oude Dorp en Haven

Omschrijving en uitgangspunten

Het oude dorp is gelegen op het voormalige eiland en vormt de historische kern van Urk. De ligging ten opzichte van de havens, het IJsselmeer en de huisvesting van belangrijke historische gebouwen vormt de belangrijkste basis voor de karakteristiek van Oud-Urk.

Het Oude Dorp en de haven zijn van grote cultuur historische waarde en zijn het visite kaartje van de Gemeente Urk. Dit moet mede in de openbare ruimte tot zijn recht komen en waar kan versterkt worden door het gebruik van traditionele materialen zowel in vorm, kleur als in afwerking.

Binnen en aansluitend aan de historische kern van Urk bevinden zich winkels. De historische kern kenmerkt zich door smalle straten en karakteristieke bebouwing waardoor Oud-Urk ook bij toeristen in trek is. De verschillen in verblijfsgebied en verkeersgebied komen ondermeer terug door het wel of niet toepassen van hoogteverschillen en kleuren van materialen.

De havens bestaan uit een deel recreatie en pleziervaart en een deel werkhaven. Dit leidt tot een levendig gebied waarin werken en recreëren in elkaar overloopt. De huidige inrichting in dit gebied is niet consistent en bestaat uit oude en nieuwe materialen (traditioneel en modern). De wens is om meer aansluiting te zoeken bij het oude dorp. Tevens is er de wens met de inrichting aan te sluiten bij de openbare ruimte van de nieuwe ontwikkelingen voor het haven terrein. Deze zijn echter nog niet bekend. Hier ligt nog een ontwerp opgave.



Materialen OUDE DORP

Bestrating:

Rijbaan:	straatbakstenen, standaard dikformaat, kleur rood / rood bruin (aansluitend op bestaand materiaal), klasse A4-12
Parkeervak:	straatbakstenen, standaard dikformaat, kleur rood / rood bruin (aansluitend op bestaand materiaal), klasse A4-12
Parkeervak afscheiding:	natuurstenen rand, Portugees graniet, licht grijs, sortering 9/11
Trottoir:	straatbakstenen, standaard waalformaat, kleur rood / rood bruin (aansluitend op bestaand materiaal), klasse A4-12
Looproute:	straatbakstenen, standaard dikformaat, kleur geel (aansluitend op bestaand materiaal), klasse A4-12

Kantopsluiting:

Rijbaan:	trottoirband 13/15x25 cm, structuur deklaag zwart.
Fietspaden:	opsluitband 10/20 cm, kleur grijs
Trottoir:	opsluitband 6/20 cm, kleur grijs
Inritten:	inritblokken 45x50x20, structuur deklaag zwart. Indien onvoldoende ruimte een verlaagde band toepassen.

Kolken:

Straatkolken:	TBS-STR 9736
Trottoirkolken:	TBS-TRK 4717

Meubilair:

Paaltjes:	Betonnen Urkerpaal.
Banken:	Stalen zitbank, Falco perfo met rugleuning, kleur RAL 6009
Prullenbakken:	Bammens prullenbak Capitole RAL 6009, incl. verzinkte staander
Fietsrekken:	Rijwielrek Falco Ideaal, enkelzijdig (6 pts, 2,25 m h.o.h.), kleur RAL 6009
Bloembakken:	Zoveel mogelijk aanpassen aan gebruikte materialen in het gebied. Dus in principe geen betonmaterialen
OV:	klassiek gietaluminium 1mh 4m type: Antieko, armatuur Oude Gracht
Toeristische bewegwijzering :	Meerpalen met witte kop
Straatnaamborden:	klassieke stijl

Oude Dorp



Klassieke straatnaamborden



Divers straatmeubilair
Bank, afvalbak, boombescherming



Toeristische bewegwijzering



Langsparkeren - Detail 7



Algemeen straatbeeld Oude Dorp met hoogteverschil trottoir
Rijbaan, trottoirs, plateau, parkeren, openbare verlichting, afzetpalen.



Algemeen straatbeeld Oude Dorp met hoogteverschil trottoir
Rijbaan, trottoirs, plateau, parkeren, openbare verlichting, afzetpalen



Looproute door Oude Dorp

Haven



Huidig versnipperd beeld haventerrein
De wens is om het beeld meer te laten aansluiten op het Oude Dorp
Dit afstemmen met nieuwe ontwikkelingen in het gebied



Huidig versnipperd beeld haventerrein
De wens is om het beeld meer te laten aansluiten op het Oude Dorp
Dit afstemmen met nieuwe ontwikkelingen in het gebied



Het gewenste beeld voor de recreatie havens,
Voldoet deze inrichting ook voor de werkhavens?



Wonen tot 2000

Omschrijving en uitgangspunten

Dit betreft de naoorlogse uitbreidingswijken buiten het Oude Dorp van de Flatten t/m de Natuurwijk en alles wat er tussenligt. Deze wijken hebben voornamelijk een woonfunctie met daarnaast 3 winkelcentra (Hofstee, Pyramideweg en Urkerhard) en openbare voorzieningen (zoals scholen, kerken en openbare gebouwen). De bebouwing binnen dit gebied dateert van de jaren 50 tot eind jaren 90.

Deels zijn deze gebieden gelegen op het oorspronkelijke eiland, deels liggen deze ernaast, op het nieuwe land. Dit gebied bevat een grote verscheidenheid aan bebouwing (architectuur) en wijken (verschillen in woning typologieën en de sociale opbouw). Door die verscheidenheid wordt de samenhang gevonden in de inrichting van de openbare ruimte en het gebruik van materialen. Omdat deze samenhang reeds deels aanwezig is, is het wenselijk dit in de toekomst ook zo te behouden. Derhalve zijn deze wijken in één gebied ingedeeld.

Als zichtbaar terugkomend thema in deze wijken worden in dit gebied de kruisingen geaccentueerd door daar een ander materiaal toe te passen dan in de rijbaan. De contouren van het oude eiland zijn momenteel nog herkenbaar aan het palenscherm dat de contouren van het oude eiland weergeeft.



Materialen

Bestrating:

Rijbaan:	b.s.s. 21,1 x 10,5cm, kleur heide voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm
Parkeervak:	b.s.s. 21,1 x 10,5cm, kleur zwart voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm
Verhoogde kruisingsvlakken:	straatbaksteen Bylandt Terra Nova A4-12 8 cm.
Trottoir:	betontegels 30x30x4,5 cm, kleur grijs
Trottoirs t.p.v. inritten:	betontegels 30x30x6,0 cm, kleur grijs
Fietspaden langs rijbaan:	b.s.s. 21,1x10,5x cm, kleur rood voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm
Vrijliggende fietspaden:	dubbelklinker 21 x 21 cm, kleur rood voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm of tegel 30 x 30 x 6 cm kleur rood voorzien van minerale toplaag (kleurvast).
Fietspaden asfalt:	onderlaag AC 22 base laagdikte 80 mm, deklaag SMA-NL 11A 70/100 met 1,5% oxyde rood en 6,4 % zwarte bitumen, tillred, verkeersklasse, 3 laagdikte 40 mm.
Markering elementverh.:	b.s.s. 21,1 x 10,5 cm, kleur wit voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm

Kantopsluiting:

Rijbaan:	trottoirband 13/15x25 cm, kleur grijs
Fietspaden:	opsluitband 10/20 cm, kleur grijs
Trottoir:	opsluitband 6/20 cm, kleur grijs
Inritten:	invaliden-inritblokken 75x50x20, kleur grijs. Indien trottoir niet breed genoeg voor het toepassen van invalide inritblokken dan verlaagde band toepassen.

Kolken:

Straatkolken:	TBS-STR 9736
Trottoirkolken:	TBS-TRK 4717

Meubilair:

Paaltjes:	Velopa VAP diamond, 14,5 x 14,5 cm lang 1,00 m, gerecycled kunststof (zwart), twee reflecterende banden (rood/wit) verdiept aangebracht.
Banken:	Stalen zitbank, Falco perfo met rugleuning, kleur RAL 6009
Prullenbakken:	Bammens prullenbak Capitole RAL 6009, incl. verzinkte staander
Fietsrekken:	Rijwielrek Falco Ideaal, enkelzijdig (6 pts, 2,25 m h.o.h.), kleur RAL 6009
OV:	Stalen lichtmast 1mh 6m bij vervanging armatuur PLL36-dim toepassen. Op pleinen en plantsoenen ten zuiden van Rotholm paaltop 1mh 4m, kegel, PLL en bij vervanging naar LED

Wonen tot 2000



Palenscherf geeft het oude eiland weer



toepassen als afzethekje of fietssluis



Algemeen straatbeeld wonen voor 2000
Rijbaan, parkeren, trottoir, inrit



Verhoogd plateau
Bestrating in afwijkende kleur en materiaal uitvoeren



Detail 6 trottoir
Aan beide kanten een strek toepassen



Detail 6 bochtoplossing trottoir
Drie strekken b.s.s. langs band

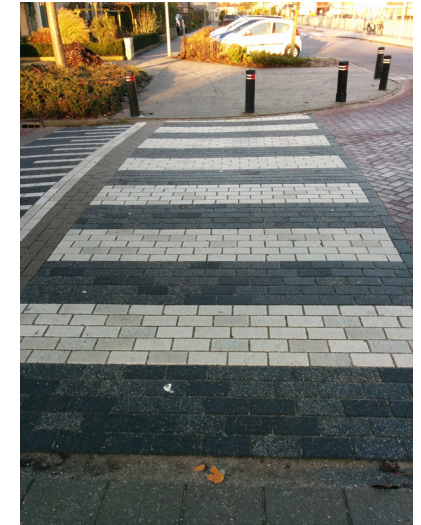
Wonen tot 2000



Kosparkeren
Detail 2



Langsparkeren met inrit
Detail 1 (zonder inrit)



Voetgangsoverstreek (zebra)



Algemeen straatbeeld wonen voor 2000
Rijbaan, parkeren, trottoir, inrit



Wonen voor 2000
In een relatief nieuwe wijk

Wonen na 2000 Polderwijk, Zeewijk en Oranjewijk

Omschrijving en uitgangspunten

Dit zijn de laatste uitbreidingswijken van Urk, de Polderwijk en Zeewijk. De Oranjewijk komt daar later bij. De Polderwijk is ruim opgezet, heeft een groen openbaar middengebied en is omringd door watersingels. De openbare ruimte heeft een hoogwaardige uitstraling door de gebruikte materialen en toepassing van verkeers- en fietsbruggen. Het noordelijke deel van deze wijk is bestemd voor openbare voorzieningen (scholen, kerken, sporthal, etc)

De Zeewijk heeft een meer stedelijk karakter dan de Polderwijk. De wijk heeft volledig een woonfunctie en het groen is grotendeels bestemd voor speelvoorzieningen. De gebruikte materialen in de openbare ruimte geven de wijk een fris karakter.

De Oranjewijk is een woonwijk in ontwikkeling. De inrichting zal grotendeels overeenkomen met de Zeewijk. In de rijbaan wordt een waterpasserende verharding toegepast en de kruisingen worden waar nodig geaccentueerd door toepassing van plateaus (uitgevoerd zoals wonen voor 2000).



Materialen POLDERWIJK

Bestrating:

Rijbaan:	straatbakstenen, standaard keiformaat, kleur rood / rood bruin (aansluitend op bestaand materiaal), klasse A4-12
Parkeervak:	b.s.s. 21,1 x 10,5cm, kleur zwart voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm
Trottoir:	betontegels 30x30x4,5 cm, kleur grijs
Trottoirs t.p.v. inritten:	b.s.s. waalformaat, kleur heide, 80 mm
Markering elementverh.:	b.s.s. 21,1 x 10,5 cm, kleur wit voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm
Vrijliggende fietspaden:	dubbelklinker 21 x 21 cm, kleur rood voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm of tegel 30 x 30 x 6 cm kleur rood voorzien van minerale toplaag (kleurvast).
Fietspaden asfalt:	onderlaag AC 22 base laagdikte 80 mm, deklaag SMA-NL 11A 70/100 met 1,5% oxyde rood en 6,4 % zwarte bitumen, tillred, verkeersklasse, 3 laagdikte 40 mm.

Kantopsluiting:

Rijbaan:	trottoirband 13/15x25 cm, kleur grijs
Fietspaden:	opsluitband 10/20 cm, kleur grijs
Trottoir:	opsluitband 6/20 cm, kleur grijs
Inritten:	invaliden-inritblokken 45x50x20, kleur grijs

Kolken:

Straatkolken:	TBS-STR 9736
Trottoirkolken:	TBS-TRK 4717

Meubilair:

Paaltjes:	Velopa VAP diamond, 14,5 x 14,5 cm lang 1,00 m, gerecycled kunststof (zwart), twee reflecterende banden (rood/wit) verdiept aangebracht.
Banken:	Stalen zitbank, Falco perfo met rugleuning, kleur RAL 5010 blauw
Prullenbakken:	Bammens prullenbak Capitole Kleur RAL 5010 blauw, incl. verzinkte staander
Fietsrekken:	Rijwielrek Falco Ideaal, enkelzijdig (6 pts, 2,25 m h.o.h.), kleur RAL 5010 blauw



Algemeen straatbeeld van de Polderwijk
Plateau, Rijbaan gebakken klinkers kf, afzetpalen

Polderwijk



Fietspad Kop Polderwijk



Langs- en kopsparkeeren (Detail 1 en 2)
Toepassen inritblokken



Langsparkeren met inrit
Wf toepassen in trottoir t.p.v. inrit



Langsparkeren met inrit
Wf toepassen in trottoir t.p.v. inrit



Asfaltpad in doorlopende groenstrook door de
Polderwijk
In afwijking van de rest van Urk is het meubilair blauw

Materialen ZEEWIJK

Bestrating:

Rijbaan:	b.s.s. standaard dikformaat, 80 mm, type: Nostalgica, kleur: Via Cassia (bruin/rood)
Parkeervak:	b.s.s. standaard dikformaat, 80 mm, type: Nostalgica, kleur: Via Domitia (zwart)
Parkeervak omranding:	b.s.s. standaard dikformaat, 80 mm, type: Nostalgica, kleur: Via Appia (geel)
Trottoir:	betontegels 42,2 x 21 x 8 cm, kleur grijs
Vrijliggende fietspaden:	dubbelklinker 21 x 21 cm, kleur rood voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm of tegel 30 x 30 x 6 cm kleur rood voorzien van minerale toplaag (kleurvast).

Kantopsluiting:

Rijbaan:	trottoirband 5/20x25 cm, kleur grijs
Fietspaden:	opsluitband 10/20 cm, kleur grijs
Trottoir:	opsluitband 6/20 cm, kleur grijs

Kolken:

Straatkolken:	TBS-STR 9736
Trottoirkolken:	TBS-TRK 2020

Meubilair:

Paaltjes:	Velopa VAP diamond, 14,5 x 14,5 cm lang 1,00 m, gerecycled kunststof (zwart), twee reflecterende banden (rood/wit) verdiept aangebracht.
Banken:	Stalen zitbank, Falco perfo met rugleuning, kleur RAL 6009
Prullenbakken:	Bammens prullenbak Capitole RAL 6009, incl. verzinkte staander
Fietsrekken:	Rijwielrek Falco Ideaal, enkelzijdig (6 pts, 2,25 m h.o.h.), kleur RAL 6009



Trottoir
Uitgevoerd met betontegels 42,2 x 21 x 8 en
5/20 trottoirband



Attentieverhogende kruisingsvlakken
Uitvoeren in cirkelpatroon, niet handhaven bij groot onderhoud. Dan cirkels
vervangen door plateaus(uitgevoerd zoals wonen voor 2000)



Detail fietsrekken

Zeewijk



Algemeen straatbeeld Zeewijk
In nieuwe situaties kunststof afzetzpalen gebruiken



Kopspareren
Detail 4

Zeewijk



Rijbaan, langsparkeren gecombineerd met
inrit naar erven
5/20 trottoirband toepassen waardoor geen
inritblokken nodig zijn
Zie ook detail 3



Algemeen straatbeeld Zeewijk
In nieuwe situaties kunststof afzetpalen gebruiken

Werken Lemsterhoek, Kamperhoek & Zwolsehoek

Omschrijving en uitgangspunten

Dit gebied bevat alle bedrijventerreinen van Urk. Op Urk is sprake van een sterke scheiding tussen wonen en werken. Slechts op beperkte schaal komt wonen en werken op de bedrijventerreinen voor. Op de Lemsterhoek na, zijn alle bedrijventerreinen aan de zuidkant van de Urkervaart gesitueerd waardoor die functionele scheiding ook fysiek aanwezig is.

De inrichting van de bedrijventerreinen en het gebruik van de materialen van Lemsterhoek tot Zwolsehoek fase 5 komt grotendeels overeen of is wenselijk dat die overeen komt. De ruimtelijke inrichting is in de loop van de tijd aangepast. Er is sprake van een duidelijker geaccentueerde hoofdontsluiting door het toepassen van afwijkende wegprofielen en het parkeren is zoveel mogelijk verschoven van parkeren in de openbare ruimte naar parkeren op eigen terrein.



Materialen Werken

Bestrating:

Rijbaan:	b.s.s. 21,1 x 10,5cm, kleur heide, 80 mm
Parkeervak:	b.s.s. 21,1 x 10,5cm, kleur zwart, 80 mm
Trottoir:	betontegels 30x30x4,5 cm, kleur grijs
Trottoirs t.p.v. inritten:	betontegels 30x30x6,0 cm, kleur grijs
Fietspaden langs rijbaan:	b.s.s. 21,1x10,5x cm, kleur rood voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm
Vrijliggende fietspaden:	dubbelklinker 21 x 21 cm, kleur rood voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm of tegel 30 x 30 x 6 cm kleur rood voorzien van minerale toplaag (kleurvast).
Markering elementverh.:	b.s.s. 21,1 x 10,5 cm, kleur wit voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm
Fietspaden asfalt:	onderlaag AC 22 base laagdikte 80 mm, deklaag SMA-NL 11A 70/100 met 1,5% oxyde rood en 6,4 % zwarte bitumen, tillred, verkeersklasse, 3 laagdikte 40 mm.

Kantopsluiting:

Rijbaan:	trottoirband 18/20x25 cm, kleur grijs
Fietspaden:	opsluitband 10/20 cm, kleur grijs
Trottoir:	opsluitband 6/20 cm, kleur grijs
Inritten:	invaliden-inritblokken 75x50x20, kleur grijs

Kolken:

Straatkolken:	TBS-STR 9736
Trottoirkolken:	TBS-TRK 4717

Meubilair:

Paaltjes:	Velopa VAP diamond, 14,5 x 14,5 cm lang 1,00 m, gerecycled kunststof (zwart), twee reflecterende banden (rood/wit) verdiept aangebracht.
Banken:	Stalen zitbank, Falco perfo met rugleuning, kleur RAL 6009
Prullenbakken:	Bammens prullenbak Capitole RAL 6009, incl. verzinkte staander
Fietsrekken:	Rijwielrek Falco Ideaal, enkelzijdig (6 pts, 2,25 m h.o.h.), kleur RAL 6009

Werken



Standaard rijbaan op bedrijventerrein



Rijbaan, kruising bedrijventerrein, bochtbescherming.



Asfalt fietspad t.h.v. Zwolsebrug



Inritten bedrijven

Thema verkeersstructuur

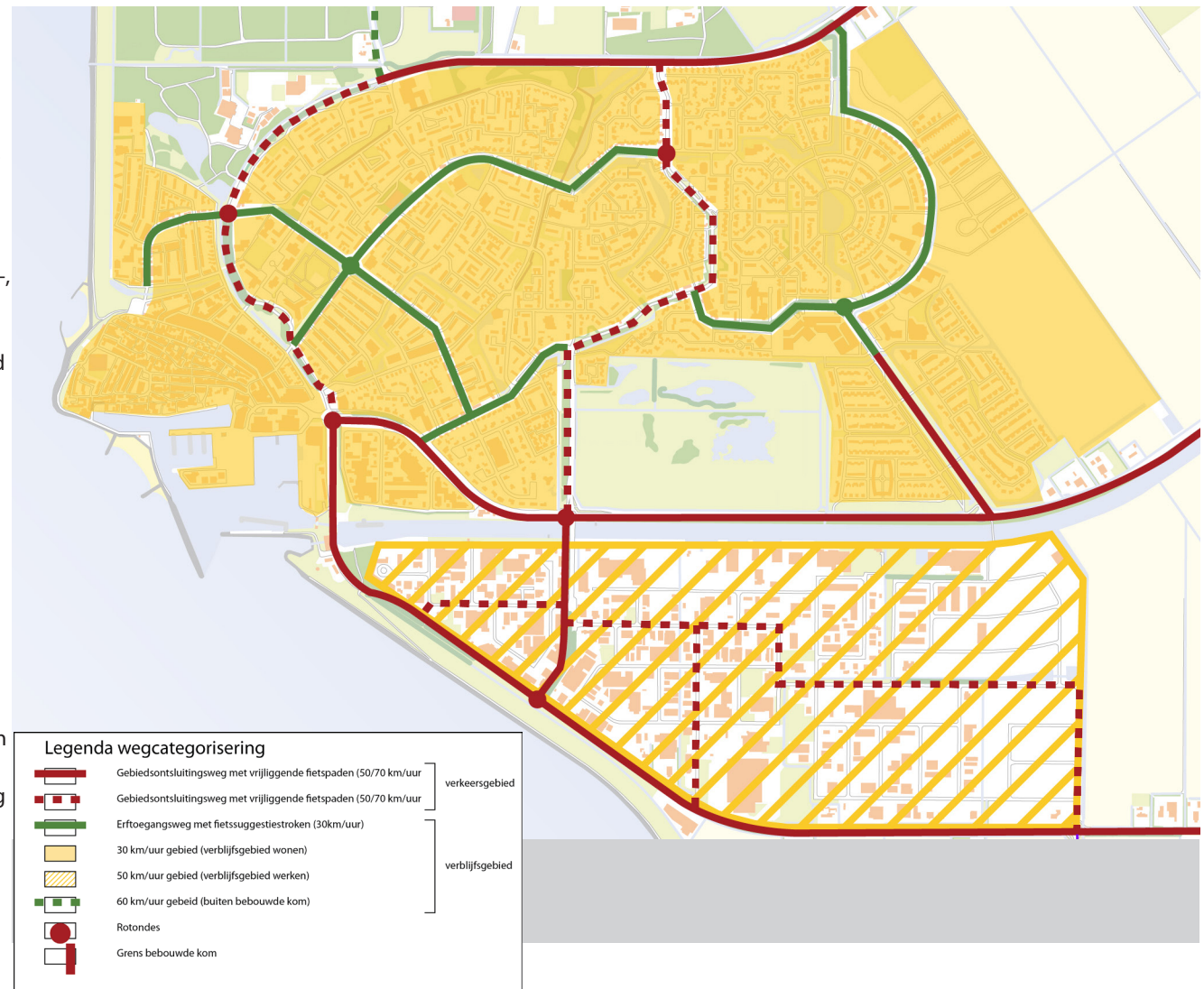
Verkeers- en verblijfsgebied (wegcategorisering)

De wegenstructuur vormt de begrenzing van de verschillende aangegeven gebieden. De wegen vormen een "gebiedsoverstijgende" structuur. De wegen op Urk zijn volgens het "Duurzaam Veilig" principe van het CROW ingedeeld in een aantal categorieën. Deze wegenindeling staat op de afbeelding rechts weergegeven. De hoofdwegen staan hierop in het rood ingetekend. Deze (gebiedsontsluitings) wegen vormen het verkeersgebied en hebben een stroomfunctie waarbij vlotte afwikkeling van het auto-, vracht-, en het busverkeer voorop staat. De overige (erfontsluitings) wegen betreffen de groene wegen en de wegen in de geel gearceerde gebieden. Deze wegen vormen het verblijfsgebied waarbij het veilig afwikkelen van het fietsverkeer en voetgangers en het verblijven voorop staan. De groen gemarkeerde wegen hebben tevens een buurtontsluitende functie.

Weginrichting en materialen

De categorisering van de wegen is de basis voor de toe te passen weginrichting en dito materialen bij reconstructies en nieuw aan te leggen wegen. Zo heeft een hoofdweg een compleet andere inrichting en ander materiaalengebruik dan een woonstraat. De inrichtingseisen en -oplossingen van de verschillende type wegen zijn eenduidig vastgelegd in de landelijke leidraad van het CROW. Lokaal is bij de toe te passen materialen meer onderscheid mogelijk.

Bij de getoonde foto's van de verkeersstructuur is een verdeling gemaakt in verkeers- en verblijfsgebied en is per categorie een korte beschrijving gemaakt van de op Urk toegepaste inrichting met bijbehorende materialen.





70km/h



50km/h

Rood doorgetrokken

Gebiedsontsluitingsweg 50 km/h (plaatselijk 70 km/h)

Uitvoeren in asfalt met vrijliggende fietspaden.
 Geen woningen direct ontsluiten op dit type weg
 (Beeld Urkerweg). Wegbreedte > of gelijk 7m. Doorgetrokken dubbele
 asmarkering en onderbroken kantmarkering toepassen. (Voorkeur)oplossingen
 kruispunten zijn rotondes (vrijliggende fietspaden), (overrijdbare) middengeleiders,
 rijbaanuitbuigingen, asverspringingen. Geen verticale snelheidsremmende
 maatregelen toepassen. Bushaltes (beton) buiten de rijbaan. Niet parkeren naast
 of op de rijbaan. Afwatering hemelwater bij voorkeur via de bermen naar naast
 gelegen openwater. Indien noodzakelijk banden (18/20 x 25) toepassen met goten
 of kolken.
 Openbare verlichting: stalen lichtmast 1mh. 7m¹ (bij vervanging naar LED-dim)



Rood onderbroken

Gebiedsontsluitingsweg 50 km/h

Uitvoeren in asfalt met rode fietssuggestiestroken (1,50 meter) en banden
 18/20 x 25. Bij voorkeur geen (extra) woningen/wegen ontsluiten op dit type
 weg (Beeld Singel). Wegbreedte > of gelijk 7,0 m. Geen asmarkering toepassen.
 (Voorkeur)oplossingen kruispunten zijn rotondes (fietsers op rotonde),
 middengeleiders, rijbaanuitbuigingen en asverspringingen. Geen verticale
 snelheidsremmende maatregelen toepassen. Bushaltes (beton) buiten de
 rijbaan. Niet parkeren op de rijbaan en bij voorkeur ook niet naast de rijbaan.
 Afwatering hemelwater bij voorkeur via banden (18/20 x 25) met goten of
 (desnoods) kolken.
 Openbare verlichting: stalen lichtmast 1mh. 7m¹ (bij vervanging naar LED-dim).
 Bedrijventerrein 1mh. 8m¹ PLL55-dim



Geel vol

30 km/h gebied wonen

Uitvoeren in kleurvaste elementenverharding (inrichting conform kwaliteitseisen per gebied). Wegbreedte 5,0 - 6,0 m. (Voorkeur) kruispuntoplossingen zijn verhoogde kruispunten, punaises, inritconstructies. Bushaltes op de rijbaan. Parkeren op en naast de rijbaan. Afwatering hemelwater via (verlaagde) banden, goten of kolken. Openbare verlichting: stalen lichtmast 1mh 6m¹ (bij vervanging armatuur PLL36-dim. Oude Dorp klassiek gietaluminium 1mh 4m¹, armatuur OGR klassiek (LED en conventioneel), pleinen, plantsoen en woonwijk ten zuiden van Rotholm paaltop 1mh 4m¹, kegel, PLL en bij vervanging naar LED)



Geel gestreept

50 km/h gebied bedrijventerrein

Uitvoeren in (gefundeerde) elementenverharding (heidepaars niet kleurvast) en banden 18/20 x25. Wegbreedte 8,0 m. Geen verhoogde kruispunten of andersoortige snelheidsremmende maatregelen. Bushaltes op de rijbaan. Parkeren op eigen terrein of naast de rijbaan. Afwatering hemelwater via verlaagde banden, goten of kolken. Openbare verlichting: stalen lichtmast 1mh 8m¹ (bij vervanging armatuur PLL55-dim, in nabije toekomst naar LED-dim).



Groen onderbroken

Erftoegangsweg 60 km/h

Uitvoeren in asfalt. (Beeld Vormtweg). Wegbreedte > of gelijk 4,5 m. Geen asmarkering maar onderbroken kantmarkering toepassen. (Voorkeur) kruispuntoplossingen zijn plateaus, wegversmallingen. Niet parkeren naast of op de rijbaan. Afwatering hemelwater bij voorkeur via de bermen naar naast gelegen openwater.
Openbare verlichting: stalen lichtmast 1m x 7m! (bij vervanging armatuur naar LED-dim)



Groen doorgetrokken

Erftoegangsweg 30 km/h

Uitvoeren in (gefundeerde) kleurvaste elementenverharding met rode fietsuggestietroken (1,50 meter) en banden 13/15 x 25 (beeld Lange Dam). Wegbreedte 7,0 m. Geen asmarkering toepassen. (Voorkeur) oplossingen kruispunten zijn verhoogde kruispunten (wordt nader uitgewerkt), inritconstructies en wegversmallingen. Bushaltes op de rijbaan. Niet parkeren op maar naast de rijbaan. Afwatering hemelwater bij voorkeur via banden met goten of kolken.
Openbare verlichting: stalen lichtmast 1m x 7m! (bij vervanging westzijde Vlaak PLL 55-dim, bij vervanging oostzijde Vlaak LED-dim)

Thema water

Omschrijving en uitgangspunten

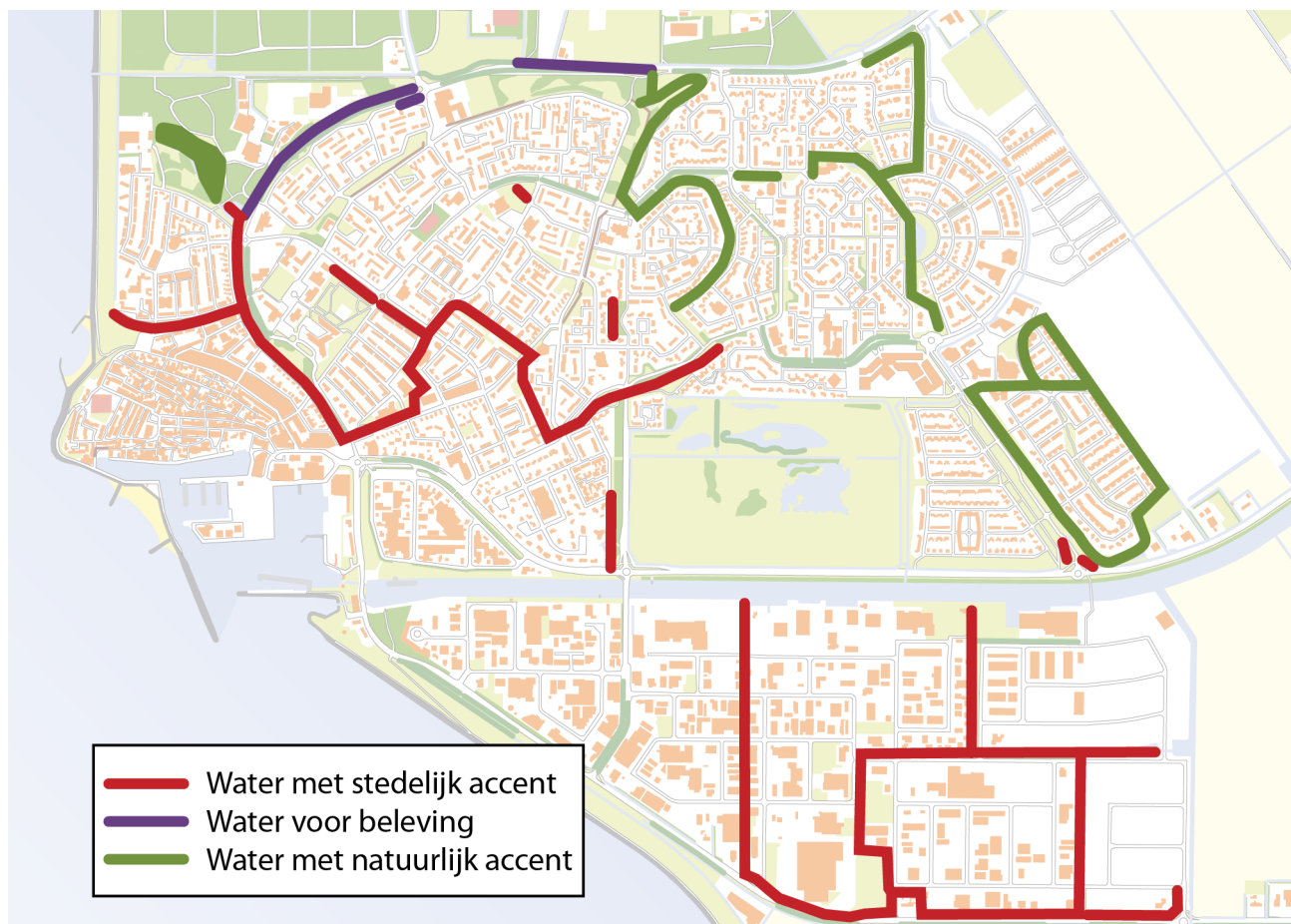
Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan de watergangen met een waterhuishoudkundig belang. In stedelijk gebied zijn dit de watergangen met de volgende kenmerken:

- altijd watervoerend;
- waterpeil is streefpeil;
- vervult rol in de waterafvoer, aan en -doorvoer, berging en ecologie.

De gemeente Urk is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de minder "belangrijke" watergangen (bijvoorbeeld wegsloten).

In het waterplan Urk is het watersysteem functioneel ingedeeld en niet op watertypen. Een dergelijke categorieëndeeling is echter wel gewenst. Dit om rekening te houden met gebruiksfuncties als natuur en recreatie en herinrichtingsplannen. Onderstaande categorisering is als uitgangspunt toegepast voor het beheer en onderhoud:

- Stedelijk Water - natuurlijk accent
- Stedelijk Water - stedelijk accent
- Water voor Beleving





Stedelijk water - stedelijk accent

Ongeveer 7 kilometer van het stedelijk water in de gemeente Urk is aangewezen als stedelijk water stedelijk accent.

De stedelijke omgeving heeft een direct effect op deze wateren. De wateren zijn strak en cultuurtechnisch ingericht (beschoeiingen en gazon) en er is weinig ruimte aanwezig om een natuurlijke inrichting mogelijk te maken.



Stedelijk water - natuurlijk accent

Ongeveer 5 kilometer van het stedelijk water in de gemeente Urk is aangewezen als Stedelijk Water - natuurlijk accent. Deze wateren hebben weinig ruimte voor een natuurlijke inrichting, maar waar de ruimte aanwezig is, wordt die wel benut.



Water voor beleving

Deze wateren zijn meer ingericht om het water te 'belevén', om ervan te genieten. Zitjes, steigers en wandelpaden maken de omgeving aantrekkelijk om te recreëren (speelbos). Deze wateren zijn indien mogelijk uitgerust met eenzijdig aanwezige natuurvriendelijke oevers.

Dit watertype omvat de waterplanfuncties Wonen Hoog en Water voor Beleving, wat vooral in het noordelijk deel van Urk een plek heeft.

Ongeveer 1 kilometer van het stedelijk water in de gemeente Urk is aangewezen als Water voor Beleving



Stalen brug met composiet dek



Stuwen

Deze zijn/komen in beheer en onderhoud bij het waterschap ZZL. de 'kleine'stuwen worden uitgevoerd in hardhout, de grote in staal (constructieve overwegingen doorslaggevend



Multiplate duiker in dam afwerken met betonnen oeverbescherming



Zware beschoeiingen

Deze zijn/komen in beheer- en onderhoud bij particulieren en incidenteel bij gemeente Urk. Toegepaste materialen de standaard van Zuiderzeeland; combiplanken verwerkt in een paalschot/schot constructie.



Uitstroomvoorziening riolering

Deze zijn/komen in beheer en onderhoud bij gemeente Urk. Standaard model is de Haner ET eindbuis



Lichte beschoeiingen

Deze zijn in beheer- en onderhoud bij het waterschap ZZZL. Toegepaste materialen betreffen de houten standaard van Waterschap Zuiderzeeland.

Thema groen

Het hoofdstuk groen moet nog verder uitgewerkt worden. In 2015-2016 wordt het beleidsplan groen geschreven daaruit volgt ook de inhoud voor het kwaliteitshandboek. Hierin wordt ondermeer beschreven hoe het groen vorm moet krijgen langs de verschillende categorieën wegen en gebieden.

Thema riolering

Het Urker rioleringsstelsel kent een mooie uitdaging. Als gevolg van het verval in hoogte van ca. 15 meter tussen het oude eiland en de Urkervaart en de zettingsgevoeligheid van de ondergrond zijn standaard oplossingen vaak niet toereikend. Veelal moet er gezocht worden naar maatwerk. Via het gemeentelijk rioleringsstelsel wordt het ingezamelde afvalwater en een gedeelte van het regenwater getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Tollebeek. Om dit te bereiken beschikt de gemeente over de volgende voorzieningen.

- Totale lengte vrijverval riolering 111 km
- Gemengd riool 41 km
- Vuilwater riool 31 km
- Hemelwater riool 39 km (waarvan 5km IT)
- Totaal aantal putten: 3075 stuks.
- Totaal aantal kolken: 7700 stuks
- Lengte druk- / persriool: 7,5 km
- Aantal externe overstorten: 16 stuks.
- Bergbezinkbassins: 3 stuks
- Grote gemalen: 15 stuks
- Pompputten en kleine gemalen: 9 stuks.

Op Urk kennen we verschillende rioolssystemen als gevolg van de periode van aanleg. De oudere delen zijn gemengde systemen waarbij regenwater en afvalwater gecombineerd afgevoerd worden. In de wijken vanaf de jaren tachtig zijn verschillende systemen toegepast waarbij het regenwater gescheiden van het vuilwater wordt ingezameld.

Bij nieuwe ontwikkelingen, dan wel herontwikkeling van bestaande gebieden, is de insteek om het regenwater niet te mengen met het afvalwater. Per ontwikkeling wordt gekeken naar de meest optimale oplossing, waarbij rekening wordt gehouden met een robuust systeem. Foutieve aansluitingen moeten worden voorkomen.

Om dit onderscheid in gebieden ook visueel zichtbaar te maken is er in dit kwaliteitshandboek onderscheid gemaakt tussen gemengde systemen en afgekoppelde systemen door middel van materiaal keuze. Bij afgekoppelde systemen wordt gebruik gemaakt van het waaier motief (dit is op dit moment nog niet overal het geval).

Zoals in de eerste alinea wordt aangegeven heeft de gemeente Urk plaatselijk te maken met zeer zettingsgevoelige ondergrond. Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren wordt op Urk het riool aangelegd op basis van het principe van "evenwichtsneutrale constructie". Dit houdt in dat de maatregelen die getroffen worden geen extra druk op de ondergrond mag opleveren. Dit houdt in dat veelal gewerkt wordt met lichte ophoogmaterialen als Yalibims, Flugzand of Lava. Tevens wordt gebruik gemaakt van kunststofbuizen ipv betonbuizen. Voor de huis en kolkaansluitingen worden hulpstukken met zettingsmoffen toegepast.



Gemaal

Gemalen moeten voldoen aan het pve gemalen.



Afkoppelen wegen

Bij wegen naast watergangen. Plaatselijk verlaagde trottoirband in combinatie met betonnen goot voor afvoer richting watergang.



Afkoppelen woningen

Door middel van oppervlak afvoer; voorkomt foutieve aansluitingen en scheelt extra aansluiting in de ondergrond. Afkoppeling voorzien van afkoppelblok en smalgootje



Inspectieputten RWA-HWA

Putranden toepassen met opschrift RW. Bij voorkeur merk TBS



Inspectieputten DWA

Putranden toepassen met opschrift VW. Bij voorkeur merk TBS



Trottoirkolken

TBS-TRK 4717



Straatkolk
BS-STR 9736

Indien mogelijk werken met trottoirkolken.
Alleen toepassen in molgoten



Molgoot

De standaard molgoot bestaat uit 5 strekken



Trottoirkolken (zeewijk)
TBS-TRK 2020



Waaiermotief

In gebieden waar afgekoppeld wordt of een gescheiden stelsel is, worden trottoir- of straatkolken toegepast met waaiermotief



Huisaansluitingen

Om duidelijkheid te hebben ten aanzien van het type buis wordt de volgende standaard gebruikt: Gemengd stelsel - grijze buis, DWA stelsel - bruine buis, HWA stelsel - groene buis. Materiaal PVC

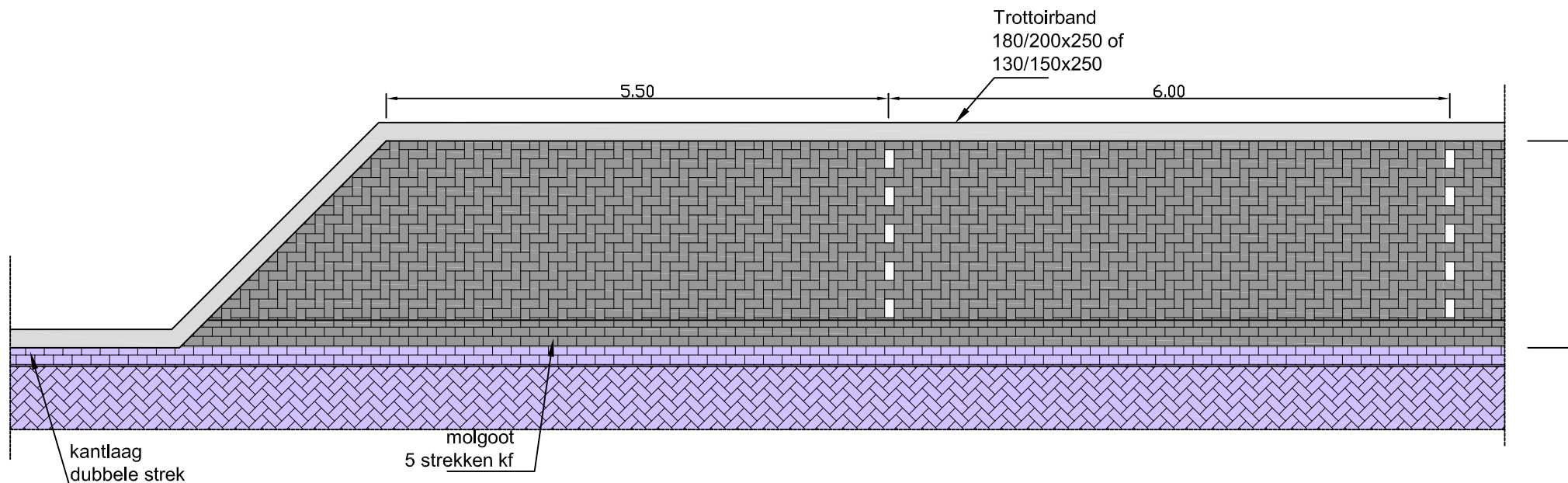


Hoofdriool en putten

Bij zetting op uitleggebied heeft PP-ribbelbuis de voorkeur in combinatie een evenwichtsneutrale oplossing. Voor transport riolen met grote diameter kan beton overwogen worden. Dit aspect blijft maatwerk.

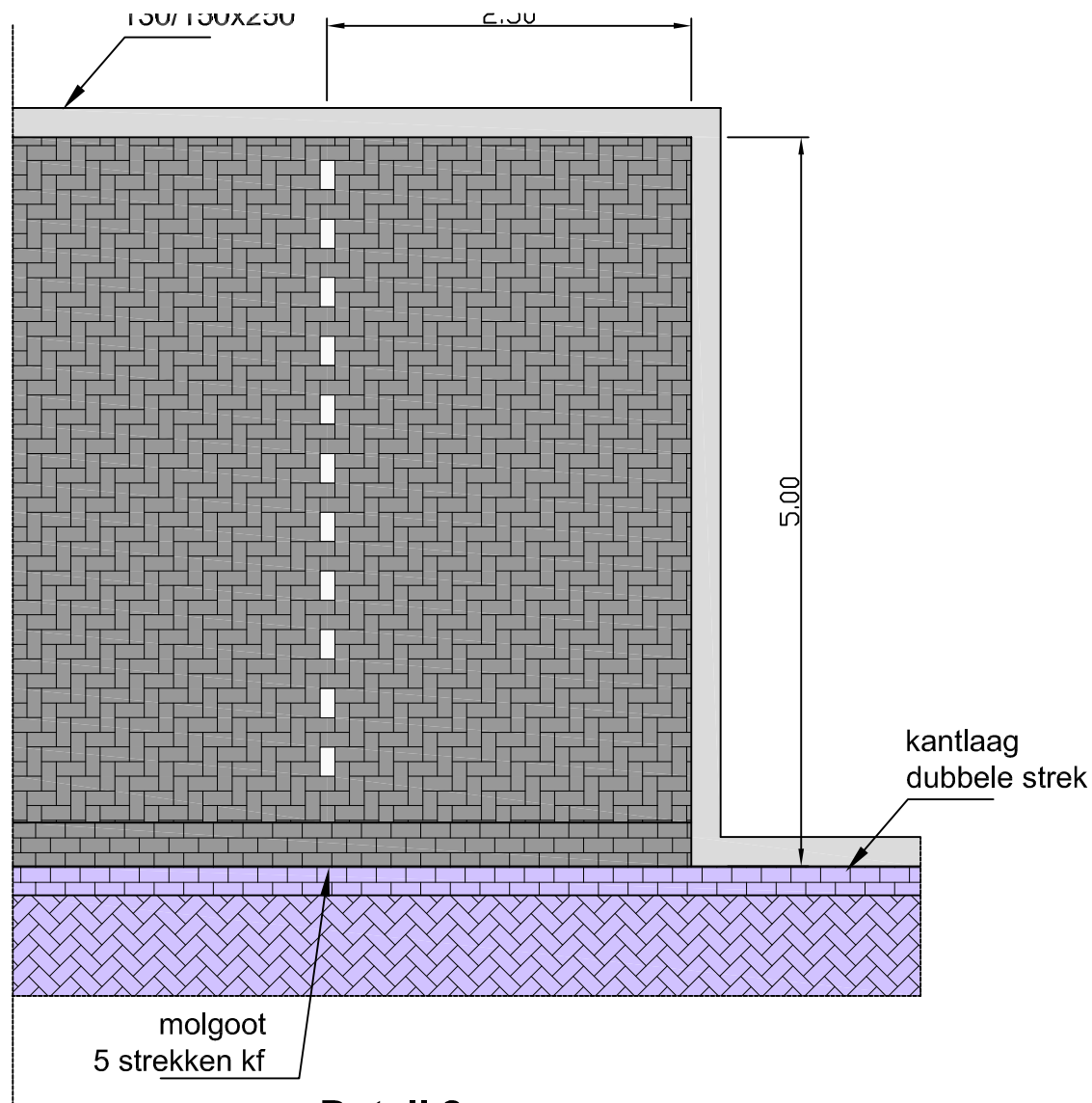
Bijlage details

detail 1



Detail 1
Wonen voor 2000, Polderwijk en Werken
Langsparkeren / molgoot / kantlaag

detail 2

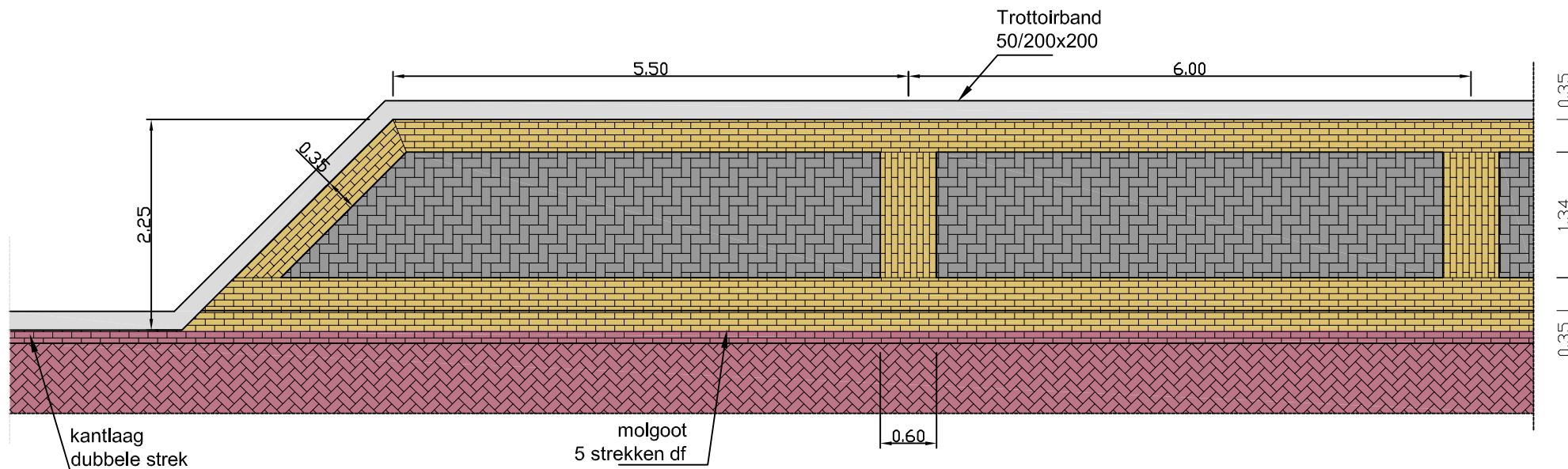


Detail 2

Wonen voor 2000, Polderwijk en Werken

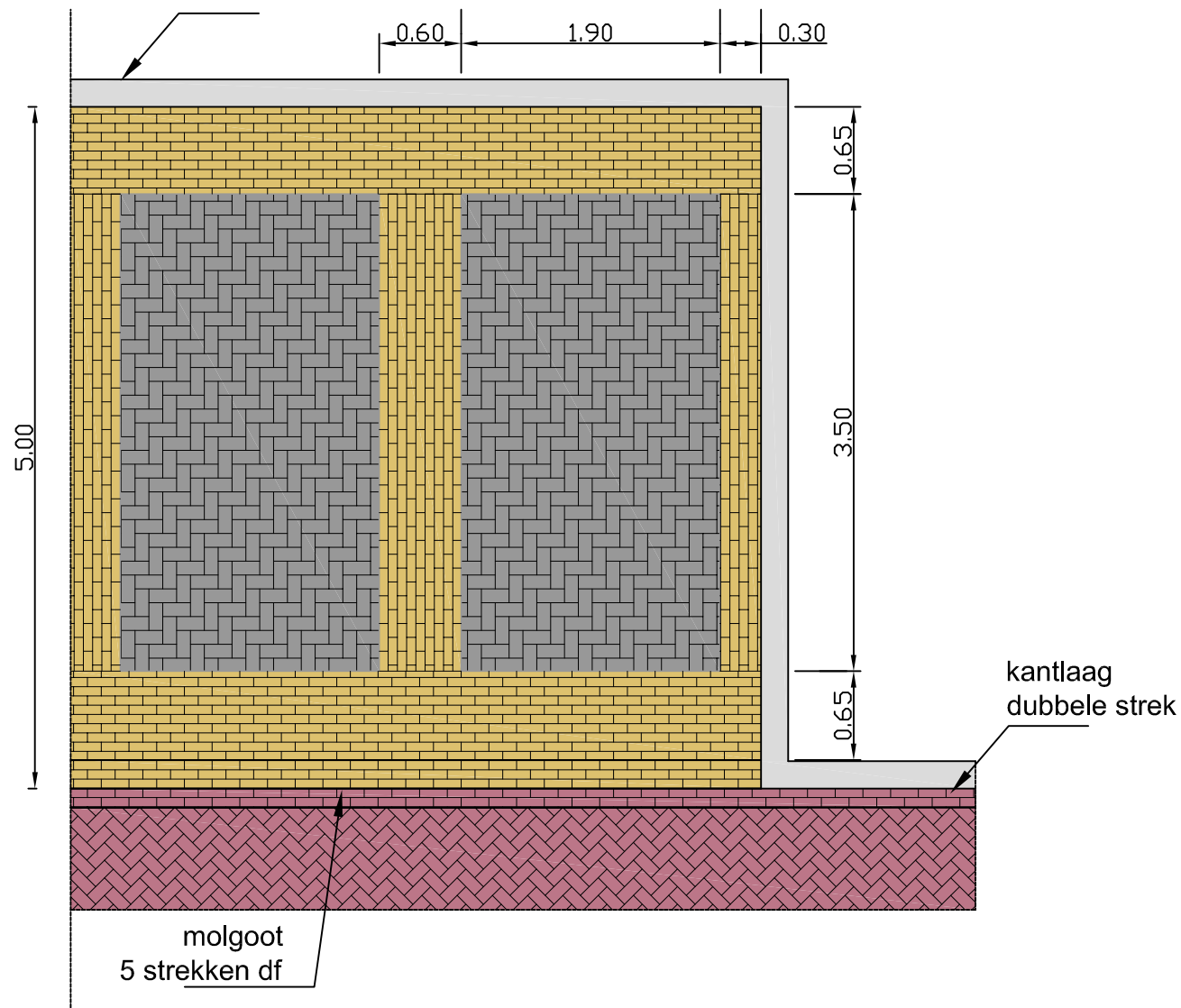
kopsparkeren / molgoot / kantlaag

detail 3



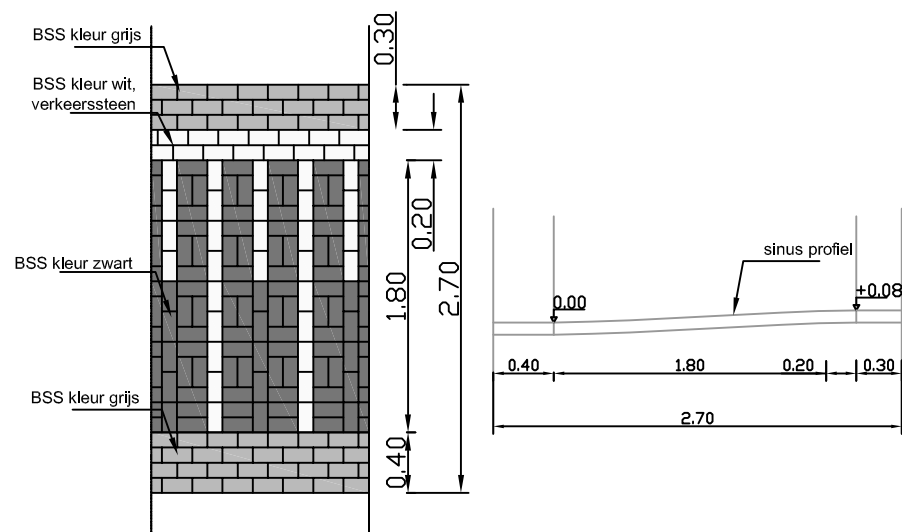
Detail 3
Wonen na 2000 Zeewijk
Langsparkeren / molgoot / kantlaag

detail 4



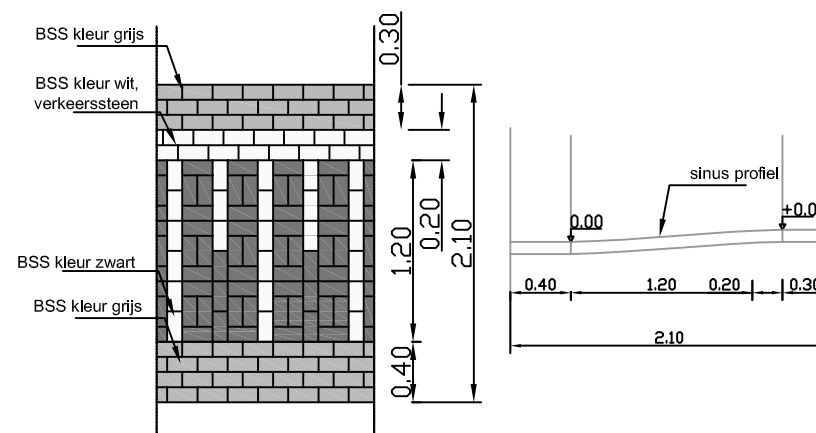
Detail 4
Wonen na 2000 Zeewijk
kopspareren / molgoot / kantlaag

detail 5



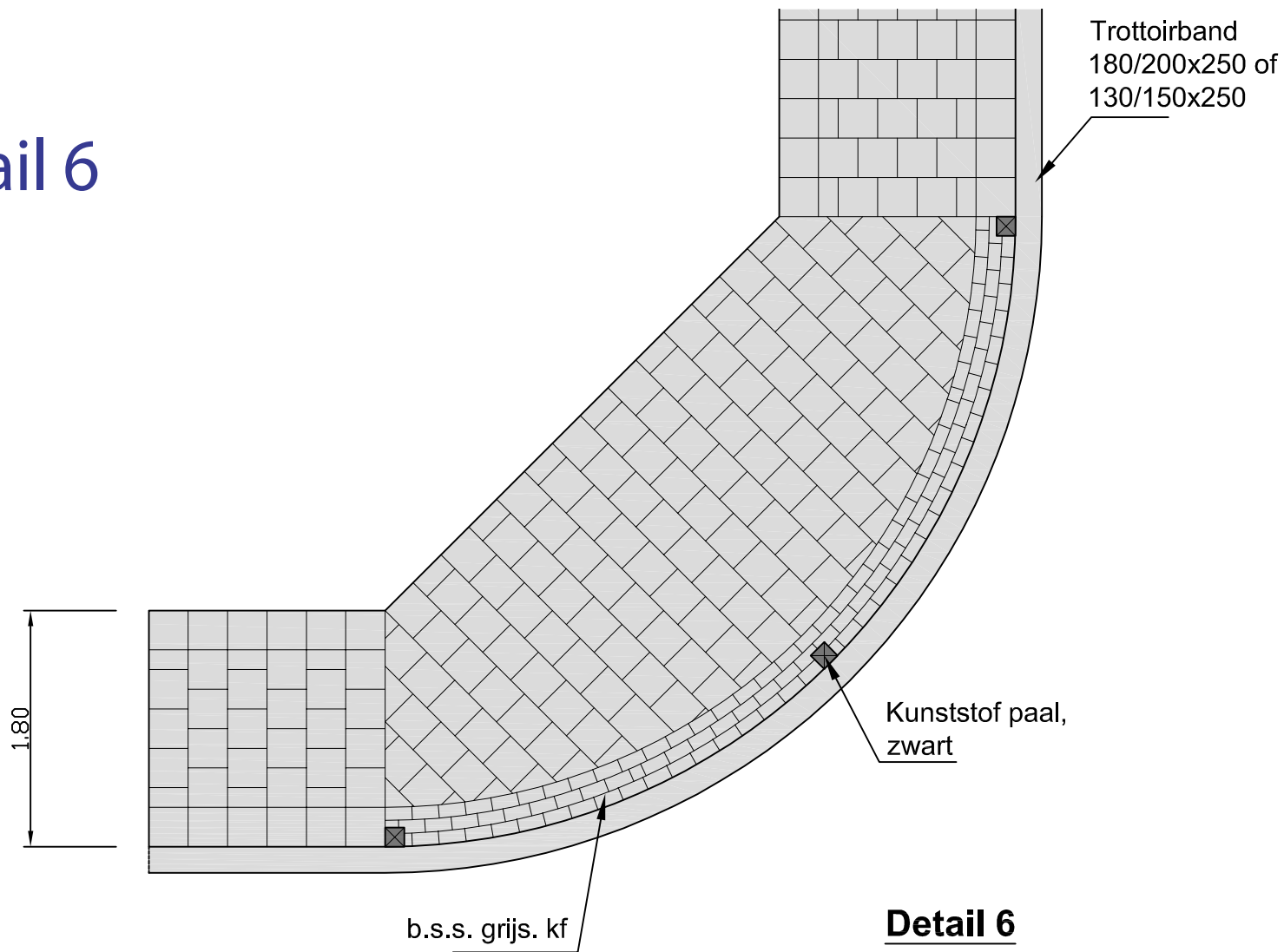
Detail drempel
50 km/u
schaal 1:50

Detail 5 Drempel details alle gebieden



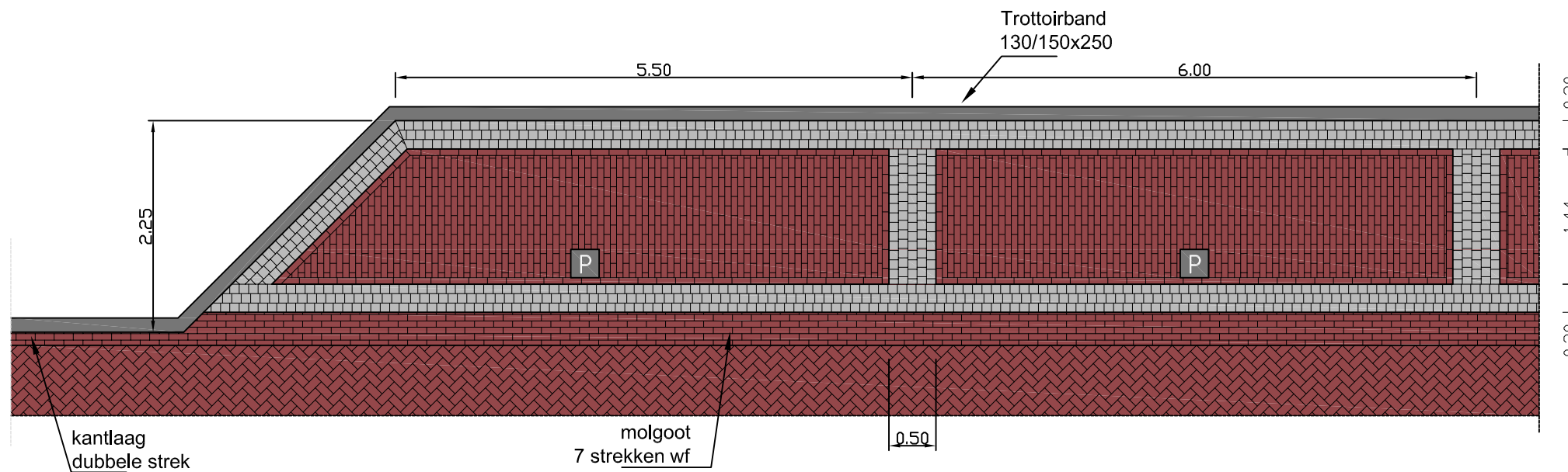
Detail drempel
30 km/u
schaal 1:50

detail 6



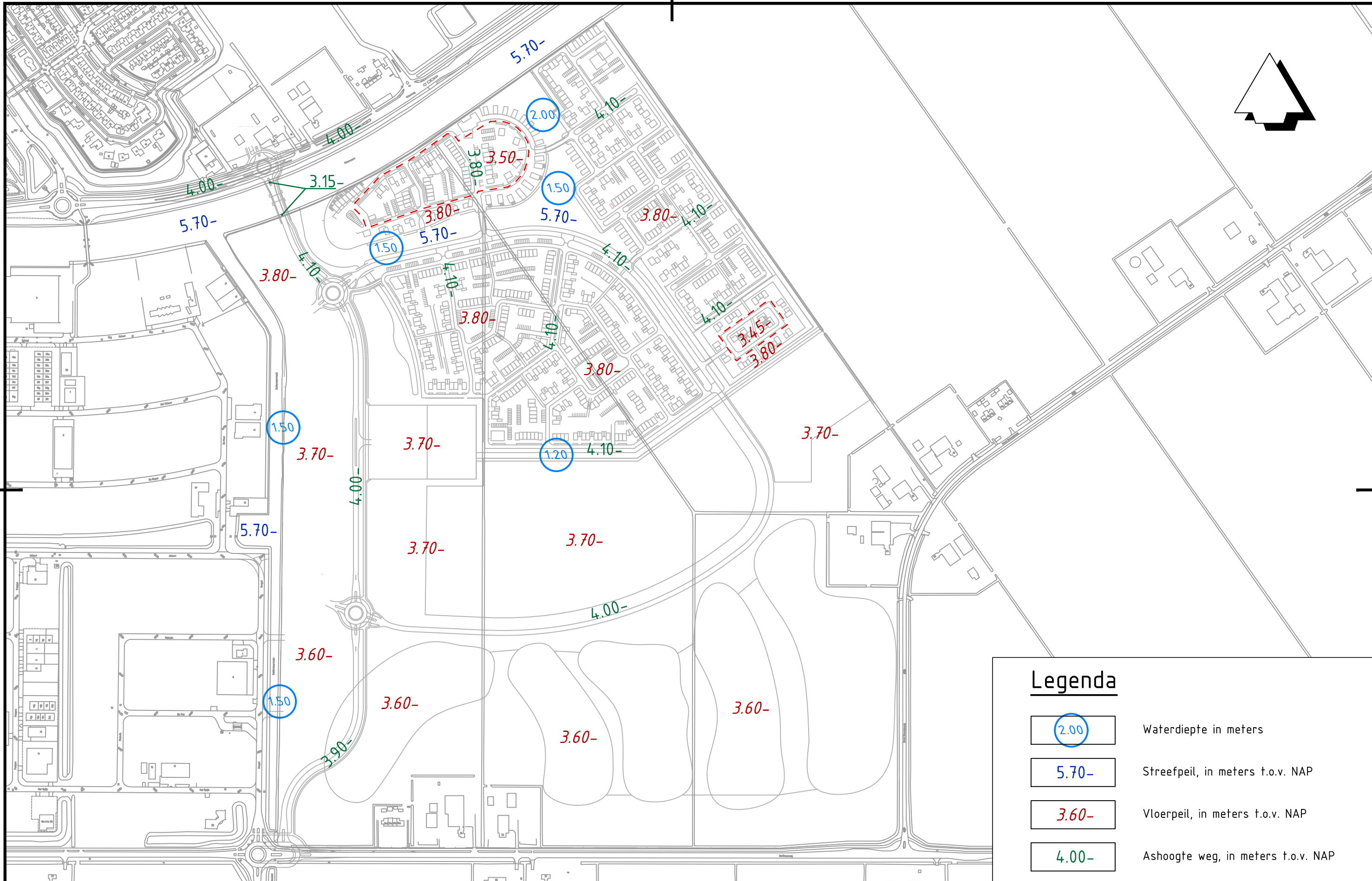
Detail 6
Wonen voor 2000 en Polderwijk
Trottoir en bocht oplossing
schaal 1:50

detail 7



Detail 7
Oude Dorp
Langsparkeren / molgoot / kantlaag

BIJLAGE 3

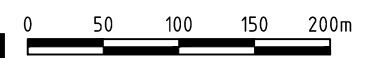


Legenda

- 2.00 Waterdiepte in meters
- 5.70- Streefpeil, in meters t.o.v. NAP
- 3.60- Vloerpeil, in meters t.o.v. NAP
- 4.00- Ashoogte weg, in meters t.o.v. NAP



Project: Schokkerhoek
 Onderwerp: Peilenplan



Formaat: A3
 Schaal: 1:5.000
 Datum: 28-10-2016

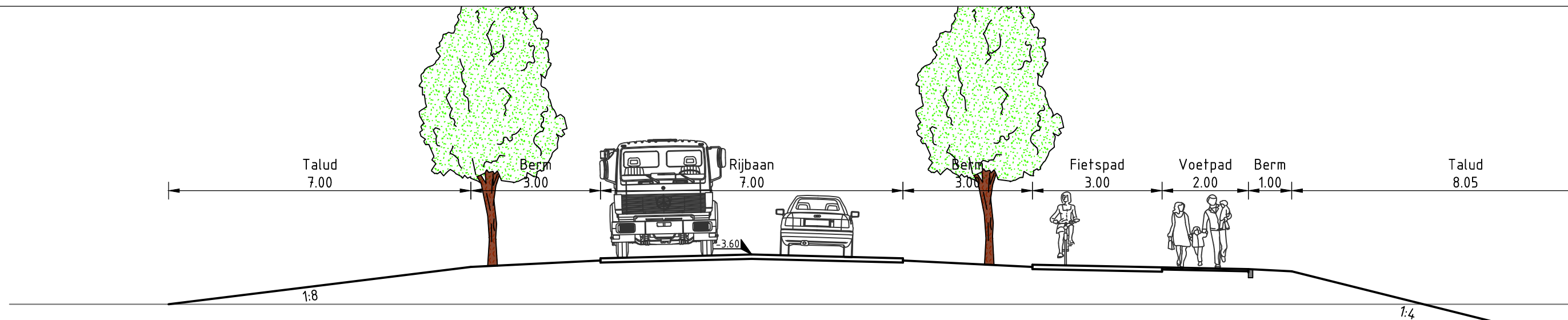
Gemeente Urk
 Postbus 77
 8320 AB Urk
 0527 689868

BIJLAGE 4



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
Project:				
Schokkerhoek			Datum:	28-10-2016
Onderdeel:			Schaal:	1:2.000
Overzicht dwarsprofiellocaties			Getek:	Formaat: A2
Bestandsnaam: c:\workspace_z projecten lopend\schokkerhoek\dwarsprofielen schokkerhoek_v4			Gecor:	Status:
Tekeningnummer:			Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	

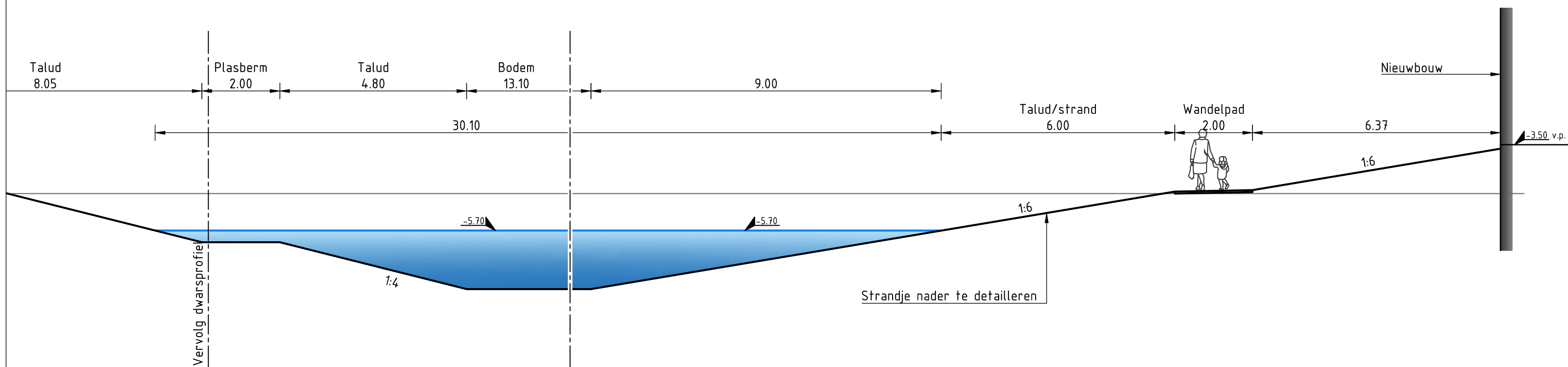




Dwarsprofiel 01

Schaal 1:100

Vervolg zie onder




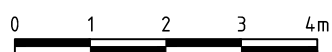
Legenda

-  Bestaande situatie
-  Nieuwe situatie
-  Beschoeiing van hout
-  Damwand van staal


 Waterlijn

 Nieuwe perceelsgrens

 Nieuwe hoogte

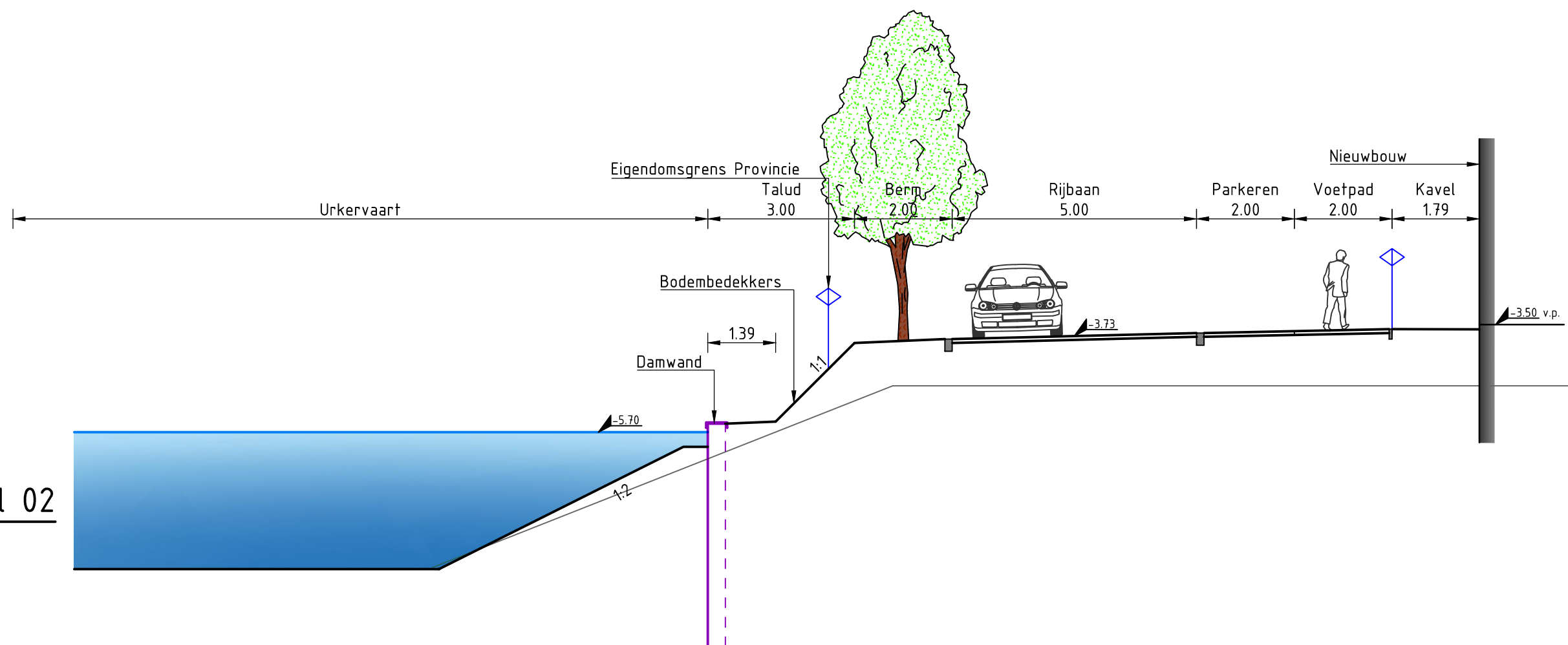


Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

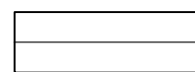
Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek: [blank]	Formaat: A3
Onderdeel: Dwarsprofiel 1	Gecor: [blank]	Status: [blank]
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Tekeningnummer: [blank]		

Dwarsprofiel 02

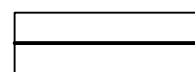
Schaal 1:100



Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



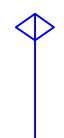
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



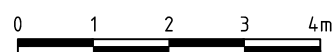
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens

-3.85

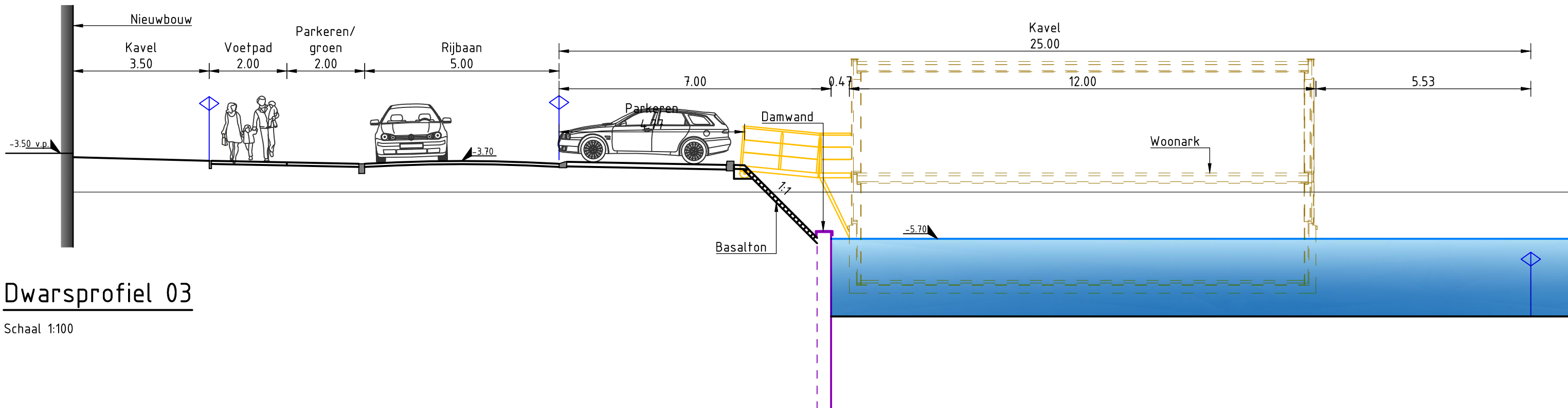
Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek: []	Formaat: A3
	Gecor: []	Status: []

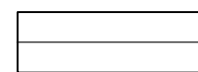
Onderdeel: Dwarsprofiel 2	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer: []		



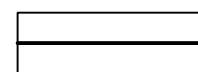
Dwarsprofiel 03

Schaal 1:100

Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



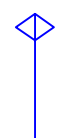
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



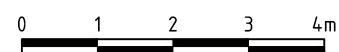
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens

-3.85

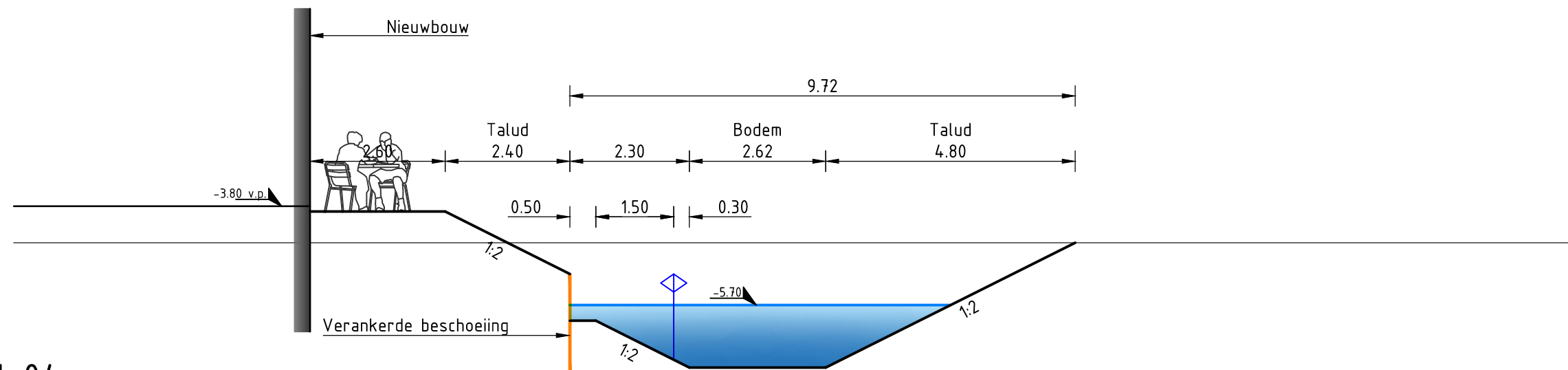
Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek: [blank]	Formaat: A3
	Gecor: [blank]	Status: [blank]

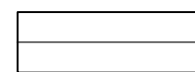
Onderdeel: Dwarsprofiel 3	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer: [blank]		



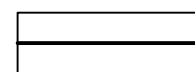
Dwarsprofiel 04

Schaal 1:100

Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



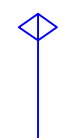
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



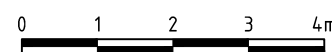
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens


-3.85

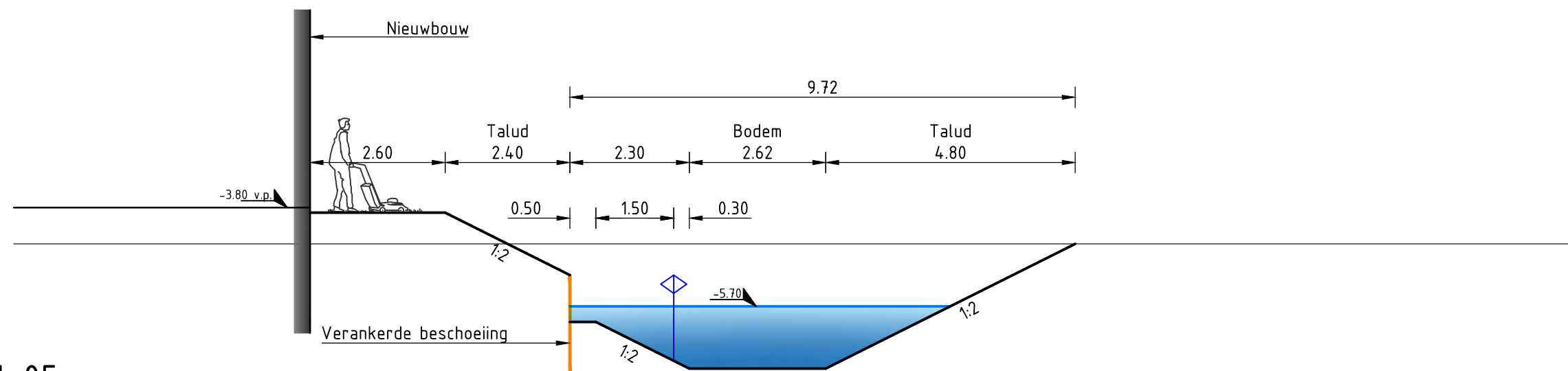
Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
Schokkerhoek	Getekend:	Formaat: A3
	Gecor:	Status:

Onderdeel: Dwarsprofiel 4	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer:		



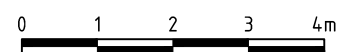
Dwarsprofiel 05

Schaal 1:100

Legenda

- Bestaande situatie
- Nieuwe situatie
- Beschoeiing van hout
- Damwand van staal

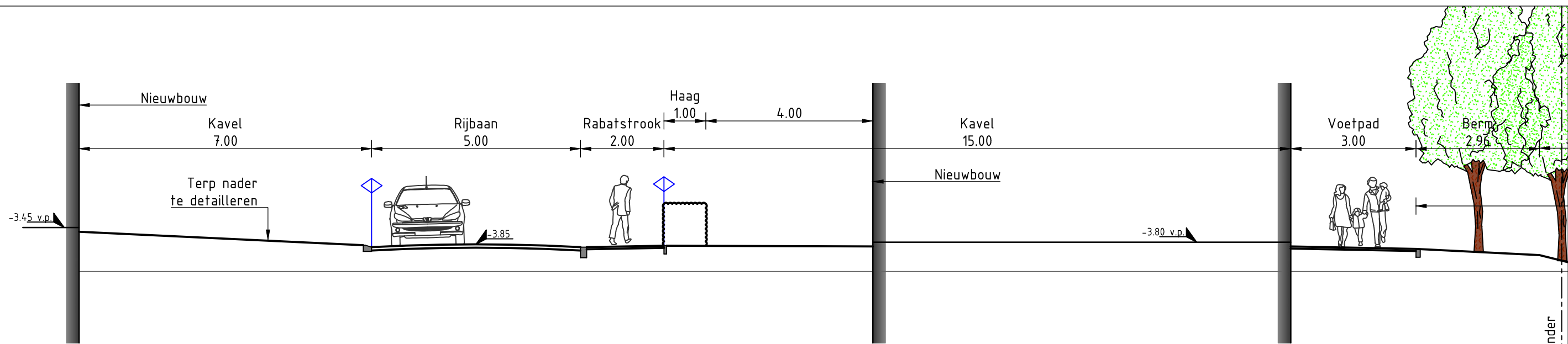
- Waterlijn
- Nieuwe perceelsgrens
- Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek: []	Formaat: A3
	Gecor: []	Status: []

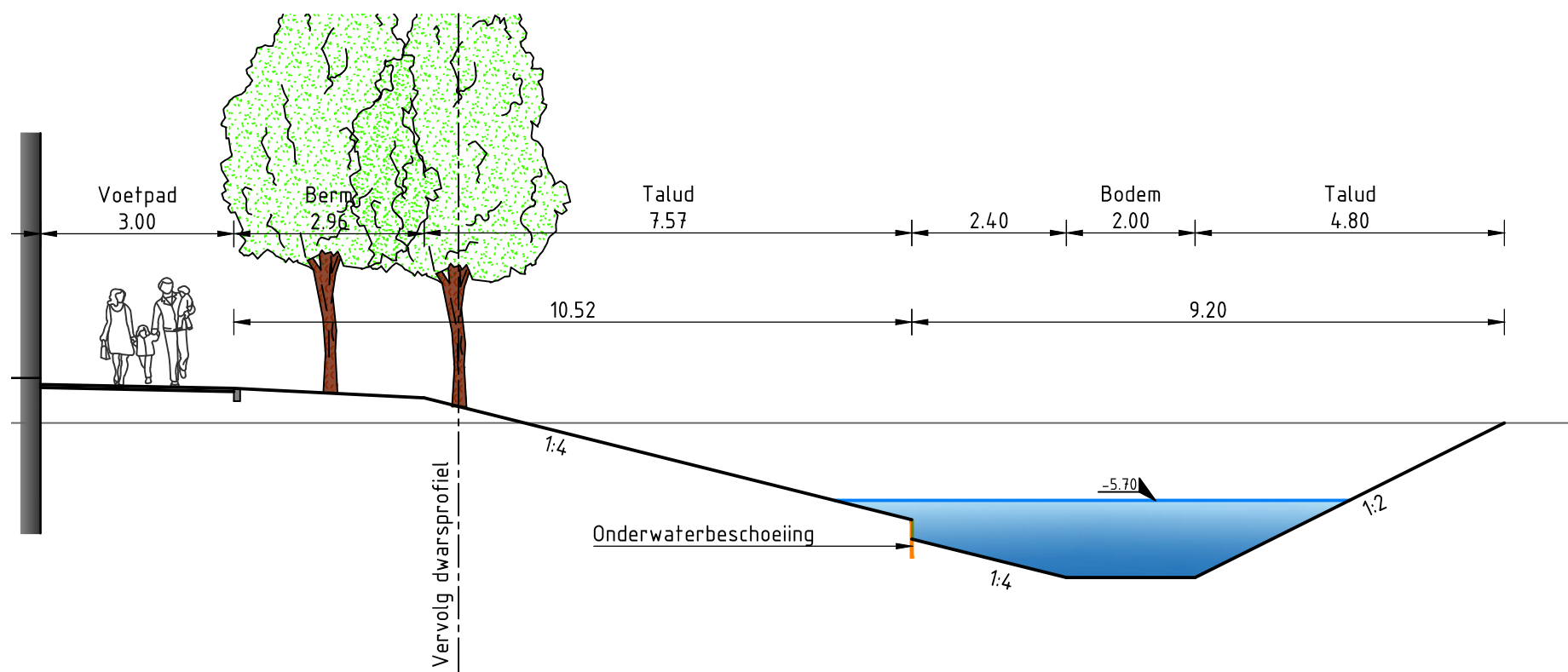
Onderdeel: Dwarsprofiel 5	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer:		




Dwarsprofiel 06




Schaal 1:100

Vervolg zie onder




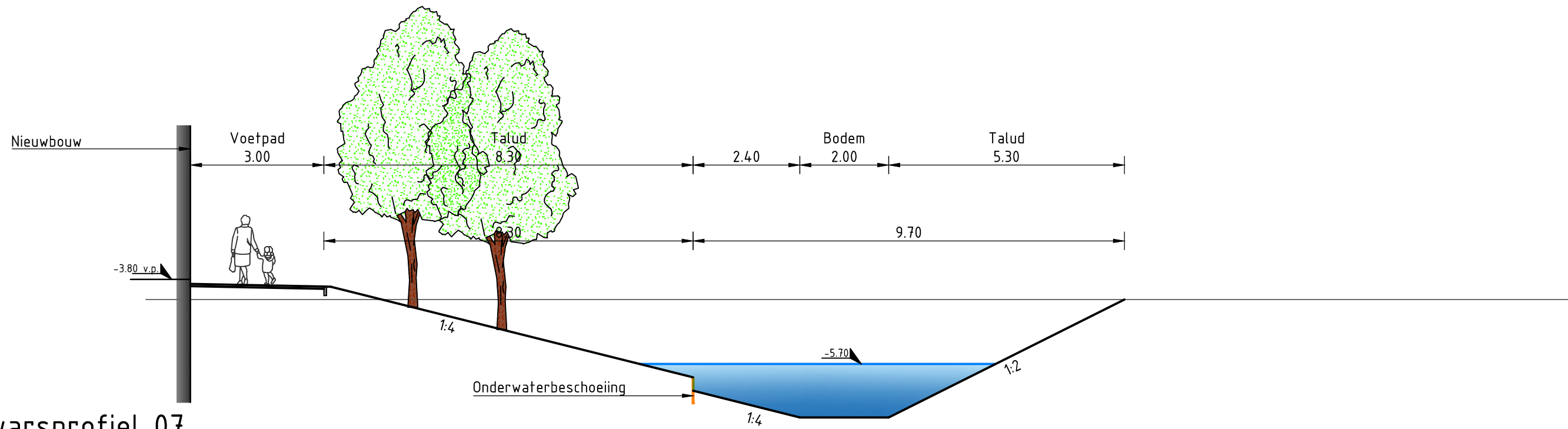
Legenda

-  Bestaande situatie
-  Nieuwe situatie
-  Beschoeiing van hout
-  Damwand van staal

-  Waterlijn
 -  Nieuwe perceelsgrens
 -  Nieuwe hoogte
- 0 1 2 3 4m

Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek: []	Formaat: A3
Onderdeel: Dwarsprofiel 6	Gecor: []	Status: []
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Tekeningnummer: []		



Dwarsprofiel 07


Schaal 1:100

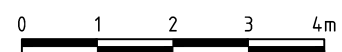
Legenda

-  Bestaande situatie
-  Nieuwe situatie
-  Beschoeiing van hout
-  Damwand van staal

 Waterlijn


 Nieuwe perceelsgrens

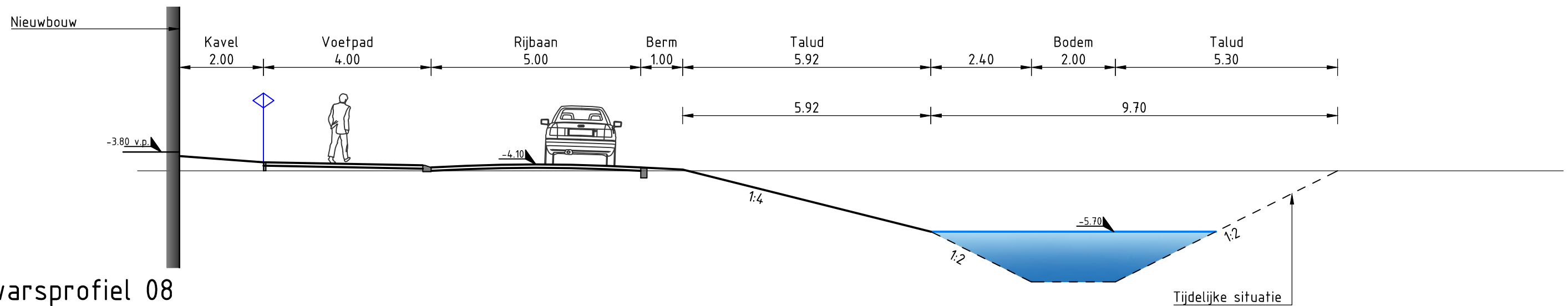
 Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek:	Formaat: A3
	Gecor:	Status:


Onderdeel: Dwarsprofiel 7	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer:		



Dwarsprofiel 08

Schaal 1:100

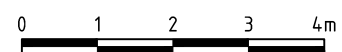
Legenda

-  Bestaande situatie
-  Nieuwe situatie
-  Beschoeiing van hout
-  Damwand van staal

 Waterlijn


 Nieuwe perceelsgrens

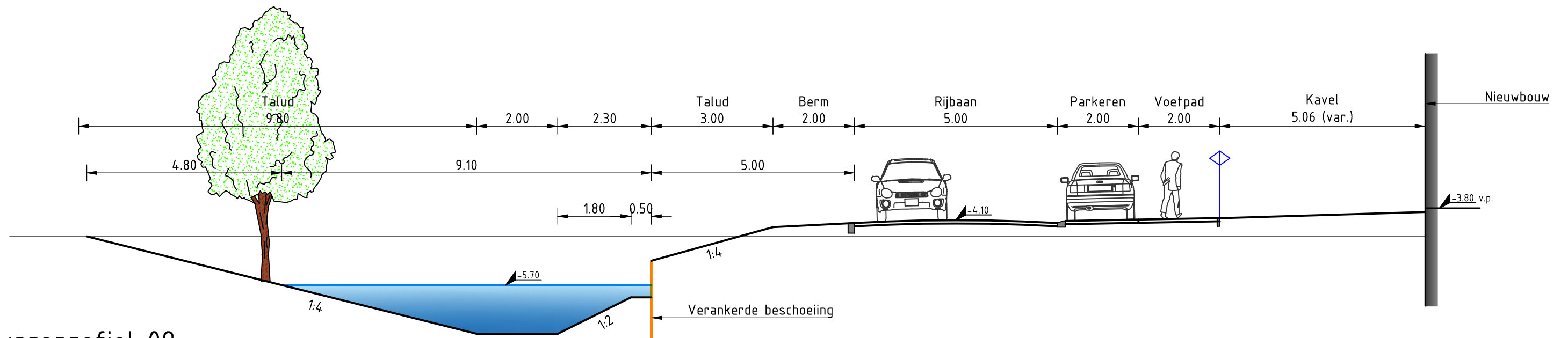
 Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek: []	Formaat: A3
	Gecor: []	Status: []

Onderdeel: Dwarsprofiel 8	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer:		



Dwarsprofiel 09


Schaal 1:100

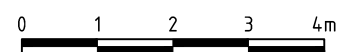
Legenda

-  Bestaande situatie
-  Nieuwe situatie
-  Beschoeiing van hout
-  Damwand van staal

 Waterlijn

 Nieuwe perceelsgrens

 Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 9

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

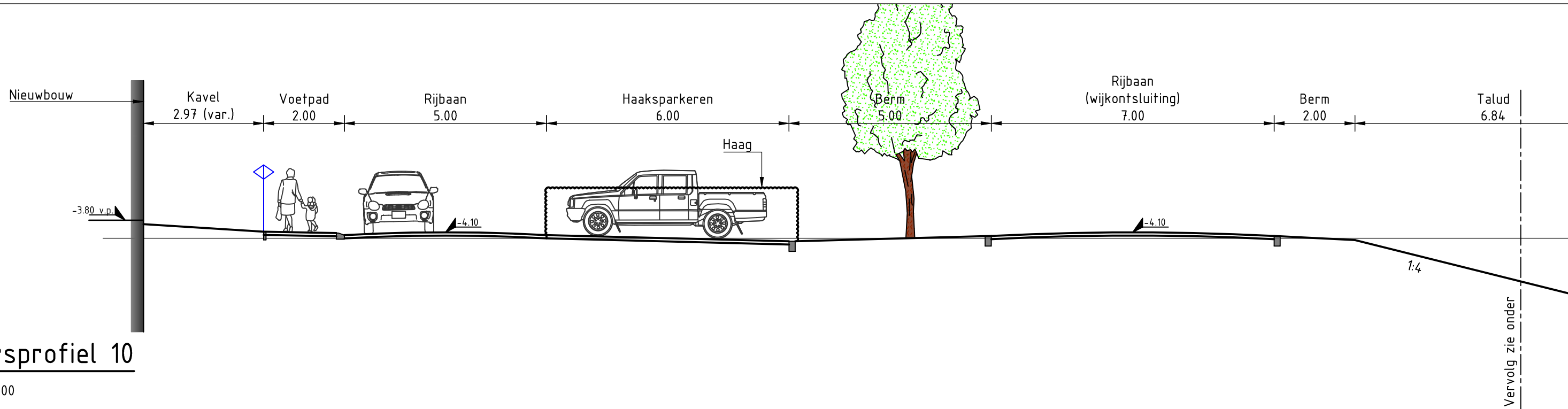
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

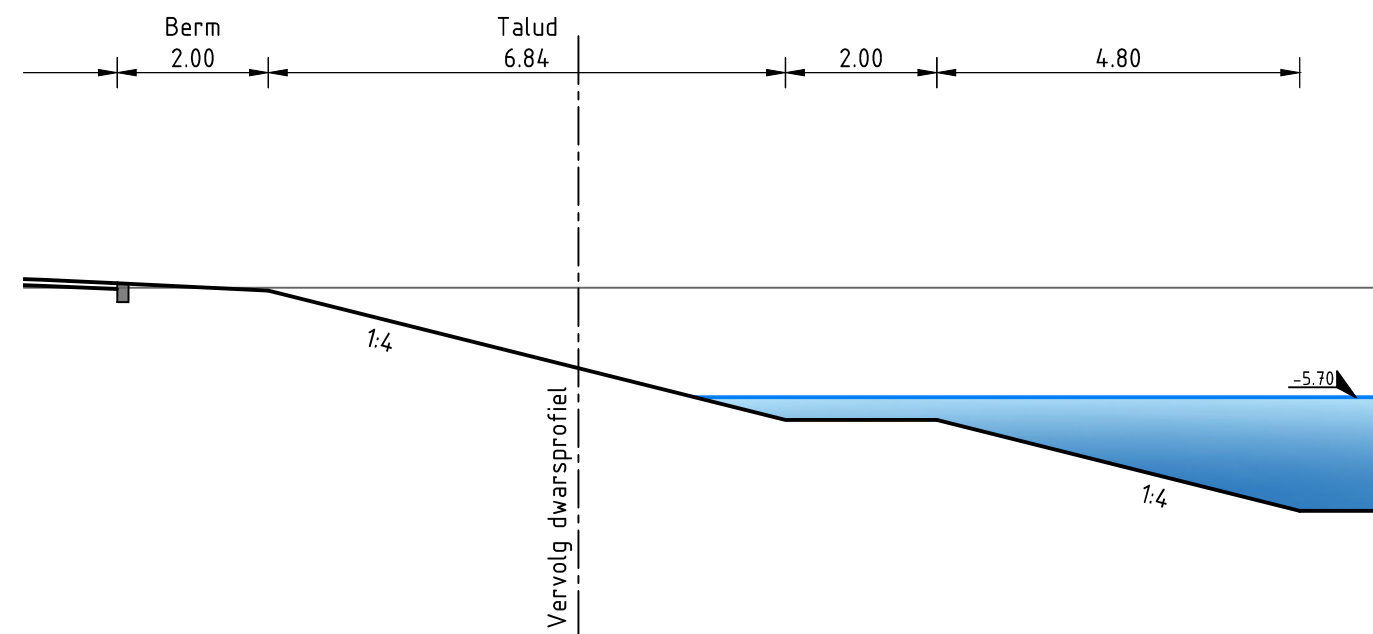
Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868



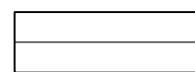


Dwarsprofiel 10

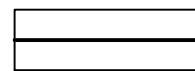
Schaal 1:100



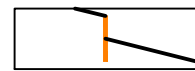
Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



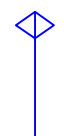
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



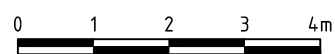
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens

-3.85

Nieuwe hoogte



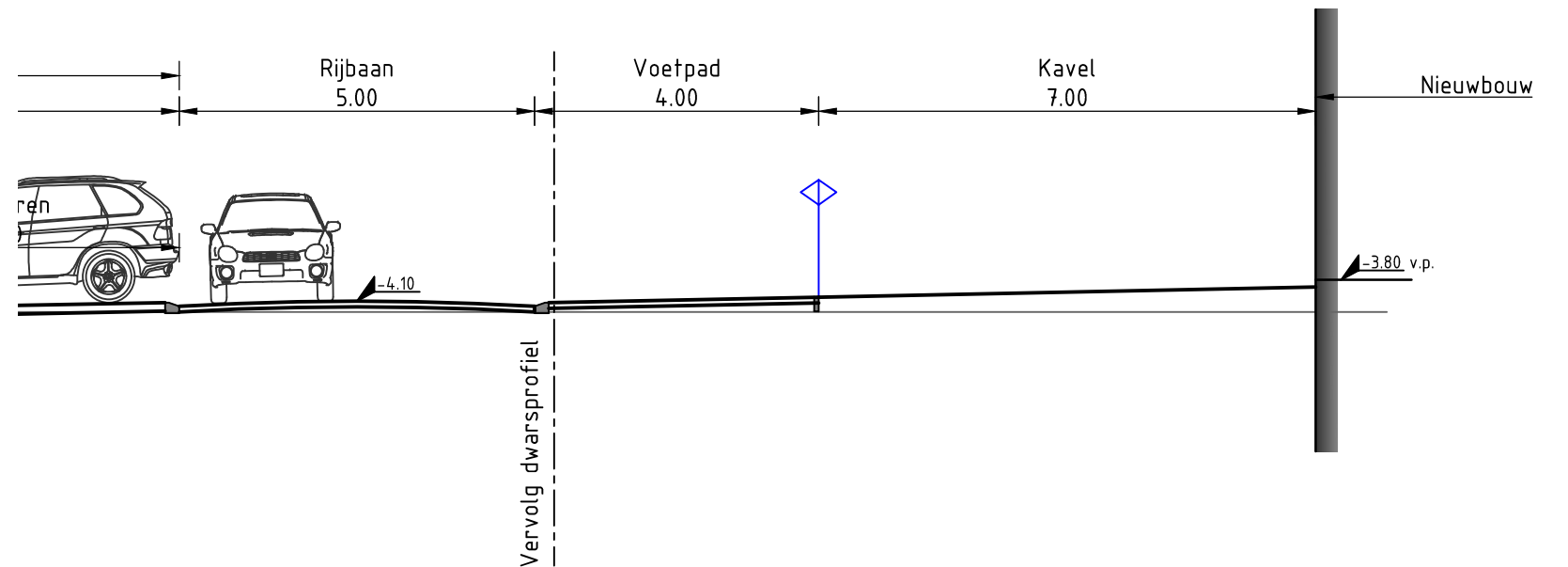
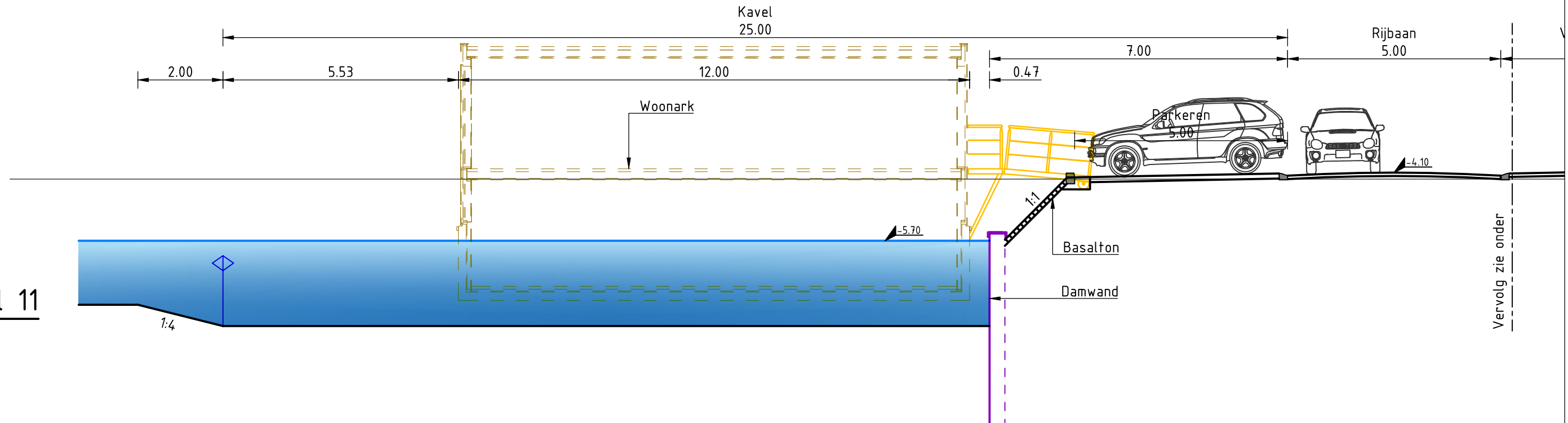
Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
Schokkerhoek	Getek:	Formaat: A3
Onderdeel:	Gecor:	Status:

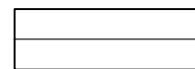
Onderdeel: Dwarsprofiel 10	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer:		

Dwarsprofiel 11

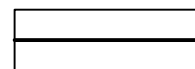
Schaal 1:100



Legenda



Bestaande situatie



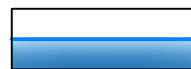
Nieuwe situatie



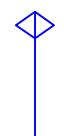
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



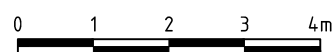
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens

-3.85

Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

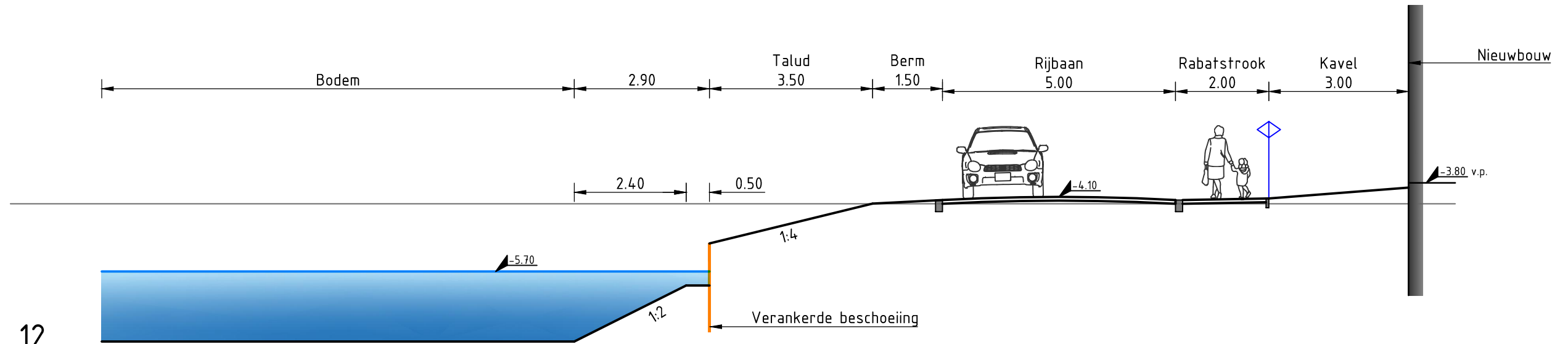
Project:	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
Schokkerhoek	Getek: 28-10-2016	Formaat: A3
Onderdeel:	Gecor: 28-10-2016	Status:

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868
Tekeningnummer:	

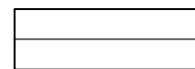


Dwarsprofiel 12

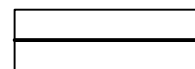
Schaal 1:100



Legenda



Bestaande situatie



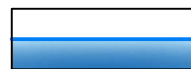
Nieuwe situatie



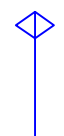
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



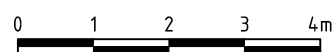
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens

-3.85

Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 12

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

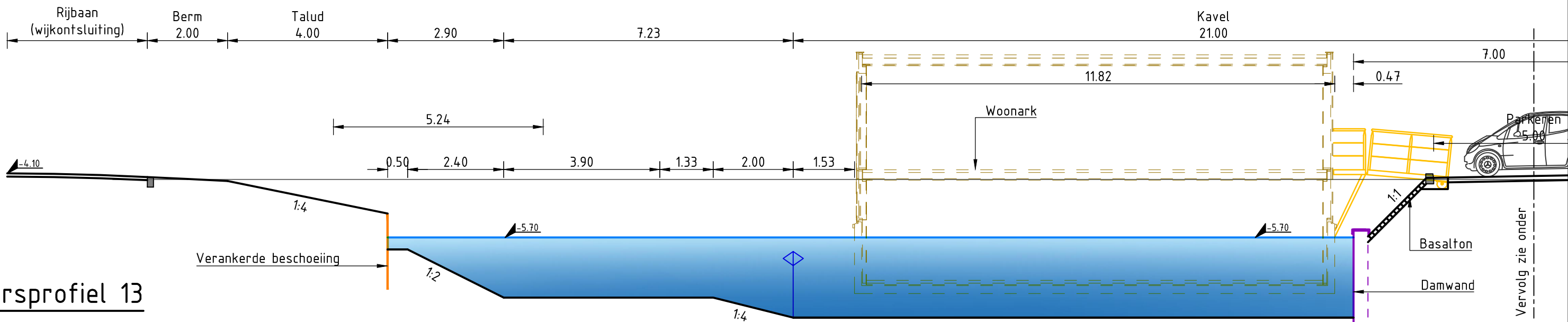
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

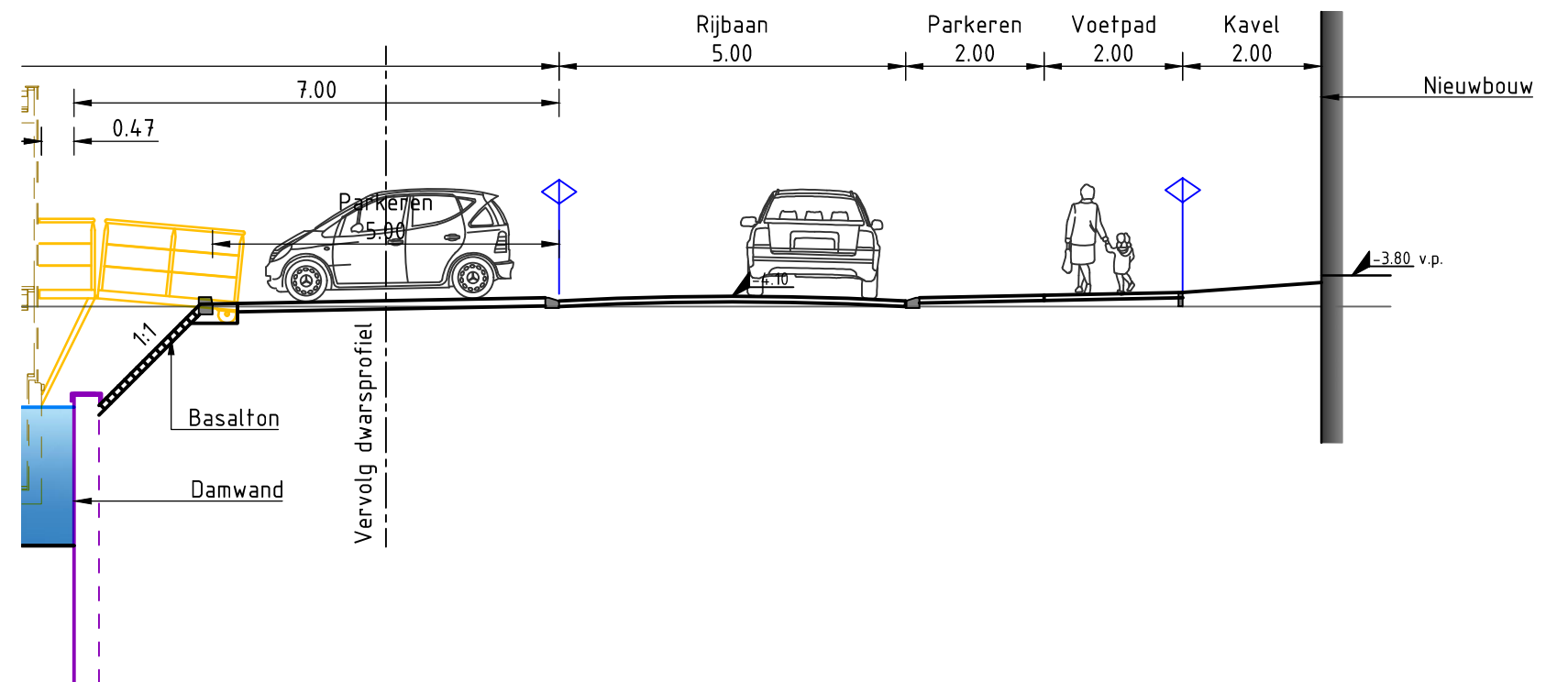
Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868





Dwarsprofiel 13

Schaal 1:100

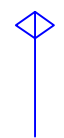


Legenda

-  Bestaande situatie
-  Nieuwe situatie
-  Beschoeiing van hout
-  Damwand van staal



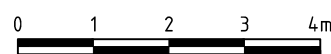
Waterlijn




Nieuwe perceelsgrens

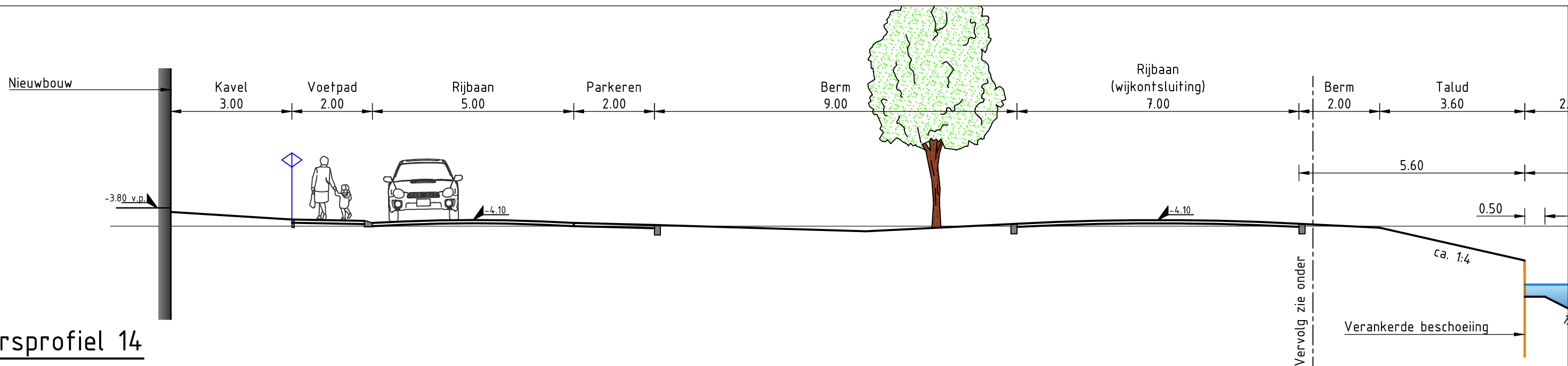
-3.85

Nieuwe hoogte



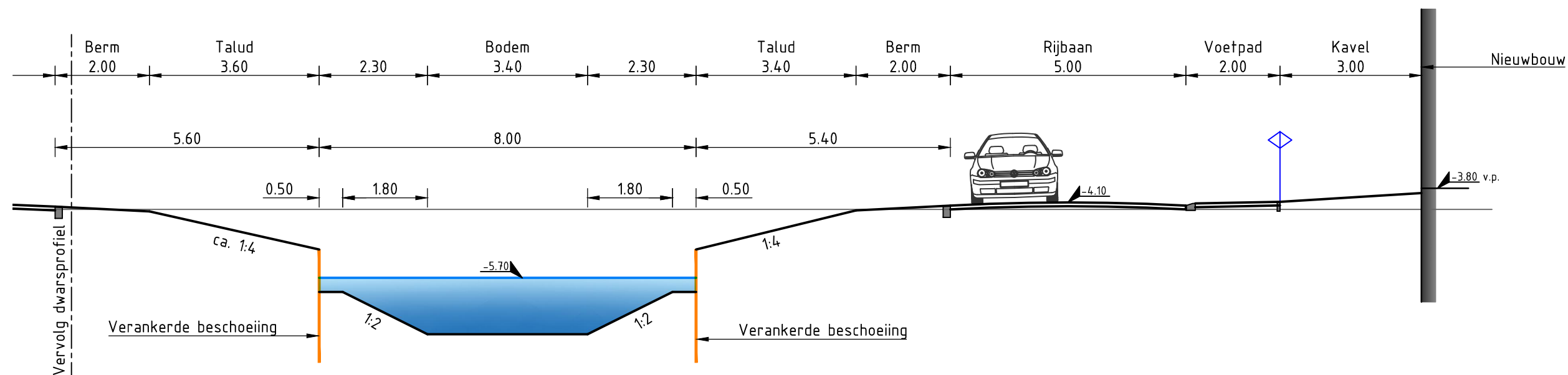
Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek:	Formaat: A3
Onderdeel: Dwarsprofiel 13	Gecor:	Status:
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Tekeningnummer:		

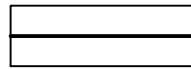
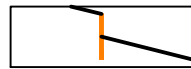



Dwarsprofiel 14

Schaal 1:100




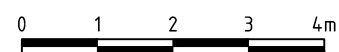
Legenda

-  Bestaande situatie
-  Nieuwe situatie
-  Beschoeiing van hout
-  Damwand van staal

 Waterlijn


 Nieuwe perceelsgrens

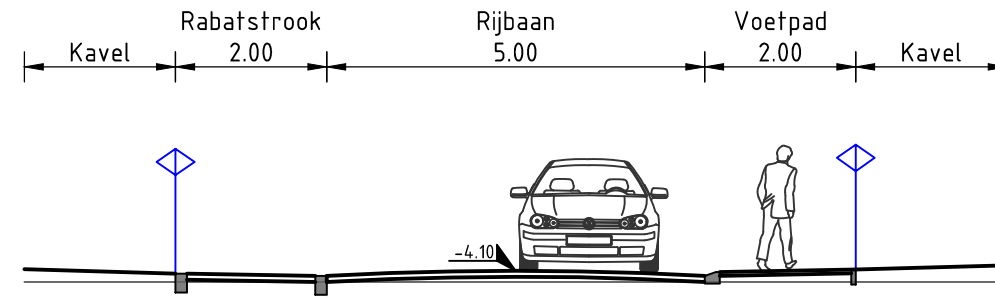
 Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
Schokkerhoek	Getek:	Formaat: A3
	Gecor:	Status:

Onderdeel:	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Dwarsprofiel 14		
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer:		

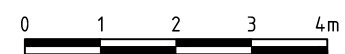


Dwarsprofiel 15

Schaal 1:100


Legenda

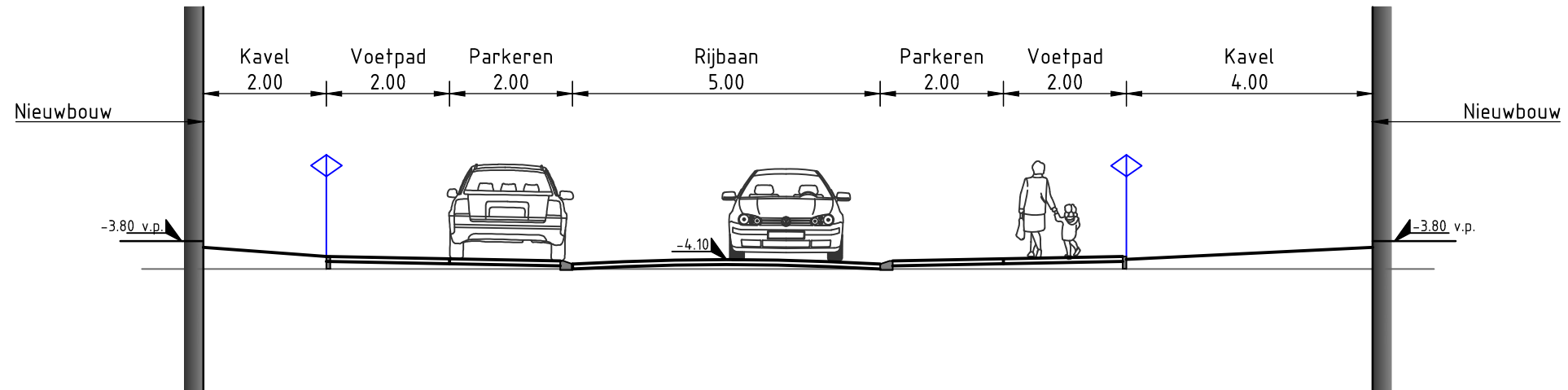
-  Bestaande situatie
-  Nieuwe situatie
-  Beschoeiing van hout
-  Damwand van staal



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek: []	Formaat: A3
	Gecor: []	Status: []

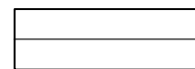
Onderdeel: Dwarsprofiel 15	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer: []		



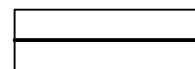
Dwarsprofiel 16

Schaal 1:100

Legenda



Bestaande situatie



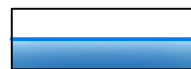
Nieuwe situatie



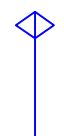
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



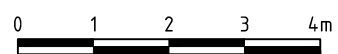
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens

-3.85

Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 16

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Schaal: 1:100

Getek:

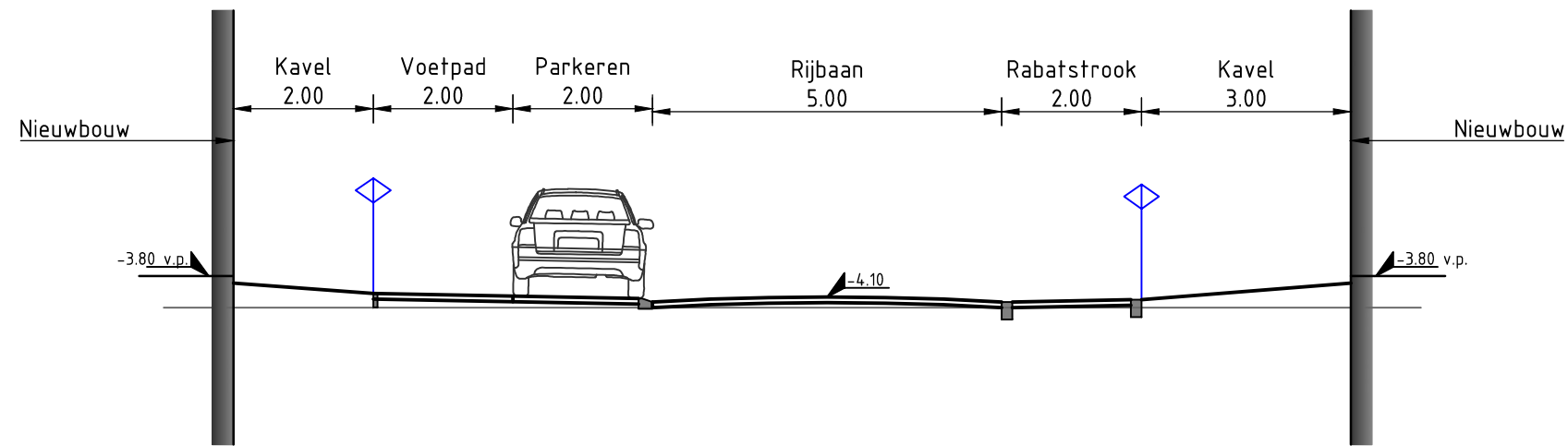
Formaat: A3

Gecor:

Status:

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

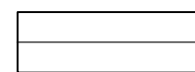




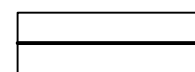
Dwarsprofiel 17

Schaal 1:100

Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



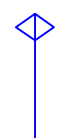
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



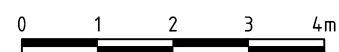
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens

-3.85

Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 17

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Schaal: 1:100

Getek:

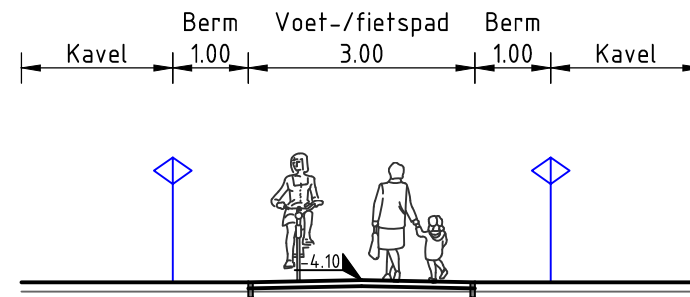
Formaat: A3

Gecor:

Status:

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

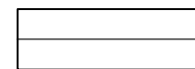




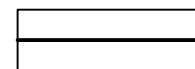
Dwarsprofiel 18

Schaal 1:100

Legenda



Bestaande situatie



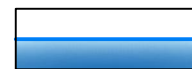
Nieuwe situatie



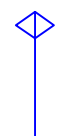
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



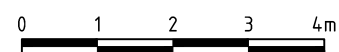
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens

-3.85

Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 18

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Schaal: 1:100

Getek:

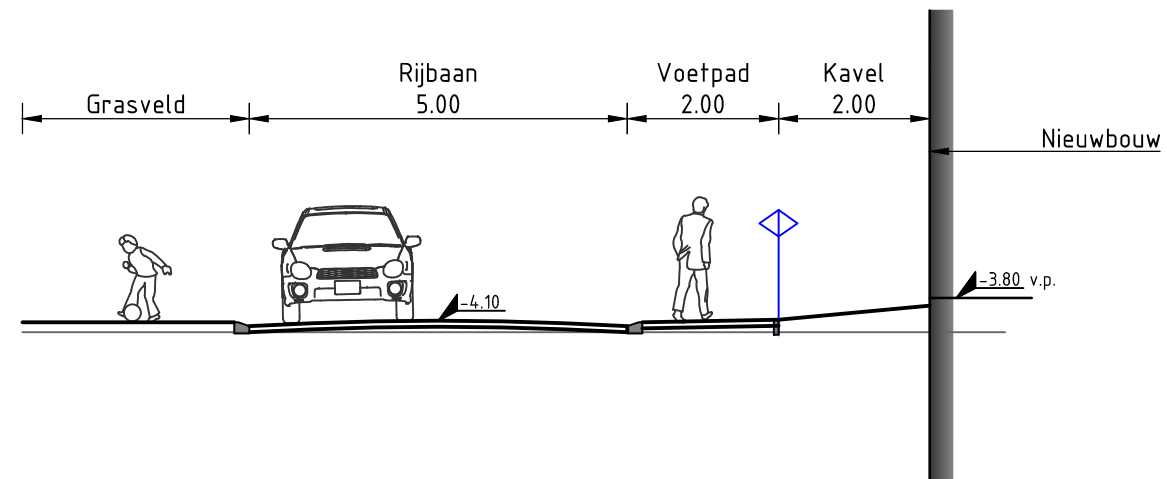
Formaat: A3

Gecor:

Status:

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

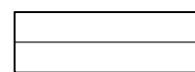




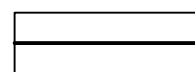
Dwarsprofiel 19

Schaal 1:100

Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



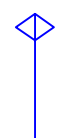
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



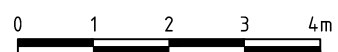
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens



Nieuwe hoogte



Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 19

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Schaal: 1:100

Getek:

Formaat: A3

Gecor:

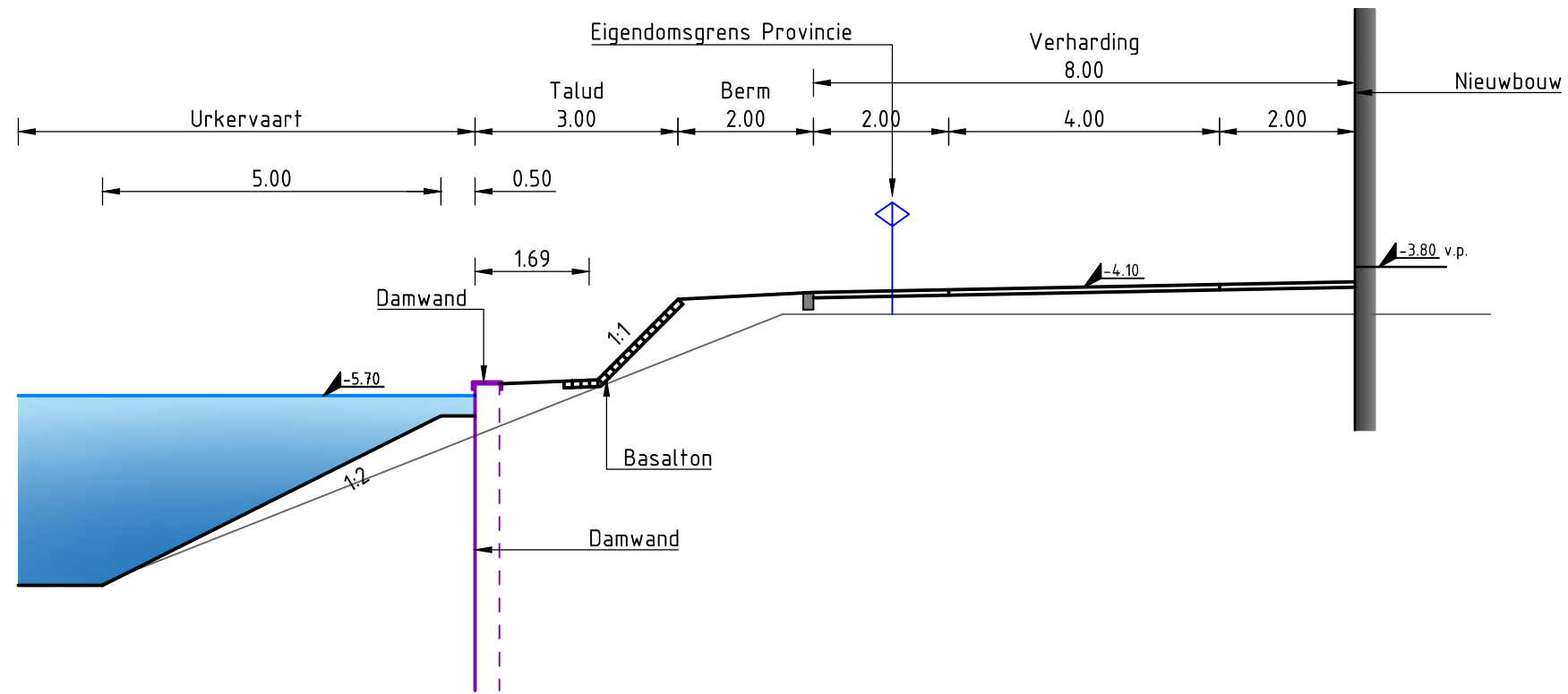
Status:

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

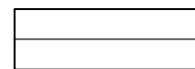


Dwarsprofiel 20

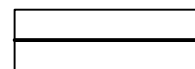
Schaal 1:100



Legenda



Bestaande situatie



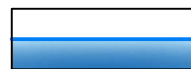
Nieuwe situatie



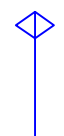
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



Waterlijn




Nieuwe perceelsgrens



Nieuwe hoogte

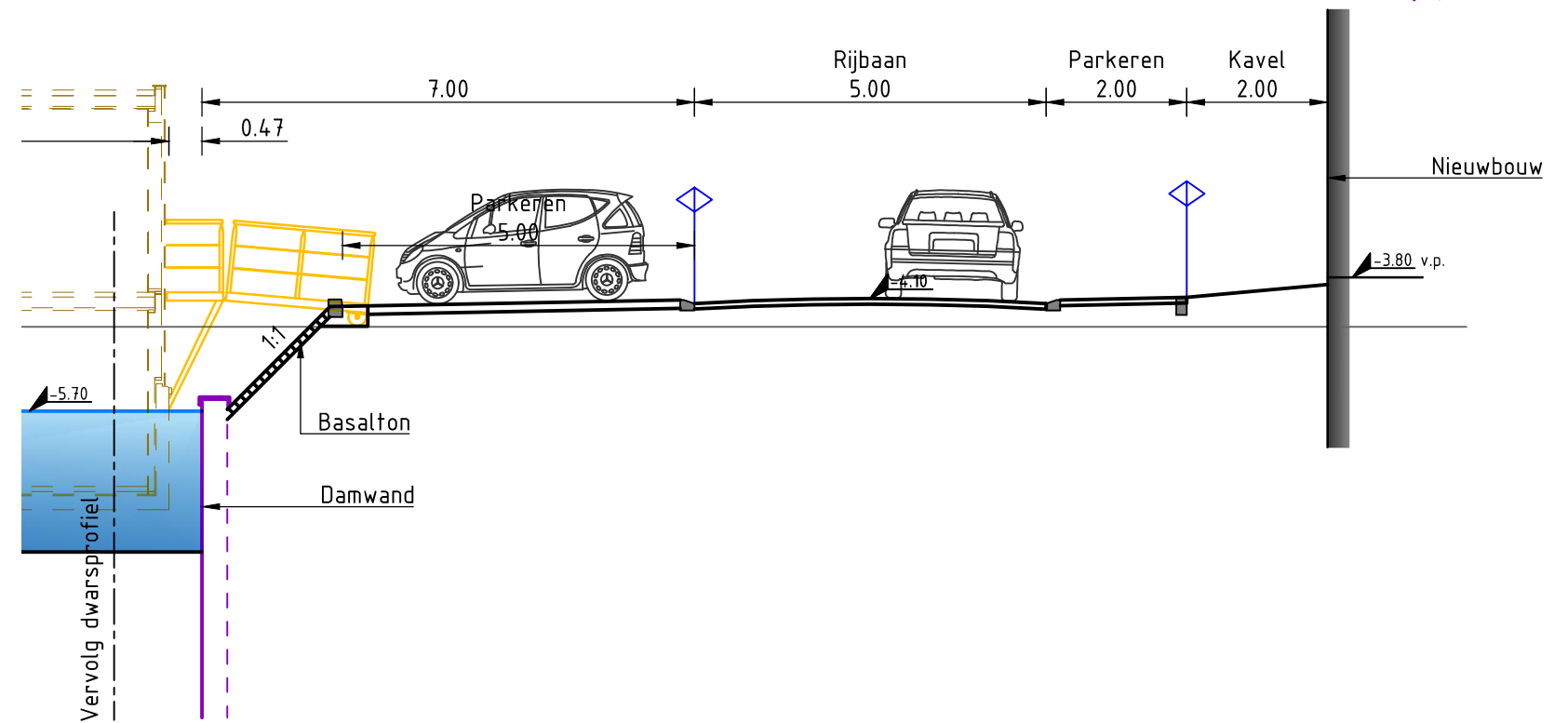
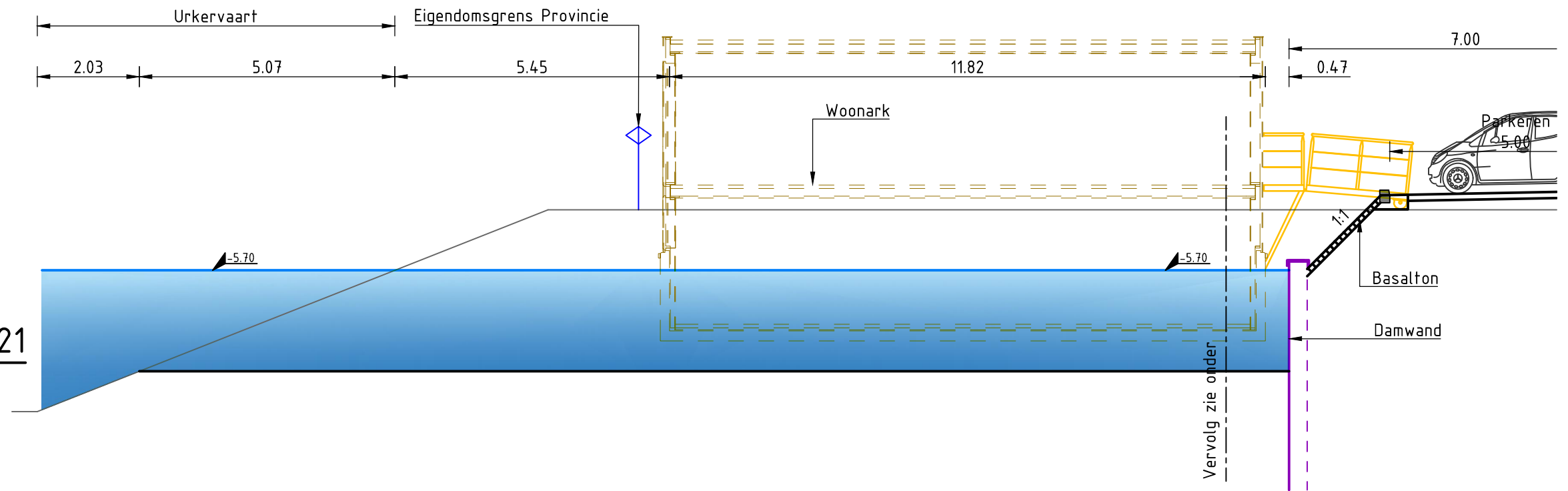
Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
Schokkerhoek	Getek:	Formaat: A3
	Gecor:	Status:

Onderdeel:	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868
Dwarsprofiel 20	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek	
Tekeningnummer:	




Dwarsprofiel 21

Schaal 1:100




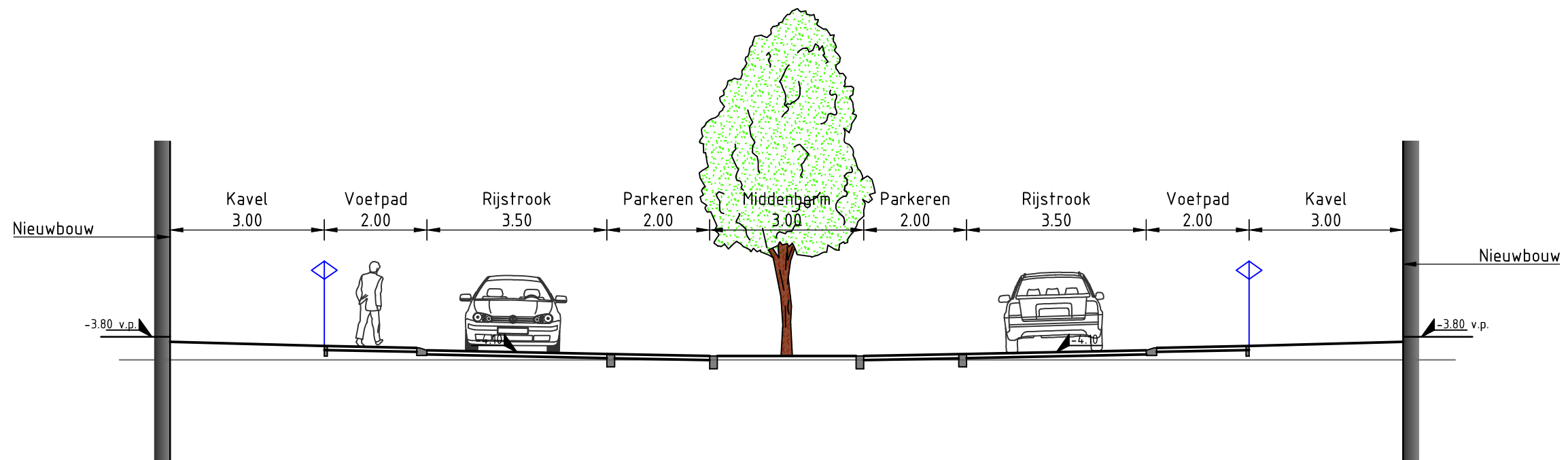
Legenda

-  Bestaande situatie
-  Nieuwe situatie
-  Beschoeiing van hout
-  Damwand van staal

-  Waterlijn
-  Nieuwe perceelsgrens
-  Nieuwe hoogte

Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

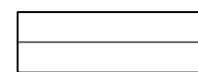
Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek: []	Formaat: A3
Onderdeel: Dwarsprofiel 21	Gecor: []	Status: []
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Tekeningnummer: []		



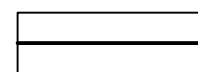
Dwarsprofiel 22

Schaal 1:100

Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



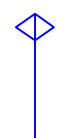
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens



Nieuwe hoogte

Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 22

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Schaal: 1:100

Getek:

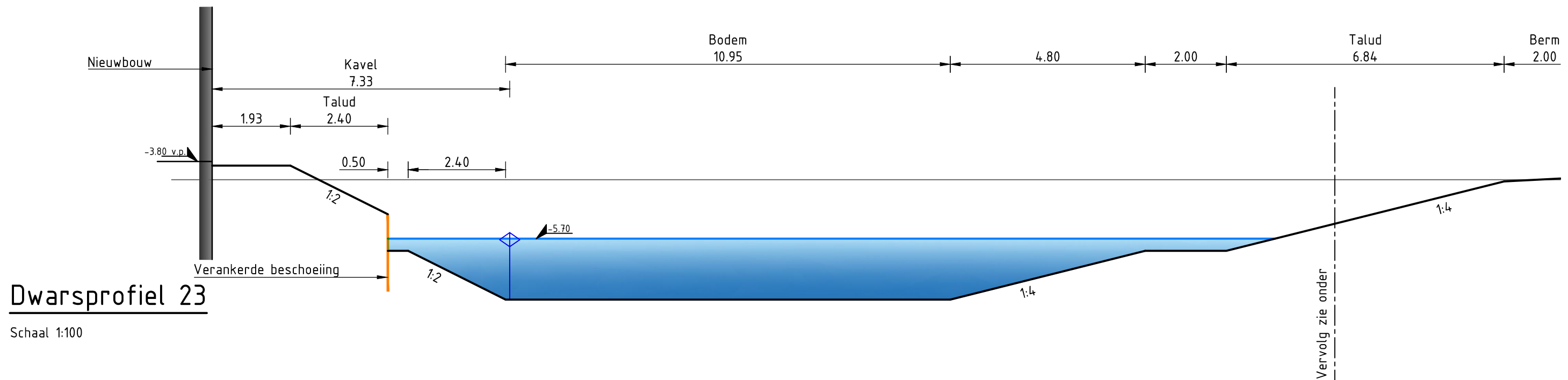
Formaat: A3

Gecor:

Status:

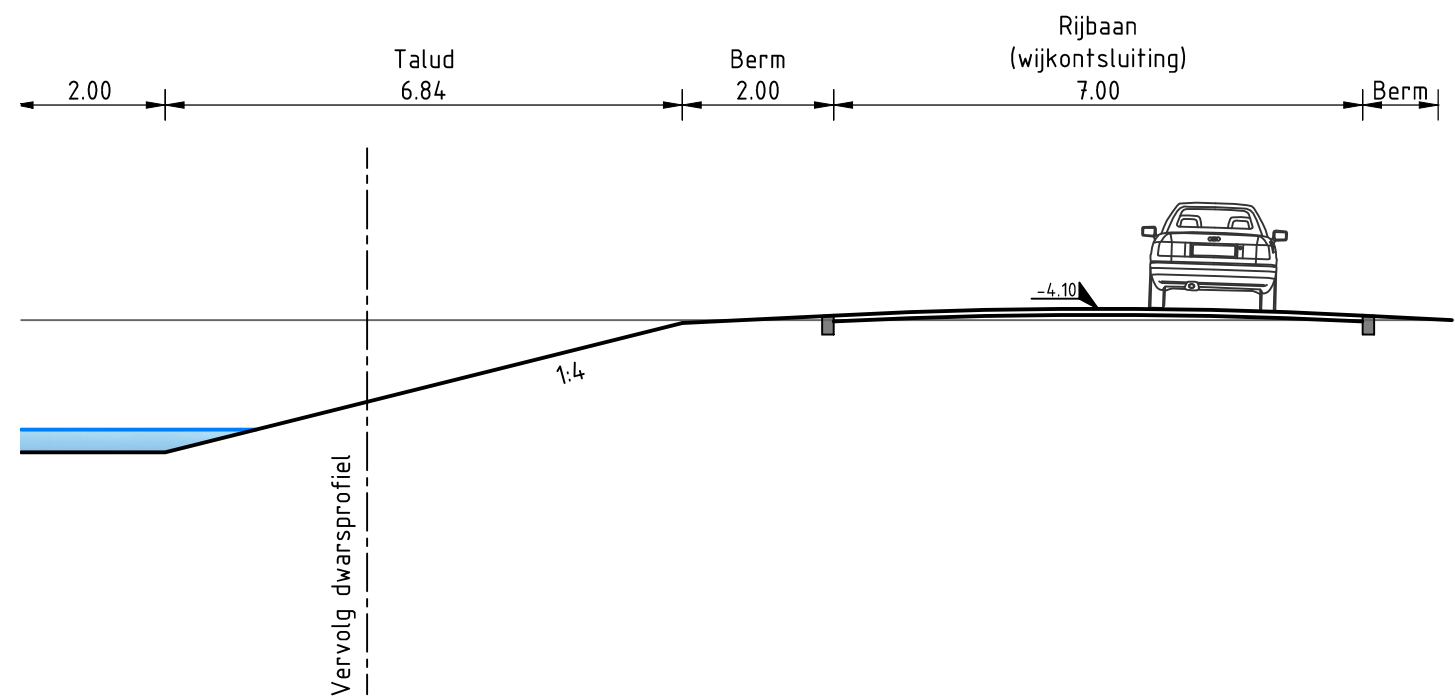
Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868



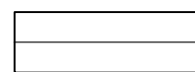


Dwarsprofiel 23

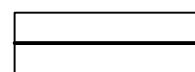
Schaal 1:100



Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



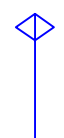
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



Waterlijn




Nieuwe perceelsgrens



Nieuwe hoogte

Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen

Project: Schokkerhoek	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:100
	Getek: []	Formaat: A3
	Gecor: []	Status: []

Onderdeel: Dwarsprofiel 23	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870_1\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer: []		

BIJLAGE 5



Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016

Gegevens van de regeling

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Urk
Officiële naam regeling	Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016
Citeertitel	Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016
Vastgesteld door	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	financiën en economie
Eigen onderwerp	financien en economie

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen

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

1. Aanbestedingswet en -richtlijnen
- 2.

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht t/m	Betreft	Datum ondertekening, Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
20-04-2016	n.v.t.	Nieuwe wetgeving	20-04-2016 Gemeenteblad	2016.02382

Tekst van de regeling

Hoofdstuk Inhoud

Inleiding 3

1. 1. Definities 4
2. 2. Doelstelling van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 5
3. 3. Juridische uitgangspunten 7
 4. 3.1 Algemeen juridisch kader 7
 5. 3.2 Uniforme uitvoering 7

6. 3.3 Algemene beginselen bij Inkoop 7

7. 3.4 Mandaat 8

8. 3.5 Afwijkingsbevoegdheid 8

9. 4.

Ethische en ideële uitgangspunten 9

10. 4.1 Publiek opdrachtgeverschap 9

11. 4.2 Maatschappelijk verantwoord inkopen 10

12. 4.3 Innovatie 12

13. 5.

Economische uitgangspunten 14

14. 5.1 Product- en marktanalyse 14

15. 5.2 Onafhankelijkheid 14

16. 5.3 Lokale economie en MKB - Kansen op voorrang 14

17. 5.4 Samenwerkingsverbanden 14

18. 5.5 Bepalen van de inkoopprocedure 15

19. 6.

Organisatorische uitgangspunten 17

20. 6.1 Inkoop in de organisatie - verantwoordelijken 17

21. 6.2 Contractbeheer en contractmanagement 17

22. 6.3 Klachtenregeling bij aanbestedingsprocedures 17

23. 6.4 Evaluatie 18

Inleiding

Voor u ligt het Inkoop- en aanbestedingsbeleid, dat van toepassing is op zowel Werken, Leveringen als Diensten.

Aanleiding voor herziening van het Inkoopbeleid 2013 waren ontwikkelingen en inzichten op het gebied van inkoop- en aanbestedingen. Ook is de Aanbestedingswet aan wijziging onderhevig en heeft dat gevolgen voor het Inkoopbeleid. Het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid wordt in 2016 in de gehele gemeente geïmplementeerd. Naar verwachting zal het beleid in 2017 in zijn geheel zijn geïntegreerd en verankerd zijn in alle inkoopprocessen.

De Gemeente spant zich continu in voor een (verdere) professionalisering van de Inkoop- en aanbestedingspraktijk. Spierpunten in dit inkoopbeleid zijn:

1. -

integriteit en transparantie,

2. -

duurzaamheid,

3. -

kansen voor het lokale bedrijfsleven bij het meedingen naar Gemeentelijke opdrachten.

In dit beleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen Inkoop in de Gemeente plaatsvindt. Dit beleid sluit ook aan op andere beleidsterreinen van de Gemeente. De centrale doelstelling van het inkoop- en aanbestedingsbeleid is verwoord in hoofdstuk 2.

De gehanteerde uitgangspunten bij het inkopen en aanbesteden van Werken, Leveringen of Diensten zijn verwoord en uitgewerkt in de hoofdstukken 3 tot en met 6:

1. 1.

Juridische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de relevante regelgeving? (zie hoofdstuk 3)

2. 2.

Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces? (zie hoofdstuk 4)

3. 3.

Economische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de (lokale) markt en Ondernemers? (zie hoofdstuk 5)

4. 4.

Organisatorische uitgangspunten: hoe zet de Gemeente bijvoorbeeld contractbeheer en contractmanagement in? (zie hoofdstuk 6)

5. Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

Aanbesteding De gereguleerde inkoopprocedure waarbij de Gemeente bekend maakt dat zij een opdracht (Werk, Levering of Dienst) wil laten uitvoeren en Ondernemers vraagt om een offerte in te dienen.

Contractant De partij met wie de Gemeente een overeenkomst aangaat tot het uitvoeren van een of meer Werken, Leveringen of Diensten.

Diensten Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

Gemeente Gemeente Urk, zetelend Singel 9, 8321 GT Urk.

Inkoop (Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben.

Leveringen Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

Lokale ondernemers Ondernemers die daadwerkelijk een vestiging hebben in de Gemeente Urk.

MKB Midden- en kleinbedrijf; bedrijven met minder dan 100 werknemers

Offerte Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Offerteaanvraag Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) Aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijn 2014/24/EG.

Ondernemer Een aannemer, leverancier of dienstverlener.

SROI Social Return On Investment

Werken Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

2. Doelstelling van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Doelstelling van het Gemeentelijk Inkoop- en aanbestedingsbeleid is het op een rechtmatige, integere en maatschappelijk verantwoorde wijze aangaan van overeenkomsten tot het verrichten van Werken, Leveringen en Diensten, tegen de meest optimale prijs-kwaliteitverhouding.

Om dat te bereiken wil de Gemeente:

1. a.

rechtmatigendoelmatigInkopen,zodatgemeenschapsgeldenop controleerbareen verantwoordewijzewordenaangewenden besteed. De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de Gemeentelijke middelen staan centraal.

2. b.

een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.

Voor een objectief en transparant verloop van het inkoop- en aanbestedingsproces is de integriteit van alle betrokkenen vereist: bestuurders, ambtenaren en ondernemers.

De Gemeente vindt het vanzelfsprekend dat haar bestuurders en ambtenaren integer zijn. Dat wil zeggen: onkreukbaar, onpartijdig en eerlijk. Zij laten zich niet leiden door persoonlijk voordeel maar zijn objectief en handelen transparant. Zij houden zich dan ook aan de vastgestelde gedragscodes.

De gemeente vindt het vanzelfsprekend dat ondernemers integer zijn. De gemeente wil dan ook slechts zaken doen met ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken en van wie de inschrijvingen op eerlijke en onafhankelijke wijze tot stand komen.

c.maatschappelijk verantwoord inkopen

Maatschappelijk verantwoord inkopen gaat uit van een goede balans tussen mens, omgeving en economie (people, planet, profit). Dit betekent dat de Gemeente bij al haar inkopen, naast doelmatigheid, waar mogelijk ook rekening wil houden met het milieu en met sociale aspecten. Bij de milieuaspecten gaat het om het effect van het in te kopen product op het milieu, bijvoorbeeld door energie- of materiaalgebruik (duurzaam inkopen).

De gemeente acht het van belang dat ondernemers bijdragen aan het bewust worden, voorkomen en aanpakken van schending van fundamentele arbeidsnormen en mensenrechten. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente is gericht op het creëren van meer lokale maatschappelijke waarde.

d.lokaal ondernemerschap stimuleren

De Gemeente heeft bij het verlenen van haar opdrachten oog voor de lokale economie. Zonder het belang van de meest optimale prijs-kwaliteitsverhouding uit het oog te verliezen, bevordert zij - voor zover de gemeentelijke beleidsvrijheid dat toelaat - de kansen van lokale ondernemers om mee te dingen naar gemeentelijke opdrachten.

e.eencontinuepositievebijdrageleverenaanhetgeheleprestatieniveauvandeGemeente

Inkoop moet ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen.

De Gemeente streeft daar waar mogelijk naar innovatiegericht inkopen en aanbesteden. Hierbij wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of wordt de ondernemer gestimuleerd innovatieve oplossingen aan te bieden.

f.administratievelastenverlichting voorzowel zichzelfals voorOndernemers voorop stellen.

Zowel de Gemeente als Ondernemers verrichten veel administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De Gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de Gemeente hiertoe digitaal Inkopen (en aanbesteden). De Gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme 'eigen verklaring'.

Bij aanbesteding van opdrachten die een aanzienlijke impact hebben wordt de gemeenteraad vooraf geconsulteerd over het aanbestedingstraject.

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3.Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.

Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving zullen door de Gemeente worden uitgelegd. De voor het Inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

1. .

Europese wet- en regelgeving: wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. De Aanbestedingsrichtlijnen vormen momenteel de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan volgen uit Europese of nationale jurisprudentie, Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.

2. .

Aanbestedingswet: dit wettelijke kader implementeert de Europese Aanbestedings-richtlijnen. Deze wet biedt één kader voor overheidsopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) Aanbestedingen.

3. .

Gids Proportionaliteit: Bij het aanbesteden van opdrachten moeten aanbestedende diensten het beginsel van proportionaliteit in acht nemen. De 'Gids P' geeft hier invulling aan. Met het Aanbestedingsbesluit is de 'Gids P' als verplicht te volgen richtsnoer aangewezen. Het verplicht gebruik geldt zowel voor Europese Aanbestedingen, nationaal openbare Aanbestedingen als voor meervoudig onderhandse procedures.

4. .

Burgerlijk Wetboek: het wettelijke kader voor overeenkomsten.

3.2 Uniforme uitvoering

3. De Gemeente streeft er naar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe. De Gemeente past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

1. .

Bij werken: het Aanbestedingsreglement Werken;

2. .

Bij Leveringen en Diensten: de Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten.

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

De Gemeente neemt bij overheidsopdrachten boven en onder de (Europese) drempelwaarden de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

1. .

Gelijke behandeling: Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of (in)directe discriminatie is verboden.

2. .

Verbod op willekeur: Bevoegdheden worden op een behoorlijke en rechtvaardige wijze uitgeoefend en worden niet willekeurig gebruikt.

3. .

Transparantie en zorgvuldigheid: De gevolgde procedure dient navolgbaar en zorgvuldig te zijn; normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.

4. .

Proportionaliteit (evenredigheid): De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.

5. .

Wederzijdse erkenning: Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.

6. .

Motivering: De Gemeente past het beleid toe, of legt uit waarom er wordt afgeweken.

3.4 Mandaat

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de geldende mandaat- en volmacht regeling van de Gemeente. De gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

Aanbestedingen beneden de € 30.000.- worden op afdelingsniveau door de budgethouder afgehandeld.

Aanbestedingen boven de € 30.000.- worden gemandateerd aan de afdelingsmanager.

Aanbesteding boven de € 100.000.- worden gemandateerd aan de directeur. Besluitvorming vindt plaats in overleg met de betreffende portefeuillehouder.

Indien een aanbesteding daartoe aanleiding geeft zal deze via het College lopen.

3.5 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid zijn slechts mogelijk en toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is. De bevoegdheid tot het verlenen van toestemming om af te wijken is gemandateerd aan het College.

Voor het indienen van een voorstel moet de inkoopcoördinator geraadpleegd worden.

Bij dwingende spoed als gevolg van gebeurtenissen die door de aanbestedende dienst niet konden worden voorzien en niet zijn te wijten aan de aanbestedende dienst, mag een onderhandelings-procedure worden gestart. Er is sprake van spoed door overmacht.

Afhankelijk van de marktsituatie kan het handig zijn om ook bij een bedrag lager dan de aangegeven drempels bijvoorbeeld toch openbaar nationaal of zelfs Europees aan te besteden. Een zwaardere vorm van aanbesteding mag, uiteraard passend binnen de regelgeving, altijd. Een lichtere vorm is niet toegestaan.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Publiek opdrachtgeverschap

Het inkoopproces is kwetsbaar, het gaat immers om de besteding van overheidsmiddelen. Dit moet zorgvuldig en onafhankelijk gebeuren en er moet sprake zijn van eerlijke concurrentie en mededinging.

De kernwaarden die de Gemeente voor ons publiek opdrachtgeverschap hanteren zijn:

1. ·
maatschappelijke verantwoordelijkheid;
2. ·
integriteit;
3. ·
betrouwbaarheid;
4. ·
transparantie

Deze kernwaarden zijn in algemene zin uitgewerkt in de in hoofdstuk 2 genoemde gedragscodes voor ambtenaren en bestuurders. Specifiek voor het inkoop- en aanbestedingsproces worden deze kernwaarden als volgt nader uitgewerkt:

Maatschappelijk verantwoord

1. ·
Als publieke opdrachtgevers hebben ambtenaren en bestuurders een maatschappelijke verantwoordelijkheid en een verantwoordingsplicht aan politiek en burger. Alle afspraken die de Gemeente met opdrachtnemers maakt moeten de toets van rechtmatigheid en doelmatigheid kunnen doorstaan. Dit vereist dat de informatie die de Gemeente van onze Opdrachtnemers krijgen, betrouwbaar en controleerbaar is.
2. ·
De Gemeente werkt binnen de kaders van de relevante (internationale) wet- en regelgeving en eisen dat ook van onze opdrachtnemers. Aanvullende regelgeving en afspraken die relevant zijn voor het doen van een aanbieding maakt de Gemeente tijdig bekend.

Integer en betrouwbaar

1. ·
De Gemeente heeft respect voor de positie en de belangen van de opdrachtnemers en gaan er van uit dat zij onze positie en belangen als publieke opdrachtgever respecteren en ondersteunen.
2. ·
De Gemeente handelt onpartijdig. De Gemeente zorgt ervoor dat voor alle (potentiële) opdrachtnemers dezelfde procedures gelden, dat zij gelijke toegang tot informatie hebben en dat geen vermenging plaats vindt met oneigenlijke belangen.

3. .

De Gemeente accepteert niet dat een marktpartij die betrokken is bij de inhoudelijke beoordeling van inschrijvingen, of de voorbereiding daarvan, zelf inschrijft op dat project.

4. .

De Gemeente neemt waar nodig organisatorische maatregelen die misbruik van bevoegdheden in het inkoop- en aanbestedingsproces voorkomen.

5. .

De Gemeente neemt de nodige maatregelen ter voorkoming van belangenverstremming, fraude, bevoordeling en corruptie. Dit doet zij door de keuzes in aanbestedingstrajecten objectief en transparant vast te leggen en te sturen dat personen, die betrokken zijn bij de uitvoering van een aanbestedingsprocedure of die invloed kunnen hebben op het resultaat van een aanbestedingsprocedure, noch direct noch indirect financiële, economische of andere persoonlijke belangen hebben die hun onpartijdigheid en onafhankelijkheid in het gedrag kunnen brengen.

6. .

De Gemeente wil voorkomen dat met het verlenen van opdrachten criminele activiteiten worden gefaciliteerd. Bij gunning wordt gevraagd bewijsstukken aan te leveren waaruit blijkt dat de opdrachtnemer zich in het verleden niet schuldig heeft gemaakt aan strafbare feiten. Indien daar aanleiding toe bestaat, kan de Gemeente een BIBOB-onderzoek naar de potentiële opdrachtnemer laten uitvoeren. De uitkomst daarvan kan aanleiding zijn deze partij uit te sluiten van de aanbesteding.

Transparant

1. •

De Gemeente geeft vooraf duidelijk aan hoe zij selecteert en welke criteria voor de opdracht van belang zijn. Bij afwijzing geeft zij de betreffende opdrachtnemer met redenen aan waarom zij geen gebruik maakt van de aangeboden diensten.

2. •

De Gemeente streeft naar helderheid vooraf over de verdeling van risico's.

3. •

De Gemeente zal de wijze waarop de opdrachtnemer zijn en de Gemeente haar rol hebben ingevuld ook gedurende uitvoering van de overeenkomst samen met de opdrachtnemer evalueren.

4. •

Na de opdrachtverlening verstrekt de Gemeente tijdig alle relevante informatie die voor de goede uitvoering, beheersing en verantwoording in het kader van rechtmatigheid en doelmatigheid van de opdracht van belang is. Dit verlangt de Gemeente ook van onze opdrachtnemers.

4.2 Maatschappelijk verantwoord inkopen

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente gaat uit van een goede balans tussen mens, omgeving en economie (people, planet, profit). Maatschappelijk verantwoord inkopen betekent duurzaam inkopen en aandacht voor social return en het toepassen van sociale voorwaarden.

4.2.1 Duurzaam inkopen

Duurzaam inkopen bij de Gemeente betekent, dat:

1. .

bij alle Europese openbare Aanbestedingen de duurzaamheidseisen worden toegepast binnen de clusters die door de Rijksoverheid zijn bepaald.

2. .

duurzaamheid op verschillende manieren onderdeel uitmaakt van de Aanbesteding en/of opdracht. Dit kan m.b.v. specifieke geschiktheidseisen, nadere selectiecriteria, gunningcriteria, product- & proceseisen of (contract)uitvoeringsvoorwaarden. Bijvoorbeeld door te werken met een vaste prijs en de markt uit te dagen duurzame oplossingen aan te bieden.

3. .

de principes van de circulaire economie worden toegepast door in de aanbestedingen verspilling tegen te gaan en in de gunningscriteria de totale gebruikskosten te betrekken. Bij Europese openbare Aanbestedingen beoordeelt de Gemeente de inschrijvingen naast prijs en overige kwalitatieve criteria indien mogelijk ook op Total Cost of Ownership (TCO). Daarmee worden naast de verwervingskosten ook exploitatiekosten, zoals gebruikskosten, onderhoudskosten en recyclingskosten die verband houden met de opdracht meegenomen in de beoordeling.

4. ·

bij meervoudig onderhandse Aanbestedingen en nationaal openbare Aanbestedingen indien mogelijk duurzaamheidseisen worden gesteld en worden de inschrijvingen, naast prijs en overige kwalitatieve criteria, ook beoordeeld op TCO.

5. ·

bedrijven worden gestimuleerd om duurzame oplossingen aan te bieden door bij meerwaarde te kiezen voor langjarige contracten.

4.2.2 Social return

De Gemeente hecht grote waarde aan het bieden van kansen aan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Aanbesteden is een instrument dat hier een wezenlijke bijdrage aan kan leveren. De Gemeente vraagt met SROI (potentiële) opdrachtnemers een bijdrage te leveren aan de versterking van de sociale infrastructuur. Dit geldt zowel voor Aanbestedingen van Werken, Leveringen als Diensten. Uitgangspunt daarbij is om minimaal 5% van de totale bruto opdrachtsom te besteden aan Social Return. Dit percentage wordt verlaagd naar 2% als verwacht wordt dat de loonsom minder dan 30% van de totale opdrachtsom betreft. Het vaststellen van de definitieve SROI-component blijft maatwerk, dat wil zeggen dat deze branche- en projectspecifiek is en proportioneel wordt toegepast.

SROI wordt altijd toegepast bij Europese openbare Aanbestedingen. Indien de aanbesteding leidt tot meerdere overeenkomsten, dan wordt SROI alleen toegepast indien de individuele overeenkomst de betreffende drempelwaarde overschrijdt.

Bij onderhandse Aanbestedingen en nationaal openbare Aanbestedingen wordt SROI daar waar mogelijk toegepast.

De Gemeente neemt hierbij als opdrachtgever en werkgever een voorbeeldfunctie door standaard een sociale paragraaf op te nemen bij Aanbestedingen. De invulling blijft echter maatwerk. De Gemeente hoopt hiermee het eigen inkoopbeleid in te zetten voor het creëren van lokale arbeidsmogelijkheden en/of leerwerkplekken.

Naast het creëren van reguliere (tijdelijke) arbeidsplekken en (betaalde of onbetaalde) stageplekken, leerwerkplekken en werkervaringsplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt kan Social Return ook worden ingezet om werkzaamheden die momenteel bij de opdrachtnemer blijven liggen via *job carving* door uitkeringsgerechtigden te laten oppakken of om potentiële nieuwe werknemers binnen het bedrijf zelf door de opdrachtnemer naar eigen voorkeur te laten opleiden. Voor opdrachtnemers die hun SROI verplichting moeilijk binnen de opdracht kunnen invullen biedt Social Return ruimte voor een eigen en creatieve invulling van Social Return.

Waardebepaling Social Return: de SROI Prestatietabel

De Gemeente heeft gekozen voor een transparante waardebepaling SROI in de vorm van een maatwerk SROI Prestatietabel. In deze tabel wordt een Social Return verplichting gekoppeld aan een "inspanningswaarde" per doelgroep.

Met behulp van de SROI-prestatietabel kan elke opdrachtnemer, in samenspraak met de Gemeente, verschillende Social Return inspanningen combineren of stapelen tot een voor hem optimale mix. De opdrachtnemer weet vooraf direct welke waarde aan de verschillende inspanningen wordt toegekend.

De Social Return hoeft niet alleen binnen de betreffende opdracht of het aangenomen werk te worden gerealiseerd. Deze kan ook binnen een andere opdracht of op een andere locatie binnen het bedrijf of bij een toeleverancier worden gerealiseerd. Bij meerwaarde zal de Gemeente kiezen voor langjarige contracten, zodat de Social Return verplichting beter ingevuld kan worden.

De SROI prestatietabel en de inspanningswaarde worden jaarlijks geëvalueerd, waarna de mogelijkheid bestaat voor het College om eventuele wijzigingen door te voeren.

Voorbehouden opdrachten aan SW-bedrijven

Naast bovengenoemde verplichting betreffende SROI kan de Gemeente op grond van de Aanbestedingsregels, onder bepaalde voorwaarden, een overheidsopdracht plaatsen bij werkplaatsen met arbeidsongeschikten. De achtergrond van dit artikel is het sociale belang van het voorzien van sociale werkvoorzieningen van voldoende activiteiten en het feit dat sociale werkvoorzieningen veelal een achterstand hebben bij het verwerven van

opdrachten ten opzichte van bedrijven zonder arbeidsgehandicapte medewerkers. Daar waar mogelijk en in voorkomend geval zal Gemeente gebruik maken van deze mogelijkheid.

4.4.2.3 Sociale voorwaarden

4.De Gemeente verlangt van Ondernemers dat deze in het kader van de te sluiten overeenkomst bijdragen aan het bewust worden, voorkomen en aanpakken van nadelige invloeden van de opdracht op de hieronder vermelde normen. Dit verlangen is in lijn met de huidige internationale denkbeelden over ketenbeheer en internationaal maatschappelijk verantwoord ondernemen (o.a. VN, OESO en SER).

Het gaat om:

1. •

de fundamentele arbeidsnormen, zoals vastgelegd in de conventies van de International Labour Organisation (ILO), inzake afschaffing van dwangarbeid en slavernij, afschaffing van kinderarbeid, vrijwaring van discriminatie op het werk en in het beroep, de vrijheid van vakvereniging en recht op collectief onderhandelen, en

2. •

de mensenrechten uit de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens en uitwerkingen daarvan in bindende verdragen, die arbeids- en bedrijfsrelevant zijn.

4.Aan inschrijvers bij Europese aanbestedingen wordt hiertoe gevaagd de Verklaring Generieke Internationale Voorwaarden van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu te ondertekenen en in te dienen bij de inschrijving.

4.3 Innovatie

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

4.Innovatie wordt binnen de Gemeente gestimuleerd door:

1. •

Het volop kunnen benutten van innovatieruimte in de initiatieffase door als Gemeentelijke inkoop coördinator vroegtijdig betrokken te raken bij voorgenomen projecten.

2. •

Innovatieve oplossingen voor onze behoeften vinden door via marktconsultaties ons vraagstuk aan de markt voor te leggen.

3. •

Bedrijven stimuleren innovatiekansen onder onze aandacht te brengen door bij meerwaarde te kiezen voor onderhandse gunning of onderhandelingsprocedure (binnen EU regelgeving).

4. •

Bedrijven stimuleren innovatiekansen onder onze aandacht te brengen door bij meerwaarde te kiezen voor langjarige contracten.

5. •

Innovatiegericht uitvragen door gebruik te maken van functionele en op prestaties gebaseerde specificaties, innovatieve contractvormen en de aanbestedingsprocedure van innovatiepartnerschap.

5.Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

Inkoop vindt waar nodig plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse. De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product' en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsultatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid

De Gemeente waakt voor een te ver gaande mate van afhankelijkheid ten opzichte van Opdrachtnemers. Dit vergt een professionele inkoopfunctie. De mate van afhankelijkheid wordt onder andere bepaald door kosten van switchen naar een andere ondernemer, de mate van concurrentie en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers of producten.

5.3 Lokale economie en MKB - Kansen op voorrang

De Gemeente vindt het belangrijk dat lokale Ondernemers kunnen meedoen aan Aanbestedingen. Ook heeft de Gemeente bij haar Aanbestedingen oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB).

5.3.1 Lokale economie

De Gemeente heeft oog voor de lokale economie maar ook voor concurrentiestelling om voor de Gemeente de beste condities uit een aanbesteding te genereren.

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat bij meervoudig onderhandse Aanbestedingen (minimaal 3 geselecteerden) er minimaal 1 ondernemer van Urk wordt geselecteerd voor uitnodiging tot inschrijving (indien mogelijk en indien ondernemers aanwezig zijn om de uitvoering van opdracht op een optimaal gewenst niveau uit te voeren), en minimaal 1 ondernemer buiten Urk. Op deze manier wordt concurrentie gewaarborgd, waardoor de Gemeente de beste prijs en beste kwaliteit verkrijgt. Tevens wil de Gemeente hierbij de lokale economie zoveel mogelijk de kans geven om de opdracht voor de gemeente uit te voeren zonder in overtreding van de wet- en regelgeving te zijn op de beginselen van gelijkheid en non-discriminatie.

5.3.2 Midden- en Kleinbedrijf

De Gemeente heeft oog voor het Midden- en Kleinbedrijf, met als uitgangspunt dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt bij haar Inkoop rekening met de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf. Dit kan door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningcriteria.

5.4 Samenwerkingsverbanden. De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere Gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningschappen, belastingen en het sociaal domein. Het werken in een samenwerkingsverband kan betekenen dat het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente niet wordt gehanteerd. De Gemeente zal evenwel slechts deelnemen aan samenwerkingsverbanden waarin de geldende wet- en regelgeving wordt nageleefd.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

Bij het bepalen van de inkoopprocedure is de geraamde waarde excl. btw van de opdracht bepalend. Deze waardebepaling vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming. De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De Gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

Om bij het sluiten van een overeenkomst de optimale prijs-kwaliteitsverhouding te realiseren en te voldoen aan de Gids Proportionaliteit zal de Gemeente bij de onderstaande bedragen (geraamde opdrachtwaarde excl. BTW) de volgende procedures hanteren, tenzij blijkt dat dit niet aansluit bij de complexiteit en het type van de opdracht en het karakter van de markt waarin de Ondernemers opereren. Deze keuze dient, overeenkomstig de Gids Proportionaliteit, deugdelijk en schriftelijk te worden gemotiveerd.

WERKEN

Procedure	Waarde	Offertes
Enkelvoudig onderhands	< 90.000	1
Meervoudig onderhands	< 1.500.000	3-5
Nationaal	> 1.500.000 en < 5.225.000 (EU-drempel in 2016/2017)	Publiceren
	> 5.225.000	

5. (Bedragen zijn exclusief BTW)

LEVERINGEN EN DIENSTEN		
Procedure	Waarde	Offertes
Enkelvoudig onderhands	< 30.000	1
Meervoudig onderhands	< 209.000	3-5
Europees	> 209.000 (EU-drempel in 2016/2017)	Publiceren
Europees (sociale en andere specifieke diensten)	> 750.000	Publiceren

(Bedragen zijn exclusief BTW)

Indien sprake is van een opdracht onder de grenswaarden voor openbaar of Europees aanbesteden, maar met een duidelijk grensoverschrijdend belang, kan de toepassing van een passende mate van openbaarheid vereist zijn.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoop in de organisatie - verantwoordelijken

Het inkoopproces wordt concreet uitgevoerd door het ambtelijk apparaat middels het zogenaamde 'gecoördineerd inkoopmodel'. Dat wil zeggen dat 'lijnverantwoordelijken' c.q. budgethouders van de Gemeente, binnen afgesproken kaders qua budget en procedurekeuze, verantwoordelijk zijn voor de eigen inkoop en aanbesteding. De gemeentelijke inkoopcoördinator adviseert en ondersteunt de desbetreffende eenheid/budgethouders bij de uitvoering van het inkoopproces. Het is wel belangrijk dat de uitvoering van het inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt geborgd.

6. De accountant toetst of de gemeentelijke inkopen en aanbestedingen in lijn zijn met de landelijke en Europese regelgeving en de door de raad vastgestelde kaders. Deze regelgeving en kaders zijn opgenomen in het normenkader, waaraan de accountant toetst. Dat levert meer dan voldoende waarborg op voor control.

6.2 Contractbeheer en contractmanagement

De Gemeente hanteert contractmanagement door getekende contracten en wijzigingen hierop eenduidig en actief vast te leggen, te beheren en te bewaken om de volledige benutting van contracten te faciliteren. De inzet daarbij is dat er klant - leveranciersrelaties ontstaan die gebaseerd zijn op duidelijkheid over gemaakte afspraken, procedures, samenwerking en toegevoegde waarde.

6.3 Klachtenregeling bij aanbestedingsprocedures

6.3.1 Klachten van een inschrijver over de Gemeente

Inschrijvers of onderaannemers van inschrijvers die een klacht hebben over de aanbestedingsprocedure kunnen deze klacht kenbaar maken bij de Gemeente. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van het e-mailadres: klachtaanbesteding@urk.nl

Tevens is de regeling 'klachtafhandeling bij aanbesteden' te vinden op www.urb.nl.

In de melding van de klacht dient minimaal te worden aangegeven:

1. ·

Naam van de organisatie die de klacht indient (hierna te noemen "indiener") en een contactpersoon.

2. ·

Kenmerk van de Aanbesteding.

3. ·

De aard van de klacht en een mogelijke oplossing(richting).

Randvoorwaarden bij het indienen van de klacht:

1. ·

De klacht dient concreet en specifiek betrekking te hebben op deze aanbestedingsprocedure.

2. ·

Anoniem klagen is niet mogelijk.

3. ·

De klacht wordt tijdig kenbaar gemaakt, in ieder geval voor de gunningbeslissing.

4. ·

Vragen/opmerkingen of klachten die zich beter lenen om te stellen in de Nota van Inlichtingen, dienen eerst daar ingediend te worden. Is inschrijver het niet eens met het in de Nota van Inlichtingen gegeven antwoord, dan kan hij een klacht indienen.

5. ·

De klacht dient gemotiveerd te zijn.

6. ·

Klachten mogen geen betrekking hebben op het algemene aanbestedingsbeleid.

7. ·

Een klacht zet de aanbestedingsprocedure niet stil.

Klachten die binnenkomen worden direct doorgezonden naar de klachtenbehandelaar van de Gemeente die niet bij de Aanbesteding betrokken is geweest. Deze zal zo spoedig mogelijk contact met de indiener opnemen teneinde een afspraak te maken om de ingediende klacht te bespreken. Na overleg tussen de klachtenbehandelaar en indiener zal de indiener een reactie van de Gemeente op de klacht ontvangen:

1. ·

Wordt besloten dat de klacht terecht is, dan wordt dit zo spoedig mogelijk aan indiener en aan de andere inschrijvers medegedeeld via een Nota van Inlichtingen.

2. ·

Wordt besloten dat de klacht wordt afgewezen, dan ontvangt indiener een gemotiveerde reactie.

Is indiener vervolgens van mening dat zijn klacht niet naar tevredenheid is afgehandeld, dan kan hij zich wenden tot de Commissie van aanbestedingsexperts te Den Haag.

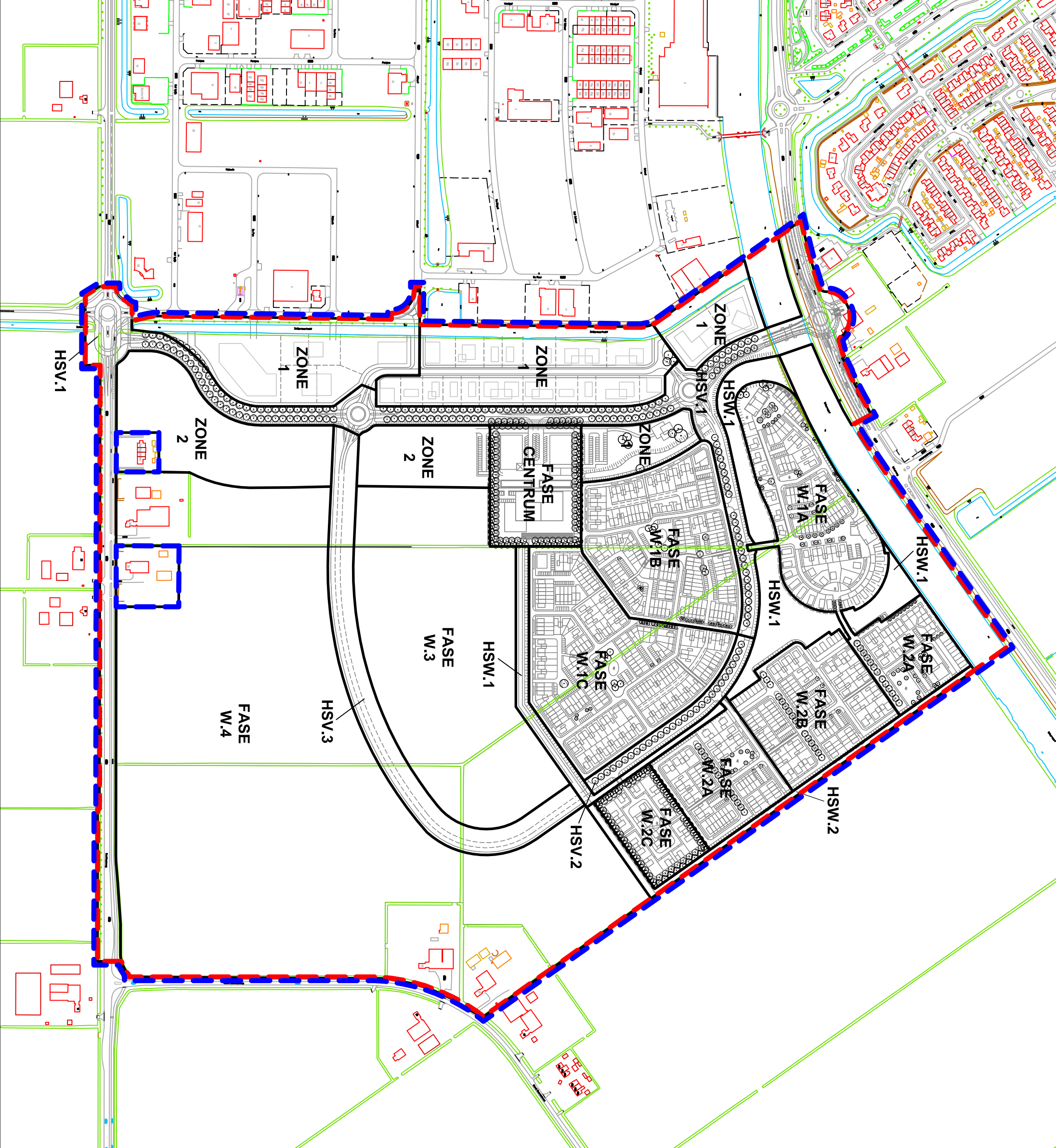
6.3.2 Klachten van de Gemeente over een inschrijver

Ingeval de Gemeente een klacht heeft over een inschrijver, kan zij deze klacht kenbaar maken bij deze inschrijver. Inschrijver bevestigt per ommegaande de ontvangst van de klacht, bestudeert deze met spoed en laat de Gemeente gemotiveerd weten wat zijn reactie op de klacht is.

6.4 Evaluatie

Het inkoop en aanbestedingsbeleid wordt driejaarlijks geëvalueerd. De ontwikkelingen in de Europese regelgeving worden gevolgd en nieuwe regelgeving wordt integraal in dit beleid van toepassing verklaard. Ook gemeentelijke- en regionale ontwikkelingen en wijziging van specifieke gemeentelijke beleidsuitgangspunten kunnen aanleiding zijn om het Inkoop- en aanbestedingsbeleid te herzien.

BIJLAGE 6



- Legenda**
- Bestemmingsplangebied
 - Exploitatiegebied
 - Zonerings en fasering

**Fasering
Schokkerhoek**

02.11.2016
 Bijlage: deel C kaart 3
 Kenmerk: EXP2016SCH-0101



BIJLAGE 7



- Legenda**
- Koop sociaal
 - Huur sociaal

nr. Woningtypologie	Aantal
1 Gestapeld geschikt voor ouderen	15
2 Gestapeld geschikt voor ouderen	11
3 Rijwoning Klein	8
4 Rijwoning geschikt voor ouderen	4
5 Rijwoning geschikt voor ouderen	5
6 Rijwoning geschikt voor ouderen	4
7 Rijwoning Klein	10
8 Rijwoning Klein	6
9 Rijwoning geschikt voor ouderen	6
10 Rijwoning Klein	7
11 Rijwoning geschikt voor ouderen	8
12 Rijwoning Klein	5
13 Rijwoning geschikt voor ouderen	7
TOTAL	96

Fasering
Sociale woningbouw

02.11.2016
 Bijlage: deel C kaart 4a
 Kenmerk:EXP2016SCH-0101



BIJLAGE 8



Legenda

Particulier Opdrachtgeverschap

nr.	Woningtypologie	Aantal
1	Vrijstaand	2
2	Vrijstaand	4
3	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
4	Twee onder één kap geschikt voor ouderen	4
5	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
6	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
7	Twee onder één kap (geschakeld)	4
8	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
9	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
10	Twee onder één kap (geschakeld)	4
11	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
12	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
13	Twee onder één kap	2
14	Twee onder één kap (geschakeld)	2
15	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
16	Vrijstaand	1
17	Twee onder één kap	8
18	Vrijstaand	1
19	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
20	Twee onder één kap geschikt voor ouderen	4
21	Twee onder één kap	2
22	Twee onder één kap	2
23	Twee onder één kap	2
24	Vrijstaand geschikt voor ouderen	3
25	Twee onder één kap geschikt voor ouderen	4
26	Twee onder één kap geschikt voor ouderen	2
27	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
28	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
29	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
30	Vrijstaand geschikt voor ouderen	1
TOTAAL		64

**Particulier Opdrachtgeverschap
Schokkerhoek**

02.11.2016
Bijlage: deel C kaart 4b
Kenmerk: EXP2016SCH-0101



BIJLAGE 9

94-A-75 ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Heden, de drientwintigste januari negentienhonderdvijfennegentig, verscheen voor mij, Mr. Hendrik Steenhuis, notaris ter standplaats Urk: de heer SJKO VENINGA, Burgemeester van de gemeente Urk, wonende te 8321 JZ Urk, de Noord 115, geboren te Midwolda op zevenentwintig mei negentienhonderdachtendertig, gehuwd, identificatie: rijbewijs nummer 012950291, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van Burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Urk, Singel 9, 8321 GT Urk, en als zodanig die Gemeente ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende. De comparant, handelend als gemeld, verklaarde te willen overgaan tot de vastlegging bij notariële akte van de Algemene Voorwaarden Gemeente Urk, zoals deze voorwaarden zijn vastgesteld door de Raad der Gemeente Urk bij besluit van tweeëntwintig december negentienhonderdvierennegentig nummer 2009, welke voorwaarden zullen worden gedeponneerd ter Griffie van de Arrondissementrechtbank te Zwolle en zullen worden ingeschreven in de daartoe bestemde registers op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad, welke voorwaarden luiden als volgt:

Algemene Verkoopvoorwaarden 1994 voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Urk.

Artikel 1 : Geldigheid

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de Gemeente Urk (hierna te noemen: `de Gemeente`) en haar kopers waarin zij geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbrekelijk geheel.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om in de koopovereenkomst afwijkend of aanvullend voorwaarden op te nemen.

Artikel 2 : Tekening

Indien een door de Gemeente over te dragen onroerende zaak niet uit gehele kadastrale nummers bestaat, maakt een tekening deel uit van de koopovereenkomst. Op deze tekening staat de grens van het verkochte aangegeven; indien mogelijk wordt ook het tracé van de te vestigen erfdienstbaarheden op een (de) tekening aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Artikel 3 : Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde de object meer dan één natuurlijke- en of rechtspersoon als wederpartij van de Gemeente staat genoemd, zijn deze personen allen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 4 : Betaling koopsom

De koopsom- waaronder in dit en de volgende artikelen mede wordt verstaan de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting- dient als volgt te worden betaald:

- a. één procent (1%) van de koopsom binnen veertien dagen na ondertekening van de koopovereenkomst;
 - b. het restant van de koopsom binnen drie maanden na het gemeentelijke besluit tot verkoop of, indien zulks eerder geschiedt, bij de ondertekening van de notariële akte;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. dienen koopsommen tot en met tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,-) exclusief omzetbelasting, in hun geheel te worden voldaan bij ondertekening van de koopovereenkomst.
2. Indien, terwijl de grond bouwrijp is, het restant van de koopsom niet binnen de in de lid 1 onder b. gestelde termijn door de Gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarvoor overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling rente verschuldigd zijn.
 3. De in lid 2 bedoelde rentevergoeding bedraagt één procent (1%) meer dan het door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten voor die periode vastgestelde percentage voor langlopende leningen afgerond op één decimaal. Hierbij zal voor het eerste respectievelijk tweede halfjaar gelden het per één januari respectievelijk één juli van het betreffende jaar door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten vastgestelde rentepercentage.
 4. Burgemeester en Wethouders kunnen op verzoek van de koper de in lid 1 onder b. genoemde termijn van drie maanden verlengen. Het gestelde in lid 2 is daarbij overeenkomstige van toepassing.
 5. Restitutie van het betaalde vindt plaats, indien het bevoegde Gemeentelijke orgaan besluit niet tot verkoop over te gaan.
 6. Indien de koper vóór het passeren van de notariële akte, doch na het tot stand komen van het gemeentelijke verkoopbesluit nog van de koop wil afzien., zal de deswege door hem verschuldigde schadevergoeding minimaal het bedrag van de in lid 1 onder a. bedoelde aanbesteding bedragen.

Artikel 5 : Ingrekestelling

1. Onverminderd het in artikel 4 lid 2 bepaalde is een partij in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, te voldoen. Ingrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van veertien dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, kan de wederpartij de koopovereenkomst, conform artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek, zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden en is de partij die in verzuim is verplicht de schade die de wederpartij dientgevolg lijdt te vergoeden.

Artikel 6 : Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden voor zover ten aanzien van de niet-nakoming van de verplichting niet reeds ingevolge een ander of andere artikel(en) van deze algemene verkoop- voorwaarden aan afzonderlijke boete of enig ander rechtsgevolg bedongen is- verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van één procent (1%) van de koopsom voor elke maand dat de niet-nakoming voortduurt, op welk bedrag de door de Gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijde onveranderlijk word bepaald.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de Gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enig verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 7 : Teruglevering bij niet-nakoming bouwplicht

1. Indien de koper, nadat de grond reeds aan hem geleverd is, niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichtingen als omschreven in artikel 16 lid 1 en 2 (aanvraag bouwvergunning en bouwverplichting) is hij verplicht het gekochte grond op eerst vordering van Burgemeester en Wethouders aan de Gemeente terug te leveren tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde koopsom. Artikel 6 blijft onverminderd van toepassing.
2. De kosten van- of in verband met de wederoverdracht van de gekochte grond –in de meeste ruime zin- komen geheel voor rekening van de koper.
3. De koper is verplicht binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de koper zal geschieden.

Artikel 8 : Staat van overdracht

1. De onroerende zaak wordt in eigendom overgedragen vrij van hypotheek en beslagen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
2. De Gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 9 : Overdracht en aanvaarding

1. De akte van levering wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien de ondertekening later plaatsvindt is artikel 4 lid 2 van toepassing. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Wordt door de koper geen notaris aangewezen, dan wijst de Gemeente een notaris aan.
2. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
3. Indien de grond binnen de in lid 1 genoemde termijn nog niet bouwrijp is, zal de bedoelde aktepassering plaatsvinden uiterlijk binnen één maand na het tijdstip waarop de grond bouwrijp is gemaakt.
4. De Gemeente kan de koper schriftelijk toestemming verlenen de onroerende zaak reeds in gebruik en genot te aanvaarden, voordat de (volledige) koopsom is betaald en/of de notariële akte is getekend. Indien op dat tijdstip de koopsom nog niet volledig is betaald, zal over (het onbrekende deel van) die koopsom de rente, berekend naar het in artikel 4 lid 3 omschreven rentepercentage, in rekening worden gebracht van de dag van feitelijke aanvaarding tot de dag van betaling.
5. Indien koper het gekochte aanvaardt voordat zelfs de koop tot stand is gekomen, omdat het betreffende gemeentelijke besluit nog niet is genomen, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor hem. Indien die wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal hij de onroerende zaak weer in de oorspronkelijke toestand aan de Gemeente terug dienen te geven. Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn eveneens voor zijn rekening.

Artikel 10 : Lasten en belastingen

1. Alles kosten, rechten en belastingen vallende op de koopovereenkomst en de levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting en eventuele incassokosten, zijn voor rekening van koper.

2. Alle lasten en belastingen welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgende op de datum van het gemeentelijke besluit tot verkoop voor rekening van de koper.
3. Aan de Gemeente wordt op kosten van de koper een afschrift van de akte van levering uitgereikt.

Artikel 11 : Eigendomsgrenzen en kadastrale inmeting

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de Gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van bouwwerken contact op te nemen met het gemeentelijke bouw- en woningtoezicht en deze bouwwerken te plaatse overeenkomstig de door het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht in het terrein aangegeven grenzen.

Artikel 12 : over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de Gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 13 : Milieukundig onderzoek

1. Alvorens het gemeentelijke besluit tot verkoop wordt genomen, wordt omtrent de aanwezigheid in de grond van het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een in de koopovereenkomst nader aangegeven onderzoek naar de kwaliteit van de bodem verricht volgens de daarvoor geldende normen. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt of er reden is om aan mate stoffen bevinden die, maar de maatstaven zoals die gelden op de datum van het sluiten van de koopovereenkomst, schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, mede in acht genomen de beoogde bestemming van het verkochte of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Koper heeft recht op inzage in het rapport. De Gemeente verklaart zo mogelijk dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn geweest, dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd.

Artikel 14 : Ontbinding ingeval van verontreiniging

1. De koper heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel –of, als dit perceel verkaveld wordt, op de betrokken kavel- doch in geen geval langer dan een jaar na ondertekening van de koopovereenkomst, het recht die overeenkomst eenzijdig te ontbinden, indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanig aard zijn, dat van hem niet kan worden geveerd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. De door de koper betaalde bedragen zullen hem dan, vermeerderd met de rente, berekend naar het in artikel 4 lid 3 omschreven rentepercentage, over de tijdvakken van de betalingen tot de datum van teruggave, door de Gemeente gerestitueerd worden. Indien inmiddels de juridische levering van de grond reeds heeft plaatsgevonden, zal de Gemeente niet tot terugbetaling verplicht zijn alvorens de teruglevering heeft plaatsgevonden. Deze teruglevering zal op de eerste aanzegging van de meest gereede der partijen dienen plaats te vinden.

3. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de Gemeente zich (ook ingeval van ernstige verontreiniging) verplicht om haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
4. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding, indien en voorzover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
5. Niet als aan de Gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de Gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
6. Ingeval onverhoopt een voor rekening van de Gemeente komende verontreiniging mocht blijken waarvan de sanering redelijkerwijs niet van haar gevergd kan worden, dan heeft de Gemeente het recht op terugname van het verkochte met bijkomende schadevergoeding.
7. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsresten, schoon puin of andere schone restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
8. Van dit artikel kan in de verkoopovereenkomst worden afgeweken.

Artikel 15 : Risico-overgang

1. De onroerende zaak komt eerst voor risico van de koper, zodra de notariële akte is ondertekend, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
2. Indien de Gemeente vóór het tijdstip van risico-overgang door aan haar niet toe te rekenen tekortkoming (overmacht) wordt verhinderd haar verplichtingen geheel of gedeeltelijk na te komen, is zij verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen, wordt de verkoopovereenkomst als ontbonden beschouwd en heeft geen der partijen recht op schadevergoeding.
3. Indien de koper ingeval als bedoeld in lid 2 van dit artikel te kennen geeft alsnog de levering van de in de verkoopovereenkomst omschreven, onroerende zaak te verlangen, treden partijen in overleg over de voorwaarden waaronder de levering kan geschieden.
4. Indien de Gemeente verklaart de schade binnen twee maanden na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen, is koper alsnog verplicht het bepaalde in de verkoopovereenkomst geheel na te komen, met dien verstande, dat in dat geval de levering uiterlijk twee maanden later zal plaatsvinden. De verplichting van de koper om vóór de in artikel 16 bedoelde data met de bouw aan te vangen dan wel gereed te zijn, schuift eveneens twee maanden op.

Artikel 16 : Bebouwing

1. De koper verplicht zich het gekochte te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goed te keuren bouwplan. De aanvraag voor een bouwvergunning moet geschieden binnen zes maanden na het gemeentelijke besluit tot verkoop doormiddel van de bij de Gemeente verkrijgbare aanvraag-formulieren, één en ander in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de bouwverordening. Mocht op deze aanvraag afwijzend worden beslist, dan moet binnen twee maanden na de datum van het weigeringsbesluit een zodanig gewijzigde aanvraag worden ingediend, dat daarop wel een bouwvergunning worden verleend.

2. De koper verplicht zich er voor te zorgen, dat binnen zes maanden na dagtekening van de bouwvergunning met de te stichten bebouwing wordt aangevangen en dat deze bebouwing wordt aangevangen en dat deze bebouwing achtien maanden na dagtekening van de bouwvergunning gereed is. Onder 'aanvangen met de bebouwing' wordt verstaan: het heien van de palen of ander betonwerkzaamheden voor de fundering. Onder 'gereed zijn van de bebouwing' wordt verstaan: het glas- en waterdicht zijn van de bebouwing. Voor de duur dat de grond nog niet is bebouwd, dient de koper er voor zorg te dragen, dat het terrein in goede staat verkeert en wordt onderhouden, zulks ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.
3. In bijzondere gevallen –ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders- kan genoemd College op een tijdig daartoe strekkend schriftelijk verzoek van belanghebbende de in lid 2 genoemde termijnen verlengen.
4. Het is de koper niet toegestaan het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden of aan anderen dan de bouwende aannemers in gebruik te geven, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, tenzij de bebouwing is voltooid. Aan de toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden.
5. Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing ingeval van executorialer verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
6. De in lid 4 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de verkoopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht de in de koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstal(len) te bouwen.
7. Het in lid 6 gestelde geldt uitsluitend voor de in de verkoopovereenkomst genoemde kopers en gaat niet over op hun rechtsopvolgers.
8. De wederpartij is verplicht binnen een door de Gemeente te bepalen termijn tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstal(len) over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.

Artikel 17 : A.B.C.-bepaling

De Gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde, dat de wederpartij zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 18 : Afrastering, gebruik onbebouwde grond

1. De kosten voor het maken van erfafscheidingen, komen geheel voor rekening van de koper.
2. Bij verkoop van de grond uitsluitend voor woningbouw mag de strook grond gelegen tussen de woning en de perceelgrens niet worden gebruikt voor opslagplaats.

Artikel 19 : Kabels, leidingen enzovoorts

1. De koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op-, in- of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op-, in- of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden. Indien zij dit gewenst acht, kan de Gemeente eisen dat het recht om die voorzieningen te hebben, te houden en te inspecteren op haar kosten als opstalrecht ten behoeve van haar of een door haar aan te wijzen begunstigde wordt gevestigd.

Bij de vestiging van dit beperkt recht, waarvoor de Gemeente of de begunstigde geen enkele vergoeding is verschuldigd, kan worden bepaald, dat op respectievelijk in- of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. De Gemeente kan slechts een beroep doen op het hiervoor bepaalde, indien de genoemde zaken redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits deze zaken zodanig worden aangebracht en mits deze zaken zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in haar eigendom casu quo gebruik van het gekochte niet meer beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is. De bepaling van de plaats waar deze zaken worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de koper.

2.De koper is verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van de schade aan de aanwezige zaken zoals bedoeld in lid 1, welke de Gemeente dan wel de eigenaren van de zaken noodzakelijk achten.

3.De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld in lid 1 door toedoen van hem of van personen waarvan hij zich bedient of voor wie hij aansprakelijk is, wordt veroorzaakt.

Artikel 20 : Riolering

Indien het gekochte is gelegen in een bestemmingsplan waarin nog geen riolering is aangelegd, verplicht de koper zich, zodra ter plaatse een riolering is aangelegd, een op de werkelijke kosten van rioolaanleg afgestemde, door de Gemeente vast te stellen, geldelijke bijdrage te voldoen. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing indien in de koopsom de kosten van rioolaanleg reeds zijn begrepen.

Artikel 21: Erfdienstbaarheden

1. Indien op enig perceel bouwterrein opstallen worden gesticht in een aaneengesloten bouw, dan zijn de gezamenlijke eigenaren van die percelen verplicht de benodigde grond te bestemmen voor achteruitweg ter breedte van één en een halve meter (1,50 meter), één en ander zoals aangegeven op de in artikel 2 bedoelde tekening; deze uitweg te maken van betontegels dik vier centimeter, opgesloten tussen opsluitbanden zwaar vijf bij vijftien centimeter of een andere minstens gelijkwaardige vorm voorziening, in goede staat te onderhouden, en aan de betrokken mede-eigenarengebruikers het recht van erfdiensbaarheid te verlenen. Het pad moet vrij zijn en blijven an hinderlijke begroeiing of erfafscheidingen.

2. Ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde uit te geven percelen bouwterrein waarop opstallen zullen worden gerealiseerd en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde aangrenzende percelen waarop opstallen worden gerealiseerd, worden gevestigd en aangenomen al zodanige erfdiensbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaand.

Artikel 22 : Gedoogplicht

Indien een bouwterrein grenst aan een waterweg en dergelijke, waarvan de berm of oever tevens eigendom is van de Gemeente of derden, moet de koper gedogen, dat door of namens de eigenaar van de waterweg en dergelijke voor het uitvoeren van onderhoudwerkzaamheden zijn erf betreden wordt.

Artikel 23 : Faillissement en beslag

1. Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd, voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 24 : Voorwaarde van financiering

1. Koper is bevoegd, zonder plicht tot schadevergoeding deswege zijnerzijds, de koopovereenkomst te ontbinden indien hij, ondanks redelijke inspanning binnen één maand na het gemeentelijke besluit tot verkoop – onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities- geen hypothecaire lening heeft kunnen verkrijgen voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.

2. Bij vervulling van de in het vorige lid bedoelde ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de Gemeente bekend te maken. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen hem worden gerestitueerd onder aftrek van het bedrag van eventuele kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst.

Artikel 25 : Kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

1. a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 6, 16 en 18 tot en met 22 of andere door de Gemeente in de koopakte aangegeven bepalingen –voorzover daaraan niet is voldaan of deze bepalingen anderszins niet reeds zijn uitgewerkt- van deze algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die desbetreffende artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel gelede schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder a. bepaald verbindt de koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

2. De verplichtingen ex de artikelen 18,19 en 22 blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 26 : Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de verkoopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 27 : Uitvoeringsbevoegdheid, woonplaats

Tot de uitvoering van handelingen door de Gemeente als bedoeld in deze algemene verkoopvoorwaarden is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd. Voor de uitvoering van het in de verkoopovereenkomst en deze algemene voorwaarden bepaald kiezen partijen domicillie op het gemeentehuis te Urk, Singel 9 aldaar. De comparant is mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemd document vastgesteld.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Urk op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris ondertekend.
w.g.S. Veninga, H. Steenhuis

Ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad, in register 4 op 24 januari 1995 in deel 570 nummer 26.